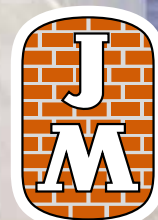


DRAMMEN – BUSKERUDVEIEN 58-60-62

Eplegården Atrium

LEVERANSEBESKRIVELSE

KOMMUNE DRAMMEN	BELIGGENHET NATUR	VEDLEGG B - 25.09.2019 2-, 3- OG 4-ROMS SELVEIERLEILIGHETER MED ROMSLIGE BALKONGER OG MARK- TERRASSER	ANTALL ROM 2-4	BOLIGENHETER 81
OMRÅDE ÅSSIDEN	SENTRALT		BOAREAL 50-107 KVM	SELVEIER- LEILIGHETER



Bolig

Eplegården Atrium

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkøper av leilighet på Eplegården Atrium og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende balkong eller terrasseareal, samt eier- og bruksrettigheter til innvendige og utvendige fellesarealer.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet. Se "forbehold" under pkt. 9.

INNHold

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



1. EIENDOMMEN

ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver, selger: JM Norge AS,
Åslyveien 21, 3170 SEM - Telefon: 67 17 60 00, www.jm.no
Postadresse: Postboks 2053, 3103 Tønsberg
Salgsansvarlig: Arne Berg
E-post: arne.berg@jm.no
Telefon: 92 02 24 10

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan: Detaljregulering for Buskerudveien 64 og 64A, godkjent av Drammen kommune den 15.05.2018.

BYGGETOMTA

Vegetasjon: Det er ingen eksisterende vegetasjon som blir ivaretatt. All vegetasjon på tomten vil bli etablert etter plan og beskrivelse fra landskapsarkitekt.

Terreng/grunnforhold: Tilnærmet flatt terreng, med svak helning mot syd. Tørrskorpeleire over fast leire, og ca. 57 m ned til fast fjell.

ATKOMST/PARKERING

Atkomst til feltet: Atkomst og innkjørsel fra Buskerudveien.
Garaseløsning/biloppstilling: Parkeringskjeller med bruksrett til 1 biloppstillingsplass pr. bolig i felles parkeringskjeller.
Gjesteparkering: Gjesteparkering på tomten ved innkjørsel til leilighetsbyggene.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen: Gårdsnr. 116, bruksnr. 733 i Drammen kommune
Størrelse på eiendommen: 9050 kvm.

Av denne tomten utgjør tomt for 81 leiligheter 4920 kvm, felles tomt for friområder/lek og parkering 2800 kvm, og tomt for 5 fremtidige rekkehus 1330 kvm.

Antall boenheter: Totalt for bygg 58, 60 og 62 er det 81 boenheter (27 leiligheter i hvert av byggene).

FRAMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) på gnr. 116 / bnr. 733 består av selveierleiligheter organisert som et boligsameie, og skal seksjoneres med tinglyst skjøte på hver leilighet med tilhørende balkong/uteplass og sportsbod, som kan individuelt belånes. JM vil besørge seksjonering og dannelse av boligsameie før innflytting.

Eieren har full råderett over sin seksjon, med begrensninger som fremgår av sameievedtektene, av «Lov om eierseksjoner» og av kjøpekontrakten. Hver seksjonseier får i tillegg bruksrett til biloppstillingsplass i kjelleretasjen.

Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommens fellesarealer inklusive innvendige fellesarealer, felles boder, tekniske rom, trapperom, takterrasse og utvendige fellesarealer på tomten, basert på sin andel av bruksarealet i alle 3 byggene.

Dessuten blir hver seksjonseier medeier i realsameie for felles friområder, atkomstarealer og gjesteparkeringsplasser, sammen med eiere av 5 rekkehus i Buskerudveien 64.

2. ENERGI, MILJØ OG SIKKERHET

LAVENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK 17) med de siste endringer av 01.07.2017.

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 ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling.

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

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk.

ENERGIMERKING

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg i huseierboken. 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 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, 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 utvendige fellesarealer som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks. epletrær og roser.

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 punkt 6 om tilvalg og innredningsguide.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall på kjøkkenet.

FUKTSIKRING

Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser, og vannrør utføres som rør-i-rør.

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, fellesareal og i P-kjeller.
- Brannalarmanlegg med direkte varsling til døgnbemannet alarmsentral.
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt over koketopp.
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.
- Det monteres vannstopp i kjøkkenbenk.

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.

Uteområdene på tomten 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 og betongplater i atkomstarealene bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng/drensgrøfter med tilhørende terrengfordrøyning, og til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til sandfang og ut til Drammenselven. Det påhviler Boligsameiet plikt til å vedlikeholde overvannssystemet inkl. felles overvannsrør med Drammen kommune som fører overvannet ut i Drammenselven.

