

DRAMMEN - GULSKOGEN

# Skulpturen 2B

LEVERANSEBESKRIVELSE SELVEIER OG BORETTSLAG



# Skulpturen 2B

## selveier og borettslag

### UTGIVELSESDATO

Mai 2025

### BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

JM Norge Region Oslo

### HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

### ARKITEKT

PV Arkitekter AS

### SALG VED

JM Norge AS Region Oslo

Åslyveien 21, 3170 Sem

Elin Bøe

elin.boe@jm.no

Mobil: 488 91 469

### INNHold

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc.
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig
8. Kontraktsmessige forhold andel i borettslag

### FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

*Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.*

# 1. Eiendommen

## REGULERINGSMESSIG STATUS

**Reguleringsplan** Kvartalet Sundlandveien, Vintergata, Professor Smiths allé og Arboalleen er regulert i «Detaljregulering for Vintergata 11-15, Prof. Smiths allé 46-50» med tilhørende bestemmelser. Vedtatt 26.09.2017 i Drammen bystyre.

## BYGGETOMTA

**Vegetasjon** All eksisterende bygningsmasse og vegetasjon på JM's utbyggingsområde Skulpturen er eller vil bli revet. Ny bygningsmasse, infrastruktur og vegetasjon etableres på nytt. Bygg 1A, 1B og 1C er ferdigstilt. Tomtens naboeiendommer med eksisterende næringsbygg i Professor Smiths allé 50 og 50A har en annen eier, og inngår ikke i utbyggingen av prosjektet Skulpturen.

**Terreng/grunnforhold:** Tilnærmet flatt terreng. Tørrskorpeleire over leiremasse, og dybder til fjell i størrelsesorden 14 - 42 meter.

## ADKOMST/PARKERING

**Adkomst til feltet:** Felles innkjøring til parkeringskjeller via Vintergata.

**Garasjeløsning/biloppstilling:** Felles parkeringskjeller for bygg 2A, 2B og 2C, med mulighet for å kjøpe parkeringsplass for noen av leilighetene. Parkeringskjelleren utvides senere for byggetrinn 3 i det nordøstre hjørnet av utbyggingsområdet, og vil ha felles nedkjøring med trinn 2 fra Vintergata.

## OMFANG/STØRRELSE

**Eiendommen** Bygg 2B får egen eiendom som fradeles gårdsnr. 13, bruksnr. 58 i Drammen kommune. Eiendommens areal blir ca. 800 kvm.

**Antall boenheter** I bygg 2B er det 15 selveierleiligheter og 16 andeler i borettslag.

## FREMTIDIG EIERFORHOLD OG ORGANISERING

Bygg 2B er planlagt seksjonert i sin helhet med 31 boligseksjoner hvorav borettslaget vil eie 16 av boligseksjonene som knyttes opp mot respektive andeler.

Det tas forbehold om annen organisering. Se forøvrig mer informasjon i kapittel 8 om eierseksjonsleilighet og om andel i borettslag.

Arealene som er igjen etter fradeling av det enkelte sameie eller borettslag i Skulpturen utgjør et realsameie som eies av seksjonseierne i Skulpturen i fellesskap. Eiendommen vil omfatte felles hageområder for hele Skulpturen som JM opparbeider, renovasjonsanlegg, lekearealer/lekeutstyr, skulpturutforming, vannarrangementer, adkomstarealer og felles gang- og sykkelvei gjennom eiendommen. Denne gang- og sykkelveien vil kunne benyttes av allmennheten i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser. Det er tinglyst en erklæring om dette på eiendommen. Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for dette sameiet. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret frem til ferdigstillelse av prosjektet. Kjøper vil få en bruksrett og en vedlikeholdsplikt til dette området sammen med de øvrige seksjonseierne og andelseierne i Skulpturen. Kostnadene til drift og vedlikehold belastes det enkelte eierseksjonssameiet/borettslag som deretter fordeler disse ved innkreving av fellesutgiftene. Overtagelse av eiendommen skjer ved del-overleveringer etter hvert som eiendommen ferdigstilles og årstiden tillater det. Hjemmel til felleseiendommen vil først bli overført til kjøper ved ferdigstillelse av prosjektet i sin helhet. Sameiene og borettslaget faktureres for drift av fellesarealene i den tiden frem til de får overført hjemmel, det påløper kostnader for skjøtsel og drift.

