



Dokumenter

BESKRIVELSE -
Selveiende rekkehus og leiligheter i
Rådalslien i Fana

BEHIND LIVING - Selveiende boliger

Byggebeskrivelse og kjøpsbetingelser

Kjøpers sign.: _____

BEHIND LIVING SS - OPPDRAGSNUMMER 3100001

SELVEIENDE - 64 LEILIGHETER OG 7 REKKEHUS

Byggebeskrivelse og kjøpsbetingelser

1. ORIENTERING OM PROSJEKTET

OPPDRAGSGIVER : BEHIND LIVING ASA v/Rolf A. Selseng, Grønnestølsveien 50, 5073 Bergen

ORG.NR. 992295473

FORRETNINGSFØRER : VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG, STRANDGT. 196, NORDNES, 5004 BRG.

ORG.NR. 946450197

1.01 ARKITEKT

Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS

Østre Nesttunveien 2. 5251 Nesttun

Telefon: 55 11 64 60

1.02 ENTREPREPRENØR

Strand AS (Totalentreprenør)

Kontaktperson: Geir Sørland

Telefon: 55 20 76 50

1.03 PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av 2 bygg i med 64 leiligheter i 8 etasjer med heis og 7 rekkehus. Parkering i p-kjeller. Boder i kjeller, 1 og 2 etg.

Adresse vil bli Rådalslien (Gate- og leil. nummer vil bli tildelt senere av Bergen kommune), 5239 Rådal.

Heis- og trapperom er ført ned til gateplan og p-kjeller med boder.(Ikke heis fra rekkehus hvor det er egen trapp foran rekkehusene)

Det legges til rette for sykkelparkering og felles søppelhåndtering. Det installeres bossuganlegg med nedkast fra felles uteareal.

1.04 FORBEHOLD

Selger tar forbehold om offentlig godkjenning av igangsettingstillatelse iht. søknad og at nødvendige salgsmål oppnås.

Såfremt selgers forannevnte forbehold ikke er avklart og bygging ikke er igangsatt innen 31.12.2010 står selger og kjøper fritt til å heve avtalen.

Kjøpers sign.: _____

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte leiligheter og rekkehus samt velge å beholde disse selv.

Det tas forbehold om endring i offentlige skatter og avgifter; herunder en eventuell økning av mva, tinglysningsgebyrer mm.

Dokumentenes rangeringsordning:

1. Bindende kjøpekontrakt
2. Byggebeskrivelse og kjøpsbetingelser.
3. Tegninger/brosjyremateriell.

Dvs. beskrivelser i dette skriv går foran tegninger/brosjyremateriell.

Det gjøres oppmerksom på at illustrert perspektiv og 3D-tegninger ikke er å anse som kontraktsgrunnlag, da disse kan avvike fra leveransen.

Eksakt areal på den enkelte leilighet kan først fastlegges etter at detaljprosjektering er avsluttet.

Tillegg til kontrakt:

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved evt salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Dette forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Fristen for ferdigstilling gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, såfremt overtakelse og ferdigstilling kan finne sted tidligere og kjøper blir varslet iht. avtalt frist i kjøpekontrakt.

1.05 KONTRAKTSBETINGELSER

Grunnlaget for kontrakt mellom selger og kjøper er bestemmelsene i Bustadsoppføringslova – henholdsvis Avhendingslova – alt ettersom kjøpet er foretatt i byggetiden eller etter ferdigstilling.

Såfremt kjøper skulle ønske å omsette kjøpekontrakten aksepteres dette av selger under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som denne kontrakts kjøper, herunder en for selger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt overtagelse av evt. inngåtte endrings-/ tilleggsavtaler. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr fra denne kontrakts kjøper på kr. 25.000,- inkl. mva. ved slik omsetning til ny kjøper.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, 3D-tegninger, planer og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

Kjøpers sign.: _____

2. GENERELLE FORUTSETNINGER

Byggebeskrivelsen beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Dersom det ikke er beskrevet spesifikke bestemmelser i kontrakt, gjelder følgende:

- Offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk.
- For øvrig gjelder Byggeforskriftene av 1997 og NS 3420 3. utgave juli 1999 – toleranseklasse 3(C) og for frie betongflate toleranseklasse 4(D).

