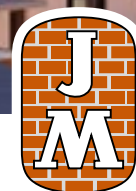
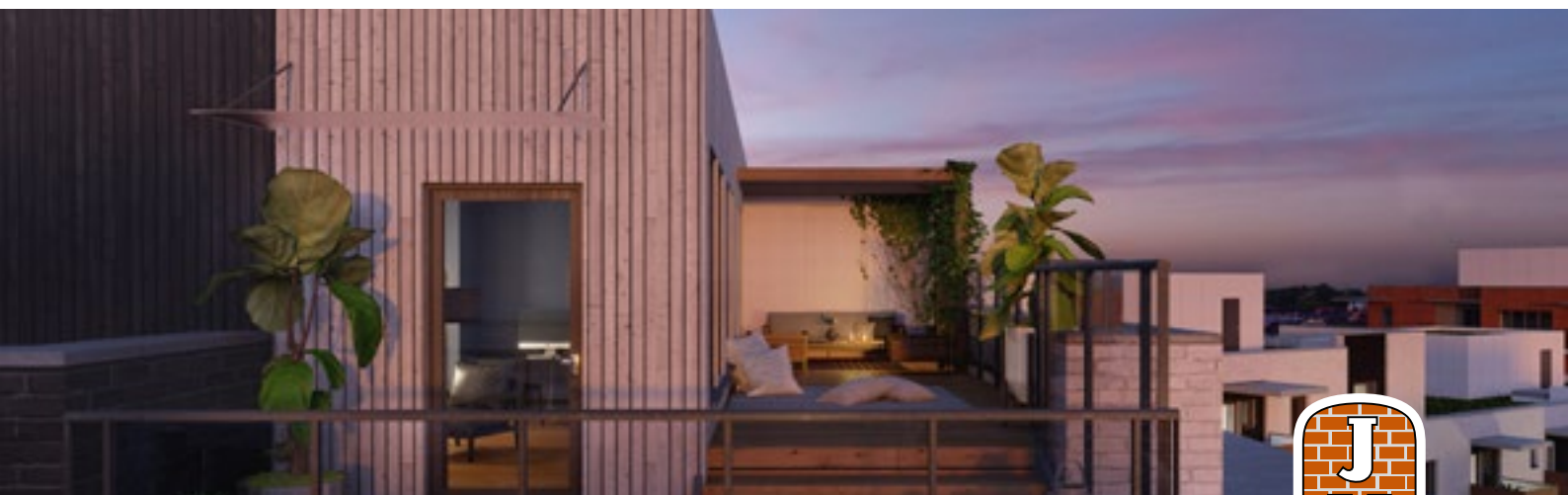


OPPEGÅRD – TORGKVARTALET

MYRVOLL STASJON

Leveransebeskrivelse - hus 6 og 7



MYRVOLL STASJON

UTGIVELSESDATO
01.09.2018

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
Hus 6 og 7 er tegnet av JM Norge AS v/ siv.ark Linda Helland

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED
Salgsansvarlig Elisabeth Evensen Duus
Tel: 908 84 705
E-post: elisabeth.duus@jm.no

INNHold

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

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 Datert 17.09.15, vedtatt dato 23.11.15

BYGGETOMTA

Vegetasjon

Byggetomta er en tidligere tomt for industriell virksomhet, med noe vegetasjon av trær og buskvekster.

Terreng/grunnforhold

På området har det vært trelastvirksomhet, slik at opprinnelig terreng er planert ut. Terrenget er i dag tilnærmet flatt og en stor del er gruset. Det er noe skog deler av området. Nord på området stiger terrenget opp i en kulle som strekker seg videre nordover. På denne kullen er det en del synlig berg. Totalsonderingene indikerer varierende grunnforhold på tomta. Mesteparten av grunnen er fjellgrunn.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet Fra Oslo sentrum følg E6 retning Trondheim. Ta avkjøring Ryen mot Ryen/Ring 3. Fortsett ut på Operatunnelen/Svartdaltunnelen. I rundkjøring: Ta 2. avkjøring ut på E6-rampen til Gøteborg/Stockholm/E18. Fortsett ut på E6. Kjør utover og ta så av avkjøring Tarralrud-krysset mot Sofiemyr/Kolbotn. Følg Taraldrudveien og Kongeveien til Tverrveien i Oppegård. Følg veien til du kommer til avkjøring på høyere side Tverrveien 3.

