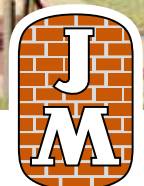


LØRENSKOG

LEVERANSEBESKRIVELSE

Entréen – Hus 5 oppgang C og E



ENTRÉEN

UTGIVELSESDATO:
31.08.2018

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
DERLICK Arkitekter

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED
JM Norge AS Org.nr. 928 350 122
Mustads vei 1, Oslo

ANSVARLIG SALGSSJEF
Helle Thorsdalen
E-post direkte: helle.thorsdalen@jm.no
Telefon direkte: 45 63 15 92

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 kontrakts objektet, 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.

INNHOOLD

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

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan

Reguleringsplanen Skårer Syd, som eiendommen omfattes av, er vedtatt 24.03.2014. Rammetillatelse for dette byggetrinnet er gitt.

BYGGETOMTA

Vegetasjon

Byggetomta er en tidligere tomt for kontor- og lagervirksomhet, med begrenset vegetasjon av gress, trær og buskvekster.

Terreng/grunnforhold

Grunnforholdene på tomta består av løsmasser og fjell. Før byggestart fremstår tomten som relativt flat. I sør-vestre hjørnet er det en kolle. Tomten vil bearbeides med stigingsforhold som utjevner kollen. Løkentunet vil få stigning mot sør og Bjarne Haugens gate vil få stigning mot vest.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Ved ferdigstilling av prosjektets første byggetrinn, vil adkomst til parkeringshus være fra Losbyveien 1, via den nyetablerte Bjarne Haugens gate. Når en større del av utbyggingen står klar vil det også etableres nedkjøring til parkeringskjeller fra Løkentunet med innkjøring fra rundkjøringen ved Gamleveien/Skårsletta.

Garasjeløsning/biloppstilling

Gjesteparkering

Parkering i felles parkeringskjeller Gateparkering langs Bjarne Haugens gate etter gjeldende bestemmelser. Vi jobber også for å få etablert noen gjesteparkeringer i garasjekjeller i byggetrinn 4 etter gjeldende bestemmelse.

PROSJEKTETS INNDELING

Hus 5 består av 97 leiligheter og er i byggetrinn 3 av totalt ca fem byggetrinn i prosjektet Entréen. Første byggetrinn, som består av hus 1, 2 og 3, er under bygging og inneholder 131 leiligheter når det står ferdig. Disse tre husene utgjør et felles sameie. Hus 4, 5 og 6 planlegges å bli et felles sameie, men selger tar forbehold om annen organisering.

Entréen vil, når det står ferdig, bestå av 8 bygg, med ca 470 leiligheter totalt. Entréen er en del av områdereguleringen Skårer Syd som vil bestå av ca 1200-1300 boliger når det er ferdig utbygget.

Mellom Entréens 4. og 5. byggetrinn, beliggende i enden av Skårsletta, vil det etableres en gågate med noe næringsvirksomhet på gateplan. Prosjektet har fått navnet Entréen nettopp fordi det, med gågata, er inngangen til den nye bydelen. Gågata har av kommunen fått navnet Løkentunet. Veien som går med øst-vest-retning gjennom bydelen syd for prosjektet har fått navnet Bjarne Haugens Gate.

Det etableres et felles garasjeanlegg under byggetrinn 1, 2, 3 og 4. I garasjeanlegget under byggetrinn 2-4 etableres ca 340 plasser. Av disse 340 plassene vil noen tilhøre byggetrinn 1 og noen byggetrinn 5.

Det er utarbeidet av utbygger et foreløpig utkast til vedtekter for xx Sameie i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser på Entréen's utbyggingsområde. Utkastet må oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om oppdeling av Entréen's utbyggingsområde og organisering av garasjedelene.

EIENDOMMEN

Eiendommen

Gårdsnr. 100 Bruksnr. 781

Størrelse på eiendommen

17 900 m²

Eiendommen 100/781 i Lørenskog kommune deles opp i flere separate boligeiendommer og næringsseiendommer som seksjoneres separat. Deling av eiendommen gjennomføres fortløpende etter hvert som byggingen gjennomføres.

Hele eller deler av kjelleretasjene under byggetrinn 1-4 med garasjenedkjøring, parkeringsareal, boder og tekniske rom kan bli skilt ut som en egen anleggseiendom.