Byggherre betinger seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller løsninger på konstruksjoner e.l. som er nødvendig etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres. Endringer som følge av nye offentlig rettslige krav, kan gi utbygger rett til å kreve prisøkning.

Dersom byggherre er nødt til å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter byggherre å gi kjøper umiddelbar beskjed.

OFFENTLIGE FORHOLD:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet.

3. LEVERANSESTANDARD FELLESEDELER og ANLEGG

3.01 GENERELT

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighet eller et rekkehus sine eksklusive arealer, bl.a.:

- Trapper og heis.
- Korridorer.
- Boder.
- Utvendige tak, fasader og takterrasse.

3.02 TRAPPER OG HEIS

- Hovedtrapp og heissjakt i blokk samt trapp til garasje v/rekkehus utføres i betong eller stål. Vegger i trapperom sparkles og males. Trapper og reposer får keramiske fliser.
- Prosjektet leveres med 4 heiser av typen Thyssen eller tilsvarende i hovedblokken.

3.03 POST og BOSS

Det leveres bossuganlegg ved nedkjøring til garasjeanlegget. Nedkast er på fellesuteplass ved oppgang fra adkomstveg.

Postkasser plasseres i inngangsparti 1. etg i blokken og på trapperom fra garasje v/rekkehusene.

3.04 BALKONGER / KORRIDORER

Leilighetene har adkomst fra felles korridor/ trappegang. Vegger her og i inngangspartier sparkles og males og det utføres fliser på gulv.

Balkonger til leiligheter og til rekkehus leveres med støvbundet betong gulv. Rekkverk på balkonger i stål/aluminium og glass.

Kjøpers sign.: _____

Lys -armaturer i trapperom/fellesganger og innvendige inngangspartier i blokken styres av bevegelsessensoner m/tidstyring (evt m/pulsbryter). Lysarmaturer på utvendige fellesdeler styres med fotocelle.

3.05 PARKERING

Parkering i felles parkeringskjeller.

Det medfølger en rett og plikt til en p-plass pr leilighet, men det vil være noen tilleggs plasser som vil bli lagt ut for salg.

Parkeringskjeller vil ha asfaltdekke og sprøytemalte vegger og himling. Det leveres en fjernkontroll pr p-plass til den automatiske garasjeporten. Belysning i P-kjeller styres med bevegelsessensor. Belysning i bodgrupper styres med bryter.

3.06 BODER

Hver leilighet vil få egen sportsbod på ca 5 m² i parkeringskjeller for rekkehusene og på plan 1 eller 2 for leilighetene. Bodene er låsbare. Skillevegger mellom sportsboder settes opp som tette vegger m/luftespalte ca 40cm i topp, alternativt som nettingvegger (Troax-vegger) etter utbyggers valg. Internt i leiligheter og rekkehus er klesbod på ca 3m².

3.07 UTEAREAL

Utomhusanlegg opparbeides i hht, godkjent utomhusplan, med fast dekke, plen, beplantning og lekeapparater. Det leveres klatrestativ, disse, og sklie (sammen med klatrestativ) samt sandkasse.

3.08 FASADER

Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av perspektivskisse/fasadetegning fra arkitekt, men kan bli endret etter påkrav fra Bergen kommune eller arkitekt. Det nyttes fasadeplater fra Vik Verk as.

3.08 GRUNNARBEIDER OG FUNDAMENTER

Bygget fundamenteres på betong såle

3.10. BÆRESYSTEMER

Fundamenter i betong. Garasjeetasje med dekke over i plasstøpt betong.

