

Åsmosletta 23 rekkehus Leveransebeskrivelse og romskjema

Oslo 26.02.2020

Leveransebeskrivelse

Innledning

BoKlok prosjekt Åsmotunet vil bestå av 91 boliger totalt, fordelt på tre salgs- og byggetrinn. Denne beskrivelsen omhandler byggetrinn 3, som består av 23 rekkehus med carport fordelt på 5 bygg. Første salgstrinn består av 44 leiligheter fordelt på 3 bygg i hhv 4 og 3 etasjer. Byggetrinn 2 består av 24 leiligheter fordelt på 3 bygg i 2 etasjer. Eiendommene vil bli skilt ut fra gnr 81 bnr 354 i Ullensaker kommune. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området i hht. BoKlok sin plan for området samt reguleringsplanen.

Generelt

Utførelse og innredning leveres iht denne beskrivelse og kontraktstegninger. I tilhørende romskjema spesifiseres materialer og utrustning for hvert rom. Kjøkkeninnredning, benk med vask og dempede skuffer i badene er inkludert i kontrakten. Øvrig inntegnet innredning er illustrasjoner.

BoKlok er et ferdig boligkonsept basert på standard løsninger og prosesser. BoKlok husene bygges med standardiserte prefabrickerte moduler. Dette gir økt kvalitet på utførelsen, og forkorter byggetiden vesentlig. Det tillates ikke å gjøre endringer/tilpasninger, da dette i stor grad påvirker fremdrift på prefabrikasjonen, og innebærer særdeles høye endringskostnader. Som et ledd i konseptet inngår en interiørkveld på IKEA der interiørkonsulent fra IKEA gir innredningstips for BoKlok husene spesielt.

Allt listverk vil leveres med synlige spikerhull. Det leveres ringeklokke ved inngangsdør. Det leveres gavekort fra IKEA på 5000 kroner ved overtagelse av boligen.

Prosjektets organisasjon

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS.

Salg

Skanska Eiendomsutvikling AS gjennomfører salget av boligene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova, og leveres med 5 års reklamasjonsrett.

Adresse

Endelig adresse oppgis senere

Eieforhold / organisering

Rekkehusene i Åsmosletta, blir organisert som et eierseksjonssameie bestående av 5 rekker med tilsammen 23 rekkehus. Eiendommen gnr 81 bnr 354 vil bli fradelt og endelig matrikkelenhet vil foreligge først etter tinglysing av matrikkel. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt.

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Tomten er felles eiet. Eierseksjonsloven begrenser muligheten til at noen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. OBOS Eiendomsforvaltning vil bli valgt som forretningsfører. Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Ingen pantehaftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen er under sammenføring/ fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameiere bestemmes i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at sameiet vil/kan utvides med 1 eller flere seksjonssameier på området.

Eiendommen vil ved ferdigstillelse bli organisert som et eierseksjonssameie som består av 23 boligseksjoner. Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sitt rekkehus samt carport.

Hagearealer er seksjonert som fellesareal. Det vil vedtektsreguleres midlertidig eksklusiv bruksrett for hagearealer ihht. bruksrettsplan som er vedlegg til vedtektene. Carport for rekkehusene er tinglyst som del av seksjon.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det utarbeides foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Det tas forbehold om at endelig modell for organisering/sameie/realssameie kan bli endret.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det utarbeides foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av kjøpekontrakten og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Forretningsfører / driftsavtaler

Utbygger vil, på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om :

- Avtale om forretningsfører
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Oppbevaringsavtale for boligperm/FDV kan bli opprettet
- Avtale om kabel-tv / bredbånd (med 36 mnd bindingstid)
- Evt. andre tilsvarende avtaler for fremtidig drift/service, for eksempelvis gressklipping og snømåking.
- Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstider på enkelte av disse leveransene.

Parkering

Alle rekkehusene leveres med egen carport med plass til en bil. I tillegg er det en biloppstillingsplass ved siden av carporten.

Boder

Rekkeshusene leveres med en innvendig bod, samt teknisk rom/bod under trapp. I tillegg leveres 1 uisolert utebod med synlig bindingsverk. På fellesarealet leveres det en felles utebod med utstyr til felles bruk for alle sameierne.

Garderobeskap

Det er avsatt plass til garderober i entre, soverom og garderoberom. Det medfølger ikke garderobeskap eller innredning i garderoberom.

Renovasjon

For Åsmosletta boligsameie leveres felles halvt nedgravd søppelhåndtering på fellesområde ved parkeringsplassen. Type kildesortering følger kommunes ordning.

Postkasser

Det leveres postkasser i samlestativ på fellesareal.

