

DAMSGÅRD BRYGGE 3

# Leveranse- beskrivelse

BERGEN - DAMSGÅRD





**UTGIVELSESDATO:**  
31.08.2018

**BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:**  
JM Norge Region Vest - Bergen

**SALG VED:**  
JM Norge Region Vest  
Damsgårdsveien 69,  
5058 Bergen

**ANSVARLIG SALGSLEDER:**  
Mai Svelund Fjellbirkeland  
E-post: mai.fjellbirkeland@jm.no | Telefon: 98 23 96 91

## **FORORD**

Prosjektbeskrivelsen 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.

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

## **Innhold**

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

# 1. Eiendommen

---

## Reguleringsmessig status

Reguleringsplan

Tomten er regulert til kombinert formål; bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Årstad bydel, Damsgårdsveien, gnr 158, bnr 77 -86, 88, 89, 91 og 92 m.fl. Plannr. 17150000. Damsgårdssundet Nord. Vedtatt 15.10.07. Saksnummer 200212136.

## Byggetomta

Vegetasjon

Nei

Terreng/grunnforhold

Antatt fjell og løsmasser

## Adkomst/parkering

Adkomst til feltet

Adkomst fra Damsgårdsveien.

Garasjeløsning/biloppstilling

Felles garasjeanlegg i byggets 1.etasje. Totalt 20 p-plasser hvorav 8 plasser selges etter 'førstemann til mølla' prinsippet. 5 av plassene holdes av til hhv. H0401, H0501, H0104, H0105 og H0106. 2 plasser er reservert til næringsseksjonen og 5 plasser er forbeholdt sameiet i Damsgårdsveien 73-75.

Alle parkeringsplassene leveres med lader til elbil.

## Gjesteparkering

Nei. BOB etablerer offentlig parkeringshus i prosjektet 1912.

## Båtplass

2 stk båtplasser selges etter 'førstemann til mølla' prinsippet.

Begge plassene er 3,4 meter bred (inkl 50% uttriggere) og 5,25 meter lang. Kontakt selger for mer info.

## Omfang/størrelse

Eiendommen

Gårdsnr 158, Bruksnr. 78 og 80 i Bergen kommune.

Størrelse på eiendommen

868,7 m<sup>2</sup>

Antall boenheter

37 enheter

## Fremtidig eierforhold

Eierseksjonsbolig

Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres 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).

# 2. Energi, miljø og sikkerhet

---

## Lavenergihus

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2010 (TEK 10) med de overgangsregler som gjelder. TEK 10 angir minstekravet for nybygg.

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 10 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspålagt 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 uten trekk.

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

## Energimerking

Energimerke utstedes av JM og er eget vedlegg til kjøpekontrakten. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

## Sunne materialer

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

## Allergihensyn

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

## Kildesortering

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

## Fuktsikring

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

## Lyd og akustikk

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

## Sikkerhet

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

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- 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**

Prosjektet har en blanding av boliger som oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 10 og som ikke gjør det. Førstnevnte betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Se prislister for hvilke leiligheter som ikke oppfyller «tilgjengelig boenhet». I hovedsak har sistnevnte noe mindre snusirkler for rullestol enn kravet.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

## **3. Utvendige anlegg**

---

### **TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN**

#### **Overvannshåndtering**

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk eller ensidig fall mot terreng. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken eller ledet til kommunalt ledningsnett.

#### **Vann- og spillvannsledninger**

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

#### **Kabelføringer**

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap, teknisk rom og svakstrømskap i hver bolig.

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

#### **Fjernvarme**

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

Fjernvarme blir kun benyttet til å varme opp tappevann til boligene.