Garasjeløsning/biloppstilling Parkering i felles parkeringskjeller for de som kjøper parkeringsplasser. For Torgkvartalet, som hus 6 og 7 er en del av, vil det til sammen være i underkant av 150 p- plasser hvorav 12 stk. vil tilhøre næringsarealene i Hus 5 og 9 i anslutning til torget på Myrvoll stasjon. HC-parkering ivaretas i henhold til teknisk forskrift og muligheter for EL-bil ladning tilbys som tilvalgsløsning.

PROSJEKTETS INNDELING

Torgkvartalet er en del av JM's utbygging Myrvoll stasjon, som består av tre leilighetskvartaler og et felt med hovedsakelig rekkehusbebyggelse. JM planlegger å bygge ca. 630 boenheter i området, herav ca. 480 leiligheter og ca. 150 rekkehus. Hus 6 og 7 er andre salgstrinn på Torgkvartalet. Torgkvartalet består av ca. 153 leiligheter i hus 5–10. Hvert kvartal vil få et innendørs garasjeanlegg.

EIENDOMMEN

Eiendommen	Gårdsnr. 41, bruksnr. 5 i Oppegård kommune.
Størrelse på eiendommen	Ca 2 727 m ²
Antall boenheter	34 leiligheter totalt i Hus 6 (16) og 7 (18).

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Myrvoll Stasjon består av området Skogsåsen og Trelasttomten. Skogsåsen er området som utvikles til rekkehus og punkt hus. Trelasttomten utvikles til tre kvartaler hvorav vært kvartal vil bestå av blokkbebyggelse. Øvrige fellesområder utenfor sameiene har alle seksjonseiere av Myrvoll Stasjon bruksrett til. Det blir etablert et torg på Trelasttomten. Torget vil danne et naturlig samlingssted for beboere på Myrvoll stasjon. Det vil bli etablert som et handelstorg med flere sentrumsfunksjoner som bakeri, frisør, hudpleiesalong, matbutikk m.m. Kommunen vil etter ferdigstilling overta driften av torget.

Eiendommen seksjoners i boligseksjoner. Hus 6 og 7 vil være ett sameie. Det som her omtales som eiendommen er en del av Torgkvartalet som består av hus 5, 6, 7, 8, 9 og 10 som er inndelt i tre sameier samt en anleggseiendom. Anleggseiendommen vil bestå av p-plasser og eventuelt boder. Det kan også være muligheter for p-plasser og boder til de andre sameiene slik som Damkvartalet og Skogbrynkvarteret i anleggseiendommen.

Den enkelte sameier eier ideelle andeler med tilhørende rettigheter til adkomst, boder og fellesrom i anleggseiendommen. Utearealene i Torgkvartalet er til felles bruk og vil driftes i samarbeid med de andre sameiene i Torgkvartalet. Vedlikehold av eiendommens fellesarealer med anlegg og utstyr er sameienes fellesansvar. Kostnader fordeles mellom eierne etter sameiebrøk, etter enheter, eller etter antall parkeringsplasser.

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll stasjon er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av torg, fortau og noen veier.

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 som policy å bygge boliger med 25% bedre energiprofil. Det betyr at byggene i Torgkvartalet har beregnet behov for tilført/kjøpt energi som er 25% lavere enn om man bygger iht. myndighetskravene. Disse kravene er allerede strenge i seg selv. For at det skal være mulig har vi valgt gode bygningsmessige konstruksjoner og installert solcellepaneler på takene. Disse reduserer dermed netto strømbehov betydelig. Strømmen fra panelene kan enten brukes til å redusere behovet i byggene i sameiet, eller den kan selges ut på strømmettet

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.