Blokken har vertikal og horisontalbæring i vegger og dekker av plasstøpt betong.

Rekkehusene utføres i lette trekonstruksjoner i vegger og dekker.

3.11 YTTERTAK og TAKTERRASSER

Blokk - Takkonstruksjon/betongdekke m/300mm isolasjon og papp- eller folietekking.

Rekkehus - Takkonstruksjon i tre m/300mm isolasjon og papp- eller folietekking

Taknedløp og sluk, tilkoblet utvendig avløpssystem.

Terrasser og takterrasser til leiligheter vil få betongheller på klosser og rekkverk i stål/aluminium og glass. Private terrasser for leiligheter på plan 1 skjermes mot fellesdeler med plantekasser iplantet bølgehekk.

Kjøpers sign.: _____

Takterrasse på rekkehus R101 får tre-terrassebord og rekkverk i stål/aluminium og glass.

3.12 EL-installasjoner i fellesdeler

Lys-armaturer i trapperom, felles ganger, garasjer og inngangspartier

Belysning i P – kjeller og boder.

Levering/montering av nødvendige vifter i garasjeanlegg.

Varmekabler i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

Parkbelysning på uteområder

Til leiligheter i hovedblokk monteres port-telefon-anlegg av anerkjent merke.

3.13 Nøkkelsystem

Det etableres et nøkkelsystem der boligens nøkkel vil låse alle dører/punkt der beboer skal ha tilkomst.

Også postkasse og egen sportsbod. Det leveres 3 nøkler pr bolig. Systemet tilpasses også egne nøkler for vaktmester, postombæring etc i nødvendig utstrekning.

Postkasser plasseres i samarbeid med Postverket, se pkt 3.03

4. LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER og REKKEHUS

4.01 Orientering

Viser til plantegninger og spesifikasjoner for hver boligtype i dette prosjektet. Der det er uoverensstemmelser, er det spesifikasjonen som gjelder.

Dvs at det i utgangspunktet ikke leveres inventar og utstyr som måtte være vist på tegninger med mindre de er spesifikt beskrevet i den beskrivelse eller som vedlegg fra leverandør

Vinduer, dører, vegger kan bli endret under prosjekteringsgang.

Orienterende opplysninger:

Normal takhøyde vil være 2,4 m. Takhøyden i nedforet areal i entrè, bad og bod kan avvike i forhold til dette, dog ikke mindre enn 2,2 m.

For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler kan det være aktuelt å etablere mindre vertikale/horisontale kasser på vegg eller himling.

Det tas forbehold om mindre endringer som følge av detaljprosjektering og off. godkjenning. Disse endringene skal ikke redusere byggets kvalitet og gir ikke rett til prisjusteringer.

4.02 Generelt

Vegger:

Yttervegger utføres med 198mm trestender fylt mer 200mm isolasjon. Utvendig side kles med GU-gips/vindsperre innvendig side med diffusjonssperre og 13mm gipsplate. Det leveres fasadeplater fra Vik Verk as.

Vegger mellom leiligheter vil bli utført i plasstøpt betong og/eller lydvegger i tre/stål/gips i leiligheter. I rekkehus utføres lydvegger i tre/stål/gips. Lydskillevegger bygges i henhold til gjeldende krav til lyddemping kl C.

Kjøpers sign.: _____

Innervegger utføres som stål-/trekonstruksjon med isolasjon 68 – 100mm tykkelse. Vegger kles med gipsplater. Vegger i baderom og vaskerom bekles med glatte hvite fliser i format 20X20 cm. Utføring, listverk og omramminger blir ferdig malt fra fabrikk og med synlig stiftehull. Alle lister og foringer utvendig leveres ferdig behandlet etter arkitektens anvisning.

Vinduer og balkongdører:

Iflg. Fasadetegninger, Vinduer leveres delvis som tre-vinduer ferdig hvit-malt fra fabrikk, delvis som aluminiums-vinduer både i leiligheter og rekkehus. Variasjon etter størrelse og utforming. Balkongdører leveres tilsvarende.

