

BYGGEBSKRIVELSE

Generelt

Dette prospektet og nedenstående beskrivelse gir en kort orientering om leveransens kvalitet og omfang, og en mer utfyllende beskrivelse vil bli et kontrakts dokument. Enkelte illustrasjoner i prospektet kan vise forhold som ikke inngår i leveransen, for eksempel møblering, fasadedetaljer, vindusutforming etc.

Inntegnede møbler er vist for å anskueliggjøre møbleringsmuligheter og blir ikke levert. Hvitevarer leveres ikke. Perspektivtegninger er av illustrativ karakter og inntegnede hagemøbler, blomster, blomsterkasser og liknende leveres ikke. Prosjektet er byggemeldt i henhold til plan og bygningsloven (TEK10) med strenge krav til isolasjon, energi og tilgjengelighet.

Gulvnivået i første etasje ligger over det maksimale flomnivået definert av myndighetene.

Det tas forbehold om å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for utbygger vil byggeprosjektet bli igangsatt høsten 2017 med en antatt byggetid på ca. 20 mnd. Dette gir en foreløpig og estimert ferdigstillelse ila 2. kvartal 2019. Det tas forbehold om tidspunkt for igangsetting og/eller ferdigstillelse.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller utføres med plass-støpt betong/betongelementer. Takkonstruksjon i betong/elementer utvendig isolert og teknet med folie eller papp. Fasadevegger er i utført med bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledd med gipsplater. Utvendig kledning er hovedsakelig utført med tegl og tre panel. Utvendig synlig betong leveres ubehandlet. Innvendige vegger består av stål eller tre stendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden. Alle leiligheter har adkomst fra svalgang. Innvendig gang har trappe- og heisadkomst fra alle plan.

Balkong og terrasser

Balkonger og terrasser leveres med ubehandlet betong (fliser kan leveres som tilvalg).

Innvendig behandling

Boligene leveres med generell takhøyde på ca. 25000 mm. Nedsenket himlinger i enkelte rom vil kunne forekomme, med en takhøyder på minimum ca. 2200 mm.

Gulv

Eikeparkett i stue, kjøkken, soverom, entre og innvendig bod. I våtrom legges keramiske fliser med lokalt fall mot sluk. Nedsenket grube 3-5 mm i dusj sone.

Vegger

I leiligheter leveres innervegger av gips som blir skjote sparklet og malt i lys farge. I våtrom leveres fliser i lys farge. På kjøkken, mellom overskap og benkeplate legges fliser i lys farge.

Himlinger

Malt betong med synlige v-fuger. På bad/rom/vaske-rom/entre der hvor det er nødvendig, består himling av malte gipsplater. Taklister leveres ikke.

Nedforet himling/innkassinger

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entre, bad, soverom og kjøkken. Åpne rørføringer i bod må påregnes.

FAST INNREDNING OG UTSTYR

Kjøkken

Kjøkkeninnredning, høyde 2300 mm, med hvite fronter og med laminert benkeplate. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver leilighet. Det avsettes plass og opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer leveres ikke.

Bad

Baderoms innredning med underskap, helstøpt servant/topplate og ettgreps servantbatteri. Over servant leveres speil, speilbelysning og minimum 30 cm overskap. Vegg montert klosett i hvitt porselen. Det leveres nødvendig opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller bod/vask (forutsetter kondens-tørketrommel). Dusjhjørne eller badekar er medtatt der det er vist i kontraktstegning.

Elektro

Det leveres lys over kjøkkenbenk, speilbelysning på bad, samt i innvendig bod. På bad, wc og i gang/entre der det er nedforede himlinger leveres downlights innfelt i himling. Antall avhengig av himlingens og leilighetens størrelse.

Garderobeskap

Det leveres 1 meter garderobeskap pr. sengeplass av type hvit Komi. Høyde på skap er 2100 mm. Skap som er stiplet på tegning leveres ikke.

Innvendige dører

Hvite, formpressede dører med stålvidere, hvitmalte gerikter og flat eik terskel med spalteåpning. Synlige spikerhull i gerikter.

Vinduer/vindusdører

Vinduer og balkongdører leveres i tre med aluminiumbeslått utside og hvitmalt innside. U-verdi iht. krav i TEK10. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens på glasset. Synlige spikerhull i gerikter.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør av type Swedoor eller tilsvarende leveres i malt utførelse fra fabrikk, med FG-godkjent lås og systemnøkkel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Boligene vil bli oppvarmet med vannbåren varme i form av radiatorer. På bad vil det bli levert vannbåren gulvvarme. Det vil bli individuell måling av forbruk for hver leilighet, samt individuell styring av hvert rom. Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann, vil blokkene bli tilkoblet fjernvarmenettet i Årnes.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonssystem med gjenvinning. Ventilasjonsaggregatet monteres i bod, eller i enkelte tilfeller som en del av avtrekkshetten på kjøkken.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og eventuelt andre spesielle steder. Automatsikringer i eget sikringskap i leiligheten. Sikringskap monteres i bod eller entre.

Måler og hovedsikring er plassert i garasjekjeller eller i trapperom. For lyspunkt i betonghimlinger/himling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg.

På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det vil bli utarbeidet en elektro-tegning for hver leilighet som angir plassering av elektro-punkter i hvert enkelt rom.

I parkeringskjeller, bod arealer og trapperom leveres bevegelsessensorer for styring av lys og energisparing.

Brann

Det leveres nødvendig brannslukningsutstyr i henhold til teknisk forskrift (TEK10).

