

# VELKOMMEN TIL KRISTOFFERGARDEN AASE ALLÈ



## Byggebekrivelse

30 Leiligheter

# 20 Tomannsboliger

## 1 Generell orientering

### 1.01

#### **Salg/kontrakt/oppgjør og tinglysning**

Mostein Boligutvikling AS

#### **Oppdragsansvarlig/ Oppgjørsansvarlig:**

Tone Hill Vegsund.

Tlf .911 33217

E-post: [tone@mostein.no](mailto:tone@mostein.no)

### 1.02

#### **Byggherre/salg**

Mostein Boligutvikling AS

Steinar Lausund, salgsansvarlig

Telefon: 70 17 60 60

Mobil: 97 15 62 32

E-mail: [steinar@mostein.no](mailto:steinar@mostein.no)

Brita Støle

Tlf 97 78 12 49

E-mail: [brita@mostein.no](mailto:brita@mostein.no)

#### **Arkitekt**

Sporstøl Arkitekter AS

Janine Muller

### 1.03

Grunnarbeid: Blindheim Maskin og Transport AS

Betong og mur/puss: Stave Mur AS

Snekkere: Snikkern AS

Taktekking: Kalstad Montering AS

Blikkenslager: VB Bygg AS

Maling/tapet: M. Uggedal AS

Flisarbeid: Vestmur AS

Kjøkken og bad: HTH

Elektro: Acel Installasjon AS

Rørlegger:  
Ventilasjon:

Ø. Uri & Sønn AS  
Energima AS

#### **1.04**

##### **Prosjektets art, omfang og priser**

Prosjektet vil bestå av 2 stk 7 mannsbolig og 1 stk 17 mannsbolig plassert på øvre del av tomten. Resten av området vil bestå av moderne og stilrene tomannsboliger. Boligene er plassert sentralt på Åse med kort vei til Moa som har både svømmehall, kjøpesentre med kafeer, butikker, vinmonopol og apotek. Området ligger også i nærheten av flotte turområder som Lillevannet, Holstoppen, Emblems fjellet og Brusdalen.

Leilighetene har parkering i kjeller med tilhørende bod  
Tomannsboligene har egen garasje og oppstillingsplass  
Adresse: Borgundvegen. 6017 Ålesund.

#### **1.05**

##### **Tidsplan**

Oppstart 2018.

Første ferdigstillelse er beregnet til 2019.

#### **1.06**

##### **Forbehold vedrørende fremdrift**

Ovenfor nevnte tidsplan er gitt med forbehold om forsinkelser som skyldes kommunal byggesaks- og VA- behandling, force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. Dette er forhold som gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse, uten kompensasjon overfor kjøper. Ved en slik forsinkelse vil byggforsikringen til selger ikke dekke en eventuell erstatningsbolig for kjøper. Dette er forhold som kjøper må ta hensyn til ved et eventuelt salg av nåværende bolig.

Fristen for ferdigstillelse gir ikke kjøper rett til å utsette overtagelse, såfremt overtagelse og ferdigstillelse kan finne sted tidligere. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen før selgers frist er utløpt, men må overta etter rettidig innkalling.

#### **1.07**

##### **Andre forhold**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på *usolgte* boenheter uten forutgående varsel, samt å beholde noen boenheter.

Det tas forbehold om endring i offentlige skatter og avgifter som økning av mva, tinglysingsgebyrer mm.

Dokumentenes rangeringsordning:

1. Bindende kjøpsbekreftelse.
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.

Tillegg til kontrakten:

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 hensyn tas 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. Kjøper kan ikke nekte å overta leiligheten før selgers frist er utløpt etter, men må overta etter rettidig innkalling.

## 1.08

### Kontraktsbetingelser og garantier

Kontrakt mellom kjøper og selger er basert på Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført. Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). I samsvar med loven brukes betegnelsene *entreprenøren* om selgeren, og *forbrukeren* om kjøperen. Denne loven gir kjøper diverse rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jfr. lovens § 3. Selger skal stille sikkerhet for kontraktsforpliktelsene i henhold til § 12 i Bustadoppføringslova. Sikkerheten er gjeldende i byggeperioden og fram til 5 år etter overtagelsen av leiligheten. Denne tjener også som sikkerhet for boligdelens fellesareal og utomhusareal samt ferdigstilling av disse. For øvrig gjelder 5 års reklamasjonsrettigheter i henhold til Bustadoppføringslova.