Svanemerket for JM's boliger betyr at du kan ha tillit til at boligene er produsert med miljøvennlige materialer og med så liten miljøbelastning som mulig. JM krever at alle produktene vi bruker møter miljøkravene, og sier nei til å levere produkter som ikke gjør det. Dette gjelder også tilvalgsprodukter. Dermed kan du være sikker på at uansett hva du velger av våre tilvalg, får du en svanemerket bolig. Og det er selvsagt mye flott å velge i som oppfyller miljøkravene.

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.

JM's 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 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

Alle boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom.

Torgkvartalets uteområder skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

Uteområdene skal sikre universell tilgjengelighet til alle innganger og felles uteoppholdsarealer tilpasset lokal topografi. Dekker skal ha rullevennlig overflate og innganger tydeliggjøres med belysning. Belegg og kanter skal, i tillegg til sin estetiske og praktiske verdi, ha funksjon som naturlige ledelinjer gjennom utearealene.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater og flater med belegg bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. I enkelte partier ledes overvannet i åpne renner til regnhager i lavbrekk. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken. Overløp/flomvei ledes mot Salamanderdammen.

Takvannet og overvann fra hjelpesluk på takterrasser og ved innganger (ikke trafikkert areal) ledes via innvendige taknedløp under bakken og ut i retning salamanderdammen.

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

ENERGISYSTEM

Det vil bli etablert en privat energisentral for oppvarming og tappevann. Energisentralen vil hente varme fra avløps-

gjenvinning og energibrønner etablert rundt byggene.

Varmepumper i energisentralen vil løfte temperaturen til et hensiktsmessig nivå, og energien vil bli distribuert som varmt tappevann til alle beboere, og oppvarming i form av radiatorer og ventilasjonsvarme.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og gang-/sykkelvei skal overtas med drift og vedlikeholdsansvar av kommunen, i henhold til detaljreguleringsplan.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på utomhusplan i kontrakt.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk for utrykningskjøretøy. 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 på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling kombinert med pillarer/pæler til fjell.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

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

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m²K

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, for øvrig trepanel og fasadeplater.

YTTERTAK

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

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og styrt avrenning.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate som krager ca. 2.4 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/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 nedforedede områder, f.eks. i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 cm påforing og isolasjon for å gi god lydemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter, bortsett fra de leilighetene som får adkomst direkte til det fri på bakkeplan, får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser.

HEIS

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

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbindes. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

BODER

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

SYKKELBODER

Det er avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller, samt en del plasser ute på terreng.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast på området. Se utomhusplanen.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs 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 til hver bolig.

ØVRIGE FELLESAREALER

På fellesarealene leveres det lekeapparat, møblering (fastmonterte benker og bord), sittekanter, sykkelstativ, pergola, utvendig sykkelbod og trestokker som kantavgrensning og sittekanter.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med vannbåren termostatstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning.

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. 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. 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.

LADESTASJONER FOR EL-BIL

På tilvalg kan man bestille ladestasjoner og disse vil være forberedt for avansert lastfordeling. Denne løsningen gjør at alle kan bestille ladestasjon til sin bil. Avansert lastfordeling gjør at det er mulig å oppnå svært høy utnyttelse av tilgjengelig kapasitet i bygningens strømmettet. Noe som igjen vil si at man dynamisk kan endre amper basert på det faktiske forbruk. Brukes det mye amper til forbruk husstand i prosjektet vil amper billadning senkes. Senkes forbruk husstand vil amper til billadning øke. Lader alle bilen sin på samme tidspunkt går også amper lading bil ned.

VENTILASJON

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

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med tidsur. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

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

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESEAREALER

Rom	Gulv	Vegger	Himling, annet
Inngangsparti felles	Fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Trapperom	Fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Korridorer	Fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralull

BOLIGENE

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørgerikter leveres i glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Det er ikke gerikter rundt vinduer og balkongdør.

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt. Innvendig farge er S-0500-N hvit.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene. Kjøkken og garderobeskap leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende. Det leveres LED lyslist under overskap i kjøkken.

