

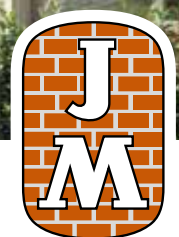
LARVIK - TORSTVET

LEVERANSEBESKRIVELSE

Torstvet Hageby - trinn 1, 19 eneboliger



Illustrasjon



Hus du trives i

TORSTVET HAGEBY - trinn 1

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 kontraksobjektet, 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. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendige anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon
8. Kontraktsmessige forhold, selveid bolig
9. Diverse



1. Eiendommen

ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver, selger - JM Norge AS,
Åslyveien 21, 3170 SEM - Telefon: 67 17 60 00, www.jm.no
Postadresse: Postboks 2053, 3103 Tønsberg
Salgsansvarlig - Alexander Thomassen
E-post: alexander.thomassen@jm.no, telefon: 97 04 44 99

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan - Reguleringsplan for Torstvet syd, vedtatt 16.09.2015 revidert 22.08.2017 (mindre endring).

BYGGETOMTA

Vegetasjon - Tomten består av jordbruksområde, uten særlig vegetasjon.

Terreng/grunnforhold - Tomtene er relativt flate, og skråner svakt mot øst.

ATKOMST/PARKERING

Atkomst til feltet - Følg Nansetgata til rundkjøring ved Nordbyen kjøpesenter. Ta opp Vestmarkveien, feltet ligger da på venstre side.

Garasjeløsning/biloppstilling - Det planeres for garasje og eller carport på hver tomt. Hustype Andrea leveres med carport, for hustype Synne er garasje /carport ikke inkludert i kjøpe-

summen, men kan leveres som tilvalg.

Gjesteparkering - Det blir opparbeidet noen felles parkeringsplasser i feltet, se reguleringsplan.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen - Feltet har gårdsnr. 2009, bruksnr. 32 og 421. Fra dette arealet fradeles boligtomter, samt arealer til veier etc., se reguleringsplan.

Størrelse på eiendommen - Trinn 1 utgjør ca. 13,1 daa. Størrelse på boligtomter i dette trinnet, se prislister. Antall boenheter - 19 boligtomter.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen skal deles slik at hver bolig får sitt eget gårds- og bruksnummer med forbehold om godkjenning om fradeling i kommunen. Kjøper får da tinglyst skjøte på tomt med bolig. Fellesarealene får egne bruksnummer. Hver boligkjøper blir eier av en ideell andel av de angitte fellesarealene, eventuelt eies disse av en beboerforening som JM vil stifte og som alle kjøpere har rett og plikt til å være medlem av.

KJØPEKONTRAKT

Alle kjøpekontrakter er i tråd med Bustadoppføringslova, byggbillett 3427.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2010 (TEK 10) med de overgangsregler som gjelder. 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 romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling i boligene. Boligen er utstyrt med 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 et eget vedlegg i huseierboken.

MILJØ

Sunne materialer - JM følger "føre var"- prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks. mykgjørere i plast (f.eks.ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

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

Kildesortering - Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall. Det blir etablert felles nedgravd renovasjonsløsning for boligene.

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.
- Alle boliger utstyres med seriekoblede røykvarslere tilkoblet strømmettet og med batteribackup.
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.
- Det monteres vannføler under kjøkkenbenk, som stenger vannet ved lekkasje.
- Alle boligene utstyres med husbrannslange.

3. Utvendige 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 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 og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger fram til fordelingskap og svakstrømskap.

LYSMASTER OG FELLES STRØMSKAP

Plassering av lysmaster og strømskap gjøres av JM i samarbeid med kabeletatene.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier (Torstvetløkka) og enkelte gang/ sykkelveier (se reguleringsplan) skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER

Enkelte gang/sykelstier, felles gjesteparkeringer og private kjøreveier blir eiet av beboerforeningen, som alle beboere på feltet har pliktig medlemskap i.

PRIVATE AREALER

Atkomstarealet til inngangsparti og garasje på hver tomt blir gruset. Foran inngangsdør legges betongheller, (se planhefte). Tomten blir levert finplanert og tilsådd, samt med noe hekk, (se situasjonsplan). Boligens terrasse som vender mot Torstvetløkka, leveres som plattning av impregnerte terrassebord. Til følgende eiendommer leveres det et alle tre: 22,28,30, 32, 34, 38 og 40. Treet plantes ca. 0,5 meter fra tomtegrensen og inn på eiendommen (se oversiktsplan i plantegningshefte). Eventuell høydeforskjell mellom tomter, løses med skråning.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Plate på ringmur og såle av betong med isolasjon på stabil grunn.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon. Kledning blir levert grunnet og med to strøk beis/maling.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi i hht. myndighetenes krav.