Bustadoppføringslova gjelder ikke der kjøper anses som profesjonell/investor eller ikke skal bebo leiligheten selv. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vi gjør oppmerksom på at lov om eierseksjon av 23. Mai 1997, nr. 31, §22, setter begrensinger for at ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova av 13. Juni 1997 nr 43, eierseksjonsloven av 23. Mai 1997 nr 31 og annen bakgrunnsrett. Disse lover kan leses/lastes ned fra [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no) eller kopi kan fås ved henvendelse megler.

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. Såfremt deler av markedsmateriale for prosjektet ønskes benyttes, må dette godkjennes av selger. Dog aksepteres ikke salg av kontraktsposisjon før selgers forbeholdt er frafalt, og kjøpekontrakt er signert av begge parter. Selger betinger seg administrasjonsgebyr fra denne kontrakts kjøper på kr 100.000,- inklusiv mva. ved slik omsetning til ny kjøper, for selgers mer arbeid i forbindelse med eierskiftet.

Forannevnte forhold er en forutsetning for at skjøtet ikke skal utstedes til kjøper, men direkte til den kjøper måtte utpeke på det tidspunkt boenheten er klar for overtakelse. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boenheten til seg dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten. Restsalget må reguleres av opprinnelig kjøpekontrakt med tilhørende vedlegg.

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

Plantegning er illustrativ med møbleringsforslag, for oversikt for standard leveranse, se punkt 4.06

«oversikt over leveranse standard innvendig».

## 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 TEK 17 og NS 3420 4. utgave 2008 – toleranseklasse B.

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, også etter offentlig godkjenning. Disse endringer skal ikke redusere boenhetens kvalitet av betydning.

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 bli påheftet fremtidige servitutter/erklæringer, påkrevd av offentlig myndighet.

### **3 Leveransestandard fellesareal og utomhusanlegg**

#### **3.01**

##### **Fellesareal/friareal**

Fellesanlegg defineres som:

- Friområder som eies i fellesskap og som ikke er en del av hver enkelt seksjon. Dette kan benyttes til lek og rekreasjon.
- Gatene og parkeringsplasser internt i feltet.
- Gatebelysning på interne veier.
- Lekeplasser

Fellesanlegg må vedlikeholdes og brøytes i fellesskap.

Kommunale veier (inkl langsgående gatebelysning) og teknisk anlegg vedlikeholdes av kommunen selv

#### **3.02**

##### **Utomhusanlegg**

Boligene skal seksjoneres og det skal opprettes et boligsameie. Medlemmene skal rette seg etter Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, sameiermøtets vedtak, boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av styret.

Hjemmelshaver til den enkelte seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til altan / terrasse i tilknytning til egen seksjon, bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg, samt eksklusiv bruksrett til sportsbod.

Sammen med bruksretten følger ansvaret for drift og vedlikehold av ovennevnte Fasaden er kledd med beiset tre kledning. Og noe pusset fasadeplater. Alle overflater må etterbehandles og vedlikeholdes, iht FDV dokumentasjon.

Fremdriften på tilstelling av utearealene tilpasses av utbygger

Avfallshåndtering er ikke endelig besluttet

Alle veier blir asfaltert

Det blir asfaltert inntil husene.

Betonggulv i sportsboder og Carport.  
Postkasser monteres i eget stativ av selger

### **3.03**

#### **Parkeringsplasser**

Parkeringsplass leveres med asfaltert dekke.

## **4**

### **Leveransestandard innvendig og utvendig**

Leveransens innhold:

- 4.01 Bygningen
- 4.02 Innvendige flater
- 4.03 Innredning
- 4.04 Ventilasjon og elektro
- 4.05 Fiberopplegg
- 4.06 Varmekilde
- 4.07 Diverse

#### **4.01**

Det vil bli levert noen støttemurer. Se situasjonsplan.

#### **Grunnmur/Fundamenter**

Fundament og ringmurer utføres i stedstøpt betong.

#### **Yttervegger**

Husene leveres med ferdig beiset tre kledning, samt sto puss på deler av fasade. Yttervegger består av isolert bindingsverk med fuktsperre og gipsplater som innvendig kledning. Utvendig har ytterveggen vindtetting og luftet kledning.

#### **Vindu/altandør**

Vinduer og altandører i leveres i aluminium og tre utførelse. Arbeidet utføres ihht energikrav i TEK 17 og leveres ferdig overflatebehandlet.