De enkelte sameiene med tilhørende leilighetseiere eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, parkering, boder, fellesrom og uteareal.

Vedlikehold av eiendommens fellesarealer med anlegg og utstyr er sameiets fellesansvar. Kostnader som knytter seg til utomhus og garasjesameie fordeles mellom eierne av realsameiene etter sameiebrøk og antall parkeringsplasser med unntak av kostnader som naturlig fordeles pr. enhet. Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen og forbehold om kommunal godkjenning av delesaken som beskrevet over. JM tar forbehold om endelig tomtestørrelse.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17) med de overgangsregler som gjelder. TEK 17 angir minstekravet for nybygg.

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l.

Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

Boligen er utstyrt med ekstra godt isolerende vinduer. Dette medfører imidlertid 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.

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

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 brommerede 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.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllings-elementer 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 klasse C.

SIKKERHET

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

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- 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

Prosjektet følger krav til tilgjengelig boenhet i TEK 17. 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 svaksynte og allergikere.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Regn- og smeltevann fra gårdsrommet blir ledet til fordrøyningsmagasiner via åpne fordrøyningsbasseng, øvrig terreng vil bli fordrøyet i bakken. Vannet fra takflatene ledes bort via rør innvendig i bygget.

BEPLANTNING

Fellesarealene opparbeides og beplantes i henhold til endelig utomhusplan. Opparbeiding av utomhusarealet kommer til å skje etappevis etter utbyggingstakt. Det gjøres oppmerksom på at tidspunkt for ferdigstilling også er avhengig av årstid.

LEKEPLOSS

Plasseres i henhold til endelig byggesaksgodkjent utomhusplan.

KJØREVEIER

Det nedre gårdsromdekket samt gang- og sykkelvei mot Gamleveien og Losbyveien er dimensjonert for trafikk fra ambulanse, personbil, varebil og liten traktor. Brann- og redningsbiler kan kun kjøre der det er skiltet for slik trafikk på deler av gårdsrommet. Øvre gårdsromdekke er ikke dimensjonert for biltrafikk og vil kun være tilgjengelig for gangtrafikk. Brøytetraktor og andre maskiner må tilpasses gårdsromsdekket.

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 fordelingskap og svakstrømskap i den enkelte bolig.

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

FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres fram til varmeveksler i laveste kjeller, U2 under hus 1.

OFFENTLIGE AREALER

Gang- og sykkelvei langs Losbyveien, Gamleveien og Bjarne Haugens Gate samt Løkentunet skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

SKILT

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

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Bunnplate som hviler på stålkjærnepæler til fjell.

GRUNNMUR

Kjellervegger mot terreng støpes i betong og isoleres utvendig til frostsikker dybde. Boder som ligger dypere enn frostdybden får også isolasjon på utsiden av kjellerveggen. Laveste garasjekjeller (U2) støpes med vanntett betong i gulv og yttervegger.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger består av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger bygges med bindingsverk av tre med 25-28 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres i all hovedsak med U-verdi snitt 0,8 W/m²K. Noen vinduer leveres med to-lags glass

pga vekten og brukervennlighet til vinduet. Disse er markert i de aktuelle leilighetenes kontraktstegninger.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl og trepanel.

YTTERTAK

Betongdekkene isoleres på oversiden. På tak med eller uten takterrasser benyttes skråskåret isolasjon med fall til sluk som tekkes med dobbel tjærepappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med styrt avrenning. Det blir lagt rist over renna. Noen balkonger vil få lydabsorberende plater montert synlig i balkongtaket.

MARKTERRASSER

Markterrasse leveres med terrassebord.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

På de øverste balkongene monteres en betongplate.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Spilerekkerkverk på balkonger og glassrekkerkverk på takterrasse. Noen balkonger får glass montert sammen med spilerekkerkverket for å beskytte mot lyd.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre og stålprofiler som kles med gipsplater. 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. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I leilighetene vil det kunne forekomme nedførede områder pga. vannrør og ventilasjonskanaler, men minimum romhøyde er 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 cm påføring og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Hver oppgang får inngang gjennom felles inngangsparti mot Gamleveien. I tillegg har hver oppgang en biinngang fra gårdsrommet. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolierende gummiklosser.

RØMNINGSTRAPP

Leveres i galvanisert stål. Trappen blir avlåst, men kan åpnes fra inside i tilfelle rømningsbehov.

