

PARADIS

# Michelsen

LEVERANSEBESKRIVELSE



MICHENSEN

# Michelsen

## 75 selveierleiligheter og 2 næringslokaler

### UTGIVELSESDATO:

11.08.2025. Revidert 08.01.26

### BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Vest

### ARKITEKT

Tippetue Arkitekter

### HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

### SALG VED:

JM Norge, region Vest

### SALGSANSVARLIG

Mai Svelund Fjellbirkeland

Mob: +47 982 39 691

mai.fjellbirkeland@jm.no

### INNHold

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

## 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.

# 1. Eiendommen

## REGULERINGSMESSIG STATUS

**REGULERINGSPLAN** Detaljregulering for Paradis Hage, Fana, gnr. 13 bnr. 143 mfl. Nasjonal arealplan-ID 4601\_64230000.  
Saksnummer: 201432008, PLAN-2022/20470. Vedtatt 18.10.2023

**BYGGETOMTA**  
**Terreng/grunnforhold** Hovedsakelig fjell

**ADKOMST/PARKERING**  
**Adkomst til feltet** Adkomst fra Statsminister Michelsens veg til felles garasje. Adkomst til gårdsrommet er fra flere steder, både fra Storetveitvegen og Statsminister Michelsens veg.  
**Garasjeløsning/biloppstilling** 63 plasser totalt over 3 plan, hvorav 45 er tiltenkt boligene.  
**Gjesteparkering** 4 stk.  
**Parkering for næring** 10 stk.  
**Annet** 2 plasser avsatt til bildeleordning.

**EIENDOMMEN OMFANG OG STØRRELSE**  
**Eiendommen** Gårdsnr. 13, bruksnr. 143 i Bergen kommune  
**Størrelse på eiendommen** Ca 3 950 m<sup>2</sup>  
**Antall boenheter** 75 enheter

**FREMTIDIG EIERFORHOLD**  
**Eierseksjonsbolig** Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjonerer og eies av et sameie 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). Sameiet blir et kombinasjonsameie med 2 næringsseksjoner og 75 boligseksjoner.  
  
Garasjen vil bestå av en eller flere næringsseksjoner og kjøpere av p-plasser får tinglyst en ideell andel i en av seksjonene. Boder ligger i prosjektets fellesareal og hver seksjonseier får bruksrett til en fast bod.



## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### GENERELT

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

### ENERGIMERKING

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

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Foreløpig energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori grønn B for blokken. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye/evt store vindusflater. Energimerke for blokken utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering.

### 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.

Noen av leilighetene i hus A tilfredstiller ikke Svanemerkets krav til dagslys. Dette gjelder følgende leiligheter: A0105, A0205, A0306, A0406 og A0506. Det gjøres oppmerksom på at myndighetskravet er ivarettatt.

### 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 bromerte 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 beplantning som er giftfri og gunstig for allergikere.

### KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

### FUKTSIKRING

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer 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 8175:2012 klasse C.

### SIKKERHET

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

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Sentralt brannvarslingsanlegg
- 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 boliger over 50 kvm oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol.

For boliger under 50 kvm kan det være enkelte boliger som ikke oppfyller krav til tilgjengelig boenhet, da kravet kan fravikes på inntil 50% av boligene.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere. Unntaket er den minste felles takterrassen i hus C, hvor det er et trinn til terrassen. Denne takterrassen er heller ikke medtatt i MUA-regnskapet (minste uteoppholdsareal), men leveres som ekstra fellesareal.

## 3. Utvendige anlegg

### TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

#### OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk og utvendige nedløp. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin og videre og videre ut i grunn.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken, hvor det blir ført til stedlig fordrøyningsmagasin og videre til grunn.

#### VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

#### KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og fiber føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i kjeller.

#### FJERNVARME

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

levert målere for individuell måling av fjernvarme per leilighet, og selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med ekstern aktør for fakturering av forbruk. Fjernvarmeforbuk i fellesareal blir fordelt iht. fordelingsnøkkel som andre felleskostnader.

#### OFFENTLIGE AREALER

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

#### PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

Der utomhusplanen er kontraktsvedlegg må innholdet kvalitetssikres i forhold til leveransen

#### SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene. Det vil bli montert signaturskilt med JM og Svanermerket på fasade ved inngangsparti.

