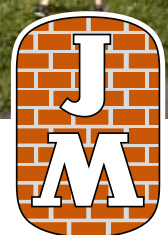


SKIEN

# LEVERANSEBESKRIVELSE

Bjørnstadenga trinn 2 - 15 boliger



Hus du trives i

# BJØRNSTADENGA - TRINN 2

## 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 kontraktobjektet, 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.

## 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 borettslagsbolig
9. Diverse



## I. Eiendommen

### ANSVARLIGE AKTØRER

**Byggherre og tiltakshaver:** JM Norge region syd  
**Salgsansvarlig:** Ingvild Johanne Linde  
E-post: [ingvild.linde@jm.no](mailto:ingvild.linde@jm.no), Telefon: 900 30 095

### REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan for Lassejordet,  
datert 19.02.07

### BYGGETOMTA

Vegetasjon: gress og eng  
Terreng/grunnforhold: Matjord og sandig silt

### ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet vil skje via FA 1 for B2 og FA3 for B6 i reguleringsplanen. Garaseløsning/biloppstilling

### OMFANG/STØRRELSE

#### Felt B2:

Eiendommen: Gårdsnr.: 221, Bruksnr.: 2229  
Størrelse på eiendommen: 3678 m<sup>2</sup>  
Antall boenheter: 10

#### Felt B6:

Eiendommen: Gårdsnr.: 221, Bruksnr.: 2233  
Størrelse på eiendommen: 1555 m<sup>2</sup>  
Antall boenheter: 5

### FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) eies av ett eller to borettslag som blir stiftet. Hver kjøper blir eier av en andel av borettslaget, og får tinglyst rett til eksklusiv bruk av en bestemt bolig.

I henhold til reguleringsplanen vil det opprettes realsameier for friområder og private veier i tilknytning til de ulike delfelt.

## 2. Miljø, energi og sikkerhet

### ENERGIVENNLIG BOLIG

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2010 (TEK 10). TEK 10 angir minstekravet for nybygg.

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 10 når det gjelder beregnet behov for levert energi til oppvarming, 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 ulike plasseringer 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 bromerete flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

### ALLERGIHENSYN

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

### KILDESORTERING

Det er etablert felles nedgravd renovasjonsløsning for boligene i området.

### FUKTSIKRING

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

### LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

### SIKKERHET

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

- 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.
- Alle boliger utstyres med seriekoblede røykvarslere.

## 3. Utvendig anlegg

### TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

#### OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett. Regn- og smeltevann fra terreng vil bli ført i grøft til offentlig ledningsnett.

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

#### OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

### PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontrakttegnning.

Private kjøreveier og plasser er dimensjonert for personbil/brannbil. Arealene asfalteres og utstyres med gatebelysning.

### PRIVATE AREALER

Adkomstarealer til inngangsparti asfalteres. Foran inngangsdør legges betongheller, se kontrakttegnning.

Tomten leveres planert og klar for tilsåing på baksiden av husene. På inngangssiden av husene leveres området med ferdigplen. Eventuelle høydeforskjeller mellom tomtene løses med skråninger.

### SKILT

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

## 4. Tekniske opplysninger

### FUNDAMENTERING

Plate på ringmur og såle av betong med isolasjon på sprengsteinfylling

### GRUNNMUR

Isolerte grunnmurselementer som utstøpes

### YTTERVEGGER

Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon.

### VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi i henhold til myndighetskrav.

### FASADEMATERIALE

Trepanel, grunnes og males et strøk.

### YTTERTAK

Takene tekkes med betongtakstein lagt på lekter. Det monteres takrenner med nedløp med utkastere på terreng. På tak monteres snøfangere.

### INNVENDIGE VEGGER

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

### ETASJESKILLER

Etasjeskillere utføres av l-bjelker av tre med undergulv av sponplater på oversiden og 10 cm mineralull isolasjon for å dempe lyd. Ventilasjon og rør legges i bjelkelaget.

### CARPORT/GARASJE

Carport leveres med bolig 2-9 samt 12-14. Bolig nr. 1, 10, 11 og 15 leveres med enkel garasje.

### BODER

Utvendig sportsbod leveres uisolert.

### AVFALLSHÅNDTERING

Det er etablert felles nedgravd renovasjonsløsning for boliger i området.

### POSTKASSER

Den enkelte huskjøper setter opp postkasse plassert i samråd med postverket.

### ØVRIGE FELLESAREALER

Huseier har pliktig medlameskap i borettslag som skal sørge for drift og vedlikehold av friområder og øvrige fellesarealer. Det er pliktig medlemskap fra det året man overtar boligen.

### VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Vannledninger føres via privat stikkledning under bakken inn i hver bolig og fordeles i vegger, bjelkelag og himlinger fram til utstyr. I boligen blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i "rør i rør" som sikkerhet mot vannskader. Rørfordelingskap plasseres på vegg i bad/vaskerom. Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig. Det leveres en varmesentral i hver bolig som består av varmegjenvinner for ventilasjonsluft, varmepumpe og varmtvannsbereider. Det leveres 1 stk hagevanningskran til hver bolig.

### ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. Det leveres elektrisk gulvvarme i entre og våtrom, i tillegg til panelovner i stue.

### VENTILASJON

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

Kjøkkenhette er utstyrt med egen vifte og styretablå og er ikke tilsluttet øvrig ventilasjon.

### TV OG BREDBÅND

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

## 5. Innredninger og overflater

### LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dør- og vindusgerikter leveres i med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil synlige spikerhoder bli kittet.

### VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt.

### INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontrakttegnene. Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderominnredninger leveres av Aspen eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

### DØRER, LUKER

Inngangsdør leveres i isolert utførelse med vindu av 3 lag energiglass (velg). Karm og dørbblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dørene blir utstyrt med FG-godkjente låser. Innvendige dører leveres med karm og dørbblad i malt, hvit utførelse.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré (småhus)	Keramiske fliser	Malt, Hvit (gips)	Malt, hvit (gips)
Kjøkken	Eikeparkett	Malt, Hvit (gips)	Malt, hvit (gips)
Stue	Eikeparkett	Malt, Hvit (gips)	Malt, hvit (gips)
Soverom etc	Eikeparkett	Malt, Hvit (gips)	Malt, hvit (gips)
Baderom	Keramiske fliser: Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
Vaskerom	Keramiske fliser: Sluk	Malt, Hvit (gips) / Keramiske fliser (velg)	Nedforet himling av gips som males
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, Hvit (gips)	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Eikeparkett	Malt, Hvit (gips)	Malt, hvit (gips)
Privat oppholdsareal på bakken	Terrassegulv av trykkimpregnert tre. For øvrig vekstjord		



## 6. Innredningsvalg

### JM ORIGINAL OG TILVALGSORTIMENT

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 tilvalgsortimentet 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.

### TILVALGMØTE

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.

Eventuelle endringer utover tilvalgsortimentet 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., jfr. bustadsoppføringslova (buofl.) § 44.

### TILVALGFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede. Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

### TILVALGBESTILLING

Hvis kjøper ikke ønsker tilvalg, eller ikke ser behov for å komme i tilvalgmøte, 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 tilvalgproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst. JM forbeholder seg retten til å delfakturerere tilvalgsbeløpet ved bestilling jf. Bustadoppføringslova §47.

### 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 av tilvalgene gjøres i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 14 dager etter signert innredningsavtale.



## 7. Dokumentasjon

### HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettleiding i bruk og vedlikehold.

### DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømlleveranser
- Abonnement på antenne/ internett/ telefon
- Brøyting, strøing og plenklipp.

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

- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg

## 8. Kontraktsmessige forhold, bolig i borettslag

### BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 14 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht. buofl. § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

### SIKKERHETSSTILLELSE

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

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen påløper tinglysningsgebyr på kr 430,- for hjemmelsoverføring og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel av kostnader for etablering av borettslaget på kr. 5000,-.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

### PRISER

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.

Kredittvurdering, finansieringsbevis

JM 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 kjøpstids-

punktet 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
- at boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt. JM forbeholder seg retten til å igangsette på et lavere antall solgte enheter.
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer.

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 1/2 rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

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

### TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

## 8. Kontraktsmessige forhold, bolig i borettslag

### OVERTAKELSE

Boligen vil bli overlevert ett gitt antall 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 dagmulket 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 svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger, 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 fellesarealer foretas av borettslagets styre. 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.

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

### ENDREDE LØSNINGER M.V.

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

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

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

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.

### FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. JM skal sørge for at eiendommen er forsikret på overtakelsestidspunktet.

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 jfr. buofl. § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

### FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Kjøper overtar en andel av borettslagets fellesgjeld, som kjøper skal betjene gjennom felleskostnader. Det vil på vegne av borettslaget bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Felleskostnadene skal i tillegg dekke borettslagets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er driftskostnadene estimert til ca kr 300 pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Det foreligger p.t ikke budsjett for borettslaget. Dette vil bli utarbeidet av JM i samråd med forretningsfører før overtakelse. Budsjettet tas opp til behandling på første generalforsamling. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på generalforsamlingen.

