

PORSGRUNN, VESTSIDA

BOLIGFAKTAHEFTE

Elveparken Brygge trinn 2



Hus du trives i

Forord

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

Med "Bolig" menes hele kontraktsojektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og bygninger..

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

Innhold

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

I. Eiendommen

Reguleringsmessig status

Reguleringsplan

Reguleringsplan for Lahelle sør. Datert: 04.04.2013

Byggetomta

Vegetasjon

Det er ingen vegetasjon på tomta i dag.

Terreng/grunnforhold

Tomten er flat med bestående industrihall som skal rives og kai av betong langs elva.

Adkomst/parkering

Adkomst til feltet

Via Vestheimveien og Plassen.

Garasjeløsning/biloppstilling

Garasjekjeller.

Gjesteparkering (hvis aktuelt)

Parkering på eget område

Omfang/størrelse

Eiendommen

Gårdsnr. 121 bruksnr. 1892

Størrelse på eiendommen

1920 m²

Antall boenheter

10

Fremtidig eierforhold

Borettslagsbolig

Eiendommen (tomt og bygninger) 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 bolig.

2. Energi, miljø og sikkerhet

Lavenergihus

Våre boliger bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2010 (TEK 10).

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal være minst 25% bedre enn myndighetenes krav når det gjelder behov for levert energi og at de skal tilfredsstille krav til lavenergihus klasse I.

TEK 10 angir minstekravet for nybygg. Kravene til lavenergihus klasse I er strengere enn minstekravet i TEK 10 og er definert i standarden NS 3700:2010. JM sitt tilleggskrav "25% bedre" enn myndighetskrav gjelder beregnet behov for levert energi til oppvarming, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l.

Energikravet innebærer at vinduene er ekstra varmeisolerende (u-verdi 0.9) og vindusarealet kan maksimalt utgjøre 20% av boligens bruksareal (BRA).

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

Alle JM's boliger har PVC-frie overflate- og tetteskikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks epletrær og roser.

Radon

Der boliger ligger rett på grunnen blir det etablert radonsikring som består av radonduk og kanaler for utlufting under boligen. Radonvifte monteres og driftsettes dersom radonkonsentrasjonen overskrider grenseverdien på 100Bq.

Kildesortering

Alle JM's boliger leveres med utstyr for kildesortering av avfall.

Fuktsikring

Gjennom flere tiltak minimerer vi risiko for fuktproblemer. Fuktsikring finnes alltid under oppvaskbenk og oppvaskmaskin, (kjøleskap og fryser hvis de er tilkoplett vann). I bad stilles ekstra store fuktbeskyttelseskra. Vi bruker tetteskikt med høy diffusjonsmotstand og i stedet for vanlige gipsplater bruker vi fuktbestandige plater.

Godt inneklima

Luft som trekkes inn i boligen via ventilasjonssystem passerer et filter som renser luften. Filteret må skiftes minst én gang årlig for å fungere etter hensikten. Det er ikke installert mekanisk kjøling, men boligene er utstyrt med åpningsbare vinduer for gjennomlufting på varme dager.

Lyd og akustikk

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C. Standarden definerer blant annet krav til lydisolasjon mellom boliger og fellesrom og fra tekniske installasjoner.

Sikkerhet

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

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter ny 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 åpningvindu ved siden.

Tilgjengelighet

Alle JM Norges leiligheter i dette prosjektet har trinnfrie løsninger og oppyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. De samme krav gjelder fra inngangsparti til hver leilighet. Uteområdene er universelt utformet så langt topografi tillater. Det betyr at de er brukbare for alle, dvs syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere, i tillegg til å være tilpasset for bevegelseshemmede.

3. Utvendige anlegg

Offentlige arealer og anlegg

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

Fellesanlegg

Kjøreveier, kjørbare gangveier og parkeringsplasser

Private veier, gangveier og plasser asfalteres og utstyres med gatebelysning.

Leke- og aktivitetsplasser

Utearealene opparbeides med gressplen og utstyr som angitt på kontraktstegning.

Beplanting

Det beplantes med busker og trær som angitt på kontraktstegning

Tilsåing

Det anlegges gressplen der dette er vist på kontraktstegning.