Dører, luker

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser. Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørbblad malt med S-0500-N, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Eikeparkett*	Malt NCS S0500-N, Hvit glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Kjøkken	Eikeparkett*	Malt NCS S0500-N, Hvit glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Stue	Eikeparkett*	Malt NCS S0500-N, Hvit glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Soverom etc.	Eikeparkett*	Malt NCS S0500-N, Hvit glans 7	Malt, S0500-N hvit glans 2
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males med våtromsmaling hvit
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt NCS S0500-N, Hvit	Nedføring som i baderom
Bod i boligen	Eikeparkett*	Malt NCS S0500-N, Hvit glans 7	Malt, hvit glans 2
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av tre, type Lunarwood eller tilsvarende	Leskjerm i leilighetsskille	
Takterrasse	Terrassegulv av tre, type Lunarwood eller tilsvarende	Leskjerm i leilighetsskille Rekkverk: se teknisk beskrivelse	
Balkong (blokk)	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

*Noen av de mindre leilighetene i hus 7 leveres med lys(hvitpigmentert) eikeparkett som standard for å tilfredsstille myndighetskrav til dagslys.

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 byggstart 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.

TILVALGSFRIST

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

TILVALGSBESTILLING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen 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.

En JM-bolig leveres i henhold til samsvarserklæringer fra de ulike fagene (rørlegger, elektro, m.fl.) og av den grunn er det ikke anledning til å ta ut deler av innredningen. Dersom det gjelder annen innredning som ikke påvirkes av samsvarserklæring og krav til brukstillatelse, gis det ikke kompensasjon for det som er tatt ut av 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 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 med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

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

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EI- og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel over eiendommen.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømleveranser

- Abonnement på TV/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Serviceavtale for varmesentralen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av automatisk garasjeanlegg
- Garasjeport
- Vaktmestertjenester som brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg.
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innflytningen

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

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

ADRESSE OG MATRIKKNUMMER

Tverrveien 3, 1415 Oppegård. Endelig adresse tildeles senere. Gnr. 41, bnr. 5 i Oppegård kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

SELGER/HJEMMELSHAVER

JM Norge AS (Orgnr. 829 350 122) står både som selger og hjemmelshaver av eiendommen.

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 Torgkvartalet hus 5 og 9.

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse (dette dokumentet)
- Kontraktstegning av leilighet
- Fasader, situasjonsplan, etasjeplaner og utomhusplan
- Innredningsguide
- Foreløpige sameievedtekter m/budsjett
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prislister

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, 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 kan erverves av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med Selger. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere generalforsamlinger. Om endringer i ny eierseksjon tillater det, vil det kunne bli sammenslåing av sameier.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 3 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 Selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesum, samt tilvalgsbestillinger (ref. kap. 6) og omkostninger, betales senest to virkedager før overtagelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler.

SIKKERHETSSTILLELSE

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum fra heving av forbehold 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.

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

Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper 2,5 % dokumentavgift av boligens andel av tomteverdien. For seksjonene er andel tomteverdi fordelt etter antall kvadratmeter BRA med et beløp på kr 6 202,- pr kvadratmeter. (for en leilighet på 70 kvm vil dokumentavgift utgjøre kr 10 850,-).

I tillegg påløper tinglysingsgebyr p.t. kr 525,- for skjøte og kr 697,- 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.

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1000,- og likviditetstilskudd til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader.

Ved kjøp av garasjeplasser etter kontraktsinngåelse for boligen betaler kjøper omkostninger med kr 15.000,- til megler. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

For 2017 er det ikke innført eiendomsskatt i Oppegård kommune.

AREALER DEFINISJONER

Areal for bruksenhet bolig (BRA) begrenset av omsluttende veggers innside. I bruksarealet medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten. Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard (NS 3940, 2012)

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. Prisene kan ikke justeres og vil heller ikke kunne påvirkes av endringer i konsumprisindeks etter kontraktsinngåelse.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM og eller megler har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) 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 følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 28.02.2019, og
- at 17 av totalt 34 boliger eller boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i prosjektet, jfr prisliste pr 28.02.2019, der prosjektverdien er kr 195.700.000,- er solgt innen 28.02.2019, og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 28.02.2019.

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.

Straks forbeholdene er avklart plikter JM å stille garanti iht. bustadoppføringslova §12 som beskrevet i avsnitt «sikkerhetsstillelse».