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.

### OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig. Vei inn til delfelt er privat, og drift og vedlikehold av disse besørjes av borettslaget.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er



## 8. Kontraktsmessige forhold, bolig i borettslag

innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

### TOMTEFORHOLD, FELLEAREALER

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

### HEFTELSE

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

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

### LIKNIINGSVERDI

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

### BORETTSLAGET

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

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

### I-ÅRSBEFARING

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

### MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

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

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesum-

men og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

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

### AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (buofl.) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av totalvederlaget 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. 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.

### KJØPERS MISLIGHOLD

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

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

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

### KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl., 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.

## 8. Kontraktsmessige forhold, bolig i borettslag

### **BORETTLAG TILKNYTTET SKIEN BOLIGBYGGELAG - SBBL**

Borettslaget er et eget boligselskap som eies av andelseierne. Borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag er en svært god og trygg måte å organisere boliger i et fellesskap på, og representerer en stor trygghet for deg som boligkjøper. Når du kjøper en bolig (andel) i et borettslag blir du andelseier i borettslaget. Det vil si at du eier borettslaget sammen med de andre andelseierne. Som andelseier har du rett til å bruke den boligen du har kjøpt (boret), og rett til å bruke fellesarealene både ute og inne.

SBBL er forretningsfører for borettslaget og tar seg av den daglige driften av borettslaget slik som innkreving av månedlige felleskostnader, regnskapsførsel, juridisk rådgivning, oppfølging av forsikringssaker, vedlikehold m.m. SBBL kan i tillegg tilby borettslaget vaktmester- og håndverkstjenester, renhold og stell av utearealer gjennom Boservice. Som andelseier i et borettslag tilknyttet SBBL, får du og borettslaget en rekke rabatter og medlemstilbud på f.eks. telefon og internett, kabel-TV, forsikringer og lån, samt rabatter i lokale forretninger.

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

Borettslaget vil være forsikret mot tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Det betyr at du er sikret mot å betale for naboens felleskostnader dersom vedkommende ikke overholder sine økonomiske forpliktelser.

### **FORKJØPSRETT**

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett når boliger i borettslaget selges. Det vil si at andelseierne går foran andre som ønsker å kjøpe boligen. Dersom ingen i borettslaget bruker forkjøpsretten, er det de andre medlemmene i SBBL som har forkjøpsrett. Dersom flere er interessert i samme bolig, går den foran som har best ansiennitet, det vil si lengst botid i borettslaget eller lengst medlemskap i SBBL.

## 9. Diverse

### **FØLGENDE ER IKKE INKLUDERT I KJØPESUMMEN:**

- Lysarmaturer som ikke er nevnt i denne tekniske beskrivelsen
- Møbler, senger etc.
- Kostnader forbundet med kjøpers finansiering, takster og tinglysningsgebyrer
- Stiplede innredninger på tegninger

### **PREISERING AV BRA-AREAL**

BRA for bruksenhet er måleverdig areal som ligger innenfor boligens omsluttende vegger.

### **HEKSESOT**

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for dannelse av heksesot inne i boligene. Alle boligene bør derfor ventileres godt det første året, og beboerne bør være forsiktig med bruk av gass og levende lys innvendig.

### **REKLAMASJONSRETT**

Det er 5 års reklamasjonsrett.

### **FORBEHOLD**

JM forbeholder seg retten til forandringer av planer, detaljer og beskrivelse. Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i leveransebeskrivelse og kontraktstegninger. Slike endringer skal ikke forringe kvaliteten av leiligheten.

Det tas forbehold mot eventuelle trykkfeil i leveransebeskrivelsen.







## 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 tbdesign / tbdesign.no

Visualiseringsbilder BLÅR

Foto JM Bildebank

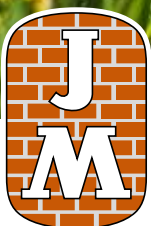
Trykk Thure trykk

Produsert januar 2018

Salg ved: JM Norge AS – Region Oslo

Salgsleder Ingvild J. Linde, 900 30 095, ingvild.linde@jm.no

[jm.no/bjornstadenga](http://jm.no/bjornstadenga)



JM Norge AS

Postadresse PB 2053, 3103 Tønsberg | Besøksadresse Åslyveien 21, 3170 Sem | Telefon 67 17 60 00 | [jm.no](http://jm.no)