Det blir etablert et felles garasjeanlegg for byggene 2A, 2B og 2C, beliggende delvis under hageanlegget og deler av bygningene. Garasjen skilles ut som en anleggseiendom. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret frem til ferdigstillelse av prosjektet. Anleggseiendommen omfatter biloppstillingsplasser, kjørebaner, sykkelboder, pumpekummer og bøttekott. Kjøper vil få en rett til bruk av anleggseiendommen og en vedlikeholdsplikt til denne sammen med de øvrige seksjonseierne som har slik rett. Kostnadene til drift og vedlikehold betales etter faktura fra sameiet.

Seksjonseierne/andelseierne i Skulpturen blir medeier i fellesstue/forsamlingslokale i bygg 1B som utgjør en selvstendig seksjon. Alle medeiere har lik rett til bruk av denne. Det er planlagt ett eget styre for Fellesstuen som forvalter seksjonen og drifter denne. Driften av seksjonen skal skje til selvkost. JM Norge AS skal ha en rett til bruk på like vilkår som de øvrige seksjonseierne frem til siste bolig blir overdratt i feltet. Hjemmel til seksjonen overføres i forbindelse med avslutning av siste byggetrinn i prosjektet.

## 2. Miljø, energi og sikkerhet

### GENERELT

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

### ENERGIMERKING

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori lysegrønn B for blokken. Energiattesten for blokken utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering.

### SVANEMERKET

JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

### SUNNE MATERIALER

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks. mykgjørere i plast (f.eks. ftalater) og bromerte flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

### ALLERGIHENSYN

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks. epletrær og roser.

### KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

### FUKTSIKRING

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

### LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175:2012 klasse C.

### SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Sentralt brannvarslingsanlegg
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

### TILGJENGELIGHET

Alle boliger over 50 kvm oppfylder krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfylder tilgjengelighetskrav for rullestol.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

## 3. Utvendige anlegg

### OVERVANNSHÅNDTERING

Harde flater i adkomstarealene og i hageanlegget bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng og til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Overvann fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til eget fordrøyningsmagasin under hageanlegget og deretter inn på kommunalt ledningsnett etter kommunens krav.

Det påhviler boligsameiene og realsameiene for hageanlegget en plikt til å vedlikeholde overvannsystemet inklusiv fordrøyningsmagasin.

### VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

### KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv. hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

## FJERNVARME

Rør for fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

Denne varmeveksleren har Drammen fjernvarme eierskap og vedlikeholdsansvar til.

## OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og fortau utenfor prosjektet driftes og vedlikeholdes av kommunen.

## GANG- OG SYKKELVEI GJENNOM HAGENLEGGET

Gang- og sykkelvei gjennom hageanlegget skal også fungere som adkomstvei for ambulanse, brøytebil, renovasjonsbil og brannbil. Denne adkomstveien kan ved spesielle behov også benyttes for varelevering/flyttebiler. Arealene skal delvis asfalteres, delvis støpes med betongplate på mark, og utstyres med gatebelysning. Arealer avsatt til brannbiloppstillingsplasser må holdes brøytet og fri for permanent plassert utsyr.

Denne gang- og sykkelveien er regulert til allmenn ferdsel, og det er tinglyst erklæring for fri ferdsel for allmennheten.

Det er ikke tillatt å nekte personer å gå eller sykle på denne gang- og sykkelveien gjennom hageanlegget. Drift og vedlikehold av denne veien påhviler sameiet for felles hageanlegg.

## UTVENDIGE FELLESAREALER/HAGEANLEGGET

Fellesarealene inkl. hageanlegg på tomten opparbeides trinnvis og gjennomføres på den tiden av året det er hensiktsmessig, og skal overtas av boligkjøperne/boligsameiet for drift og vedlikehold. Angitte utomhusleveranser på fargeperspektiver og utomhusplaner i kontrakt er retningsgivende og kan avvike noe fra endelig leveranse, dog skal angitt funksjonalitet i disse kontraktsdokumentene ivaretas av JM.

## SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

# 4. Tekniske opplysninger

## FUNDAMENTERING

Betongplate støpt på peler til fjell.

## GRUNNMUR

Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig.

## BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

## YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

## VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m<sup>2</sup>K.

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

Glassets evne til å tåle temperaturforskjeller er begrenset. Når temperaturforskjellen mellom glassets randsone og midtsone overskrider en viss grense er det fare for termisk brudd. Termisk brudd kan skyldes tildekking eller bruk av for eksempel innvendige persiener, gardiner, klistremerker/folie påmontert glasset som medfører store forskjeller i

overflatetemperaturer på glasset. Dette bør derfor unngås. Termisk brudd/sprekk er ikke reklamasjonsberettiget.

## FASADEMATERIALE

Hovedsakelig teglstein og bekledningstegl, og for øvrig trepanel, metallplater og fasadeplater.

## YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

## BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og ut til renne. Vann ledes videre til nedløpsrør plassert ved ytterhjørne på balkong.

## MARKTERRASSER

Støpt betongplate.

## TAKTERRASSE

På hele taket blir det en stor takterrasse som blir todelt. En felles del der alle kan nyte godt nabolag og i den andre delen vil det bli mulighet for å kjøpe sin egen private takterrasse. Gulv av terrassebord. Utstyr som leveres vises på utomhusplanen.

## SVALGANGER

Svalganger bygges av betongelementer med bæresøyler av stål. Gulvet leveres ubehandlet og med renne tilkoblet nedløpsrør.

## AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Det leveres fritt utkraget betongdekke som tak over de øverste balkongene.

## REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Svalganger utformes med spilerekkverk i aluminium. Balkonger utformes enten med spilerekkverk i aluminium eller glassrekkverk med aluminiumsprofiler.

Takterrasse utformes med glassrekkverk med aluminiumsprofiler.

## INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålprofiler som kles med gipsplater.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres generelt med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

Skillevegg mellom boenheter utføres i 20 cm betong.

## ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m. I nedforede områder, f.eks. i våtrom og entréer vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m. Innvendig bod kan få noe lavere takhøyde pga. tekniske føringer.

## VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

Oppholdsrom er ikke plassert mot heis og trapperom.

## FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter har adkomst via felles inngangsparti. Noen leiligheter har inngang direkte fra trapperom og noen via svalgang.

Inngangspartiet får baldakin over inngangsparti og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

## PRIVAT HOVEDINNGANG

De leilighetene som får adkomst direkte til det fri leveres med ytterdør i isolert utførelse og med FG-godkjente låser

## TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lyd-isolerende gummiklosser.

## HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

## FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet utføres i ubehandlet betong som støvbindes. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

Det blir avsatt et antall parkeringsplasser i dette byggetrinn som vil bli solgt med egen garasje kontrakt. Av disse er det 3

HC plasser, de leiligheter som kjøper HC plass må på anmodning bytte / «byttelåne» disse om det er noen som har dokumentert større behov.

Skulpturen trinn 2 er rammesøkt før oktober 2023, og er prosjektert med utgangspunkt i gammel norm (dvs Sintef Byggforsk sitt byggdetaljblad 312.130 fra mars 2015). Bygdetaljbladet ble revidert i oktober 2023, og p-plassene i Skulpturen trinn 2 avviker derfor fra anbefalingene som ble publisert i 2023. P-plassene oppfyller dog, med mindre annet spesifikt opplyses om i en konkret kjøpekontrakt, krav til bredde og dybde i henhold til Boligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg, versjon 1.0 datert 27.06.2024. For nærmere informasjon finner man normen på Boligprodusentenes hjemmeside ([www.boligprodusentene.no](http://www.boligprodusentene.no)).

Dette innebærer at følgende krav til bredde m.v. gjelder for plassene i Skulpturen trinn 2:

Parkeringsplassene vil minimum ha en bredde på ca. 2,5 meter. Enkelte plasser er bredere dersom hindringer på siden tilsier dette.