Grunn og fundamenter

Bygget er fundamentert med isolert ringmursløsning på sandholdig grunn/spregsteinsmasser.

Bæresystem

Bærende yttervegger og bjelkelag av tre.

Fasader

Utvendig liggende kledning leveres maskinbeiset med et strøk grunning og to strøk beis, med synlig spikring. For å beholde reklamasjonsretten må kjøper påregne å beise huset ved behov og i løpet av reklamasjonsperioden.

Innervegger

Baderomsvegger leveres med hvite matte fliser i str 40x20cm. Vegger i teknisk rom leveres med ubehandlet gips. Øvrige vegger leveres gipset, malt i en hvit farge; S 0500-N

Vinduer

Vinduer leveres i PVC brun utførelse, med vannbrettbeslag i tilpasset utførelse. Listverk rundt dører og vinduer innvendig leveres i farge S 0502-Y.

Himling

Himlinger leveres med malte gipsplater i hvit (S 0500-N) utførelse, taklister er hvite. Generell takhøyde vil bli på 2,50 m. NB. Der tekniske installasjoner kreves, vil det kunne bli nedsenkede himlinger, og innkassinger av kanaler og rør. I bad er takhøyden ca 2,25 cm. Se forøvrig kontraktstegning.

Dører

Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalt (S 0502-Y) karm og utforinger, terskler i lakkert eik. Dørridere og beslag i rustfritt stål utførelse. Isolert ytterdør i brun farge.

Generelt VVS

Det leveres vegghengt toalett i bad/wc/vask. Innvendig vannledning legges som rør - i - rør til vannfordelerskap plassert synlig på vegg i teknisk rom. Hver bolig får egen stoppekran. I 1.etg monteres et utvendig frostfritt vannuttak ved kjøkken. På wc/vask i 1.etg.monteres tilkobling for vann, avløp til vaskemaskin. Varmtvannsbereder i teknisk rom. Det er tilrettelagt for senere montering av vannmåler.

Balansert ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilførsel av luft skjer via ventiler i oppholdsrom.

Elkraft /Oppvarming

Boligen leveres med skjult røranlegg for elektro, unntatt der det er lydskillevegger eller utvendig yttervegger og andre steder der det er byggt tekniske hindringer. Oppvarming av boligene skjer med vedfyring og panelovner, i bad er det elektrisk gulvvarme. Sikringskap plasseres i teknisk rom i 1.etg, eget skap med strømmåler leveres utenfor boligen.

TV / internett

Boligen leveres med 1 komplett uttak for TV/radio/internett i stue 1 etg. Det leveres trekkerør for internett i hovedsoverom iht romskjema/el-tegning.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres fra Ikea type „Veddinge“ i henhold til egen kjøkkentegning. Benkeplate leveres i laminat, farge grå betongmønstrer. Grep på skuffer leveres i type „Billsbro“, overskap leveres med „push“-åpner. Der det er skuffer leveres disse med demping. Hvitevarer medfølger ikke i leveransen.

Bad

På bad leveres det innredning med servant og speilskap med integrert belysning fra IKEA og dusjdører, 90x90. Knagger leveres separat og toalett-papirholder monteres på vegg.

Utomhus/fellesarealer

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Det blir et utomhusareal av god kvalitet. Det tas forbehold om ferdigstillelsegrad av utomhus ved overlevering, da dette må ses i sammenheng med sesong. Veier og plasser vil ha en kombinasjon av asfalt og grus. Gatelys leveres hensiktsmessig plassert. Terrasse foran og bak huset leveres som plattning i trykkimpregnert tre. På baksiden leveres det skillevegg mot nabo. Øvrige arealer rundt boligen leveres planert med stedlige masser. Kotene i utomhusplanen kan bli justert.

Brann og Røykvarsling

Det leveres 1 stk brannslukningsapparat og 2 røykvarslere i hver bolig. Røykvarslerne er seriekoblet internt i hver boenhet.

Prosjekteringsforutsetninger

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Leveransen er i henhold til gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad, samt NEK 400 for elektriske installasjoner i boliger. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Forbehold

Alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse. Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av Åsmoen rekkehus er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/tv-data/sanitær/ventilasjon/utevann, kan det komme inspeksjonsluker fortrinnsvis plassert i entrè/bod/kjøkken. Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Det tas forbehold om endelig justering av private hager, feks fallforhold og høydeforskjeller. Selger forbeholder seg retten til å plassere gateskap for strøm/tele hensiktsmessig enten på fellesarealer eller mot gavlvegg på husene, dette gjelder også dersom brannvesenet krever sklisikring/fastmontert stige for adkomst til tak. Det tas forbehold om sortimentsendringer hos Ikea. Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.