## 4. Tekniske opplysninger

### FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling

### GRUNNMUR

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

### BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong.

Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

### YTTERVEGGER

Yttervegger er bindingsverk av tre med 200/250 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

### VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med u-verdi iht. offentlige krav.

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører 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.

Glassets evne til å tåle temperaturforskjeller er begrenset. Når temperaturforskjellen mellom glassets randsone og midtsone overskrider en viss grense er det fare for termisk brudd. Termisk brudd kan skyldes tildekking eller bruk av for eksempel innvendige persiener, gardiner, klistremerker/folie påmontert glasset som medfører store forskjeller i overflate-temperaturer på glasset. Dette bør derfor unngås. Termisk brudd/sprekk er ikke reklamasjonsberettiget.

### FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl og trekledning.

### YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. På store

delers av takflatene vil det bli lagt sedum. Vannet fra takflatene ledes bort i utvendige nedløp.

### **BALKONGER**

Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall ut fra bygget. Det blir etablert en renne for bortledning av vann via innstøpt sluk og nedløpsrør. Løftekroker vil bli pusset, men vil være synlig fra begge sider av balkongdekket.

Alle leilighetene i 1., 2., og 3.etasje i hus C får innglasst balkong.

Noen av balkongene er merket med 'ikke UU'. Her kommer det et trinn opp og dette arealet er derfor ikke universelt utformet. Det gjøres oppmerksom på at dette dekket kan ha terrassebord og ikke betonggulv.

### **SVALGANGER**

Svalganger i hus C bygges av innspente betongelementer. Gulvet leveres ubehandlet og med fall eller renne til sluk og nedløpsrør

### **AVSKJERMING OVER TERRASSEDØR PÅ ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER**

Baldakiner utført i glass som krager ca. 80-100 cm ut fra bygget i ca.120 cm bredde.

### **REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER**

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

### **INNVEDIGE VEGGER**

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfiler som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd. 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.

Baderomsvegger bygges opp med nødvendige muligheter for innfesting av prosjektert materiell. Det monteres også spikerslag for kjøkken og for TV.

### **ROMHØYDE**

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

### **VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDROM I LEILIGHETER**

20 cm betong med påføring og isolasjon for å ivareta lyddemping.

### **FELLES INNGANGSPARTIER**

Alle leiligheter, bortsett fra leiligheter som får adkomst direkte fra det fri på bakkeplan, får inngang gjennom felles inngangsparti. I hus C er det svalganger. Inngangspartiet får overdekning utvendig.

### **PRIVAT HOVEDINNGANG**

Leiligheter som får adkomst direkte til det fri leveres med ytterdør i isolert utførelse og med FG-godkjente låser

### **TRAPPEROM**

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser.

### **BITRAPP**

Leveres i galvanisert stål. Trappen blir avlåst, men kan åpnes fra innside i tilfelle rømningsbehov.

### **HEIS**

Heiskupéen leveres med innvendige mål ca 1,1 x 2,1 meter.

Det leveres heis med stoppested i alle boligetasjer og minimum et av garasjeplanene. Heiser i hus A og C stopper i garasjens U3. Heis i hus B stopper på gateplan (U2) med utgang på utsiden av bygget.

### **FELLES PARKERINGSKJELLER**

Gulvet blir av asfalt og betong. Vegger og søyler av betong samt vegger av mur støvbindes ett strøk. Garasjeport leveres med automatisk portåpner evt. styring fra mobil.

P-plassene oppfyller krav i henhold til Boligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg, versjon 1.0 datert 27.06.2024. For nærmere informasjon om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for dimensjonering og hvilke krav som stilles til størrelse henvises det til normen. Normen ligger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Det kan for øvrig være plasser som avviker og som er smalere enn dette. I disse tilfeller skal dette opplyses om ved salg av disse plassene.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,10 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Føringer langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Alle p-plasser og boder ligger på plan U1 og U3.

Ladestasjon for elbil kan bestilles som tilvalg. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 16 A,

slik at det vil være mulig å få opptil 11 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca 2,41 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Det er pt. ikke bestemt hvem som skal drifte anlegget. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

## **BODER**

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller, av type Axelent eller tilsvarende. Dør og vegger i sportsbod leveres som nettingbaserte veggssystemer.