VANN- OG SPILLVANNsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningssnett i Buskerudveien.

KABELFØRINGER

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

UTVENDIGE FELLESAREALER

Fellesarealene på tomten (på eiendommen for 3 leilighetsbygg og for felles friområde/lek/parkering) opparbeides ferdig fra JM, og på den tiden på året der dette er hensiktsmessig.

Angitte utomhusleveranser på fargeperspektiver og utomhusplaner i kontrakt er retningsgivende og kan avvike noe fra endelig leveranse, dog skal angitt funksjonalitet i disse kontraktsdokumentene ivaretas av JM.

Atkomstvei på tomt er dimensjonert for trafikk fra ambulanse, brøytebil, renovasjonsbil og brannbil. Arealene delvis asfalteres delvis støpes med betongplate på mark, og utstyres med gatebelysning. Arealer avsatt til brannbiloppstillingsplasser må holdes brøytet og fri for permanent plassert utstyr.

SKILT

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

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

Det vil bli plassert skilt ved oppstillingsplass for brannbil.

RENOVASJON

Det vil bli felles nedgravde avfallsbeholdere som minimaliserer luktplager, og plassert utvendig på felles tomt. Disse avfallsbeholdere skal som annet utstyr på felles tomt også deles med 5 rekkehus.

4. TEKNISKE OPPLYSNINGER

FUNDAMENTERING

Vanntett betongbunnplate støpt på pæler til fjell.

KJELLERYTTERVEGGER

Vegger mot terreng støpes i betong og isoleres utvendig.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg i 1. til 5. etasje utføres med brannisolerte stålsøyler.

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

YTTERVEGGER

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

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m²K

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl, for øvrig noen fasadeplatearealer og trepanel inne på balkonger/terrasser.

YTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skrånkjæres med fall til sluk og tekkes med 2 lag pappmembran. 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 fra veggen og til nedløpsrør.

Avskjerming over øverste balkong og takterrasser.

Baldakin av betongplate som krager ca. 2 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre 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, enkelte leiligheter i 4 og 5 etasje får høyde ca. 2,85 m. I nedførede områder, f.eks. i våtrom, gangarealer og bod vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.

Vegger mellom heis/trapperom og oppholdsrom i leiligheter utføres med 20 cm betong med 10 cm påføring 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.

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

Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbinder. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk.

Himling utføres delvis av isolasjonsplater og delvis malt betong. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

Det blir 1 parkeringsplass for hver leilighet i parkeringskjelleren hvorav 3 er HC plasser. Leilighetene som får tildelt HC plass, må på oppfordring bytte disse om det er noen som har dokumentert HC behov.

Det er 11 ekstra parkeringsplasser tilgjengelig som vil bli solgt som tilvalg. Totalt vil det være 92 plasser i garasjeanlegget.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller, bortsett fra 10 leiligheter i blokk 62 som vil få sportsbod i samme etasje som boligen. Boder leveres med tette vegger.

Sykkelboder: I tilknytning til parkeringskjeller er det avsatt plass til sykkelparkering med plass til to sykler for hver boenhet.

10 stk. av disse er til familiesykler, med mulighet for lading. Utvendig oppstilling for sykkel er i tilknytning til atriet.

El – sykkel pool: Som en ekstra kvalitet i prosjektet vil det bli det kjøpt inn 6 stk. el-sykler som tilhører sameiet. Det er i forbindelse med sykkelboden i garasjekjelleren avsatt egen plass for lading av el-sykler. Det blir tilrettelagt for reparasjon av sykler i garasjekjeller. Sykkel-poolen tenkes organisert av sameiet og syklene disponeres fritt av beboere i Eplegården Atrium.

Smørebod: Det blir avsatt plass til smørebod for ski i garasjekjelleren med arbeidsbenk og hyller for utstyr.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast ved inngangen til fellesområdet. Kildesortering etter gjeldende krav i Drammen kommune.

POSTKASSER

JM monterer én postkasse for hver leilighet. Felles plassering i inngangsparti til hvert hus. Postkassene leveres med systemlås.

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 leilighet.

ØVRIGE FELLESAREALER

Felles takterrasse i alle tre blokker med heisadkomst. Alle beboere har rett til å benytte felles takterrasse, men med plikt til å rydde etter seg, og ta normale hensyn til andre beboere.

VARME, VANN OG SANITÆR

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

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat.

Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rør i rør som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg som angitt i kontraktstegningene. Hver leilighet har egen varmtvannstank på ca. 175 liter til forbruksvann plassert i ventilasjonsaggregat.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukningsystem i alle leiligheter, i trapperom og felles parkeringskjeller.

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. Strømmåler for hver leilighet plasseres i felleskorridor.

BELYSNING

Det leveres innfelte downlights i nedsenket himling på bad og i entré. I tillegg leveres det lysarmaturer i innbod, på bad/wc og under overskap på kjøkken.

VENTILASJON

Det leveres Nilan-Compact kombinert ventilasjons- og varmeanlegg. Anlegget inneholder balansert ventilasjon med varme-gjenvinning og varmepumpe. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og bod. Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, styrt av ventilasjonsaggregatet og ført over tak.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer. Trapperom har et svakt overtrykk for å hindre matos fra leiligheter i å sige ut i korridorer.

TV OG BREDBÅND

Kabler for TV og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig. Sameiet har pliktig leveranse fra HomeNet i de 3 første årene etter overtagelse. Månedsgift til HomeNet inkluderes i fellesutgiftene. Kundene kan individuelt oppgradere standardpakken.

EL-BIL LADING

Parkeringskjeller tilrettelegges for lading av el-bil, men ladeuttak for egen bil må bestilles som tilvalg.

5. INNREDNINGER OG OVERFLATER

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Inngangsparti, felles	Keramiske fliser	Malt	Akustiske plater, forøvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser	Malt	Akustiske plater, forøvrig malt
Korridor	Keramiske fliser	Malt	Akustiske plater, forøvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malt	Himlingsplater av mineralull og malt betong

BOLIGENE

Endringer og tilvalg:

Boligene prosjekteres ferdig, byggemeldes og serieproduseres. For å kunne ha en rasjonell fremdrift er det ikke anledning til å endre på fasader, bæresystemer, størrelse på våtrom eller plassering av vann og avløp.

Det er flere kostnadsfrie valgmuligheter og tilvalgsmuligheter når det gjelder overflater, kvaliteter og innredninger.

Se innredningsguide for prosjektet.

LISTVERK

Fotlister i lys eik tilpasset lys eikeparkett leveres i alle rom bortsett fra våtrom og bod. Dørhenger leveres i med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før monteringen, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre i hvit farge med ytterledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt, men beslagfargen utvendig blir tilnærmet sort.

INNREDNINGER

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderober leveres av Marbodal.

Baderomsinnredninger leveres av INR.

Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa.

DØRER

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 karm og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Lys eikeparkett	Malt, hvit	Nedforet himling av gips som males.
Kjøkken	Lys eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Stue	Lys eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Soverom	Lys eikeparkett	Malt, hvit	Malt, hvit
Bad/vaskerom	Keramiske fliser, sluk	Keramiske fliser på vegg	Nedforet himling av gips som males.
Toalett uten sluk/wc	Keramiske fliser som i baderom	Malt, hvit	Malt, hvit
Bod i boligen	Belegg	Malt, hvit	Malt, hvit
Privat oppholdsareal på bakken	Betongheller, forøvrig vekstjord	Leskjerm i leilighetsskille	Malt hvit
Takterrasse	Terrassegulv av trykkimpregnert tre	Leskjerm i leilighetsskille	
Balkong	Se kapittel 4	Levegg i tre	

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, endringer av bærende konstruksjoner, endringer av arealer i våtrom, 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 flytting av elektropunkter, men nye elektropunkter kan velges.

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 mv., jf. Bustadoppføringslova § 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. Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd.



7. DOKUMENTASJON

HUSEIERBOK

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

Før overlevering av boligene vil det bli stiftet et boligsameie for leilighetsbyggene, samt valgt et styre i boligsameiet. Det er dette styret i boligsameiet som går befarig med JM over alle fellesarealer, og som dermed overtar fellesarealet på vegne av boligsameiet. Ved denne overleveringen får styret i boligsameiet en huseierbok, samt en vedlikeholdsplan som oversiktlig skal vise anbefalte service- og vedlikeholdsavtaler og oversikt over anbefalt vedlikehold på alle fellesarealer.

DRIFSAVTALER

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

- Strømleveranser
- Abonnement på TV/internett
- Serviceavtale heis
- Serviceavtale ventilasjonanlegg
- Serviceavtale brannvarslingsanlegg
- Serviceavtale sprinkleranlegg
- Serviceavtale lufteluke i trapperom
- Avtaler om henting av avfall

Ansvar for boligen overtas av kjøper fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner.

JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

JM anbefaler at realsameiene inngår avtaler for:

- Forretningsførsel/regnskap
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøying av veier og plasser samt stell av grøntanlegg osv)
- Vask av trapperom og fellesarealer
- Garasjeporter

Før overleving av boliger og fellesarealer vil JM ta initiativ til å få stiftet et sameiestyre. Dette styret må sørge for at bygget er forsikret fra 2 uker etter overtagelsesdatoen for fellesarealene.



8. KONTRAKTSMESSIGE FORHOLD VED SELVEID BOLIG

BETALINGBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 14 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht. Bustadoppføringslova § 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 Bustadoppføringslova § 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. Andel tomteverdi utgjør kr. 4.700,- pr. kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 525,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr. 202,-. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER/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 kredittverdige 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

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

For bygg 58 og 60 er det ingen forbehold.

For bygg 62 gjelder følgende forbehold:

- at igangsettelsestillatelse er gitt av Drammen kommune innen 15.06.2020

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfall. 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.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Boligen vil bli overlevert i henhold til kontrakt etter at JM's forbehold er bortfalt.

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.

Ferdigbefaring 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 bygge-rengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved ferdigbefaring. 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 materialovergang 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. JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen.

Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Kontraktsmessige forhold, forts.

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.m 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 leveransebeskrivelsen, vil beskrivelsen ha forrang og leveransens omfang er begrenset til denne. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og leveransebeskrivelsen 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. Bustadoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets 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. Bustadoppføringslova § 17. **Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.**

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

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

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bla. innboforsikring, kommunale avgifter og strømavgifter. Utgifter til bredbånd og kabel-tv dekkes gjennom felleskostnadene.

LIKINGSVERDI

Likingsverdi for boligen er ikke fastsatt. Dette fastsettes av Skatteetaten.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjons-sameiet som etableres for eiendommen. Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vedlegg til kjøpekontrakten.

Vedtektsforslaget vil kunne bli endret i forbindelse med organisering av sameiet eller på grunn av sammenføring/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

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 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.

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 nabo-forhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG PLIKTER

Det vil bli tinglyst erklæringer om rettigheter og plikter som sikrer rettigheter og plikter til adkomster og vedlikehold av felles utomhusanlegg, som VA-anlegg, overvannsanlegg ut i Drammenselven, avfallsstasjon, parkanlegg etc. sammen med sameiet for 5 rekkehus.

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 MV.

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 bla. 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 opplysningsskjema 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, kapittel VI, avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JM's styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i Bustadoppføringslova § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTAKT

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 stille vilkår for overdragelsen, f.eks. solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 60.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og 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. Tvangsfullbyrdsloven § 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 Bustadoppføringslova, og JM benytter standard byggeblankett 3427. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

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

9. DIVERSE

FØLGENDE ER IKKE INKLUDERT I KJØPESUMMEN:

- Lysarmaturer som ikke er nevnt i denne leveransebeskrivelsen
- 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.

REKLAMASJONSRETT

Det er 5 års reklamasjonsrett.

FORBEHOLD

JM forbeholder seg retten til forandringer av planer, detaljer og beskrivelse. Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i leveransebeskrivelse og kontraktstegninger. Slike endringer skal ikke forringe kvaliteten av boligen. Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

HEKSESOT

Med dagens tette boliger og miljøvennlige plast og malingstyper kan det være fare for at støv og sot fester seg på overflater inne i boligen. Ofte kalt: «heksesot». Boligen bør derfor luftes og ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og bruk av levende lys inne.

SKJEGGKRE

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot vil dette ofte komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær mv. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

Det tas forbehold mot eventuelle trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

TRYGGHET I ALLE LEDD

JM Norge AS er en av Norges største boligutviklere med virksomhet i Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold, Telemark, Bergen, Trondheim 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 50 års erfaring i Norge og har i et normalår en produksjon på ca. 800 boliger. Selskapet ivaretar hele verdikjeden fram til nøkkelferdig bolig og besitter et bredt spekter av kompetanse innen akkvisisjon, prosjektering, prosjektutvikling, salg og entreprenørvirksomhet.

Design & Produksjon: JM Norge AS - Region syd
Visualiseringsbilder: Wec 360
Foto: JM, Kristian T. Bollæren, Veronika Moen
Trykk: LOS
Produksjonsår: 2019

Salg ved: Arne Berg, tlf. 92 02 24 10
E-post: arne.berg@jm.no
jm.no/eplegarden

JM forbeholder seg retten til eventuelle endringer. Vi tar forbehold mot eventuelle trykkfeil. Noen av illustrasjonene er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