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

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Boligen vil bli overlevert 535 kalenderdager etter at 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.

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 dagmulkt ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Forhåndsbefering av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i beferingen 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 sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer 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 utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført.

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. 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 salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

UTLEIE AV BOLIGEN

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

REGULERINGSPLAN OG –BESTEMMELSER

Torgkvartalet Hus 6 og Hus 7 ligger på del av tomt som er regulert til boligbebyggelse og sentrumsformål iht. reguleringsplan vedtatt 23.11.2015.

Eiendommen «Trelasttomta» er for øvrig regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål, annet uteoppholdsareal, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, vei, gang- og sykkelvei, torg, annet veiareal anleggsområde/grønt, trase for jernbane, grønstruktur, park landbruks-, natur- og friluftsområder og friluftsområde.

Hus 6 og 7 ligger på felt merket med B1 og har maksimal kotehøyde på +142,5.

Rett syd for eiendommen merket med S1 og S2 ligger boligprosjektet «Centralen» og «Mytvoll Tårn» som er regulert til sentrumsformål og vil bestå av boliger, samt næringsarealer. Maksimal kotehøyde er +141 respektive 146,8.

Vest for eiendommen går jernbanelinjer.

Reguleringskart med bestemmelser er et vedlegg til kontrakt, og finnes tilgjengelig hos megler.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan utløse kjøpsrett for leietaker til redusert pris, jf bestemmelsene i eierseksjonsloven kapittel III. Dette vil i tilfelle være kjøpers ansvar. JM forbeholder seg retten til å endre boligsammensetningen (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted.

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, renhold, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Det tas forbehold om at driftsavtalene vil være inngått med bindende varighet inntil 3 år.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 38,- pr kvm BRA pr måned. Kostnader til oppvarming og varmt vann er medregnet i dette estimatet. I tillegg kommer Kabel-TV med internett med kr 400,- pr seksjon. Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøper av

p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 100,- pr mnd.

Felleskostnader for Myrvoll stasjons fellesareal er stipulert til kr 100,- pr boligseksjon.

Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået. Utkast til budsjett ligger vedlagt kontrakt. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømudgifter.

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.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

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

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 41, bnr. 5:

- Rettigheter iflg.skjøte, bestemmelser om vann/kloakkledning og genererende virksomhet, doknr. 58-3, tinglyst 08.01.1949
- Bestemmelse om veg, doknr. 4955-1, tinglyst 27.11.1951
- Erklæring/avtale med E-verket vedr. ny trasé, doknr. 5635-1, tinglyst 24.08.1977
- Erklæring/avtale med E-verket vedr. ny trasé, doknr. 5635-2, tinglyst 24.08.1977
- Skjønn, sak 12/1977, Akershus E-verk – E.skjerven m.fl., doknr. 2759-1, tinglyst 25.04.1978
- Erklæring/avtale, avståelse av areal til gang/sykkelvei, doknr. 7751-1, tinglyst 24.08.1984
- Erklæring/avtale, avståelse av areal til gang/sykkelvei, doknr. 9226-1, tinglyst 22.06.1988
- Erklæring/avtale, avståelse av areal til gang/sykkelvei, doknr. 9227-1, tinglyst 22.06.1988
- Erklæring/avtale, byggetillatelse, bestemmelse om vann/

- kloakkledning og veg,m doknr. 5222-1, tinglyst 06.05.1992
- Bestemmelse om vannledning, doknr. 755639-1, tinglyst 11.07.2017
- Bestemmelse om kloakkledning, doknr. 755639-2, tinglyst 11.07.2017
- Bestemmelse om vannledning, doknr. 755639-3, tinglyst 11.07.2017
- Bestemmelse om kloakkledning, doknr. 755639-4, tinglyst 11.07.2017
- Bestemmelse om veg, doknr. 755639-5, tinglyst 11.07.2017

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 41, bnr. 5 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

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. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag / erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

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).

FELLESAREALER

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll Stasjon er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk. Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene. Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

LIKINGSVERDI

Likingsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likingsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine

årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på denne lenken: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/skattemelding/finn-post/4/3/2/>

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori B Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

SAMEIEFORHOLD

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 23. mai 1997, nr. 31, eller ny eierseksjonslov dersom slik lov er trådt i kraft og gjeldende for sameiet på overtakelse.