Parkeringsplasser har en netto dybde på ca. 5,0 meter. Det kan forekomme rørføringer inntil vegg langs enkelte plasser.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger og mellom parkeringsplasser. Høyden avviker noe fra Boligprodusentenes norm, men er iht. Sintef sitt byggdetaljblad fra 2015.

Manøvreringsarealet i kjørebanelen er ca. 6,8 meter.

Kjøp av parkeringsplass vil bli håndtert i egen kjøpekontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Alle parkeringsplasser leveres med ladeuttak for elbil. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Anlegget driftes av leverandøren. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

## BODER

Det leveres en sportsbod (ca. 5 kvm.) for hver bolig. Vegger mot gangsoner boder leveres med tette stålplater og netting øverst. Vegger mellom boder av netting.

## SYKKELBODER

I tilknytning til parkeringskjeller er det avsatt plass til sykkelparkering. Det er også avsatt plass til familiesykler.

## AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedgravde avfallscontainerer med nedkast plassert i felles hageanlegg. Kildesortering etter gjeldende krav i Drammen kommune.

## POSTKASSER M.V.

Det blir montert én postkasse for hver leilighet. Felles plassering i nærheten av inngangsparti til hvert hus/

trappeoppgang. Postkassene leveres med systemlås. Det må meldes inn til JM innen stopptid for tilvalg dersom man ønsker annet navn enn fra kjøpekontrakt på postkassen.

#### RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

#### ØVRIGE FELLESAREALER

I 1. etasje i bygg 1B mot lite torg er det etablert et møtelokale/ fellesstue, som alle hjemmelshaverne i hele Skulpturen blir medeiere i, og som alle disse hjemmelshaverne kan leie til fastsatt pris. Styret i Boligsameiet for 1B har ansvaret for å organisere drift og utleie av dette lokalet.

#### VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning i tillegg til opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming med termostatstyrt radiator plassert som vist på kontraktstegning, med varmtvann levert fra Drammen fjernvarme. Vannrør til radiator føres direkte opp fra gulv.

Felles forsyning med varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegget / Drammen fjernvarme.

Våtrom og WC leveres med flislagt gulv. Våtrom leveres med gulvvarme (elektrisk eller vannbåren - beslutning tas senere). På WC kan elektriske varmekabler bestilles som tilvalg.

Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leilighetene blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt som rør-i-rør som sikkerhet mot vannskader.

#### SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem.

#### ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

#### VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning som enhetsaggregat, plassert i bod. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og fra innvendig bod.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal fram til ventilasjonsanlegg og er utstyrt med tidsur.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

#### TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig. Kunden bestiller selv TV abonnement etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongkonstruksjoner som reduserer styrken på signalene. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

#### SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

## 5. Innredninger og overflater

### ROMSKJEMA FELLESAREALENE

	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Aukustiske plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser	Malt	Aukustiske plater. For øvrig malt
Trapper	Terazzo		
Felles boder	Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralull

# Boligene

## OVERFLATER

Gulv leveres som 1-stavs hardtregulv i hvitlasert eik. Gulv i våtrom er flislagt med fliser i 20x20 cm. Vegger er malt gips eller betong i farge Kalk - NCS 1603-Y31R. Vegger i våtrom er flislagt med hvite matte fliser i 20x40 cm. Alle himlinger males hvite. Bad, bod og entré har nedforet himling.

Vegger av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledde vegger og nedforet himling av gips har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene. Gipskjøter i innvendige hjørner strimles og sparkles. Det kan også forekomme fuge i tillegg for å redusere risiko for riss/sprekk, men fuge erstatter ikke strimling og sparkling. Overgang mellom vegg og tak/himling fuges.

I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mus, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. Slike forhold er ikke mangler ved den leverte ytelse eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen.

## LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).

Dør-gerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

## VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt. Det benyttes gipsforyngler rundt vinduer og balkongdør som sparkles og males. Vindusbrett leveres i malt tre.

## INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og innretningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

## SANITÆRUTSTYR OG HVITEVARER

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

## DØRER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørbord i malt, hvit utførelse.

## ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	1-stavs hardtregulv i hvitlasert eik	Malt, Kalk NCS 1603-Y31R	Malt, hvit
Kjøkken	1-stavs hardtregulv i hvitlasert eik	Malt, Kalk NCS 1603-Y31R	Malt, hvit
Stue	1-stavs hardtregulv i hvitlasert eik	Malt, Kalk NCS 1603-Y31R	Malt, hvit
Soverom etc	1-stavs hardtregulv i hvitlasert eik	Malt, Kalk NCS 1603-Y31R	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
Toalett uten sluk / wc	Keramiske fliser som i baderom	Malt, Kalk NCS 1603-Y31R	Nedføring som i baderom
Bod i boligen	1-stavs hardtregulv i hvitlasert eik	Malt, Kalk NCS 1603-Y31R	Hvit, nedforet. Takhøyde kan bli lavere enn 220cm pga rørforinger
Privat oppholdsareal på bakken / markterasse	Betongheller eller betongplate, for øvrig vekstjord	Leskjerm i leilighetsskille mellom tilstøtende balkonger, høyde ca.2 m.	
Takterasse	Terrassebord	Leskjerm i skille mellom private parseller og ut i gangsonen.	
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

## 6. Innredningsvalg

### BOLIGENES STANDARD INNREDNING OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i JM's innredningsvelger.

### RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i innredningsvelgeren. Eventuelle endringer utover valg fra JM's innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadsoppføringslova (buofl.) § 44.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. Standard innredning og produkter i innredningsvelgeren oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for Hus, leilighetsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil uansett ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

### TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JM's innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JM's innredningsansvarlige for å få veiledning.

### TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg ikke være tilstede.

### TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva. og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard innredning til det aktuelle tilvalsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i standard innredning og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. Velges disse bort vil det ikke gis kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

### KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JM's representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til standard innredning.

### BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet sammen med oppgjør før overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht. kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. buofl §47 tredje ledd.

## 7. Dokumentasjon

### HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert digital dokumentasjon av boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettleiding i bruk og vedlikehold.

Sameiets styre vil få utlevert en digital huseierbok som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

### ERKLÆRINGER

JM vil sørge for å ivareta organisering og stiftelse av boligsameier, borettslag, realsameier, rettigheter og plikter vedr hageanlegget, garasjekjeller, fellesstue og allmenn ferdsel på gang- og sykkelveien gjennom hageanlegget.

JM vil besørge tinglysning av slike rettigheter og plikter.

### DRIFSAVTALER

JM vil inngå avtaler om strømleveranser og abonnement på internett på vegne av deg som kjøper eller det sameie/forening/lag som etableres.

JM vil videre inngå avtaler med forskjellige leverandører av tjenester knyttet til boligene, slik at avtaler om drift av tekniske anlegg og andre tjenester er på plass allerede fra innflytting. Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Forretningsførsel
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv.)
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som heis, ventilasjonsanlegg, garasjeporter/automatisk garasjeanlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og callinganlegg/dørtelefon, felles varmeanlegg og nødlys
- Avtaler om henting av avfall, herav søppelsugeanlegg
- Medlemskap i bilpool der det er aktuelt

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

## 8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

### EIENDOMMEN

Eiendommen vil bli fradelt fra matrikkelnummer gnr. 13, bnr. 58 i Drammen kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

### SELGER/HJEMMELSHAVER/ORGANISASJONSFORM

Selger og hjemmelshaver er JM Norge AS (orgnr. 829 350 122).

Boligene vil bli organisert og solgt som eierseksjonsleiligheter i Boligsameiet Skulpturen 2B (med forbehold om endring av navn). Sameiet er planlagt organisert med 31 boligseksjoner hvor Skulpturen 2B borettslag vil eie 16 av boligseksjonene. Skulpturen 2B borettslag vil derfor være en del av Boligsameiet Skulpturen 2B.

Det tas forbehold om annen organisering.

### BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht. buofl. § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til

oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

### BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

### OPPGJØRSMEGLER

Oppgjør foretas av Megleroppgjøret AS, orgnr. 992 767 022. Postboks 380, 3101 Tønsberg. Vederlag til oppgjørsmegler betales av JM.

### SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales omkostninger som fordeler seg slik:

- Tinglysningsgebyr skjøte	kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument	kr 545,-
- Panteattest	kr 260,-
- Etablering av sameiet	kr 1000,-
- Dokumentavgift for andel av tomteverdi, ca. per kvm/BRA-i	kr 309,-

Dokumentavgiften på 2,5% beregnes ut fra en andel tomteverdi på ca. kr. 12.361,- per kvm BRA-i.

Videre skal kjøper betale startkapital til sameiet tilsvarende 3 måneders felleskostnader som faktureres fra forretningsfører ved overtakelse.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

### **PRISER, BUDGIVNING**

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislister er ikke å anse som et bindende tilbud.

### **KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS**

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

### **FORBEHOLD OM TILSTREKkelig SALG M.V.**

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlige godkjenninger herunder igangsettingstillatelse innen 01.06.2026, og
- at tilstrekkelig antall boliger er solgt innen 01.06.2026 (normalt ca. 50 %), og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 30.06.2026.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillingsfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

### **TILVALG**

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

### **OVERTAKELSE**

JM tar sikte på å ferdigstille boligene 08.2027-12.2027. Denne tidsangivelsen er basert på estimert igangsettelse i 4.kvartal 2025 og vil være avhengig av når byggestart besluttes. Tidsangivelsen er derfor et foreløpig estimat og ikke bindende.

Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

### **OVERSKJØTING**

JM overskjøter boligen til i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JM's samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

### **ENDREDE LØSNINGER M.V.**

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper

oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

### **PRODUKTENDRINGER**

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

### **SEKSJONERING**

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

### **HC-PLASSER**

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser, men som ikke har krav på slik plass, kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26.

Eventuelle kostnader som påløper for den som må bytte bort sin p-plass (for eksempel flytting eller etablering av ladestasjon) må bekostes av ny bruker av den aktuelle HC-plassen.

### **FORSIKRING**

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

### **FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER**

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, a-konto oppvarming via fjernvarme og varmt tappevann, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, renovasjon og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Estimerte felleskostnader per bolig fremkommer av prislisen. Se også utkast til budsjett.

Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader

gjennomgås også på årsmøtet.

Det understrekes at oppgitte felleskostnader og budsjett er estimerte kostnader og at endelige driftskostnader vil avhenge av ytelser som leveres til sameiet og på kostnadsnivået ved ferdigstilling.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring, kommunale avgifter eventuelt TV abonnement og strømavgifter. Utgifter til standard bredbånd abonnement bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

### **EIENDOMSSKATT**

Det er per mai 2025 ikke eiendomsskatt i Drammen kommune.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

### **TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER**

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

### **HEFTELSER OG TINGLYSTE BESTEMMELSER**

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

### **LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

### **SAMEIEFORHOLD**

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseier-

forening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføring/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

### 1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

### MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

### AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (buofl.) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl. § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke på forhånd. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan

JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/ oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks. solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

### KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

### AREALER

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i). På kontraktstegning fremkommer også øvrige arealer. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike

hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger og sjakter.

#### KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at JM's kjøpekontrakt

benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.

## Borettslag



## 8. Kontraktsmessige forhold, andel i borettslag

### EIENDOMMEN

Eiendommen vil bli fradelt fra matrikkelnummer gnr. 13, bnr. 58 i Drammen kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

### SELGER/HJEMMELSHAVER/ORGANISASJONSFORM

Selger og hjemmelshaver er JM Norge AS (orgnr. 829 350 122).

Boligene vil bli organisert og solgt som borettslagsandeler i Skulpturen 2B borettslag (med forbehold om endring av navn). Borettslaget er planlagt organisert å være en del av Boligsameiet Skulpturen 2B, hvor borettslaget vil eie 16 eierseksjoner som knyttes til respektive andeler.

Drift og vedlikehold av bygg 2B vil faktureres til eierseksjonssameiet, som vil viderefakturere til borettslaget for borettslagets andel av kostnadene.

Det tas forbehold om annen organisering.

### TOTALPRISEN

Totalprisen for boligene består av innskudd (egenkapital), andel av borettslagets fellesgjeld, samt omkostninger. Se prislister for spesifisering. Innskuddet, med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd i form av egenkapital og eventuelt privat lån fra banken. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor hver bolig har sin andel av denne gjelden. Renter og avdrag (kapital-kostnader) dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene.

### KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøper som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

Finansieringsbevis fra bank må omhandle total kjøpesum (innskudd + fellesgjeld).

### BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen (innskudd + fellesgjeld), med mindre annet er avtalt, forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av innskuddet, samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht. buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

### OPPGJØRSMEGLER

Oppgjør foretas av Megleroppgjøret AS, orgnr. 992 767 022. Postboks 380, 3101 Tønsberg. Vederlag til oppgjørsmegler betales av JM.

### SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesummen (innskudd + fellesgjeld) frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal det betales omkostninger som fordeler seg slik:

- Gebyr for tinglysning av andel	kr 545,-
- Gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr 545,-
per stk	
- Gebyr for tinglysning av evt. borettslag	kr 545,-
- Gebyr pantattest	kr 260,-
- Andelskapital til borettslaget	kr 5 000,-
- Etablering av borettslaget ink. IN-ordning	kr 3 000,-
- Dokumentavgift for andel tomteverdi, ca.	kr 309,-
per kvm/BRA-i	

Dokumentavgiften på 2,5% beregnes ut fra en andel tomteverdi på ca. kr. 12.361,- per kvm BRA-i.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

### PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

### FORBEHOLD OM TILSTREKkelig SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlige godkjenninger herunder igangsettingstillatelse innen 01.06.2026, og
- at tilstrekkelig antall boliger er solgt innen 01.06.2026 (normalt ca. 50 %), og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 30.06.2026.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillingsfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

### TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

### OVERTAGELSE

JM tar sikte på å ferdigstille boligene 08.2027-12.2027. Denne tidsangivelsen er basert på estimert igangsettelse i 4. kvartal 2025 og vil være avhengig av når byggestart besluttes. Tidsangivelsen er derfor et foreløpig estimat og ikke bindende.

Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

Ved overtakelsen kan JM velge å gi kjøper en grunnboksregistrert borettsrett til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. borettsloven § 2-13 andre ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt, jf. borettsloven § 2-13 tredje ledd.

### HJEMMELSOVERGANG

JM tinglyser hjemmelsovergang til boligen i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco hjemmelsovergang el. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JM's samtykke. Det godtas kun hjemmelsovergang i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

### FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Boligenes felleskostnader vil bestå av driftskostnader og kapitalkostnader.

Driftskostnadene vil omfatte blant annet felles bygningsforsikring, sikringsordning for fellesgjelden, kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmasse og utearealer, forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer mv. I tillegg betaler hver et a-konto-beløp for oppvarming via fjernvarme, varmt og kaldt tappevann.

Estimerte felleskostnader, med både driftskostnader og kapitalkostnader, per bolig fremkommer av prislisten. Se også utkast til budsjett. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Borettslagets budsjett vil være begrenset, da alle drifts- og vedlikeholdskostnader for eiendommen vil inngå i eierseksjonssameiets budsjett. Se derfor også eierseksjonssameiets budsjett for oversikt over alle budsjettposter.

Det understrekes at budsjettet er estimerte kostnader, og at endelige driftskostnader vil avhenge av ytelser som leveres til borettslaget og på kostnadsnivået ved ferdigstilling.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bla. innboforsikring, strømutfgifter, evt. eiendomsskatt mv. Videre påløper utgifter til bredbånd og TV, med mindre det besluttes at dette bekostes av borettslaget og dekkes gjennom felleskostnadene.

### **FELLESgjELD OG KAPITALKOSTNADER**

Fellesgjelden utgjør inntil 30% av boligens totalpris og skal finansieres gjennom lån i en norsk bank. Renter og avdrag på fellesgjeld betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Dette innebærer at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnadene er inkludert i fellesutgiftene, opplyst i prislisten og er beregnet med gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp.

### **IN-ORDNING**

Borettslaget har IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner opp for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseier reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjon i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?  
- Etter innflytting; 2 ganger årlig, hhv. 15. mars og 15. september. Minimum beløp per innbetaling er kr. 100.000,-.