FASADEMATERIALE

Trepanel.

YTTERTAK

Takene tekkes med betongtakstein lagt på lekter. Tak over terrasser, carporten og inngangspartier tekkes med takpapp. Det monteres takrenner med nedløp med utkastere på terreng. På tak monteres snøfangere. (Stigetrinn for tilkomst for feier der det leveres pipe-tilvalg).

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/rupanel som spikerslag for hele veggflater.

ETASJESKILLER

Etasjeskillere utføres av I-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

Hustype Andrea /Andrea Pluss leveres med carport. Hustype Synne/Synne Pluss kan leveres med garasje/carport som tilvalg.

NB! Garasje/carport må bygges etter tegninger som JM Norge AS har utarbeidet for feltet.

Hus 22 og 28 kan kun leveres med enkel garasje eller carport.

Hus 31 kan ikke leveres med takoverbygg over uteplass på kjøkkenside, ved valg av Andrea Pluss.

BODER

Til hver bolig følger det med en utvendig uisolert bod, på minimum 5 m².

AVFALLSHÅNTERING

Det blir etablert felles nedgravd renovasjonsløsning for boligene (se situasjonsplan).

POSTKASSER/HUSNUMMERSKILT

JM setter opp felles stativ for postkasser i samråd med postverket. På husvegg settes det opp husnummerskilt.

ØVRIGE FELLESAREALER

Huseier har pliktig medlemskap i beboerforeningen, som skal sørge for drift og vedlikehold av friområder, lekeplasser og øvrige fellesarealer. Det er pliktig medlemskontingent for alle huseiere fra det året man overtar boligen, og medlemskontingenten/årsavgiften settes likt for alle basert på årlige budsjetter.

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 i forbindelse med våtrom.

Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig.

Det leveres en varmesentral i hver bolig som består av varmegjenvinner for ventilasjonsluft, varmpumpe og varmtvannsbereider.

Det leveres 1 stk. utekran til hver bolig.

Det leveres vegghengte toaletter type Gerberit Monolith.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. Sikringsskap monteres på egnet sted. Det leveres utvendig målerskap i hht. forskrift.

Det leveres gulvvarme i stue, kjøkken, entre og bad.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Filtrert 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. Spikerslag for veggfeste er inkludert i 1. etasje. Kunden bestiller selv abonnement etter avtale med signalleverandør.

TRAPP

Trapp leveres som hvitmalt furu. Da trappa er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

5. Innredninger og overflater

BOLIGENE

LISTVERK

Fotlister leveres som lakkert eik parkettlist i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).

Dør- og vindusgerikter leveres med glatt, malt overflate. Listverket er overflatebehandlet før montering, spikerhoder vil bli flekksparklet og malt. Det leveres ikke taklister, overgang tak /vegg blir sparklet og malt.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Noen vinduer er fastkarmsvinduer.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene og Innredningsguide. Kjøkken og garderober leveres av Marbodal. Baderomsinnredninger leveres av INR/Aspen. Skyvedørgarderobe leveres av Elfa.

DØRER

Inngangsdør og boddør leveres i isolert utførelse, inngangsdør med glassfelt. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Farge er bestemt av arkitekt. Dørene leveres med FG-godkjente låser.

Innvendige dører leveres med karm og dørblad i malt, hvit, slett utførelse.

FASADER

Alle byggene er tilpasset hverandre og byggemeldt slik det fremgår av plantegningsheftet. Kjøper kan ikke påregne å få utført fasadeendringer.

For at feltet skal fremstå enhetlig og pent, har arkitekten bestemt farge på hver enkelt bolig.

BOLIGENE LEVERES INNFLYTTINGSKLARE, MED FØLGENDE OVERFLATER:

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Keramiske fliser	Malt (gips)	Malt (gips)
Kjøkken	Eikeparkett	Malt (gips)	Gipsplater. Sparklet og malt to strøk.
Stuer	Eikeparkett	Malt (gips)	Malt (gips)
Soverom etc.	Eikeparkett	Malt (gips)	Malt (gips)
Bad	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Malt (gips)
Vaskerom	Keramiske fliser med sokkelflis. Sluk	Malt (gips)	Nedforet himling.
Innvendig bod	Eikeparkett	Malt (gips).	Malt (gips)

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 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 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.

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.