#### **Ytterdør/Bod-dører**

Som hovedinngangsdør leveres en moderne trend ytterdør, med håndtak i børstet stål. Andre ytterdører leveres i god kvalitet, ferdig overflatebehandlet.

## **Yttertak**

Yttertak isoleres og tekkes med takfolie. Tak leveres med sluker for innvendig nedløp.

## **4.02**

### **Innervegger inne i boligene.**

Skillevegger er isolerte og kledd med gisp på begge sider. I sanitærrom belegges veggene med keramisk flis. Alle innerdører har flat terskel. Alle vegger utenom sanitærrom kles med fibertapet og males.

### **Lydskillevegg.**

Lydskilleveggene er doble vegger med isolasjon og to lag gips på hver side iht byggeforeskriftene.

### **Dører innvendig**

Hvite innerdører med stål håndtak.

### **Listverk**

MDF listverk i hvit utførelse med synlig maskinstift/maskinskruehoder på gulv og dørlister. Husene leveres listefritt rundt vindu og tak.

### **Dekker/golv**

Dekkene mellom etasjene er utført i betong iht. byggeforeskriftene.

### **Himling/tak**

Himlinger er av gips, sparklet og malt.

Unntaksvis vil noen av takene få nedforinger for fremføring av tekniske installasjoner.

Disse vil også bli kledd med gipsplater, og malt.

### **Takhøyde**

Himlingshøyder: 2,70-2,80

Tomannsboliger: Det vil bli noen nedforinger grunnet kanalfremføringer.

Leiligheter: Det vil bli vertikale sjakter for tekniske føringer.

## **4.03**

### **Innredning**



Innredninger vil være omtrent tilsvarende som vist på plantegninger. Egne tegninger for kjøkken og bad ligger vedlagt prospekt og vil bli del av kontraktsgrunnlaget.

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med hvit overflate. Innredningen leveres som vist på egen tegning. Beskrivelse av innhold i kjøkken, se eget vedlegg. Benkeplate leveres i høytrykkslaminat og vaskekum er med i leveransen. Det leveres termostatstyrt blandebatteri til oppvaskbenk.

Miele hvitevarer medfølger. Stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp ( med Miele eller Bora ventilator) og kjølfrys kombiskap.

### **Bad/Sanitær**

Det leveres baderomsinnredning i hvit utførelse. Vask med underskap bestående av 2 skuffer. Speil og stikkontakt på vegg. Det leveres vegghengt toalett med 2 skyllefunksjoner. Dusj leveres med dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri.

### **Garderobe**

Det leveres skyvedørsgarderobe med hylle og stang som innredning i gang sone. På hoved soverommet leveres skyvedørsgarderobe uten innmat på tomannsboligene, og hyller og stang inne i walk inn garderoben i leilighetene. De andre soverommene leveres uten garderobeskap.

## **4.04**

### **Ventilasjon og elektro**

#### **Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjon. Ventilasjonseenheten er plassert på vegg i sanitærrom eller i bod. Kjøkkenventilator er inkludert i leveransen.

#### **Elektro**

Det leveres elektroinstallasjon ihht NEK 400. Sikringskap med hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater monteres i hver enkelt bolig. I alle rom leveres det 1 punkt for belysning i tak. Generelt leveres det stikkontakter i alle rom, antall avhengig av romstørrelse. Det leveres også stikkontakt ved tak for tilkobling av belysning. I kjøkken leveres det i tillegg stikkontakter for tilkobling av kjøkkenutstyr og ventilator. Bad leveres med stikkontakt ved speil. Det leveres dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres ringeknapp utenfor inngangsdør. Det leveres røropplegg for fibertilknytning av data og TV. Spotter på veranda følger med. TV-punkt leveres ferdig kablet. Kabling utover dette kan bestilles hos elektriker.

#### **4.05**

##### **Fiberopplegg og sikkerhetsanlegg**

Følgende er tatt med for husene:

Det installeres optisk fiber fra Tafjord Mimer for tilknytning av TV-abonnement, internett og IP-telefoni. Tilknytning er obligatorisk for alle boenheter, med bindingstid på tre år.

Det leveres ringeapparat med calling og kamera for hver leilighet.

Tomannsboligene leveres med vanlig ringeapparat

#### **4.06**

##### **Varme**

Leiligheter: Det leveres fjernvarme

Tomannsbolig: Uavklart

#### **4.07**

##### **Diverse**

Det tas forbehold om mindre endringer som følge av detaljprosjektering.

