

TØNSBERG

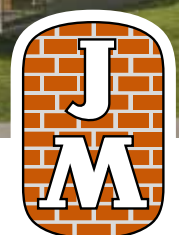
LEVERANSEBESKRIVELSE

Semshagen, bygg B og C - 32 selveierleiligheter

BYGG B



BYGG C



Hus du trives i

Semshagen

Forord

Prosjektbeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM)

Med "Bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, bod, garasje samt eier- og bruksrettigheter til fellesarealer.

Prosjektbeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

Innhold:

1. Eiendommen
2. Energi, miljø og sikkerhet
3. Utvendige anlegg
4. Bygningstekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon
8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjonsbolig i boligsameie
9. Diverse



1. Eiendommen

ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver, selger JM Norge AS, region syd,
Åslyveien 21, 3170 SEM - www.jm.no
Postadresse: Postboks 2053, 3103 Tønsberg
Salgsansvarlig Anniken Rasch
E-post: anniken.rasch@jm.no
Telefon: 98 48 48 44

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan - Detaljregulering av del av Døvleiveien 1 og 3 og Semsbyveien 85B, vedtatt 17.09.14.

BYGGETOMTA

Vegetasjon - Det er ingen eksisterende vegetasjon som blir ivarettatt. All 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 Døvleiveien sydøst på tomten.

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

Gjesteparkering - Gjesteparkering på terreng ved atkomstvei.

OMFANG/STØRRELSE

Størrelsen på hele eiendommen er ca. 4,3 daa.

3 bygg oppføres på eiendommen: Bygg A - gnr. 43, bnr. 186, **bygg B** - gnr. 43, bnr. 187, og **bygg C** - gnr. 43, bnr. 18.

Antall boenheter: Totalt for bygg A, B og C, 52 boenheter (20+12+20).

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Boligene, med tilhørende balkong/terrasse, sportsbod og garasjeplass, selges som selveierseksjoner. Det blir dannet eget sameie for hver blokk. Eieren har full råderett over sin seksjon, med begrensninger som fremgår av sameievedtektene «Lov om eierseksjoner» og kjøpekontrakten.

Seksjonseiere får bruksrett til fellesarealer som organiseres under felles eie for alle sameiene.



2. Energi, miljø og sikkerhet

ENERGI

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 og varmepumpe, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling.

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 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

Boligene leveres med PVC-frie overflater og tettesjikt, etter som forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor, palisander, merbau og sapelli. I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

KILDESORTERING

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



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:

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene, fellesarealene og i P-kjeller. Balkonger for framtidig innglassing er klargjort for sprinkling.
- 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 boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 10. Dette betyr at boligene 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 og takterrasser 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 prospektet. 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/traktor. Arealene asfalteres.

Oppå parkeringskjelleren er det kun beregnet lette redskaper som håndfreser, minitraktor o.l. Det er avsatt egen plass 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 boligene. Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Bygningstekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Friksjonspæler til faste masser.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

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

YTERTAK

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. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne med nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate som krager ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

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

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfprofiler 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. Bygningstekniske opplysninger, *forts.*

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m. I nedførede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

VEGGER MELLOM HEIS/TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 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 meter (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. Garasjeport av stål med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

BODER

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

SYKKELBODER

Sykkelbod og sykkelparkering i felles uteoppholdsareal. Når alle byggetrinn er ferdig, vil det være felles sykkelbod i kjeller.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres delvis nedsenkede 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.

VARME, 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.

VENTILASJON

Det leveres Nilan-Compact P kombinert ventilasjons- og varmeanlegg. Anlegget inneholder balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpe. Filtret 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

BOLIGENE

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra rom med sluk. Dør- og vindusgerikter leveres med glatt, malt overflate. Listverket er overflatebehandlet før montering, og spikerhoder blir fuget og malt.