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

Veggene sprøytemales. Betonggulvet blir støvbundet i U2. Garasjeplan U1 blir epoxymalt i lys gråfarge. Himling leveres med opphengte isolasjonsplater med forsterket overflate. Garasjeport av stål med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Det vil bli avsatt plasser for el-biler. Dette kan bestilles på tilvalg mot en ekstra kostnad.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller, på ca 5 kvm med unntak av 2-roms som får sportsbod på ca 2,5 kvm. Vegger mellom boder og ut mot gangsonen leveres av stålnetting.

SYKKELBODER

Det er avsatt plass til sykkellagring i garasjekjeller, samt en del sykkel plasser ute.

ØVRIGE FELLESAREALER

Takterrasser leveres med dekke av impregnert treverk og rekkverk med glass.

Ski- og sykkelverksted leveres med ett strøk sprøytemalte vegger og flislagt gulv. Det leveres utslagsvask og arbeidsbenk.

Felles stue leveres med standard slik som JM Original leilighetsstandard. Det innredes med et enkelt kjøkken med hvitevarer og et HC-toalett. Det etableres TV-punkt. Gjesteleilighet leveres med standard JM Original. Det vil legges til rette for hjemmekontor i enten gjesteleilighet eller i felles stue.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres felles nedkast for avfallssug som plasseres sentralt på området. Midlertidig løsning frem til ferdigstillelse av kommunens avfallssugsentral blir containere plassert fortrinnsvis i Bjarne Haugens gate.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse per leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med digital display til navnskilt.

RINGEANLEGG

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

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Oppvarming med vannbåren termostattstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. Energiberegningerstyrt antall og plassering av radiatorene.

I bad leveres vannbåren gulvvarme med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap (tappevannskap). Dette rør-til-rør skapet plasseres på vegg til våtrom. Felles forsyning med varmt forbruksvann. Varme til boligen/radiatorene forsynes gjennom varmeskap som også plasseres i boligen.

Rørledninger for varme føres i gulv og vegg til varmeskapet og derfra i gulv til radiatorene og gulvvarme. Varmt og kaldt tappevann føres fra sjakt til tappevannskapet i vegg koblet til bad med siklemikk ut mot baderomsgulvet.

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. Sikringskap plasseres i boligen.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. JM velger leverandør som sameie overtar i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

	Gulv	Vegger	Himling, annet
Inngangsparti felles	Trinnlyddempede keramiske fliser	Malt	Akustikk plater For øvrig malt
Trapperom	Trinnlyddempede keramiske fliser i trapperom og terrasso i selve trappen.	Malt	Akustikk plater For øvrig malt
Korridorer i boligetasjer	Trinnlyddempede keramiske fliser	Malt	Akustikk plater For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralull

BOLIGENE

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører av tre med ytterkledning av aluminium. Leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vindusbrett leveres i naturstein.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg eller tilsvarende. Skyvedørgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Dører

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med glatt, malt overflate og er lyd- og brannisolert og blir utstyrt med FG-godkjente låser. Dørene leveres med kikkehull. Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vinduene innendørs uten gerikter.

Himling

Alle himlinger males hvite. Det er synlige v-fuger mellom betongdekkene i himling. Bad og entré har nedforet himling. Se kontraktstegning for ytterlige rom med senket takhøyde.

ROMSKJEMA BOLIGENE

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Hvitlasert, 3-stav eikeparkett	Malt, hvit	Nedforet himling av gips som males inkludert downlights på 3-og 4-roms.
Kjøkken	Hvitlasert, 3-stav eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Stue	Hvitlasert, 3-stav eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Soverom etc.	Hvitlasert, 3-stav eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males, inkludert downlights.
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, hvit	Nedforet himling av gips som males hvit.
Bod i boligen	Hvitlasert, 3-stav eikeparkett	Malt, hvit	Nedforet himling av gips som males hvit.
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av trykk-impregnert tre.		
Privat takterrasse	Terrassegulv av trykk-impregnert tre.		
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

6. Innredningsvalg

JM Original og tilvalgssortiment

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original.

I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen Innredningsguiden som er spesielt utviklet for prosjektet. 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.

Generelt om 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 Innredningsguiden. 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.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden 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.