#### **Offentlige arealer**

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

#### **Private fellesarealer**

Fellessarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

#### **Skilt**

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

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

# 4. Tekniske opplysninger

|   |  |
|---|--|
| <b>Fundamentering</b>                     | Antatt betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling / Pæler til fjell  |
| <b>Grunnmur</b>                           | Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres  |
| <b>Bærekonstruksjoner</b>                 | Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler.<br>Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskille innad i town house leveres i tre.  |
| <b>Yttervegger</b>                        | Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.   |
| <b>Vinduer</b>                            | Vindu og vindusdører leveres med gjennomsnittlig U-verdi 0,9 W/m <sup>2</sup> K  |
| <b>Fasademateriale</b>                    | Hovedsakelig fasadeplater  |
| <b>Yttertak</b>                           | Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran.  |
| <b>Balkonger</b>                          | Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og avrenning til renne og nedløpsrør.<br>Balkonger mot Michael Krohns gate blir innglasset.<br>Baldakin av betongplate som krager ut over balkong.   |
| <b>Avskjerming over øverste balkong</b>   |  |
| <b>Rekkverk balkonger og takterrasser</b> | Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.   |
| <b>Innvendige vegger</b>                  | Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålfiler 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.<br>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. |
| <b>Romhøyde</b>                           | Innvendig netto romhøyde i leilighetene er ca 2,50 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m. Innvendig netto romhøyde for town house blir 2,40m. Nedsenket himling i bad, gang og bod, slik som i leilighetene.  |
| <b>Felles inngangspartier</b>             | Alle boligene får inngang gjennom felles inngangsparti.<br>Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist.<br>Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.  |
| <b>Privat hovedinngang</b>                | Town house leveres med ytterdør i isolert utførelse.   |
| <b>Trapperom</b>                          | Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser.  |
| <b>Heis</b>                               | Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).   |
| <b>Felles parkeringskjeller</b>           | Gulvet blir av asfalt eller ubehandlet betong.<br>Vegger og søyler av betong males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport av stål med automatisk portåpner.<br>Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.  |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Boder</b>                   | Det leveres en sportsbod for hver bolig.<br>Vegger mellom boder leveres hovedsakelig av stålnetting.  |
| <b>Sykkelboder</b>             | Innvendig låst sykkelrom med dør mot fortau.  |
| <b>Avfallshåndtering</b>       | Avfallshåndtering er pt ikke avklart, men det jobbes med å finne en felles løsning i samarbeid med andre prosjekter/utbyggere i Damsgårdsveien innenfor gangavstand.  |
| <b>Postkasser</b>              | Det blir montert én postkasse for hver leilighet ved inngangsparti.<br>Postkassene leveres med lås.   |
| <b>Ringeanlegg</b>             | 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.  |
| <b>Øvrige fellesarealer</b>    | Over garasjekjeller og takene til town house blir det felles takterrasser. Her kommer det lekeapparat, beplantning og benker.   |
| <b>Varme, vann og sanitær</b>  | Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.<br>Oppvarming med termostatstyrt panelovn der det fremgår av kontraktstegning.<br>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 rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør skap plasseres på vegg i våtrom.<br>Felles forsyning med varmt forbruksvann. |
| <b>Sprinkler</b>               | Det leveres automatisk brannslukkingssystem   |
| <b>Elektro sterkstrøm</b>      | El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.  |
| <b>Ventilasjon</b>             | Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. For leilighetene er det felles aggregat på tak. Town house får aggregat i hver bolig. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom.<br>Avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.<br>Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.  |
| <b>TV, telefon og bredbånd</b> | Kabler for TV, telefon og bredbånd (fiber) føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig. Om ønskelig bestiller kunden selv utvidet abonnement etter avtale med signalleverandør.   |

# 5. Innredninger og overflater

## ROMSKJEMA FELLESAREALER

|                             | <b>Gulv</b>             | <b>Vegger</b>     | <b>Himling, annet</b>             |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Inngangsparti felles</b> | Keramiske fliser        | Malt              | Akustisk plater<br>For øvrig malt |
| <b>Trapperom</b>            | Gulvbelegg              | Malt              | Akustisk plater<br>For øvrig malt |
| <b>Korridorer</b>           | Trinnlyddempende belegg | Malt              | Akustisk plater<br>For øvrig malt |
| <b>Garasje</b>              | Betong eller Asfalt     | Støvbundet betong | Isolasjon/betong                  |
| <b>Felles boder</b>         | Støvbundet betong       | Støvbundet betong | Støvbundet betong                 |

## BOLIGENE

### Listverk

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

Dør- og vindusgerikter leveres i med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vindusmyg blir i gips uten listverk.

### Vinduer og vindusdører

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

### Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodall eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

### Dører, luker

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate. Innvendige dører i leilighetene leveres med karm og dørblad i malt, hvit utførelse.

## ROMSKJEMA BOLIGENE

| <b>Rom</b>  | <b>Gulv</b>   | <b>Vegger</b>           | <b>Himling</b>                        |
|---|---|-------------------------|---------------------------------------|
| <b>Entré (blokk)</b>  | Eik natur 3-stavs   | Malt, Hvit NCS S 0500-N | Malt, hvit                            |
| <b>Kjøkken</b>  | Eik natur 3-stavs   | Malt, Hvit NCS S 0500-N | Malt, hvit                            |
| <b>Stue</b>   | Eik natur 3-stavs   | Malt, Hvit NCS S 0500-N | Malt, hvit                            |
| <b>Soverom etc</b>  | Eik natur 3-stavs   | Malt, Hvit NCS S 0500-N | Malt, hvit                            |
| <b>Baderom</b>  | Keramiske fliser. Sluk  | Keramiske fliser        | Nedforet himling<br>av gips som males |
| <b>Bod i boligen</b>  | Eik natur 3-stavs   | Malt, Hvit NCS S 0500-N | Malt, hvit                            |
| <b>Privat oppholds-<br/>areal på bakken<br/>(småhus og blokk)</b> | Terrassegulv av trykk-<br>impregnert tre / betong.<br>For øvrig vekstjord |                         |                                       |
| <b>Balkong (Blokk)</b>  | Se teknisk beskrivelse kap. 4   |                         |                                       |