## **SYKKELBODER**

Innvendige felles sykkelboder i parkeringskjeller. Det finnes også sykkelparkering i garasje og på utvendige fellesområder som ikke er innlåst i bod.

## **AVFALLSHÅNDTERING**

Nedkast for restavfall fra gårdsrom ved Hus B, til tank plassert i garasje/kjeller. Systemet er tilkoblet røranlegg med felles dokkingspunkt i Statsminister Michelsens veg 68.

Fraksjoner for matavfall, papp/papir/drikkekartonger og plast er i nedgravde containere langs kommunal vei, ved inn-/utkjøring til garasje.

## **POSTKASSER M.V.**

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i fellesareal. Plassering bestemmes på et senere tidspunkt. Postkassene leveres med lås.

## **RINGEANLEGG**

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

NB! Leiligheter med egen inngang får kun ringeklokke ved inngangsdør.

## **VARME, VANN OG SANITÆR**

Oppvarming ved vannbåren termostattyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning.

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leilighetene blir rørene for varmt og kaldt vann lagt i «rør-i-rør skap» som sikkerhet mot vannskader. Varmt forbruksvann fra fjernvarme (individuell forbruksmåling m/fjernavlesning).

## **SPRINKLER**

Det leveres automatisk brannslukkingssystem.

Elektro sterkstrøm  
El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

## **VENTILASJON**

Det leveres enhetsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning (Flexit eller tilsvarende). Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og i noen tilfeller fra innvendig bod. Ventilasjonsaggregatet blir montert enten i innvendig bod, eller innfelt i tak i gang/bod. 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 dobbelt koblingspunkt i hver bolig. Internett med trådløs ruter leveres. TV-abonnement bestilles av kunden selv hos signalleverandør. Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

## **SKJEGGKRE M.V**

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 kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. 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.

## **ØVRIG**

Et av næringslokalene er leid ut til matvarebutikk. Varelevering kan skje mellom kl 06-22. Butikken kan ha døgnåpen alle dager i uken, men må følge bestemmelser om tillatte åpningstider. Butikken har inngang fra bakkeplan, samt fra garasjeplan U2.

Plantekasser beplantes av selger, med unntak av kassene mellom leilighetene i hus A. Det fremkommer av kontraktstegning hvilken leilighet disse kassene tilhører.

## 5. Innredninger og overflater

### ROMSKJEMA FELLESAREALER

|                             | GULV                                                                                        | VEGGER                                                                                 | HIMLING, ANNET                                                                |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Inngangsparti felles        | Keramiske fliser                                                                            | Malt                                                                                   | Systemhimling.<br>For øvrig malt                                              |
| Trapperom                   | Keramiske fliser fra 1.etasje og ned i kjeller.<br>Betongoverflate fra 1.etasje og oppover. | Malt                                                                                   | Systemhimling.<br>For øvrig malt                                              |
| Korridorer                  | Gulvbelegg                                                                                  | Malt                                                                                   | Systemhimling.<br>For øvrig malt                                              |
| Sportsboder i fellesarealer | Støvbundet betong                                                                           | Yttervegger er støvbundet betongvegg. Øvrige vegger og boddør levert som gittervegger. | Betonghimling/systemhimling med åpne tekniske føringer, der det er nødvendig. |
| Sykkelboder i garasje       | Støvbundet betong /asfalt                                                                   | Støvbundet vegger.                                                                     | Betonghimling/systemhimling med åpne tekniske føringer, der det er nødvendig. |

### BOLIGENE

#### OVERFLATER

Gulv leveres som eikeparkett. Gulv i våtrom er flislagt med fliser i 20x20 cm. I overgang til dusjonen leveres det en kromfarget list.

Vegger er malt på gips eller betong. Vegger i våtrom er flislagt med fliser størrelse 20x40 cm. Alle himlinger males hvite. Bad og entré har nedforet himling.

6 av leilighetene i prosjektet leveres med oppgradert innredning. Dette innebærer noen andre kvaliteter som enstavs eikeparkett, større fliser på bad og v-fuger mellom betongdekkene er sparket m.m. Se prospekt for ytterligere info. Gjelder følgende leiligheter: H-A0601, H-A0602, H-B0302, H-B0401, H-C0304 og H-C0403.