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 ledningsnett / stedlig fordryningsmagasin eller ut i elven.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordryd i bakken/ ledet til elven.

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 tekniskrom.

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

Skilt

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

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

Fundamentering	Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling.
Bærekonstruksjoner	Bærende vegger av betong, innfyllingspartier av tre i yttervegg med bærende stålsøyler
Yttervegger	Isolert bindingsverk i tre med gips utvendig og innvendig, samt aldersbestandig damptett plast. Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig og /eller innvendig.
Fasademateriale	Hovedsakelig tegl, for øvrig trepanel og plater.
Yttertak	Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.
Balkonger	Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke/med bæresøyler. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og avrenning til renne og nedløpsrør.
Avskjerming over øverste balkong og takterrasser	Baldakin av betongplate som krager ca 1,5 meter ut fra fasade. Takterrassene er delvis skjermet med tak og disse bygges av massivt tre. Det er ikke tak over takterrasse for leil. 01-0401 bygg 1.
Rekkverk balkonger og takterrasser	Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.
Innervegger	Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Ikke-bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/ stålprofiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull. Der veggene skal kles med fliser legges ett lag gipsplate og ett lag kryssfiner. Alle innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.
Etasjeskiller i boligen	Etasjeskillere utføres i betong.
Vegger mellom heis/ trapperom og oppholdsrom i leiligheter	20 cm betong med 10 cm påforing og isolasjon for å gi god lyddemping.
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 lydisolerende gummiklosser.
Heis	Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).
Boder	Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Vegger mellom boder leveres av stålnetting.

Felles parkeringskjeller	Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbindes. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen vil ikke være under 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.
Sykkelparkering	Det blir plass til parkering av 2 sykler pr. leilighet i samsvar med reguleringsbestemmelsene.
Avfallshåndtering	Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast ved inngangen til området.
Postkasser	Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.
Ringeanlegg	Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med calliganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.
Øvrige fellesarealer	Sytemhimling, malte vegger og flis på gul.
Varme, vann og sanitær	Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg i våtrom, se kontraktstegning. Varmtvannstanken er integrert i ventilasjonsanlegget (Nilan Compact P) og varmes opp av varmepumpe og elektrisk varmeelement som sikring hvis ikke varmepumpen klarer og levere nok. Temperaturen på varmtvannet er ca 52 grader Celsius. Anlegget har innebygget automatisk legionella-sikring. Funksjonsbeskrivelse kan fåes ved henvendelse til JM.
Sprinkler	Det leveres automatisk brannsløkkingssystem
Elektro sterkstrøm	El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. Det leveres elektrisk gulvvarme i og våtrom, i tillegg til panelovner i stue og kjøkken og eventuelt i andre rom ved behov.
Ventilasjon	Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning og oppvarming av varmtvann (Nilan Compact P). Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft i oppholdsrom. Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal. Funksjonsbeskrivelse kan fåes ved henvendelse til JM. 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. TV og bredbånd blir ferdig tilkopleet med en hastighet på bredbåndet som er likt for alle leiligheter og den månedlige prisen for dette ligger i felleskostnadene. Den enkelte leilighetskjøper kan oppgradere bredbåndet mot en tilleggpris.

5. Innredninger og overflater

Fellesrom

Inngangsparti

Innvendig inngangsparti får gulv belagt med fliser og malte vegger og himlinger. Akustiske himlingsplater etter behov.

Trapperom

Repos og trapper (inntrinn og opptrinn) leveres med keramiske fliser. Vegger og himlinger leveres malte. I himling monteres lydabsorberende plater i nødvendig utstrekning.

Korridorer

Gulv leveres med fliser. Vegger leveres malte. I himling monteres akustiske plater i nødvendig utstrekning, også for å skjule tekniske føringer.

Boligene

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,15 m. Det kan også bli innkassinger av rør som blir synlige i enkelte rom.

Listverk

Fotlister i eikelasert furu leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).

Dør gerikter leveres i med glatt, malt overflate (kunststoff utførelse). Vinduer leveres uten gerikter, men med utstikkende foring som smal ramme. Taklister leveres hvitmalt som hulkil eller tilsvarende i kunststoff utførelse.