# 6. Innredningsvalg

---

## JM Original og tilvalgssortiment

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. JM Original og tilvalgssortimentet presenteres i katalogen Innredningsguiden som er spesielt utviklet for prosjektet. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JM's leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

## Rammer for tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i Innredningsguiden.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JM's miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

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

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

## Tilvalgsmøte

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

## Tilvalgsfrist

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

## Tilvalgsbestilling

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

### Kontroll av bestilling

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JM's representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### Betaling av tilvalg

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

## 7. Dokumentasjon

---

### Huseierbok

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

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

### Erklæringer/bestemmelser

Det er vedtektsfestet at kortidsutleie under 3 måneder er forbudt i sameiet Damsgårdveien 72-74. For å endre vedtektene kreves det 2/3 flertall.

Sameiet Damsgårdveien 73-75 (DB trinn 2) har forkjøpsrett til 5 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

### Driftsavtaler

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Strømløpser
- Abonnement på antenne/internett/telefon

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

### JM ANBEFALER AT SAMEIET INNGÅR AVTALER FOR:

- Vaktmestertjenester (Brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grønntanlegg osv)
- Drift og vedlikehold av heis
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Avtaler om henting av avfall, herav eventuelt søppelsugeanlegg
- Garasjeporter
- Automatisk brannslukkingsanlegg (sprinkleranlegg)
- Elbilladesystem videreført med Movel etter 1 år.

# 8. Kontraktmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

---

## 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.

## Tilgang til utleie

Selveierleiligheter som kan leies ut til boligformål, med det er vedtektsfestet at korttidsutleie under 3 måneder er forbudt.

## Sikkerhetsstillelse

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

## Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 5.000,- 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. Kjøpere 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 m.v.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.05.2019, og
- at 18 av totalt 37 boliger og/eller boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt innen 31.05.2019, og
- at byggestart vedtas av JM's styrende organer innen 31.05.2019.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillingsfristen) forlenges. Kontraktens

### **Tilvalg**

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

### **Overtakelse**

Boligen vil bli overlevert 700 kalenderdager etter at JM's forbehold er bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

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

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

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

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom utomhusarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 3.000,- pr bolig på meglers konto frem det tidspunkt til overtakelsesforretning for utomhusarealene er gjennomført.

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

### **Endrede løsninger m.v.**

Prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

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

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

## Seksjonering

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

## 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.

## 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.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca. kr 25 pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Kostnader for TV og internett kommer i tillegg, ca kr 350-400,- pr mnd for grunnpakken.

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.

Kommunal avgifter og eiendomsskatt blir beregnet av Bergen kommune ved ferdigstilling og blir fakturert til hver enkelt bolig direkte.

## Offentlige forhold

Vei, vann og kloakk er offentlig. Det er privat stikkledning frem til offentlig tilkobling. Solidarisk vedlikeholdsansvar av privat stikkledning.

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

## Tomteforhold, fellesarealer

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

## Heftelser

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

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

## Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr 1.januar) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens bruksareal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 60% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, for skatteår 2016. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## 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.

DNB Eiendom er valgt som oppgjørsmegler.

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

## Avbestilling

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

## Transport av kontrakt

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JM's salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 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.

### **Kontraktsmaler/lovgrunnlag**

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl, og JM benytter standard byggeblankett 3427. Prosjektbeskrivelsen er et vedlegg til blanketten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i byggeblanketten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

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



JM er en av Nordens ledende prosjektutviklere av boliger og boligområder. Virksomheten er fokusert på nyproduksjon av boliger med attraktiv beliggenhet med tyngdepunkt i ekspansive storbyområder og universitetsbyer i Sverige, Norge og Finland. Vi arbeider også med prosjektutvikling av næringslokaler og entreprenørvirksomhet i Stor-Oslo. JM skal i all virksomhet fremme et langsiktig kvalitets- og miljøarbeid. Vi omsetter for cirka 14 milliarder svenske kroner og har cirka 2 300 medarbeidere. JM AB er et allmennselskap notert på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap.

HER BYGGER VI