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjons-sameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseier-forening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

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

Sameiet er en del av et større utbyggingsprosjekt. Selger forbeholder seg retten til å endre inndelinger av sameier (større eller mindre sameier enn planlagt) og tomter ut fra salgstakt og andre relevante forhold. Ut fra gjeldende lovverk er det mange begrensninger som medfører at utbygger må dele opp sameiene. Ny eierseksjon vil antakelig medføre at det blir enklere å slå sammen sameier. Dersom ny lov gir enklere regler, bør sameiene være positive til å slå seg sammen.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen har JM engasjere forretningsfører for sameiet og inngår 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 eiendomsmeidlerforetak 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.

Eiendomsmeidlerere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. 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. Ved transport kreves det at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Pris for videresalg utgjør for 2-roms kr. 65 000,-, 3-roms kr. 75 000,- og 4/5-roms kr. 80 000,-. Prisene er inkludert mva., finn.no annonse og facebook kampanje. 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 40.000,-. 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.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedstigende linje (les: til foreldre eller barn). I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 2.500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

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 tvangsfyllbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i vesentlig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på radiatorer er ikke endelig bestemt. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Selger tar forbehold om at utomhusplan er foreløpig og at endringer vil kunne skje.

Kjøper aksepterer at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern dersom det skulle være nødvendig.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger tar forbehold om tinglyst seksjoneringsbegjæring på overtagelsestidspunktet.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av boder og eventuelle garasjeplasser.

FORBEHOLD AV EL-LADESTASJONER

1. JM's anlegg blir dimensjonert for en minimums ladeeffekt på 6A per uttak. I hovedsak blir full effekt* levert, men på noen tidspunkter på døgnet kan dette bli justert ned. Det betyr at ladetiden vil gå opp. I løpet av 1 døgn, og sannsynlig over natten, vil et tomt batteri bli fulladet. Kunden kan derfor ikke kunne forvente å få fullt oppladet batteri på noen timer etter å ha kommet hjem fra jobb (rundt klokken 16).
2. Noen ladbare biler behøver minimum 13A for å lade og vil i de periodene beskrevet under punkt 1 muligens ikke få nok strøm tilgjengelig.
3. JM knytter seg i hovedsak til trafoer med 400V TN-nett. I noen tilfeller er dette ikke tilgjengelig og vi får da tilknytning til 230V TN eller IT-nett. Noen ladbare biler kan ikke lade på IT-nett, så her anbefales en kontroll av kompatibilitet.
4. Kunde må signere på bruksavtale med Movel for minimum 1 år. Movel er driftsoperatør som tar hånd om strømabonnement, fakturering, service og telefonsupport 24/7. Fakturering skjer via forretningsfører.

*Full effekt er i hovedsak 3-fase 16A (for 400V TN) som gir 11kW lading. I de prosjektene med 230V blir maksimal lading 1-fas 16A som gir 3,6kW.

Det tas forbehold om eventuelle feil i leveransebeskrivelsen

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D illustrasjoner er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan skje.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Bustadoppføringslova kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

JM benytter standard byggeblankett NS - 3427. Leveransebeskrivelsen er et av flere 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.

SALG VED: JM Norge AS – Region Oslo

Salgsansvarlig Elisabeth Evensen Duus Tel: 908 84 705
E-post: elisabeth.duus@jm.no





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, hovedsaklig i Stor-Stockholm-området. JM skal i all virksomhet arbeide for langsiktig bærekraft. Vi omsetter for cirka 15 milliarder svenske kroner og har cirka 2 400 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: Lemon
Visualiseringsbilder: Diakrit
Foto: Gundersen og meg, Richard Hammarskiöld, Gustav Kaiser
Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon
Produsert: August 2018

Salg ved: JM Norge AS – Region Oslo
Salgsansvarlig Elisabeth Evensen Duus Tel: 908 84 705
E-post: elisabeth.duus@jm.no

jm.no/myrvoll-stasjon

