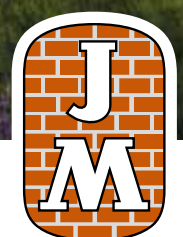


LARVIK

HOVLAND PLATA

Leveransebeskrivelse



Hus du trives i

HOVLAND PLATA - LEILIGHETER I BORETTSLAG

UTGIVELSESDATO

April 2017

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER

JM Norge AS, region syd

ARKITEKT

PV Arkitekter AS

SALGSANSVARLIG

JM NORGE, Region syd, Alexander Thomassen

E-post: alexander@jm.no | Telefon: 97 04 44 99

INNHold

1. Eiendommen
2. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendige anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc
8. Kontraktsmessige forhold, andel i borettslag
9. Diverse

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 boenhet 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 - Detaljert reguleringsplan for Frostvedtveien 92, vedtatt 10.02.2016.

BYGGETOMTA

Vegetasjon - Eksisterende vegetasjon i randsonen og på Lundfjellet beholdes i stor grad. All ny vegetasjon på tomten vil bli etablert etter plan og beskrivelse fra landskapsarkitekt.

Terreng/grunnforhold - Svakt skrånende tomt mot syd. Grunnen består av moreneleire.

ATKOMST/PARKERING

Atkomst til bygg A, B og C - Atkomst fra Frostvedtveien.

Garasjeløsning/biloppstilling - Parkeringskjeller med 1 biloppstillingsplass pr. bolig.

Gjesteparkering - Gjesteparkering på terreng ved atkomstvei.

OMFANG/STØRRELSE

Størrelsen på hele eiendommen er ca. 12 daa.

3 bygg oppføres på eiendommen gnr. 2005, bnr. 508.

Byggene vil bli fradelt og få eget gårds- og bruksnummer.

Antall boenheter: Totalt for bygg A, B og C, 55 boenheter (15+20+20).

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygning) eies av et borettslag som blir stiftet. Hver kjøper blir eier av en andel av borettslaget, og får tinglyst rett til eksklusiv bruk av en bestemt leilighet. Garasjekjeller blir organisert som "anleggseiendom" hvor særskilt bod og p-plass blir tilknyttet den enkelte leilighet.



2. Energi, miljø og sikkerhet

ENERGI

Leilighetene 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 og varmepumper sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling.

Leilighetene 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 i huseierbok ved overlevering. 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 brommerende flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN

Leilighetene leveres med PVC-frie overflater 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 leilighetene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

KILDESORTERING

Alle leilighetene leveres med innredning for kildesortering av avfall i kjøkkeninnredning.



FUKTSIKRING

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

LYD OG AKUSTIKK

Leilighetene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene, fellesarealene og i parkeringskjeller. Balkonger er sprinklet for eventuell framtidig innglassing.
- Brannalarmanlegg med direkte varsling til døgnbemannet alarmsentral.
- 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 leilighetene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 10. Dette betyr at leilighetene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken.

VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv. hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i teknisk rom. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

FELLES UTEOPPHOLDSAREALER

Utvendige fellesarealer opparbeides i utgangspunktet som angitt i plantegnings-heftet. Landskapsarkitekten vil stå for ytterligere detaljering av planen. Det kan bli endringer mht. plassering av gjesteparkering og avfallsstasjon.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra liten lastebil/brannbil.

Arealene asfalteres. Det er avsatt egne plasser for brannvesenets stigebil. Her skal det til enhver tid være ryddet og brøytet. Fellesarealene utstyres med gate-/parkbelysning.

SKILT

JM sørger for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av leilighetene. Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Stålkjernepæler til fjell.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med brannisolerte stålsøyer. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong. I himling i alle leiligheter blir det malt betonghimling med synlige elementspor.

YTTERVEGGER

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

VINDUER

Vinduer og vindusdører leveres med U-verdi snitt 0,9 W/m²K.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, for øvrig trepanel og sementbaserte plater.

YTTERTAK

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

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke og flere balkonger har også frittstående søylebæring. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne med nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG

Baldakin av betongplate som krager ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER

Rammer og håndløper i lakkert aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVENDIGE VEGGER

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

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.

4. Tekniske opplysninger, forts.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,48 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom og entré, vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

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

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter 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 lyd-isolerende gummiklosser.

