

OSLO – TORSHOV

LEVERANSEBESKRIVELSE

Green Park



GREEN PARK

UTGIVELSESDATO:
29.04.2019

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
DYRVIK Arkitekter

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED
JM Region Oslo
Org.nr. 928 350 122
Mustads vei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG
Kristoffer Retvedt
E-post: kristoffer.retvedt@jm.no
Telefon: 952 57 900

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

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

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

INNHold

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

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan S-5031

BYGGETOMTA

Vegetasjon

Byggetomta er i dag asfaltert område for parkering. Uteoppholdsarealet mellom det fremtidige bygget og Blystadvillaen vil bli felles. Hagen er fredet og vil bearbeides i henhold til innspill fra Byantikvaren.

Terreng/grunnforhold

Grunnprøvene viser et topplag av fyllmasser over et lag av leire/silt. Dybden til fjell varierer fra ca. 13 til 16 meter fra dagens nivå. Den øvre delen av tomta er relativt flat, med en skråning ned mot Akerselva.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Innkjøring til parkeringskjeller fra Sandakerveien.

Garasjeløsning/biloppstilling

Parkering i underjordisk parkeringskjeller. Annen offentlig/privat parkering i nærområdet etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkering

Gateparkering eller offentlige parkeringshus i nærmiljøet.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen

Sandakerveien 52A, 0477 Oslo. Gårdsnr. 224 Bruksnr. 340 i Oslo kommune

Størrelse på eiendommen

3 899 m², eiendommen søkes fradelt gårds- og bruksnr. 224/340. Endelig tomtestørrelse vil være omtrentlig 1 200 m² etter fradelingen.

Antall boenheter

36 stk

Antall p-plasser

12 stk

FREMTIDIGE EIERFORHOLD

Eiendommen søkes fradelt fra gårdsnr. 224, bruksnr. 340, og vil da få eget matrikelnummer. Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et eierseksjonssameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: sportsbod eller privat uteplass). Parkeringsplassene seksjoneres som en næringsseksjon. Kjøper av p-plass blir eier av en ideell andel.

En parkeringsplass er lik ideell andel 1/12. I tillegg er det 8 stk sportsboder og 2 stk el.sykkelplasser som vil bli seksjonert som to andre næringsseksjoner. Kjøper av en ekstra sportsbod og el.sykkelplass blir eier av ideell andel. En sportsbod er lik ideell andel 1/8 og sykkel plass er lik ideell andel 1/2.

Green Park sameie (heretter kalt Sameiet) vil få bruksrett til uteområdet mellom blokkbebyggelsen og Blystadvillaen som vist på kontraktsvedlegg. Utearealet vil ha felles bruk mellom Blystadvillaen og Sameiet. Uteområdet vil driftes i samarbeid mellom Sameiet og eier av Blystadvillaen. Konstnadsfordeling og ordensregler mellom sameiet og Blystadvillaen foreligger.

Blystadvillaen er regulert til bolig, forretning, bevertning, kontor og hotell. Dersom eier av Blystadvillaen endrer bruksrett og etablerer uteservering på eiendommen har eier rett til å ha stående stoler og bord langs Blystadvillaens fasade mot hagen (se utomhusplan, ikke en del av felles uteoppholdsareal). Ved slik bruk har eier av Blystadvillaen ansvar for å sørge for at dette arealet vedlikeholdes.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen. JM tar forbehold om endelig tomtestørrelse og at delesaken godkjennes som angitt.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift av 2017 (TEK 17) gjelder.

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 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. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk. Det gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

Boligen er utstyrt med ekstra godt isolerende vinduer. Dette medfører imidlertid at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk. De øvrige armaturene er også energieffektive. Varmt tappevann leveres med maksimal temperatur 58 °C.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. 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 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.

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

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

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

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllings-elementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

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

- Automatisk brannslukkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene i tillegg til at hver leilighet er utstyrt med brannslukningsapparat
- 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 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Iht. TEK 17 er det likevel tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig.