Vegger og tak av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledde vegger og nedforet himling av gips har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene.

Gipsskjøter i innvendige hjørner strimles og sparkles. Det kan også forekomme fuge i tillegg for å redusere risiko for riss/sprekk, men fuge erstatter ikke strimling og sparkling. Overgang mellom vegg og tak/himling fuges.

I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. Slike forhold er ikke mangler ved den leverte ytelse eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen.

#### LISTVERK

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

Dørister leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

#### VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt/JM. Det benyttes gipsforinger rundt vinduer og balkongdør som sparkles og males.

#### INNREDNINGER

Leveranseomfang framgår av kontraktstegningene og innredningsguide på prosjektets hjemmeside.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av Svedbergs eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe (tilvalg) leveres av Elfa eller tilsvarende.

Sanitærutstyr og hvitevarer

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaske-maskin.

#### 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 karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.



## ROMSKJEMA BOLIGENE

| ROM                                | ROM                                      | VEGGER                                                                      | HIMLING                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Gang (blokk)                       | Eikeparkett                              | Malt                                                                        | Malt, hvit                                                     |
| Kjøkken                            | Eikeparkett                              | Malt                                                                        | Malt, hvit                                                     |
| Stue                               | Eikeparkett                              | Malt                                                                        | Malt, hvit                                                     |
| Soverom etc                        | Eikeparkett                              | Malt                                                                        | Malt, hvit                                                     |
| Baderom                            | Keramiske fliser. Sluk                   | Keramiske fliser                                                            | Nedforet himling av gips som males                             |
| Bod i boligen                      | Eikeparkett                              | Malt                                                                        | Systemhimling                                                  |
| Privat uteoppholds-areal på bakken | Terrassegulv i kebony eller tilsvarende. | Levegg iht. tegning                                                         | Balkongen over er ubehandlet på undersiden.                    |
| Balkong                            | Ubehandlet betongelementer               | Rekkverk: Se teknisk beskrivelse.<br>Levegg i leilighetsskille iht. tegning | Dersom det er balkong over, er denne ubehandlet på undersiden. |
| Privat takterrasse                 | Terrassegulv i kebony eller tilsvarende. | Levegg iht. tegning.<br>Rekkverk: Se teknisk beskrivelse og tegning         |                                                                |

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

## 6. Innredningsvalg

### BOLIGENS STANDARD INNREDNING OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i JM's innredningsvelger.

### 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 innredningsvelgeren. Eventuelle endringer utover valg fra JM's innredningsvelger, 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.

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. Standard innredning og produkter i innredningsvelgeren 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 uansett 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.

### TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. 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.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JM's innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JM's innredningsansvarlige for å få veiledning.

### TILVALGSFRIST

JM's representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være til stede.

### TILVALGSBESTILLING – PRISER

Alle priser er inklusive mva. og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard innredning til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i standard innredning og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. Velges disse bort vil det ikke gis 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. 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.

### SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til standard innredning.

### 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.

Sameiets styre vil 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 EI- og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel langs ferdselsårer og friarealer.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

### DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper eller det sameiet som etableres inngå avtaler om:

- Strømløyper
- Abonnement på internett
- Bygningsforsikring

JM vil videre inngå avtaler med forskjellige leverandører av tjenester knyttet til boligene, slik at avtaler om drift av tekniske anlegg og andre tjenester er på plass allerede fra innflytting. Dette kan eksempelvis gjelde avtaler om følgende:

- Forretningsførsel og revisor
- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier, stell av grøntanlegg osv)
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg slik som heis, ventilasjonsanlegg, garasjeporter/automatisk garasjeanlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og callinganlegg/dørtelefon, felles varmeanlegg og nødlys
- Avtaler om henting av avfall, herav eventuelt søppelsuganlegg og bunntømte avfallskontainere. Gjelder også midlertidig avfallshåndtering i container under innflytting.
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg, heiser, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg, dørtelefon, garasjeport m.m.
- Medlemskap i bilpool

Kjøperne har ansvar for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

## 8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

### SELGER/HJEMMELSHAVER/ORGANISASJONSFORM

Selger av leilighetene er JM Norge AS (orgnr. 829 350 122). Hjemmelshaver er Paradis Hage AS, men selskapet eies 100% av JM Norge AS.