Entredør og ytterdører:

Hovedinngangsparti i blokken får dørparti i aluminium.
Inngangsdører til leiligheter leveres som tette dører (dører uten glass).
Ytterdører til rekkehus leveres tilsvarende.
Farge etter arkitektens anvisning (samme farge begge sider).

Innv. dører:

Alle innvendige dører leveres av typen hvit glatt.

Malerarbeider:

Alle behandlede overflater utvendig leveres iht. arkitektens fargeskjema (fargeskjema utarbeides senere).
Alle innvendige vegger, unntatt bad og vaskerom, leveres sparklet og malt 2 strøk.
På bad og evt vaskerom legges flis i format 20 x 20 cm.

Himlinger/Dekker:

Leilighetenes betonghimlinger leveres sparklet og malt, hvite. Nedforinger for tekniske føringer utført i gipsplater leveres ogsåsparklet og malt.
Rekkehusene har himlinger av gipsplater og disse leveres sparklet og malt hvite.
Alle golv i boligetasjer leveres med eikeparkett type Natur eller tilsvarende.
På bad og evt vaskerom legges flis i format 20 x 20 cm.

Inninterne trapper

I leiligheter og rekkehus med interne trapper utføres disse i klarlakkert furu og med furu rekkverk og håndløper.

4.03 INNREDNINGER

Egne tegninger for kjøkken og bad kan fås hos megler, og vil bli del av kontraktsgrunnlaget. Disse vil i det vesentlige følge det som er vist på leilighetstegningene.

Kjøkken og garderobe:

Det leveres kjøkkeninnredning i hht. egen kjøkkentegning/plantegning.

Kjøpers sign.: _____

Kjøkken leveres i kvalitet som SIGDAL type Scala/Gloss/Lido – HTH type Hvit Dekor høyglans/Horizon Hvit/Glatt Bjørk eller tilsvarende kvalitet fra annen leverandør, alt etter utbyggers valg. Det leveres ikke hvitevarer. Kjøkkenet er beregnet for innbygningskomfyr og leveres med front til integrert oppvaskmaskin. Garderobe leveres i hvit, glatt utførelse med stål bøylehåndtak. Det leveres 1m skal pr vist sengeplass.

Bad:

Det leveres baderomsinnredning i glatt hvit utførelse. Det leveres 90 cm benkeskap m/servant, 30cm overskap og 60 cm speil m/belysning. Dusjvegger leveres ikke.

4.03 EL-anlegg

Feltet tilknyttes BKK sitt strømfordelingsnett. Det blir separate abonement/målere i den enkelte bolig. BKK Nett installerer aktuelt målersystem. BKK-Varme as installerer målersystem for måling av energiforbruk fra fjernvarmen. Ute-belysning/fellesstrøm vil ligge i eget abonement.

I boligene føres ledningsnettet hovedsakelig som skjult instalasjon. På lette lydskillevegger vil det være synlige EL-installasjoner.

Utstyr

På kjøkken leveres ett lavenergi lysrør under overskap ved vask. Det fremlegges separate stikk til koketopp og steikeovn (hvitevarer ikke inkludert). I boden er det medtatt lavenergiebelysning i tak. Ved entrédør leveres porttelefon og ringeanlegg.

Det leveres normalt godt omfang av doble stikk og lysbryter med ca 30 - 55 punkt pr bolig varierende etter leil størrelse , konf. vedlagte EL-tegning.

Antenne/telefon

Det rørsettes for 2 stk uttak for telefon i hver leilighet, i stue og største soverom.

Boligene tilknyttes Canal Digital sitt kabelnett, og dennes "Grunnpakke" leveres. Det er antenne-/multimediapunkt i stue og ett soverom.

4.04 Ventilasjon og oppvarming:

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Anlegget plasseres i bod.