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen som er inkludert i omkostningene. I tillegg vil det påløpe et gebyr til forretningsfører per gang man foretar individuell nedbetaling. Gebyret er per mai 2025 kr. 3.600,- og justeres iht. KPI hvert år.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det tas forbehold om endringer i forutsetningene for IN-ordningen som endring i innbetalingstidspunkt og endring av gebyrer.

### **SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER**

Selger vil på vegne av borettslaget inngå avtale om sikring mot tap av felleskostnader (sikringsordning). Sikringsordningen skal oppfylle kravene som følger av borettslagslovens kapittel 5 og av forskrift FOR-2010-12- 15-1694 om minstekrav til sikringsordninger i borettslag.

### **PANTESIKRING AV INNSKUDD OG FELLESgjELD**

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i fellesgjeldens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden pantedokumentet for fellesgjelden.

Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet kan dette føre til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det opprinnelige innskuddet vil hverken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller i pantedokumentet for fellesgjelden.

### **EIENDOMSSKATT**

Det er per mai 2025 ikke eiendomsskatt i Drammen kommune.

### **TILVALG**

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

### **ENDREDE LØSNINGER M.V.**

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

### **PRODUKTENDRINGER**

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

Det vil være mulig for enkelte leiligheter å kjøpe parkeringsplass i felles garasjekjeller inne på området. Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser. Se egen leveransebeskrivelse for garasje.

### HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser, men som ikke har krav på slik plass, kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26. Eventuelle kostnader som påløper for den som må bytte bort sin p-plass (for eksempel flytting eller etablering av ladestasjon) må bekostes av ny bruker av den aktuelle HC-plassen.

### FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom borettslagets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf. buoif § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

### OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

### TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Borettslagets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

### HEFTELSE OG TINGLYSTE BESTEMMELSER

Borettslaget har legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. borettsloven § 5-20. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Boligen overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av borettslagets grunnbokutskrift. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til bruk av fellesarealer eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

### LIGNINGSVERDI OG LATENT SKATT

Ligningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Denne fastsettes av Skatteetaten.

Det gjøres oppmerksom på at borettslagets skattemessige inngangsverdi på tomten vil være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes en fusjon som tidligere er gjennomført med skattemessig kontinuitet. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatteforpliktelse på eiendommen. Etter gjeldende regler vil denne skatten imidlertid kun bli utløst dersom borettslagsandelene skal konverteres til eierseksjoner.

### BORETTSLAGET

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det borettslag som stiftes. Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter og driftsbudsjett for borettslaget. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller borettslaget, på grunn av sammenføring/fradeling eller andre forhold. Det kan etableres husordensregler i borettslaget etter ferdigstilling.

For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen, vil JM engasjere forretningsfører for borettslaget samt inngå andre avtaler knyttet til driften av borettslaget, for borettslagets regning.

### UTLEIE

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å legge til rette for utleie i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. I medhold av § 5-3 vil styret i denne perioden derfor også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheter i inntil 3 år fra overtakelse selv om vilkårene i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt.

### 1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

### LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE.

Borettslagsloven § 4-2 og Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10% av boligene i et borettslag og sameie. Borettslaget har vedtektsfestet at juridiske personer etter brl. § 4-2 kan eie inntil 20% av boligene, ref. Brl. § 4-3.

### OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtetsignering gi prosjektselger tilbakemelding dersom dette er ønskelig. Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i

hvitvaskingsloven. Dette innebærer bla. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

### AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringslova (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap ved å måtte selge boligen på nytt. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke på forhånd. Tillatelse til transport av kontrakt vil kun bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan ikke JM's salgsmateriell benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

### KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted. Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

### AREALER

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, hvor boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i). På kontraktstegning fremkommer også øvrige arealer. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakkyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også arealer for innvendige vegger og sjakter.

### KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av bustadoppføringslova (buofl). Det er en forutsetning for kontrakten at JM's kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, foreløpige vedtekter og driftsbudsjett for borettslaget samt reguleringskart og reguleringsbestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven. Det samme gjelder dersom kjøper ikke er forbruker.



# Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie.  
I hvilken etasje begynner din?

Velkommen hjem.