Leilighetene vil bli organisert og solgt som eierseksjoner i Michelsen eierseksjonssameie (med forbehold om endring av navn).

### 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.

### BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 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.

### BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av

flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23. Staten, kommunen etc kan erverve inntil ti prosent i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner, jf. Eierseksjonsloven § 24.

### SIKKERHETSTILLELSE

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.

### OPPGJØRSMEGLER

Oppgjør foretas av Megleroppgjøret AS, orgnr. 992767022, Postboks 380, 3101 Tønsberg. Vederlag til oppgjørsmegler betales av JM.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale omkostninger som fordeler seg slik:

- |                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| •Gebyr for tinglysning av skjøte                      | kr. 545,-        |
| •Gebyr for tinglysning av pant/heftelse               | kr. 545,- pr.stk |
| •Gebyr pantattest                                     | kr. 260,-        |
| •Etablering av sameiet                                | kr. 1 000,-      |
| •Dokumentavgift for andel tomteverdi, ca.kr. 13 262,- | per kvm/BRA-i    |

Videre skal kjøper betale startkapital til sameiet tilsvarende 2 måneders felleskostnader som faktureres fra forretningsfører ved overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i 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.

### FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlige godkjenninger herunder igangsettingstillatelse, og
- at tilstrekkelig antall boliger er solgt (normalt ca 50 %), og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene er 30.06.2026. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

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

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 1. kvartal 2028, men dette avhenger av når det blir byggestart. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

JM overskjoer boligen til i kjøpers navn iht kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15.000,- inkl. mva. En slik endring krever JM's samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).

### OVERSKJØTING

JM overskjoer boligen til i kjøpers navn iht kjøpekontrakten ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JM's samtykke. Det godtas kun hjemmelsendring i rett oppadstigende eller nedadstigende linje (til foreldre eller barn).



## FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

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

Felleskostnadene er stipulert av forretningsfører basert på erfaringstall fra lignende prosjekter. Se vedlagt prisliste for estimert kostnad pr leilighet.

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 200,- pr mnd.

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

Forretningsfører har utarbeidet utkast til budsjett som er vedlegg til kjøpekontrakten.

Budsjettet tas opp til behandling på første generalforsamling.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil være avhengig av kostnadsnivået i tiden for ferdigstillelse og overtagelse av boligen. Det installeres vannmåler og avgiftene vil derfor variere etter forbruket.

For år 2025 er kommunale avgifter opplyst å være kr: 7,71 i abonnementsgebyr for vann, kr: 10,62 i abonnementsgebyr for avløp. I tillegg kommer forbruk av vann kr: 11,44 per kubikkmeter og kr: 15,64 per kubikkmeter for avløp. Renovasjon kommer i tillegg, pris varierer ut ifra antall hentinger og løsning, se bir.no. Prisene endres hvert år og prisene er eks mva. Fra 1.juli 2025 er mva for vann og avløp 15%.

Det er per 2025 eiendomsskatt i Bergen kommune. Eiendomsskatten fastsettes etter at Skatteetaten har fastsatt likningsverdi.

## TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

## 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 detaljprosjektet, 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.

Takterrasse og utvendige fellesområder blir plantet i henhold til utomhusplan, men en må regne med at det vil ta tid før plantene har vokst seg store som på illustrasjonene.

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 plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

## PRODUKTENDRINGER

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

## 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, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

## HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser, men som ikke har krav på slik plass, kan av styret pålegges å

bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

Eventuelle kostnader som påløper for den som må bytte bort sin p-plass (for eksempel flytting eller etablering av ladestasjon) må bekostes av ny bruker av den aktuelle HC-plassen.

### **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 buofl § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

### **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 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 tomtengrenser. 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.

### **HEFTELSE**

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

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

### **LIKINGSVERDI**

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

### **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 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 (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 på forhånd. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. 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 75.000,-. 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.

## AREALER

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i). På kontraktstegning fremkommer også øvrige arealer. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger og sjakter.

## KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at JM's kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

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

# Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie.

I hvilken etasje begynner din?

**Velkommen hjem.**