SVANEMERKET

JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

SOLCELLER

Deler av strømforbruket til fellesarealet vil dekkes av solceller plassert på takoppbygget. Dette vil være med på å gi lavere felleskostnader til sameiet. Beregnet leveranse fra solcellene er ca 10 900 kWh/år.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Flater med fast dekke 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 resipient.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken/ ledet til fordrøyningsmagasin og videre til resipient.

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 kjeller.

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

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Pæler til fjell.

GRUNNMUR

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

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller som bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,8 W/m²K.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig puss, for øvrig trepanel/spiler.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene/takterrasse ledes bort i rør innvendig i bygget. Takterrassen bygges opp av tregulv/sedum i overkant av pappmembranen.

FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

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.

BALKONGER

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne og nedløpsrør.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Det forberedes for markiser på balkonger og terrasser som ikke har overdekning. Markiser leveres ikke av utbygger.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass. Dekkeforanker skjules med beslag eller glass.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av treprofiler 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 sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m, med unntak av leiligheten i underetasje 1 som vil få netto romhøyde ca. 2,85 m. I nedfореde områder, f.eks. i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m. Innkassinger lavere enn 2,20 m kan forekomme.

VEGGER MELLOM HEIS/TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER

20 cm betong med 10 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 lydisolerende gummiklosser. Prosjektet har to trapperom, det ene trapperommet går fra Plan 1 til takterrassen og det andre går fra U2 og opp til takterrasse. Se vedlagte etasjeplaner.

HEIS

Det leveres to heiser, den ene heisen vil gå fra U2 i kjeller til øverste boligeetasje (6. etg), den andre heisen vil gå fra U2 til takterrassen (7.etg). Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

RØMNINGSSTIGE

Rømningsstige i aluminium blir montert på enkelte balkonger mot Akerselva og er sammenleggbare. Stigen er utstyrt med ryggbøyle og låses i boligeetasjene. Det er ikke tillatt å møblere sonene på balkong/terrasse som er markert på kontraktstegning for rømming.

RØMNINGSBALKONG

Tre av leilighetene mot hageanlegget vil få balkonger for mulig adkomst av brannvesenet via stigebil, disse balkongene er markert på salgs- og kontraktstegninger og skal ikke møbleres på en slik måte at det forhindrer adkomst for brannvesenet.

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet av betong blir behandlet med Flowcrete eller tilsvarende. Parkeringskjelleren vil ha fall til renne i midten av kjørebanelen. Renne er ikke tilkoblet det kommunale nettet. Ved store vannmengder i garasjen kan det bli behov for å pumpe ut vannet. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Søyelene males i en avvikende farge for synlighet. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Parkeringsplassene er minimum 2,4 meter brede. Alle parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i U2. Vegger mellom boder leveres av stålnetting. Bodenes frontvegg leveres tett opp til 2 meter. Bodene fordeles på grunnlag av leilighetenes størrelse og plassering.

SYKKELPARKERING

Det leveres et felles sykkelrom i 1. etasje, med direkte adkomst fra terreng. Sykkelrommet vil ha en utslagsvask, men utstyres ikke med gulvsluk. Det vil også være avsatte plasser i to høyder for sykkelparkering i Plan U1 og U2. Det vil være mulighet for å lade elsykkelbatterier i avsatte ladeskap med lås i både Plan 1 og U1.

AVFALLSHÅNDTERING

Et eget avfallsrom plasseres i 1. etasje med avfallsdunker av plast, antall iht. krav fra renholdsetaten.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i inngangspartiet. Postkassene leveres med lås og brikke/tagleser.

RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør leveres ringetablå med callinganlegg og kamera. Hovedinngangsdør samt utvendig dør inn til sykkelrom leveres med vanlig nøkkellås samt brikke/tag. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med og se de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig. Dørene til boligen leveres med vanlig nøkkel.