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium, 3 lag glass og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderober leveres av Marbodal. Baderomsinnredninger leveres av INR Norge. Skyvedørsgarderober (med en hylle i skapets bredde og ca 50 cm klesstang) leveres av Elfa. Det leveres 1,5 meter skyvedørsgarderober i hovedsoverom, og skyvedørsgarderober i entré i henhold til plantegninger. Øvrige garderober har slagdører og høyde på 2,1 meter.

Dører, luker

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	14 mm eikeparkett	Malt, farge S0502Y Hvit	Malt, hvit
Kjøkken	14 mm eikeparkett	Malt, farge S0502YHvit	Malt, hvit
Stue	14 mm eikeparkett	Malt, farge S0502Y Hvit	Malt, hvit
Soverom etc	14 mm eikeparkett	Malt, farge S0502Y Hvit	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser: Sluk	Kjeramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
WC	Keramiske fliser: Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt farge S0502Y Hvit	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Belegg	Malt, farge S0502Y Hvit	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken.	Terrassegulv av betongheller. For øvrig vekstjord		
Takterrasse	Terrassegulv av betongheller		Treverk, beises
Balkong	Betonggulv		Betong, ubehandlet

6. Innredningsvalg

JM standardleveranse

Boligens pris gjelder for en bestemt standard på innredning. I tillegg finnes det alternativ innredning (tilvalg) som kan velges utenom standard. Tilvalgene er valgt spesielt for ditt boligprosjekt og presenteres i katalogen Innredningsguide. JM tar forbehold om endringer som kan skje i leverandørens sortiment og det kan i så fall bli aktuelt å erstatte et utgått produkt med et tilsvarende produkt.

Tilvalgsmøte

Etter beslutning om byggestart vil du bli kontaktet av en representant for JM og innkalt til tilvalgsmøte. På møtet vil dere sammen gå gjennom standard leveranse og mulighet for tilvalg og endringer. I forkant av møtet vil du få tilsendt Innredningsguiden med prisliste, som beskriver standard leveranse og tilvalgs-muligheter.

Prosjekteringsendringer

En prosjekteringsendring er en endring som innebærer at en ny tegning må utarbeides. En endring kan f.eks være flytting av en lettvegg eller innstallasjon av spotlight i taket. For prosjekteringsendringer tar vi en fast grunnpris, og i tillegg kommer kostnader for materialer og arbeid inkludert påslag. Grunnprisen dekker kostnad for å utarbeide nye tegninger og sende til alle berørte parter. Prosjekteringsendringer gjennomgås i forbindelse med tilvalgsmøtet. Bekreftelse på bestilt endring vil bli sendt deg til godkjenning etter tilvalgsmøtet og før bestillingen iverksettes.

Tilvalg

Etter tilvalgsmøtet blir det satt opp en tilvalgsbestilling som sendes deg for godkjenning. Bestillingen må signeres av deg før siste bestillingsdag. Mange produkter har lang leveringstid og dine tilvalg må derfor bestilles i god tid. Derfor er det ikke mulig å gjøre bestillinger etter at fristen er gått ut. Dersom bestillingen ikke er godkjent og signert før bestillingsdagen, innredes boligen i samsvar med JM's standardleveranse.

Kontroll av din bestilling

Det er svært viktig at du ser gjennom bestillingen og tar kontakt med din kontaktperson hos JM dersom noe ikke stemmer. Bestillingen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Avtaler som ikke finnes i bestillingen har ingen gyldighet. Bestillingen er underlag til JM's leverandører og må inneholde korrekt og komplett informasjon.

Priser

Alle prisene er inklusive MVA. Prislisten for tilvalg viser merkostnaden ved å oppgradere fra standard leveranse til valgte tilvalg. Montering inngår i prisen dersom annet ikke er opplyst.

Forhåndsbefering / overtakelse

Forhåndsbefering av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av vår byggeleder eller anleggsleder. Du bør delta i beferingen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

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.