Oppvarming: Oppvarming skjer med vannbåren fjernvarme til termostatstyrte radiatorer i leilighetene. Det er varmekabler i badegulvet.

4.05 Sanitæranlegg:

Vann og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg.

Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i bad – og vaskerom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig avlufting. Alle armaturer er av ettgreps type. Rørføringer legges skult der dette er mulig. Det utføres rør-i-rør system i leilighetene.

Kjøpers sign.: _____

Omfang pr. leilighet:

2 stk. sluk i baderom. 1 stk sluk i vaskerom der dette finnes.

1 stk dusjbatteri og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr leveres med vegghengt-toalett og baderomsinnredning i hvit utførelse. (servant leveres sammen med innredning). I leiligheter med separat toalettrom leveres vegghengt-toalett og servant.

Avløpstrakt og tappekran for vaskemaskin på bad/evt vaskerom.

Ett-greps blandebatterier på servanter og oppvaskbenker.

Ferdig opplegg for oppvaskmaskin med kran og avløp. Varmtvann fra fjernvarme,

4.06 TILLEGGS-/ENDRINGSKONTRAKTER

Det vil være mulighet for huskjøpere å foreta tillegg/endringer i forhold til standardleveransen.

Dette gjelder ikke konstruktive eller eksteriørmessige endringer.

For kjøpere vil det være mulig å gjøre følgende tilvalg:

- 1) Endret kjøkkenleveranse i samarbeid med Kjøkkenleverandør.
- 2) Endret garderobeleveranse i samarbeid med Kjøkkenleverandør.
- 3) Endret flisdesign i samarbeid med murer
- 4) Endret badeinnredning/sanitærporselen i samarbeid med rørlegger
- 5) Endret design innerdører i samarbeid med byggmester
- 6) Tillegg i malerarbeidet – overflater i samarbeid med malermester

Det blir utarbeidet en menyliste hvor en del standardendringer blir listet. Dette vil gjelde diverse el-punkt, tele- og multimediapunkt, el-armatuerr, endret parkettyper etc.

Det vil bli etablert kundekontakt som skal veilede kjøperne i forbindelse med eventuelle endringer og ønsker/konsekvenser.

Det vil bli satt opp frister og eventuell priskonsekvens for slike endringsbestillinger.

Ved eventuell endring må det påregnes at det fra entreprenørens side vil påløpe administrative kostnader forbundet med endringsprosessen.

Tilvalg vil måtte skjer skriftlig. Det må påregnes at tillegg forfaller til betaling før overtakelse.

5. PRISER og BETALINGSBETINGELSER

Totalkostnadene for boligene fremgår av vedlagte prislist.

Ved inngåelse av kontrakt skal det innbetales håndpenger på 10% av boligens pris.

Restbeløpet inkl. evt menytillegg forfaller til betaling ved overtakelse.

Driftsbudsjett viser hva ordinære fellesutgifter inkluderer. Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjon direkte av Bergen Kommune.

Kjøpers sign.: _____

FORELØPIG - Driftsbudsjett

Driftsbudsjett for 2010

Revisjon	7 500
Forretningsfører	85 910
Styrehonorar	49 700
Vedlikehold	150 000
Vaktmester	200 000
Felles strøm	60 000
Forsikring	77175
Kom avgift vannDirekte til sameier0	
Kom avgift avløpDirekte til sameier0	
EiendomsskattDirekte til sameier0	
Heiskostnader	76 000
PPV-Avtale	13 845
<hr/>	
Sum Utgifter	720 130
Renovasjon	106 607
<hr/>	
SUM	826 737

Månedlig driftsutgifter pr. leilighet fremgår av prislisten.

Kabel-TV og Internett fra Canal Digital i fellesavtale med komplett MAXI vi gi et tillegg på kr 405 pr bolig pr måned.

Dette abonnementet gir ca 40 TV-kanaler og internett-tilknytting på 12,0/5,0 Mbps

Kjøpers sign.: _____