HEIS

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

FELLES PARKERINGSKJELLER, BYGG A, B OG C

Gulvet blir av betong som støvbindes. Sluk i gulv. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling under byggene. Garasjeport av stål med automatisk port-åpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 m, 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 tette stålplater.

SYKKELPARKERING

Sykelstativ for sykkelparkering i felles uteoppholdsareal.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedgravde avfallscontainere med nedkast ved atkomsten til området.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i inngangspartiet. 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.

VANN OG SANITÆR

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

Varmtvann forvarmes delvis ved hjelp av varmepumpen i Nilan-anlegget.

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. I baderom legges varmekabler i gulv.

VENTILASJON OG VARME

Det leveres Nilan-Compact kombinert ventilasjons- og varmeanlegg. Anlegget inneholder balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpe. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken. Avtrekk fra kjøkkenhette er integrert i ventilasjonsanlegget. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV, telefon 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

ROMSKJEMA FELLESAREALER

| Rom | Gulv | Vegger | Himling, annet |
|----------------------|-------------------|--------|---------------------------------|
| Felles inngangsparti | Keramiske fliser | Malt | Akustiske plater, forøvrig malt |
| Trapperom | Keramiske fliser | Malt | Akustiske plater, forøvrig malt |
| Felles boder | Støvbundet betong | Malt | Malt |

LEILIGHETENE

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra rom med sluk.
Dør- og vindusgeriker leveres med glatt, malt overflate.

VINDUER OG VINDUSDØRER

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

INNREDNINGER

Kjøkken og garderober leveres av Marbodall eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Aspen eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende. Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom/gang til leilighet) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser og kikkehull.
Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.



ROMSKJEMA LEILIGHETENE

| Rom | Gulv | Vegger | Himling |
|-------------------|-------------------------------------|------------------|--|
| Entré | Eikeparkett | Malt | Malt, hvit m/synlige fuger Stedvis nedforet malt gips |
| Kjøkken | Eikeparkett | Malt | Malt, hvit m/synlige fuger |
| Stue | Eikeparkett | Malt | Malt, hvit m/synlige fuger |
| Soverom etc. | Eikeparkett | Malt | Malt, hvit m/synlige fuger |
| Baderom | Keramiske fliser, varmekabler, sluk | Keramiske fliser | Nedforet himling av gips som males, hvit |
| Toalett uten sluk | Eikeparkett | Malt | Nedføring som i baderom |
| Bod i leiligheten | Vinylbelegg og sluk | Malt | Malt, hvit |
| Balkong | Se leveransebeskrivelse, kap. 4 | | |

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Leilighetene 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 *Innredningsguide*. 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 sine 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 og avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeid som krever offentlig godkjenning.

Leiligheten 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 bestiller 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 pkt. 2. Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i *Innredningsguiden* betraktes som 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 § 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 også viser pris for de ulike tilvalgene.

TILVALGSFRIST

JM sin 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 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 ikke ønsker tilvalg, eller ikke ser behov for å komme til tilvalgsmøte, 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 sin 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 leiligheten 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. bustadsoppføringslova § 47. Beløpet forfaller da til betaling 3 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers kontor iht. kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. bustadsoppføringslova § 47, tredje ledd.



7. Dokumentasjon, etc.

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av leiligheten utleveres en minnepenn med relevant dokumentasjon på leilighetens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. Borettslaget vil også få utlevert en minnepenn som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av kjøper inngå avtaler om:

- Strømløyper
- Abonnement på antenne/internett/telefon
- Avtaler om henting av avfall

Ansvar for leiligheten overtas av kjøper fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholds-rutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

JM anbefaler at borettslaget inngår avtaler for:

- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg osv.)
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Garasjeport
- Vasking og vedlikehold av fellesarealer

8. Kontraktsmessige forhold, andel i borettslag

BETALINGSPLAN

Straks kontrakt er signert stiller JM sikkerhet iht. bustadsoppføringslova § 12. 10 % av kjøpesummen forfaller til betaling 10 dager etter at slik sikkerhet er stilt av JM. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i leiligheten og det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales ved overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. I tillegg overtar kjøperen en andel av borettslagets fellesgjeld.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med bustadsoppføringslova § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

