

ASKØY / STONGAFJELLET

# Ørnafjellet Hus D

LEVERANSEBESKRIVELSE



# Ørnafjellet Hus D

**UTGIVELSESDATO:**

30.04.2026

**BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:**

JM Norge region Vest

**SALG VED:**

JM Norge, region Vest

**SALGSANSVARLIG**

Henriette Kaland Vågenes  
henriette.vagenes@jm.no  
+ 47 988 05 885

**INNHold**

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

## 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.

# 1. Eiendommen

## REGULERINGSMESSIG STATUS

**REGULERINGSPLAN** Ørnafjellet - nasjonal arealplan\_ID: 4627\_523, vedtatt 11.05.2023.

## BYGGETOMTA

Vegetasjon

Skog, myr

Terreng/grunnforhold

Skrående terreng, topplag av jord og fyllmasser, 0-10m til fjell.

## ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Privat veg

Garasjeløsning/biloppstilling

Parkeringskjeller

Gjesteparkering

Ja

## EIENDOMMEN OMFANG OG STØRRELSE

Eiendommen

Gårdsnr: 10 Bruksnr: 744

Størrelse på eiendommen

14351,56 kvm

Antall boenheter

Hele feltet er forventet å bestå av 121 selveierleiligheter og 12 rekkehus.

Leilighetene er fordelt på 4 bokker

- Hus A: 32 leiligheter
- Hus B: 28 leiligheter
- Hus C: 25 leiligheter
- Hus D: 36 leiligheter

Feltet vil bli bygget ut i flere byggetrinn.

## FREMTIDIG EIERFORHOLD

Matrikelnummer vil bli fastsatt i forbindelse med fradeling av eiendommen. Eiendommen (tomt og bygninger) deles i flere byggetrinn, og vil bestå av flere eierseksjonssameiere.

Parkeringsplasser er organisert i en egen næringsseksjon for parkering i Ørnafjellet 1 Boligsameie (Hus A, B og C). Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass vil eie en ideell eierandel av næringsseksjonen for parkering som gir bruksrett til en bestemt plass.

Felles utearealer for alle boligene på Ørnafjellet vil bli organisert som et realsameie. Hus D består av eierseksjoner/selveierleiligheter. Hver kjøper blir eier av en boligseksjon som gir enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og lik rett til å bruke fellesarealene.

JM Norge AS vil besørge seksjonering og etablering av sameier før innflytting.

Eieren har full råderett over sin seksjon, med begrensninger som fremgår av sameievedtektene, av «Lov om eierseksjoner» og av kjøpekontrakt. Ved kjøp av parkeringsplass, vil de samme forholdene være gjeldende for denne. For garasjekjeller og uteareal gjelder «Lov om Sameige».

Hver boligseksjon, kan individuelt belånes.

Realsameiene blir sameier der seksjonseierne i de ulike eierseksjonssameiene eier sameierparter iht. antall boliger i det respektive sameiet. Alle kjøpere har rett og plikt til å være medlem av realsameiene.

## 2. Energi, miljø 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 B for blokken. Energimerke 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.

### 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.

For boliger under 50 kvm kan det være enkelte boliger som ikke oppfylder krav til tilgjengelig boenhet, da kravet kan fravikes på inntil 50% av boligene.

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.

Boligene er i tillegg prosjektert for å oppfylle Husbankens krav, som blant annet innebærer at også boligene innvendig er universelt utformet. Det vil bli søkt om Husbankfinansiering, men godkjenning er ikke avklart.

## 3. Utvendige anlegg

### Tekniske anlegg i grunnen

#### OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk ledes til infiltrasjon og fordrøyning i grunn. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken.

#### 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 i eget hovedtavlerom. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

#### PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning. Disse er retningsgivende og kan avvike noe fra endelig leveranse.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra personbil/ambulansse. Noen adkomstveier er dimensjonert for liten lastebil/traktor, lastebil/brannbil. Arealene asfalteres og utstyres med gatebelysning.

#### SKILT

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

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

## 4. Tekniske opplysninger

#### FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling

#### 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 randzone 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 og klistremerker/folie påmontert glasset som medfører store forskjeller i overflatetemperaturer på glasset. Dette bør derfor unngås. Termisk brudd/sprekk er ikke reklamasjonsberettiget.