Tilvalgsmøte

Etter at byggestart er besluttet for prosjektet, vil kjøper bli kontaktet av en representant for JM og invitert til et møte for å gjennomgå JM Original og tilvalg. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt Innredningsguiden som og viser pris for de ulike tilvalgene.

Tilvalsfrist

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

Tilvalsbestilling

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

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 og returnert. 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.

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, vil JM fakturere det overskytende ved bestillingen, jf. buofl §47. Beløpet forfaller da til betaling 3 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 en perm eller minnepinne med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil også sameiets leder få utlevert en huseierbok til som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

Erklæringer

Det vil, dersom påkrevet, tinglyst erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EI- og fiberkabler.

Hele gårdsrommet for tinglyst bruksrett for alle sameiene.

Driftsavtaler

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømleveranser
- Abonnement på kabel-tv/internett
- Renovasjon, avfallsug
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser

Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold

JM anbefaler at sameiet inngår avtaler for:

- Vaktmestertjenester som brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Garasjeporter
- Service avtale for sprinkleranlegg

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet ENTRÉEN- Losbyveien 1.

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpstilbud
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning av leilighet
- Snitt- og fasadetegninger
- Kontraktens situasjonsplan
- Innredningsguide
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prisliste

JM står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

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 etter buofl. § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør av kjøpesum før hjemmelsovergang. Renter av innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør tilfaller kjøper frem til den dato §47 evt. blir stilt for det beløpet det gjelder. Etter denne dato vil renter av innbetalingen tilfalle selger.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/ endringer eller kjøp av p-plass på et senere tidspunkt, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av boligens andel av tomteverdien. (157 500 000). For seksjonene er andel tomteverdi fordelt etter antall kvadratmeter BRA med et beløp på kr 5 305 pr kvadratmeter. (for en leilighet på 70 kvm vil dokumentavgift utgjøre kr 9 300,-).

I tillegg påløper tinglysingsgebyr p.t. kr 525,- for skjøte og kr 727,- pr pantobligasjon (inkl. attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

Vi tar forbehold om at ved kjøp av ekstra biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen.

Videre skal kjøper betale tilsvarende 2 måneder felleskostnader a' konto innbetaling av driftskapital til sameiet.

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 14 dager 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.

PRISER, BUDGIVNING

Se vedlagte prisliste. Boligene selges til faste priser (kjøpesummen vil ikke indeksreguleres). JM står til enhver tid fritt til å endre priser eller betalingsbetingelser på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forgående varsel. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud. Usolgte biloppstillingsplasser ved overtakelse tilhører JM.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånbevis) før bud aksepteres. Kjøpere 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.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar forbehold om offentlige tillatelser og tilstrekkelig salg for gjennomføring av prosjektet i tillegg til godkjenning i JM's styrende organer. Se nærmere beskrivelse av forbeholdene i kjøpebekreftelsen før avtale signeres.

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

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 ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

KONTRAKTSMALER / LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av Bustadsoppføringslova, og JM benytter standard byggeblankett 3427. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

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

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Frist for overlevering av boligen fastsettes i kjøpsavtalen (kjøpetilbud + byggeblankett 3427) og vil begynne å løpe når JM's forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. Se nærmere beskrivelse av når forbeholdene er bortfalt i kjøpebekreftelsen før avtale signeres.

JM kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. JM skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Forhåndsbeifaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Kjøper bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere bestilte tilvalg. Innkalling til forhåndsbeifaring 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 sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlenges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringere boligens kvalitet.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealene ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, er begge partene enige ved signatur av denne kontrakt at det holdes tilbake et beløp på kr 5000,- pr bolig på oppgjørsmeglernes konto frem til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført. Avhengig av årstiden, for eksempel overtakelse på høsten, er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt først våren året etter. Hvis overtagelse skjer før øvrige hus som berører samme utomhusareale ikke er ferdigstilte, vil fellesareal ferdigstilles våren etter at siste hus er overlevert.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

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. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Endelig utforming av utomhusarealer fastsettes av JM, samt innvendig/utvendige fellesarealer og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig.