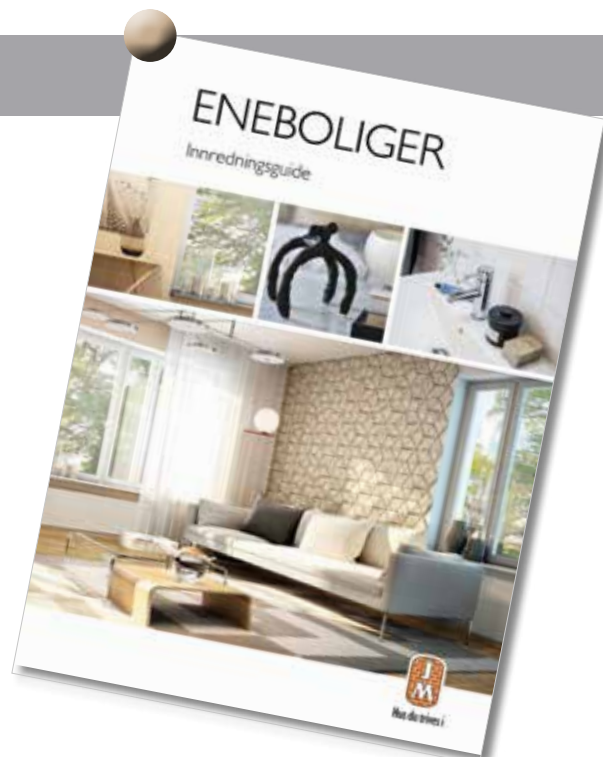
Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger 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 kontraktsmøtet vil kjøper få tildelt Innredningsguiden som også 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 være noe begrenset.



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. Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt i hht. Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert 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,- skal kjøper betale overskytende beløp innen 14 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto i hht. kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. Buofl. §47, tredje ledd.



Illustrasjon



Illustrasjon

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

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

ERKLÆRINGER

Erklæring av hjemmelshavers rettigheter og plikter vil bli tinglyst på eiendommene.

- Rettigheter og plikt til vedlikehold av felles VA anlegg, felles veier/gjesteparkeringsplasser samt felles friarealer.
- Plikt til medlemskap i beboerforening.
- Rettigheter for bruk av naboeiendom for vedlikehold av egen bolig.
- Fremtidig garasje/carport må bygges etter tegninger som JM Norge AS har utarbeidet for feltet.

DRIFTSAVTALER

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 drift og vedlikehold.



8. Kontraktsmessige forhold, selveid bolig

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 oppgjørsmegler. JM kan stille garanti i hht. 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 i hht. 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. Tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelsen på JM's sikkerhetsstillelse.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av tomteverdien. I tillegg påløper tinglysningsgebyr på kr. 525,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr. 202,-. 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 kjøpsbekreftelse aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet kan bli avvist.

8. Kontraktsmessige ..., forts.

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 byggestarte på en lavere salgsgrad.
- 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 ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

OVERTAKELSE

Boligen vil bli overlevert et 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 dagmulk ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigbefaring av boligen gjøres normalt 1 til 2 uker 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.

Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved ferdigbefaring. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av 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.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Overtakelse av fellesarealer foretas av styret i beboerforeningen. JM sørger for overskjøting av boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte eller lignende.

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/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 eventuelle 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 kjøpsbekreftelse inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningsheftet og leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Kjøper må tegne forsikring fra overtakelse.

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 løsreforsikring.

8. Kontraktsmessige ..., forts.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig, med unntak av enkelte felles private veier og stikkledninger.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne ikke alltid foreligger ved overtakelse.

TOMTEFORHOLD OG AREALER

Tomta er eiet. Tomta 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

Boligen overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til bruk av fellesarealer eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKINGSVERDI

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

BEBOERFORENING

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av den beboerforening (eller liknende) som etableres for drift av fellesarealer m.v.

1-ÅRSBEFARING

Ca. 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.

OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, og kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysnings-skjema vedrørende finansiering av kjøpesummen.

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

AVBESTILLING

Kjøper kan i hht. Bustadoppføringslova (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. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks. solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr. 40.000,-. Ved transport mellom forbrukere skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

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. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

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



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.

REKLAMASJONSRETT

Det er 5 års reklamasjonsrett

HEKSESOT

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det oppstå heksesot inne i boligene. Alle boligene bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør i denne perioden være forsiktig med levende lys innvendig.

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 boligen.





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 Norge AS, Sandra Ek, T. Axlund, Kristian T. Bollæren, Vidar Askeland

Trykk: LOS

Arkitekt: Tore Moen, JM Norge AS

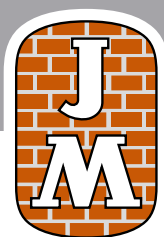
Produsert: November 2017

Salg ved: JM Norge AS – Region syd

Salgsleder Alexander Thomassen, tlf. 97 04 44 99

alexander.thomassen@jm.no

jm.no/torstvet



JM NORGE AS

Postadr. Pb. 2053, 3103 Tønsberg | Besøksadr. Åslyveien 21, 3170 Sem