#### FASADEMATERIALE

Hovedsakelig platekledning og skjermtegl, for øvrig trepanel

#### YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med membran. 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. Vennet ledes videre til nedløpsrør.

For enkelte balkonger vil det bli montert støydemping i himling mot balkong over.

For balkonger helt inntil hverandre blir det levert tett leskjerm med høyde 1,8 m.

### **SVALGANGER**

Svalganger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke i kombinasjon med bæresøylar av stål. Svalgangsgulv leveres ubehandlet med fall til takrenne og nedløpsrør.

### **AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG**

Over øverste balkong bygges tak av betongplate. Krager ut med samme dybde som balkong.

### **FELLES TAKTERRASSE**

Gulv på felles takterrasse utføres i betong med fall til sluk. I enkelte soner på takterrassen vil det bli lagt terrassegulv i Kebony.

Sittebenker og andre frittstående konstruksjoner kles med Kebony.

### **PRIVATE TERRASSER I U. ETASJE**

Terrasser på terreng utføres med tilfarere. På oversiden legges terrassegulv av Kebony.

### **REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSE**

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

For enkelte balkonger vil rekkverket ha høyde 1,2 m samt ha en ekstra støydempende utforming. Gjelder venstre fløy av bygget.

### **REKKVERK SVALGANGER**

Spilerekker i metall

### **INNVENDIGE VEGGER**

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålprofiler som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner.

### **ROMHØYDE**

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom, innvendige boder og entre, vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

### **VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER**

20 cm betong med 7 cm påføring og isolasjon for å gi god lydemping

### **INNGANGSPARTI**

Leiligheter i U. etasje får adkomst gjennom felles inngangsparti.

Leiligheter i 1. etasje får adkomst direkte til det fri på bakkeplan, med unntak for leilighet D-H0106 som får adkomst gjennom felles inngangsparti.

Leiligheter i øvrige etasjer får adkomst via svalgang og gjennom felles inngangsparti.

Alle private innganger og det felles inngangspartiet får overdekning utvendig. Dør i felles inngangsparti leveres i aluminium med glassfelt.

### **TRAPPEROM**

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser

### **UTVENDIG RØMNINGSTRAPP**

Leveres i galvanisert stål

### **HEIS**

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

### **FELLES PARKERINGSKJELLER**

Parkeringskjeller ligger under hus A, B og C.

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

Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,5 meter og en netto dybde på ca. 5,0 meter. Parkeringsplasser, hvor vegg eller søyle er til hinder for åpning av bildør, har en netto bredde på ca. 2,8 meter. Parkeringsplasser ved endevegg har en netto bredde ca. 3,0 meter.

Det kan for øvrig være plasser som avviker og som er smalere enn dette. I disse tilfeller skal dette opplyses om ved salg av disse plassene.

Manøvreringsarealet i kjørebane er ca. 6,5 meter

Takhøyden i garasjen er minimum 2,2 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Føringer langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde.

Ladestasjon for elbil kan bestilles som tilvalg. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,3 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av Wattif eller tilsvarende leverandør. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon

Det gjøres oppmerksom på at Ørnafjellet er rammesøkt oktober 2023 og prosjektet etter Byggforsk "Anvisning for parkering" av gammel norm.

#### **BODER**

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i underetasje. Vegger mellom boder leveres av stålnetting.

#### **SYKKELBODER**

Det er avsatt 2 stk sykkelplasser pr. leilighet. Plassene er lokalisert i utvendig sykkelbod. Sykkelplassene er arrangert i stativer fordelt på to høyder.

#### **AVFALLSHÅNDTERING**

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast ved inngangen til området

#### **POSTKASSER M.V.**

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i felles inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

#### **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.

#### **VARME, VANN OG SANITÆR**

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. I stue/kjøkken leveres elektriske panelovner. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot

vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg i våtrom. Felles forsyning med varmt forbruksvann.

#### **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. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og i noen tilfeller fra innvendig bod. Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal frem til ventilasjonsanlegg.

Trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

#### **TV, TELEFON OG BREDBÅND**

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Internett med trådløs ruter leveres. TV-abonnement bestilles av kunden selv hos signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. 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 FELLESAREALER

|                      | GULV                                     | VEGGER | HIMLING, ANNET                  |
|----------------------|--|--------|---------------------------------|
| Inngangsparti felles | Keramiske fliser/trinnlyddempende belegg | Malt   | Akustisk plater. For øvrig malt |
| Trapperom            | Keramiske fliser/trinnlyddempende belegg | Malt   | Akustisk plater. For øvrig malt |
| Korridorer           | Trinnlyddempende belegg                  | Malt   | Akustisk plater. For øvrig malt |
| Felles boder         | Betong/Støvbundet betong                 | Malt   | Himlingsplater av mineralul     |

### Boligene

#### OVERFLATER

Gulv leveres som herdet tregulv, dvs hardtre gulv. Vegger er malt i NCS1603-Y31R Kalk på gips eller betong.

Veggflis i format 20x40, gulvfliser og nedsenket dusjsone i format 20x20.

Alle himlinger males hvite. Bad og entré har nedforet himling.

Vegger av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledd vegg og nedforet himling av gips har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling.

Gipsskjøter 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 mur, 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/reklamasjon.

#### LISTVERK

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

Dørgerikter (entre- og innderdører) 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. Vinduer og vindusdører leveres med gipsforinger i overkant, underkant og på sidene.

#### INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og innredningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedbergs eller tilsvarende. Skyvedørgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

#### SANITÆRUTSTYR OG HVITEVARER

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

#### DØRER

Entrédører leveres med lyd-, brann- og varmeisolering iht krav. Entrédørene utføres i glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

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

## ROMSKJEMA BOLIGENE

| ROM                            | ROM                                      | VEGGER                                      | HIMLING                            |
|--------------------------------|--|---|------------------------------------|
| Entré                          | Eikeparkett                              | Malt, lys farge                             | Malt, hvit                         |
| Kjøkken                        | Eikeparkett                              | Malt, lys farge                             | Malt, hvit                         |
| Stue                           | Eikeparkett                              | Malt, lys farge                             | Malt, hvit                         |
| Soverom etc                    | Eikeparkett                              | Malt, lys farge                             | Malt, hvit                         |
| Baderom                        | Keramiske fliser. Sluk                   | Keramiske fliser                            | Nedforet himling av gips som males |
| Vaskerom                       | Keramiske fliser. Sluk                   | Malt, Malt, lys farge                       | Nedforet himling av gips som males |
| Toalett uten sluk              | Keramiske fliser som i baderom           | Malt, lys farge                             | Nedforing som i baderom            |
| Bod i boligen                  | Eikeparkett                              | Malt, lys farge                             | *Malt, hvit                        |
| Privat oppholdsareal på bakken | Terrassegulv av Kebony lagt på tilfarere | Leskjerm i leilighetsskille med høyde 1,8 m |                                    |
| Balkong                        | Se teknisk beskrivelse kap. 4            |   |                                    |

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.

\*Himling i boder i boligen vil stedvis få lav høyde grunnet kryssende ventilasjonskanaler.

## 6. Innredningsvalg

### **BOLIGENS 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 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 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 i utgangspunktet ikke være til stede.

### **TILVALGSBESTILLING – PRISER**

Alle priser er inklusive mva. og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard innredning til det aktuelle tilvalgsproduktet. 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 samtidig ved 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, jfr. Buofl. §47 tredje ledd.

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.

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.

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

## 7. Dokumentasjon

### HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en USB med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. Vi anbefaler å laste denne informasjonen opp i Boligmappa for å lettere ha tilgang til informasjonen.

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

### ERKLÆRINGER

Vedrørende Bustadjellsmyra

Utbygger planlegger en fremtidig utvikling og bruk av området «Bustadjellsmyra». Utbygger har allerede fylt ut området og foretatt grovplanering, samt regulert området til nærmiljøanlegg. Det kan være aktuelt at området opparbeides til felles friområde med oppholdsområder og lek for samtlige beboere i Stongafjellet boligfelt. Dette er foreløpig på et planleggingsstadium og det er derfor ikke avklart om og i hvilket omfang dette er aktuelt. Det kan bli aktuelt at utbygger gjør ferdig et utgangspunkt for anlegget, og at dette kan lage et grunnlag for videre utvikling av de ulike velforeningene på Stongafjellet.