Sanitær

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad eller vaskerom. Det leveres hvitt sanitærutstyr. Det installeres luker i vegg for fordeler skap for leilighetenes røranlegg (varmt- og kaldtvann) og varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet og vil være en del av detaljprosjekteringen. Disse vil fortrinnsvis monteres i bad eller bod, men kan også bli montert i entre.

Telefon/bredbånd/TV:

Det leveres fiberkabel til hver blokk for bruk til telefoni, TV og bredbånd i hver leilighet. Det leveres ett kontaktpunkt for telefoni og ett for fellesanlegg. Det kan velges ytterligere punkter som tilvalg. **Kjøper betaler selv tilknytningsavgift.**

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

FELLESAREALER

Inngang/trapp

Hovedinngang med innvendig trapp i betong og heis til alle leilighetene og kjeller. Det leveres fliser på gulv i hovedinngangspartiet, i trapper og felles gang. Vegger og underside repos i trapp leveres sparklet og malt. I inngangspartiet i 1. etasje blir det montert postkasser. Det leveres ringetablå og porttelefon med automatisk døråpner for hver leilighet, samt ringeknapp utenfor hver leilighet.

Garasje/sportsboder

Garasjekjeller har 1 parkeringsplass og 1 sportsbod pr. leilighet. Garasjeanlegg har direkte adkomst til trappe- og heis rom for hver blokk.

Gulv:

Parkeringskjeller utføres med drengasfalt, og leveres med oppmerkede og nummererte biloppstillingsplasser.

Vegger:

Støvbundet, hvitmalt betong.

Himling:

Støvbundet hvitmalt betong eller synlig isolasjon.

Laveste fri etasjehøyde ca. 2200 mm. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Garasjekjelleren ventileres iht. gjeldende forskrifter.

Det leveres elektrisk garasjeport som styres ved nøkkel og fjernstyrt port åpner (1 stk. pr. biloppstillingsplass).

Det avsettes plass for fjernvarmesentral i henhold til leverandøren sine krav.

En storflom kan innebære vann i p-kjeller og sportsboder.

Utomhus arbeider

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet, og er kun å betrakte som retningsgivende. Det tas derfor forbehold om endelig utforming og materialvalg. Felles og private grøntområder vil bli tilsådd, beplantet og andre fellesarealer vil bestå av asfalterte områder.

Selger/utbygger: Glomma Boligpark 1 AS / Marbre AS

Hjemmelshaver til eiendommen: Albert Fjeld AS

Ansvarlig Megler: Eiendomsmegler 1 Hedmark Eiendom AS avdeling Årnes v/Hans Andrew Rode-Hæhre, Rolf Wegar Gundersen og Marius Christer Wold. Tlf: 02998. Epost: aarnes@em1.no

Adresse: Raumnes saga 18, 2150 Årnes

Eieform: Selveier

Registerbetegnelse: Gnr. xx, bnr. xx i Nes kommune.

Registerbetegnelsen vil bli endret i forbindelse med fradeling av tomtearealer til ulike byggetrinn. Hver leilighet vil få tildelt eget seksjonsnummer ved seksjonering.

Organisering: Leilighetene vil bli solgt som selveierleiligheter og organisert som et sameie. Kjøper får skjøte på sin seksjon som består av eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig og med forholdsmessig andel av hele eiendommens fellesarealer.

Arealangivelser: Arealene oppgitt på tegninger og i prislisen er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, imbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. Arealangivelser i de enkelte rom i prospektet kan variere innenfor +/- 5 %, leilighetenes totale areal innenfor +/- 2 %.

Priser: Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre pris på usolgte leiligheter uten forutgående varslings. Salgsprisene er faste og reguleres ikke etter kontraktsinngåelse.

Lovverk: Kjøp reguleres av "Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m." (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. Bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. Bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Avhendingslova. Betalingsbetingelser: ved utstedt § 12 garanti skal forskuddsbetaling tilsvarende 10 % av kjøpesummen betales til meglers klientkonto. Kjøper som ikke er å regne som forbruker skal innbetale 20 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse.

Garantier: Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garantier på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overtakelsen. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse ihht. Bustadoppføringslova § 47.

Reguleringsforhold/rammetillatelse: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Kopi av reguleringsplan og kart er innhentet og kopi kan fås hos megler. Rammetillatelse for prosjektet er gitt av Nes kommune. Selger tar forbehold om endelig offentlig godkjenning, om nødvendig forhåndssalg og styrets godkjenning om byggestart.

Tilvalgs muligheter: Det vil bli gitt muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny hvor frist for beslutning vil fremkomme.

For tilvalg gjelder følgende:

- Innredning på kjøkken, bad, dusj/wc og garderobe.
- Hvitevarer (ikke inkludert)
- Alternative parkett-typer
- Alternative flisløsninger på våtrom og fliser over kjøkkenbenk.
- Flere elektriske punkter og tlf - / tv-uttak
- Andre farger på vegger
- Fliser på balkonger

Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av boligens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, samt plassering av våtrom og røropplegg kjøkken/bad.

Bestillingsfrister for tilvalg

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren, hvor tilvalgs skjema for bestilling av tilvalg følger vedlagt. Det informeres i brevet om priskonsekvenser og når fristen for tilvalgene går ut.

Endringer: Når tilvalgs fristen er utgått, må endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist.

Forbehold: Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg, eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt/internettside eller leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

- Kjøper er kjent med at Seksjonen er under prosjektering.
De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for Kjøpers bruk av Seksjonen.
- Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte leiligheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.
- Selger tar videre forbehold om tilfredsstillende antall forhåndsolgte leiligheter før byggestart besluttes.