

Byggebeskrivelse Tolfshusveien 18 – To mannsbolig.



Følgende leveranse leveres:

1. Grunnarbeider

Tomten leveres planert med matjord. Kjøper er ansvarlig for såing av gress. Veiareal leveres gruset, og overvann fra takrenner dreneres til terreng. Utomhusplanen viser plassering av bygninger, veier og biloppstillingsplasser. Det etableres en standplass for søppelkasser ved innkjøringen til eiendommen, levert med grus. Hekker, gress og beplantning leveres ikke av selger.

2. Mur, betong og pussarbeider

Grunnmur leveres med ringmurselementer eller tilsvarende, inkludert støpte isolerte gulv. Det leveres grunnmursplast som avsluttes med topplist ca 10 cm over grovplanert terreng.

3. Oppbygning gulv og vegg

Etasjeskillene bygges opp som brann og lydhimling iht. gjeldene krav TEK17.

Ytterveggene bygges med gipsplater, diffusjonstett plastfolie, justert bindingsverk m/isolasjon, vindtette plater og en blanding av liggende panel stående panel. Utvendig panel leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk.

Vegger mellom boligrom leveres med justert bindingsverk, isolasjon og gipsplater.

Det kan forekomme noe høydeforskjell i overgangen mellom parkett og flislagte gulv.

4. Yttertak

Takterrassen/plattingen på balkong leveres med vanlig impregnerte terrassebord. Det leveres med utvendige tak nedløp i sort utførelse..

5. Innvendige gulv

Det leveres enten parkett, laminat eller flis på alle innvendige gulv.

Flislagte gulv leveres i rom som på plantegningene er benevnt som: entré og bad.

Øvrige rom blir levert med parkett/laminat.

Det leveres elektriske varmekabler i gulv på bad og gang.

6. Vinduer og balkongdører

Vinduene leveres enten med fastkarm, utad- eller innad slående. Vinduene leveres i svart utvendig og hvit innvendig. Plassering av sprosser vil ikke nødvendigvis samsvare med 3D – tegninger eller fasadetegningene, da prosjekteringen av vinduene ikke er bekreftet av vindusleverandøren.

Vinduene må tilfredsstillere krav til lufting, rømning, brann osv. Balkongdører leveres i samme farger utvendig og innvendig som vinduer.

7. Utvendige trapper, balkong og rekkverk

Eventuelle nødvendige trinn til terreng leveres i impregnert trevirke.

Balkong og rekkverk bygges i impregnert trevirke.

8. Kjøkkeninnredninger

Utsnitt fra hus 1 første etasje:

Prosjekt: Opiri Utvikling AS, Tolfshusveien 18



Utsnitt fra hus 1 – andre etasje:



Kjøkken leveres uten hvitevarer, dette er avvik fra bildene. Kjøkken leveres med vask, blandebatteri og ventilasjonsvifte.

9. Baderomsinnredninger

Baderomsinnredninger leveres fra rørleggeren. Se rørleggerbeskrivelse under punkt 12.

10. Garderober

Garderober leveres ikke.

11. Rørlegger og baderomsinnredninger

Alle rørleggerarbeider er inkludert i leveransen fra godkjent tilknytningspunkt. Bunnledninger leveres komplett i henhold til plantegninger.

Det leveres følgende sanitærutstyr:

Bad/Vask:

- Veggskap med vannmåler
- Hovedstoppekran
- Waterguard vannstopper
- Innredning komplett med speil og blandebatteri (60cm)
- Vegghengt toalett med soft close sete
- Innbygg toalett med pose

- Dusjhjørne i klart glass 80x80, Hus 2 får ca 80*80 dusj der en glass dør er litt smalere (se plantegning)
- Dusj i chrom med regn plate
- Opplegg for vaskemaskin

Til Kjøkken:

- Kjøkkenbatteri i sort utførelse
- Vask i sort utførelse
- VVB i skap på kjøkken
- Waterguard

Utvendig:

1 stk frostfri utvendig vannkran – endelig plassering prosjekteres av rørlegger

12. Elektriker

Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg i boligrom. Det leveres ett innvendig og ett utvendig sikringsskap, overbelastningsvern og jordfeilbryter. Det leveres elektriske punkter til boligen i henhold til kravene i NEK - 400. De monteres dobbelt utvendig TKS skap pr bolig

Det er medregnet varmekabel med termostat i alle bad samt entre

Det leveres seriekoblet brannvarslingssystem ihht TEK 17.

Det leveres trådløs ringeklokke.

Det leveres 1 stk TV/data-punkter tomrør pr enhet 20mm

Det leveres 4 stk utelamper som plasseres ved inngangsdør, balkong/terrasse, Carport og sportsbod (styres med dag/natt sensor/ur. Rør leveres/legges av graveentreprenør og tilførsel leveres av elektriker også til Carport og sportsbod. (oppstikk kontrolleres av elektriker)

Utelamper at type SG Artes sort

Elektrikerleveransen tilfredsstillter kravene i NEK - 400.

Til carport leveres

- 1 utelampe
- 1 stikk

Til bod

- 1 utelampe
- 1 stikk
- 1 bryter
- 1 takpunkte med enkel lampe

13. Flis

Det leveres 60*60 eller 30*60 Fliser i entre/gang og bad/vask på gulv. I dusj legges det mosaikk

På bad levers det 60*60 eller 30*60 fliser på vegg

Flislagte gulv leveres i rom som på plantegningene er benevnt som: entré og bad.

Det leveres fliser på veggene i rom som på plantegningene er benevnt som: Bad.