Dersom det blir slik at Bustadjellsmyra blir opparbeidet som et fellesanlegg eller område for Stongafjellet, vil samtlige velforeninger, eierseksjons-sameier og borettslag i feltet bli medansvarlig for dens drift og vedlikehold. Det kan påløpe utgifter i den forbindelse og kjøper gjøres med dette oppmerksom på at en gjennom fellesutgiftene i sameiet kan bli belastet sin forholdsmessige andel av disse.

### DRIFTSAVTALER

JM vil inngå avtaler om strømleveranser og abonnement på internett på vegne av deg som kjøper eller det sameie 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
- Forsikring av bygget
- Avtaler om henting av avfall, herav søppelsugeanlegg

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholds-rutiner 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 matrikelnummer gnr. 10, bnr. 744 i Askøy kommune. Endelig matrikelnummer vil tildeles senere.

### SELGER/HJEMMELSHAVER/ORGANISASJONSFORM

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

Leilighetene vil bli organisert og solgt som eierseksjoner i Ørnafjellet hus D eierseksjonssameie (med forbehold om endring av navn).

### 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 kredittverdigg 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.

### 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.

### 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.

### OPPGJØRSMEGLER

Oppgjør foretas av Megleroppgjøret AS, orgnr. 992767022. Vederlag til oppgjørsmegler betales av JM.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale omkostninger som fordeler seg slik:

- Gebyr for tinglysning av skjøte kr 545,-
- Gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 545,- per stk
- Gebyr pantattest kr 260,-
- Etablering av sameiet kr 1530,-
- Dokumentavgift for andel tomteverdi, ca. kr 2743,- per kvm/BRA-i
- Dokumentavgift realsameie fellesareal kr 125,-
- Dokumentavgift p-plass kr 750,-

Startkapital til sameiet på to måneders fellesutgifter. Startkapital blir fakturert av forretningsfører ved overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

### 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, og
- at tilstrekkelig antall boliger er solgt (normalt ca 50 %), og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene er 31.12.2026. 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 1/2 rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

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

## OVERTAKELSE

JM tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet mai 2028 til november 2028. Denne tidsangivelsen er basert på estimert igangsettelse i november 2026 og vil være avhengig av når byggestart besluttes. Tidsangivelsen er derfor et foreløpig estimat og er 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.

Forhåndsbeifaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i beifaringen 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.

## 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).

## FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i fellesarealer. I tillegg betaler hver bolig et å-konto-beløp for oppvarming og varmt tappevann. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca. kr. 37

pr kvm BRA-i pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres til sameiet og på kostnadsnivået.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader per p-plass er stipulert til kr 200,- per måned.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømudgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre det besluttes at dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene. I slike tilfeller vil felleskostnadene øke tilsvarende beløp for bredbånd og kabel-tv.

Forretningsfører har utarbeidet utkast til budsjett som er vedlegg til kjøpekontrakten.

Budsjettet tas opp til behandling på første general-forsamling.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil være avhengig av kostnadsnivået i tiden for ferdigstilling og overtagelse av boligen. Det installeres vannmåler og avgiftene vil derfor variere etter forbruket.

For år 2025/2026 er kommunale avgifter opplyst å være kr. 2950,65 for renovasjon, kr. 4691,- i fastledd for vann og avløp. I tillegg kommer forbruk av varmt tappevann. Prisene endres hvert år.

Det er per 2026 eiendomsskatt i Askøy kommune. Eiendomsskatten fastsettes etter at Skatteetaten har fastsatt likningsverdi.

## 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/ føringer 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 løssøreforsikring.

### **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.

### **HEFTELSE**

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.

### **LIKNINGSVVERDI**

Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

### **SAMEIEFORHOLD**

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet 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/huseierforening, 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.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

### 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 opplysnings skjema 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 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 (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.



*Dette er en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten.*





# 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 snart 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.**