VARME, VANN OG SANITÆR

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

Oppvarming med vannbåren termostattstyrte radiator der det fremgår av kontraktstegning. I oppholdsrom hvor det ikke leveres radiator vil det plasseres minst en stikkontakt under vindu dersom kunden ønsker å kjøpe og ettermontere elektrisk panelovn selv.

I våtrom leveres vannbåren gulvvarme med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt- og kaldtvann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg som vist på kontraktstegning. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann eller fjernvarme i leilighetene.

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 2018.

VENTILASJON

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

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Det er inngått felles avtale med Homenet, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter

internett med hastighet på 50/50 Mbps/s og Viasat mini kanalpakke (20 kanaler). Kunden kan selv oppgradere abonnement etter avtale med signalleverandør. Signalstyrke for mobiltelefoni er utenfor JM's ansvarsområde. I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner.

ANNET

Insekter/skadedyr av ulikt slag forekommer i norske hus. Dette kan komme inn husene på ulikt vis, og JM kan ikke garantere at dette ikke finnes i boligene ved innflytting. Dette vil i tilfelle ikke utgjøre en mangel ved boligen.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

| | Gulv | Vegger | Himling, annet |
|----------------------|--|-----------------------|--|
| Inngangsparti felles | Keramiske fliser | Malt/Glass, trespiler | Nedforet himling av gips. For øvrig malt |
| Trapperom | Terrasso | Malt | Akustiske plater For øvrig malt |
| Korridorer | Keramiske fliser med trinnlydsdempende matte under | Malt | Akustiske plater For øvrig malt |
| Felles boder | Malt betonggulv | Malt | Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner |

BOLIGENE

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra bad og WC, hvor WC leveres med sokkelflis.

Dørgerikter leveres i med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vinduer leveres uten utforing og gerikter, men med vindusbrett i malt trevirke.

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledding av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Noen leiligheter vil få skyvedør ut til balkong, som vist på salgs- og kontraktstegningene, skyvedørene er produsert av glass og aluminium. Farger bestemmes av arkitekt.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredningen leveres av Aspen eller tilsvarende. Skyvedørgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Dører, luker

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

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

ROMSKJEMA BOLIGENE

| Rom | Gulv | Vegger | Himling |
|------------------------|--|--|---|
| Entré (blokk) | 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett | Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin) | Malt, hvit, NCS S 0500-N, glans 2. Hvit LED downlights. |
| Kjøkken | 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett | Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin) | Malt, hvit, NCS S 0500-N, glans 2. Synlige V-fuger i himling. |
| Stue | 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett | Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin) | Malt, hvit, NCS S 0500-N, glans 2. Synlige V-fuger i himling. |
| Soverom etc | 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett | Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin) | Malt, hvit, NCS S 0500-N, glans 2. Synlige V-fuger i himling. |
| Baderom | Keramiske fliser. Sluk | Keramiske fliser | Nedforet himling av gips som males hvit NCS S 0500-N, glans 2. Hvit LED downlights. |
| Toalett uten sluk (WC) | Keramiske fliser som i baderom, uten gulvvarme | Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin) | Nedføring som i baderom. Hvit LED downlights. |
| Bod i boligen | 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett | Malt, NCS 1902-Y42R, glans 7 (hvit lin) | Nedforet himling av gips som males hvit NCS S 0500-N, glans 2. |
| Takterrasse | Terrassegulv av trevirke. | Leskjerm utføres av spiler i lakkert aluminium eller tre i leilighetskille. Rekkverk av aluminiumsprofiler og glass. | |
| Balkong (Blokk) | 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 Innredningsguiden som er spesielt utviklet for prosjektet. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Rammer for 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, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket.

JM Original og produkter i Innredningsguiden oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for Hus, leilighetsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden som godkjennes av JM, 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 byggestart er besluttet for prosjektet, vil kjøper bli kontaktet av en representant for JM og invitert til et møte for å gjennomgå JM Original og tilvalg. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt Innredningsguiden som og viser pris for de ulike tilvalgene.