14. Innvendig maling

Sparket og malt 2 strøk (K2), opsjon for flere farger i samme leilighet.

15. Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet plasseres i henhold til prosjektering fra ventilasjonsleverandør, sannsynligvis på loft eller som kjøkkenvifte.

16. Peis

Det er klargjort for montering av peis med piperør gjennomføring via tak.

17. Vask

Boligen leveres ryddet og byggevasket. Med byggevasket menes det at bygget er rengjort, men noe smuss kan forekomme som kjøper må fjerne ved normal rengjøring.

18. Garasje/Parkering

Seksjonen har 1 parkeringsplasser i carport i henhold til tegninger.

19. Tilvalg

Alle endringer må bestilles skriftlig til selger. Det tillates ikke egne leveranser.

20. Sameiet

Det vil opprettes et sameie med fire seksjoner for prosjektet. Hver seksjon vil få sin bygningsmasse tilhørende sin seksjon. Hele eiendommens uteareal vil seksjoneres som fellesareal. Sameiets vedtekter har bestemmelser som viser hvilket hageareal den enkelte seksjon kan disponere. Sameiets interne fordeling av utearealet avviker fra seksjoneringen.

21. Offentlige avgifter og gebyrer

Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektriske installasjoner er inkludert i leveransen. Tilknytningsavgift for telefon og kabel-TV er ikke inkludert. Tinglysningsgebyrer og dokumentavgift er ikke inkludert..

Generelle opplysninger
Eiendommen tilhørende prosjektet Tolfshusveien 18, ligger i Tomter – Indre Østfold Eiendommen vil bli seksjonert og leilighetene vil få egne seksjonsnummer.
ADRESSE
Prosjektet Tolfshusveien vil få adresse Tolfshusveien 18 a-d
REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE
Eiendommen er regulert iht reguleringsplan
EIEFORM OG ORGANISERING
Prosjektet er tiltenkt organisert som et boligsameie etter Eierseksjonsloven av 01.01.2018 Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruksrett til egen bolig, samt bruksrett til sameiets fellesarealer. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til å eie mer enn to seksjoner i et sameie.
EIERSEKSJONSSAME
Sameiets formål er å ivareta saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift av eks. snøbrøyting, asfaltering, forsikring og andre forhold knyttet til eiendommen. Kostnader til sameiets drift og vedlikehold fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Sameiet skal ledes av et styre, valgt av seksjonseierne. Sameiet må også konstitueres før overtakelse, og det må da tas stilling til om man ønsker forretningsfører. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for føreste år. Se punkt for «Felleskostnader» og «Vedtekter»

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Det vil bli opparbeidet fellesareal med innkjøring, grøntarealer som skal driftes av sameiet.
Her må også inn vedr. tilleggsareal eller eksklusiv bruksrett av fellesareal.

FELLESKOSTNADER/OPPSTARTSKAPITAL

Størrelsen på felleskostnader er ikke fastsatt, men stipulert til å dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger, er felleskostnader stipulert til kr. 15,- pr. kvm./BRA pr. mnd.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles iht eierbrøk og vedtektene.

Det forutsettes at kjøper innbetaler oppstartskapital til sameiet tilsvarende 3 måneders felleskostnader. Beløpet er å anse som innskudskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Beløpet skal sørge for forsvarlig drift fra overtakelsestidspunktet.

Det må påregnes tilleggs kostnader til Kabel-TV/Internett etter forbruk
Kommunale avgifter og renovasjon vil blir fakturert direkte til hver seksjonseier etter forbruk.

FORRETNINGSFØRER?

Det er ikke fastsatt hvem eller om det skal være dette.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet.

Det forutsetter at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utkast til vedtekter er tilgjengelig hos megler.

FERDIGSTILLELSE

Boligprosjektet Tolfshusveien startes når 1 enheter er solgt. Det er stipulert 8-12 måneders byggetid avhengig av oppstart. Grunnarbeidet på tomten er ferdig utført og det vil bli en snarlig oppstart etter 1 solgt.

OVERTAKELSE AV BOLIG

Overtakelse av boligen skjer ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som både kjøper og selger skal signere.

Partene beholder hvert sitt eksemplar av protokollen.

Det forutsettes at overtakelsen kun kan skje ved at fullt oppgjør inkl. omkostninger er bekreftet bokført på meglers klientkonto.

Det er også et krav at alle tilleggsarbeider som faktureres utenom oppjøret til megler er betalt til utbygger før overtakelse.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for ferdigstilling. Selgeren skal da skriftlig varsles om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal skriftlig varsles med minst 14 kalenderdager. Det er grunnlag for dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, samt at overtakelsesprotokoll som bekrefter at overtakelsen har funnet sted er undertegnet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har tilsvarende ingen plikt til å innbetale oppgjør eller overta boligen uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

OVERTAKELSE AV FELLESAREAL

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av fellesareal kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero av prosjektets fremdrift.

Overtakelse av bolig med tilhørende andel av fellesareal kan ikke nektes av kjøper, selv om fellesarealer/utenomhus areal ikke er ferdigstilt.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av særskilte påkostninger.

PRISER

Se gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til å regulere prisene på usolgte enheter.

OVERTAKELSE AV FELLESAREAL

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av fellesareal kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero av prosjektets fremdrift.

Overtakelse av bolig med tilhørende andel av fellesareal kan ikke nektes av kjøper, selv om fellesarealer/utenomhus areal ikke er ferdigstilt.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv ta hånd om innboforsikring og forsikring av særskilte påkostninger.

Forbehold

Det kan være feil i leveransebeskrivelsen, endelig beskrivelse legges ved når det er kontraktsignering.