JM kan stille garanti iht. bustadsoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt del av kjøpesum. Renter av innbetaling tilfaller kjøper frem til § 47-garantien foreligger. Deretter tilfaller rentene selger.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen påløper tinglysingsgebyr på kr. 430,- for hjemmelsoverføring og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr. 204,-. Videre skal kjøper betale andelskapital til borettslaget på kr. 5.000,-. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER

Leilighetene selges til faste priser (kjøpesummen skal ikke indeksreguleres). JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM og megler har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før kontrakt signeres. Kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At igangsettingstillatelse er gitt innen 6 mnd. etter salgsstart
- At 18 av totalt 35 leiligheter og/eller leiligheter tilsvarende 50% av totalverdien i prosjektet er solgt innen 01.02.2018
- At byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 11 mnd. etter salgsstart.
- JM forbeholder seg retten til å igangsette på et tidligere tidspunkt enn angitt ovenfor, eller på et lavere antall solgte enheter.

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

8. Kontraktsmessige..., forts.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Forhåndsbefaring av leiligheten gjøres før overtakelse.

Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid. Ved overtakelse leveres leiligheten 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 og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Overtakelse av fellesarealer foretas av borettslagets styre. Ved overtakelse av leiligheten må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

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, og støttemurer, belysning, kummer, ledningsanlegg 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 leiligheter. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leilighetens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen 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, jf. bustadsoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER OG ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Kjøper overtar en andel av borettslagets fellesgjeld, som kjøper skal betjene gjennom felleskostnader. Felleskostnadene skal i tillegg dekke borettslagets driftskostnader, som vil omfatte blant annet felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, tv og internett, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det henvises til vedlagte prisliste med oversikt over felleskostnader. I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte leilighet, som blant annet innboforsikring og strømavgifter.

OFFENTLIGE FORHOLD/REGULERINGSFORHOLD

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 overtagelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

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

HEFTELSE

Borettslaget har legal panterett 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. Forøvrig vil leiligheten bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse). Leiligheten overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitut) 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.

LIKNINGSVERDI

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



8. Kontraktsmessige..., forts.

BORETTSLAGET

Det er utarbeidet 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 borettslagets regning.

1-ÅRSBEFARING

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

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

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (bufl.), 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 bustadoppføringslova § 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 etter samtykke fra JM. Ved transport og videresalg påløper et gebyr på kr. 60.000,-. 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 endringer av garantier som følge av transporten bekostes av kjøper.

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. tvangfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd (e).

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av bustadoppføringslova, og JM benytter standard byggeblankett 3427. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten.

BORETTSLAG TILKNYTTET LARVIK BOLIG- BYGGELAG - LABO

Borettslaget er et eget boligselskap som eies av andelseierne -du som andelseier bestemmer selv.

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.

LABO 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. LABO kan i tillegg tilby borettslaget vaktmester- og håndverkstjenester, renhold og stell av utearealer gjennom LABO Boservice.

Som andelseier i et borettslag tilknyttet LABO, får du og borettslaget en rekke rabatter og gode medlemstilbud på f.eks. telefon og internett, kabel-TV, forsikringer og lån, samt rabatter i lokale forretninger i Larvik.

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 du går foran andre som ønsker å kjøpe boligen. Dersom ingen i borettslaget bruker forkjøpsretten, er det de andre medlemmene i LABO 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 LABO.

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

PRESISERING 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, hovedsakelig i Stor-Stockholm-området. JM skal i all virksomhet arbeide for langsiktig bærekraft.

Vi omsetter for cirka 15 milliarder svenske kroner og har cirka 2400 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: JM Norge AS – Region syd

Visualiseringsbilder: Diakrit Norge AS

Foto: JM

Trykk: LOS

Arkitekt: PV arkitekter as

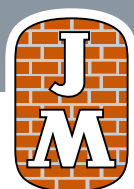
Produsert: April 2017

Salg ved: JM Norge AS – Region syd

Salgsleder Alexander Thomassen, tlf. 90 03 00 95

alexander.thomassen@jm.no

jm.no/hovland-plata



JM NORGE AS

Postadr. Pb. 2053, 3103 Tønsberg | Besøksadr. Åslyveien 21, 3170 Sem | Internett www.jm.no/hovland-plata