Tilvalgsfrist

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

Tilvalgsbestilling

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper 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 iht 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 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

Huseierbok

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

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

Erklæringer

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og el- og fiberkabler. Samt en privatrettslig avtale som omhandler felles uteoppholdsareal.

Driftsavtaler

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om:

- Strømløp (inkluderer avtale for abonnement til elbilladere)
- Abonnement på antenne/internett
- Forsikring

JM har også rett til dersom det er lovpålagt eller JM finner det hensiktsmessig å inngå avtaler på vegne av sameiet for:

- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av garasjeporter
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg
- Drift og vedlikehold av felles varmeanlegg

- Drift og vedlikehold av nødlys
- Gartnertjenester
- Renovasjon
- Forretningsfører

Avtalene inngås med en varighet på to år (med unntak av TV på tre år og forsikring på fem år), med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår i beregnede felleskostnader.

JM anbefaler at sameiet inngår avtaler for:

- Vaktmestertjenester
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering (containere) under innflytningen
- Vasking av fellesarealer

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

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Betalingsbetingelser

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

Sikkerhetsstillelse

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

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Dokumentavgift grunnlaget utgjør kr 17.479,- pr kvm BRA bolig. Dokumentavgift pr. p-plass utgjør kr 3 404,-. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 525,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1200,- og å konto innbetaling til sameiet tilsvarende to måneders fellesutgifter.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Priser, budgivning

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

Kredittvurdering, finansieringsbevis

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

Forbehold om tilstrekkelig salg m.v.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at nødvendige offentlige godkjenninger er gitt, og at igangsettingstillatelse foreligger innen 31. oktober 2019
- at 18 av 36 leiligheter og/eller 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt innen 31. oktober 2019, og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 31. oktober 2019.

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 ferdigstillingsfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

Tilvalg

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

Overtakelse

Boligen vil bli overlevert 690 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 dagmulkt ved forsinkelse i forhold til det nye overtakelsestidspunktet.

Forhåndsbefering av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i 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 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 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. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp

opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

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. 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 støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

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

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

Seksjonering

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted. Frem til skjøtet er tinglyst kan boligen ikke selges videre eller refinansieres.

Forsikring

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen fortsatt være forsikret gjennom sameiets forsikring hos Gjensidige, med en bindingstid på 5 år.

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 løøsøreforsikring.

Felleskostnader, andre løpende utgifter

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 42,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Vedlagt følger utkast til budsjett. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd eks. strømforbruk til elbillader.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømutgifter. Videre påløper utgifter til bredbånd og kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene. For å lade å avlese strømmåler må det tegnes abonnement med Movel AS.

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

Sameiets tomt, med unntak av hagen, eies i sin helhet av seksjonseierne. I hagen har sameiet felles bruksrett frem til tiltaksgrensen. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

Heftelser

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.

Likningsverdi

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

Eiendomsskatt

I Oslo er det p.t. eiendomsskatt. Se Oslo kommunes hjemmesider angående eiendomsskatt.

Sameieforhold

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. 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. 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.

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

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-årsbefaring

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

Meglers sikkerhetsstillelse, meglerhonorar m.v.

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

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysnings skjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

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

Avbestilling

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av 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 slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 40.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

Kjøpers mislighold

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

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

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

Kontraktsmaler/lovgrunnlag

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl, og JM benytter standard byggeblankett 3427. 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.

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





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 i Stor-Oslo. JM skal i all virksomhet fremme et langsiktig kvalitets- og miljøarbeid. Vi omsetter for cirka 14 milliarder svenske kroner og har cirka 2 300 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.

Visualiseringsbilder: Blår
Fotograf: Marius Viken
Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon
Produsert: April 2019

Salg:
JM Norge AS – Region Oslo
Salgsansvarlig Kristoffer Retvedt, telefon 952 57 900,
kristoffer.retvedt@jm.no

jm.no/green-park