7. Dokumentasjon

Huseierbok

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

I borettslaget vil også styret få utlevert en huseierbok som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

Driftsavtaler

JB vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømløyper

Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold

JM anbefaler at borettslaget inngår avtaler for:

Blokker:

- 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, herav eventuelt søppelsugeanlegg
- Levering av signaler for TV og bredbånd
- Garasjeporter

8. Kontraktsmessige forhold, leilighet i borettslag

Betalingsplan

Straks kontrakt er signert stiller JM sikkerhet iht bufl § 12. 10 % av vederlaget forfaller til betaling 3 dager etter at slik sikkerhet er stilt. 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 kontantsummen 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 sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med bufl § 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.

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

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen påløper tinglysingsgebyr på kr 430,- for hjemmelsoverføring og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss pantattest på kr 172,-. I tillegg kommer kr. 5.000,- som andelskappitel. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Kjøpers mislighold

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

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

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

Priser, budgivning

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 bud aksepteres. Kjøpere 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 30.05.2015 og
- at 4 av 10 leiligheter i prosjektet er solgt innen 30.05.2015. JM forbeholder seg retten til å igangsette bygging på et lavere antall solgte leiligheter.
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer 30.04.2015.

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 senest 20 måneder etter at JM's forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (3 uker), juleferie (1 uke) og påskeferie (1 uke) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

JM kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. JM skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand, det må påregnes en egen rengjøring av kjøper før innflytting. 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 uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Overtakelse av fellesarealer foretas av borettslagets styre. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, skal det holdes tilbake kr 20.000,- pr bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført.

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

Endrede løsninger m.v.

Prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Endelig utforming av utomhusarealer fastsettes av JM, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer 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.

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 bufl § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Felleskostnader, 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 bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er driftskostnadene estimert til ca kr 32,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser borettslaget vil rekvirere og på kostnadsnivået.

Vedlagt følger utkast til budsjett.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass.

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

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

Offentlige forhold

Vei, vann og kloakk er offentlig.

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

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 sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

Heftelser

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

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

Likningsverdi

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

Borettslaget

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

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

Meglers sikkerhetsstillelse, meglerhonorar m.v.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 30 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 10 millioner. Ved kjøpesum over kr 10 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 bufl kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før JM's forbehold er løftet, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i bufl § 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 75.000,-. Ved transport skal transportavtale utarbeidet av JM skal 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 bustadoppføringsloven (bufl), 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 av boliger som er ferdigstilte benytter JM seg av en kontraktsmal basert på bestemmelsene i avhendingsloven, og som inneholder bestemmelser som avviker fra prosjektbeskrivelsen.



Lang erfaring - trygghet i alle ledd

JM Norge AS er en av Norges største boligutviklere med virksomhet i Oslo, Akershus og Buskerud, Vestfold, Telemark, Bergen og Rogaland, og inngår i den nordiske boligutvikleren JM AB som med en årlig omsetning på ca. 11,7 milliarder norske kroner, er nordens ledende aktør på feltet. JM Norge AS har 49 års erfaring i Norge og har i et normalår en produksjon på ca. 800 boliger. Selskapet ivaretar hele verdikjeden frem til nøkkelferdig bolig og besitter et bredt spekter av kompetanse innen akkvisisjon, prosjektering, prosjektutvikling, salg og entreprenørvirksomhet.

Design & produksjon tbdesign / tb-design.no

Visualiseringsbilder Carbonwhite AB

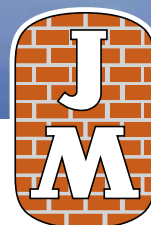
Foto Jan Erik Fillan og JM Bildebank

Trykk Thure trykk

Arkitekt Kittil Berg Berdal, JM Norge AS

Dato oktober 2014

JM forbeholder seg retten til eventuelle endringer og trykkfeil. Noen av illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.



Hus du trives i

JM Norge AS

Postadresse PB 45, 3701 Skien

Besøksadresse Lundegata 4C, Skien

Telefon 35 54 33 50

jm.no

EiendomsMegler1, avd. Telemark

Kontakt Heidi Solvang, Eiendomsmegler MNEF

E-post hs@em1telemark.no

Telefon 90 97 87 87

em1telemark.no