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. Kjøper aksepterer uten prisjustering at JM har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger og nedforinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. JM skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

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. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før tilbud om kjøp.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjonerings-begjæringen er tinglyst kan utløse kjøpsrett for leietaker til redusert pris, jf. bestemmelsene i eierseksjonsloven kapittel III. Dette vil i tilfelle være kjøpers ansvar. Ny eierseksjonslov trådte i kraft fra 1. januar 2018 hvoråv denne kjøperetten er avviklet. Dersom kjøtet ikke foreligger ved overtakelse, kan JM utstede garanti iht. bufl. § 47 for hele kjøpesummen mot at oppgjøret finner sted.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Eiendommen skal være forsikret av JM frem til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen 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 løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer.

Budsjett for sameiet er utarbeidet av JM i samråd med forretningsfører. Utkast til budsjett og fordeling av felleskostnader er vedlegg til kontrakt. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader. Det endelige budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte med forretningsfører hvor første års driftsbudsjett og felleskostnader blir endelig fastsatt.

Se kontraktsvedlegg for utkast til budsjett.

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 og strømavgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv i tillegg til kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann etter å konto, faktisk forbruk som blir fordelt etter eierbrøk.

ADGANG TIL LOVLIG UMLEIE

Seksjonseiere får full råderett over egen bolig og kan leie den ut. Boligen har ingen egen utleieenhet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig. Kommunal overvannsledning traverserer tomten.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. JM er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig fradelt og 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 seksjonering og/eller reseksjonering hvis dette anses hensiktsmessig.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosmhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

SERVITUTTER / RETTIGHETER / 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. Grunnbokutskrift følger som vedlegg til kontrakt, se kontraktsvedlegg. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige. For spørsmål rundt Grunnbokutskrift, ta kontakt med salgsteamet.

LIGNINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregisteret pr. 1. januar) utgjør 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens bruksareal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 60 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, for skatteår 2016. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht TEK17.

EIERFORM / ORGANISERING

Prosjektet ENTRÉEN vil bli organisert som et antall eierseksjonssameier i samsvar med eierseksjonsloven.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet et 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 forbeholder seg retten til endelig organisering av eiendommens uteareal og kjelleranlegg (parkering og boder etc) på den måten som selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. eierseksjonsloven. JM tar forbehold om annen organisering av sameiene der ett eller to bygg sammen kan danne selvstendige sameier. Disse vil da eie sin relative andel av felles sameie hvor teknisk infrastruktur etc. ligger. Beslutning om dette tas på et senere tidspunkt.

1-ÅRSBEFARING

Ca. 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen iht. buofl. §16. 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.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/ navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmeglers klientkonto. Se kontrakt.

Ved endring av kjøte etter kontraktsignering påløper det et administrasjonsgebyr på kr 6 000,-.

OPPGJØRSMEGLERS 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 tillegges forsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi salgsleder tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Oppgjørsmegler er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal 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.

Oppgjørsmeglerhonorar 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 O.L

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. 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 40.000,-. Ved transport mellom forbrukere skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

JM oppfordrer kjøper til å sjekke ut «Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015» (lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, evt kontakt salgsansvarlig for mer informasjon.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FORBEHOLD

Da prosjektet er i byggetrinn 3 av totalt ca 5 byggetrinn, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Tegninger og bilder i leveransebeskrivelsen er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt.

Innkassing av tekniske installasjoner som ikke fremkommer av kontraktstegninger kan forekomme.

JM leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse og innredningsguide.

INFORMASJON

Entréen skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.





Lang erfaring – trygghet i alle ledd

JM er en av Nordens ledende prosjektutviklere av boliger og boligområder. Virksomheten er fokusert på nyproduksjon av boliger med attraktiv beliggenhet med tyngdepunkt i ekspansive storbyområder og universitetsbyer i Sverige, Norge og Finland. Vi arbeider også med prosjektutvikling av næringslokaler og entreprenørvirksomhet i Stor-Oslo. JM skal i all virksomhet fremme et langsiktig kvalitets- og miljøarbeid. Vi omsetter for cirka 14 milliarder svenske kroner og har cirka 2 300 medarbeidere. JM AB er et allmennselskap notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap.

JM forbeholder seg retten til eventuelle endringer. Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil. Noen av illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

Design & Produksjon: procontra
Visualiseringsbilder: Diakrit
Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon
Produsert: September 2018

Salg: JM Norge AS – Region Oslo
Salgssjef Helle Thorsdalen, telefon 456 31 592, helle.thorsdalen@jm.no

jm.no/entreen