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 garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Aspen eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom 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 BOLIGENE

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, sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males, hvit.
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt	Nedføring som i baderom
Bod i boligen	Vinylbelegg og sluk	Malt	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Betongheller For øvrig vekstjord		
Balkong	Se teknisk beskrivelse, kap. 4		

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen *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.

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. Eventuelle endringer og tilvalg utover det som presenteres i *Innredningsguiden* må vurderes og prises i hvert enkelt tilfelle.

JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadsoppføringslova § 44.

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. Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

TILVALGSBESTILLING

Hvis kjøper ikke ønsker tilvalg, eller ikke ser behov for å komme i 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. 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 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 boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.





7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av boligen utleveres en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettleiding i bruk og vedlikehold.

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

DRIFTSAVTALER

JM vil på vegne av kjøper inngå avtaler om:

- Strømleveranser
- Abonnement på antenne/internett/telefon

Ansvar for boligen 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 sameiet inngår avtaler for:

- Forretningsførsel/regnskap
- 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
- Avtaler om henting av avfall
- Garasjeporter
- Vasking og vedlikehold av fellesarealer

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSPLAN

Straks kontrakt er signert stiller JM sikkerhet iht. bustadsoppføringslova § 12. 10 % av kjøpesummen forfaller til betaling 3 dager etter at slik sikkerhet er stilt av JM. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen 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.

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.

Selger kan stille garanti iht. bustadsoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt del av kjøpesum. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle selger.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. I tillegg påløper tinglysningsgebyr på kr 525,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss pantattest på kr 172,-. Videre skal kjøper betale 3 måneders å konto felleskostnader til sameiet.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER

Boligene 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. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist.

OVERTAKELSE

Forhåndsbefaring av boligen 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 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 og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet. Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

8. Kontraktsmessige..., forts.

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. 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 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 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 prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan utløse kjøpsrett for leietaker til redusert pris, jf. bestemmelsene i eierseksjonsloven, kapittel III. Dette vil i tilfelle være kjøpers ansvar.

Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht. bustadsoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen mot at oppgjøret finner sted.

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsrøreforsikring.

FELLESKOSTNADER OG ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i fellesarealer. Forslag til budsjett for felleskostnader er eget vedlegg til

kjøpekontrakten. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømudgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig. Garasjekjeller og utomhusanlegg er fellesarealer for bygg A, B og C.

HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

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

LIKINGSVERDI

Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten, og vil utgjøre ca. 25 % av markedsverdien for primærbolig, og ca. 40 % av markedsverdien for sekundærbolig. For nærmere informasjon kan Skatteetaten kontaktes.

SAMEIEFORHOLD

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

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet som følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

8. Kontraktsmessige..., forts.

Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc.) og utomhusanlegg som skal benyttes i fellesskap av sameiene i bygg A, B og C. Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av disse anleggene.

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.

MEGLERHONORAR M.V.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris. I dette tilfellet benyttes megler bare til oppgjøret.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (bufl.), kapittel VI, avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før det er gitt igangsettingstillatelse, 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 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.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

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

Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran. Ved salg til andre enn forbrukere og boliger som er ferdigstilte, benytter JM seg av en kontraktsmal basert på bestemmelsene i avhendingsloven, og som inneholder bestemmelser som avviker fra prosjektbeskrivelsen.



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 prosjektbeskrivelse og kontraktstegninger. Slike endringer skal ikke forringe kvaliteten av boligen.

Det tas forbehold mot eventuelle trykkfeil i prosjektbeskrivelsen.



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: Carbonwhite

Foto: JM Bildebank

Trykk: LOS

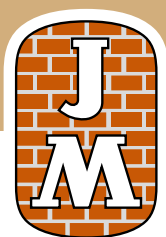
Arkitekt: JM

Produsert: Desember 2016

Salg ved: JM Norge AS – Region syd

Salgs-/markedsjef Anniken Rasch, 98 48 48 44
anniken.rasch@jm.no

jm.no/semshagen



JM NORGE AS

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