Det leveres dørschild i glass til hver bolig

Postkasse med navn til hver bolig

Spesifikasjon av areal	Flate	Beskrivelse av standard leveranse og kvalitet
<i>Entre/inngang</i>	Gulv	Flis i lite parti innenfor inngangsdøra Eikeplank parkett Grå/kvit overflate på resten av gulvet
	Innvendig lettvegg	Gipsplater, sparklet og hvitmalt fiberduk
	Himling	Hvitmalt gipsplatetak
	Elektro	Se elektro spesifikasjon (4.04 + vedlegg)
	Garderobe	Skyvedørgarderobe
	Belysning	Et punkt i tak
<b><i>Kjøkken</i></b>	Gulv	Eikeplank parkett Grå/kvit overflate.
	Innvendig lettvegg	Gipsplater, sparklet og hvitmalt fiberduk
	Himling	Gipsplater sparklet og malt på fiberduk
	Elektro	Se elektro spesifikasjon (4.04 + vedlegg)
	Sanitær	Ettgreps kjøkkenbatteri Tilløp og avløp for oppvaskmaskin
	Kjøkkeninnredning	Kjøkken fra HTH i hvit utførelse
	Belysning	Et punkt i tak
<b><i>Stue</i></b>	Gulv	Eikeplank parkett grå/kvit overflate.
	Innvendig lettvegg	Gipsplater, sparklet og hvitmalt fiberduk
	Himling	Gipsplater sparklet og malt på fiberduk
	Elektro	Se elektro spesifikasjon (4.04 + vedlegg)
	Belysning	Et punkt i tak
<b><i>Bad (våtrom)</i></b>	Gulv	Flis
	Innvendig lettvegg	Flis

	Himling	Gipsplate tak sparklet og malt
	Belysning	Et punkt i tak
	Sanitær	Veggmontert wc Ettgreps servantbatterier Ettgreps dusjbatteri Dusjvegger med dør Sluk med rist
<b>Vaskerom/bod</b>	Sanitær	<i>Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvsluk. Ventilasjonsaggregat montert på vegg</i>
<b>Soverom</b>	Gulv	Eikeplank parkett Grå/hvit overflate.
	Innvendig lettvegg	Gipsplater, sparklet og hvitmalt fiberduk
	Himling	Gipsplate tak sparklet og malt
	Elektro	Se elektro spesifikasjon (4.04 + vedlegg)
	Garderobeskap	Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres kun i hoved soverommet. De andre soverommene leveres uten garderobe løsning.
<b>Carport</b>	Dekke	Stedstøpt betong dekke.
	Elektro	Se elektro spesifikasjon (4.04 + vedlegg)
<b>Sportsbod</b>	Dekke	Betong dekke uisolert.
	Elektro	Se elektro spesifikasjon (4.04 + vedlegg)
<b>Terrasse/balkong.</b>		Impregnert treverk/eller annen form for behandlet treverk.
<b>Teknisk utstyr</b>	Sikkerhet	Det er systemlås i ytterdører.
	Varmekilde Leiligheter Varmekilde tomannsbolig	Fjernvarme Uavklart
<b>Fellesområder</b>	Veier	Leveres asfaltert

	Boss	Avfallshåndtering er ikke endelig besluttet
	Grønt areal	Ordnes av utbygger.
	Belysning utvendig på hvert hus	Belysning utvendig følger med. Spotter på veranda, vegglys ved inngang

## 5

### Tilleggs-/endringskontrakter

Leveranse for boligene er iht leveransebeskrivelse pkt 3 og 4. Utover dette kan kjøper gjøre endringer i noe av standard leveranse, mot et pristillegg. For alle boligene er leveransen inkludert standard parkett, standard gulv- og veggflis, standard garderobeløsning, standard kjøkken- og badroms innredning. I vedlagt tilvalgs skjema informeres det om endringer/tilvalgs muligheter, samt tidsfrister forbundet med dette. Det er etablert kundekontakt hos selger som skal veilede kjøperne i forbindelse med eventuelle endringer og ønsker/konsekvenser.

Avtalen mellom kjøper og leverandør skal inneholde konsekvenser i tidsforbruk og økonomi. Alle innbetalinger i forbindelse med slike avtaler skal gjøres sammen med oppgjør ved overtakelse av boligen, og skal innbetales før overtagelse til selgers konto. Forbruker kan ikke kreve å få endringer eller tillegg som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Alle endringer og bestillinger av tilleggsleveranser skal skje skriftlig til Mostein Boligutvikling AS.

Følgende kan endres:

1. Farger på vegger ut fra definert palett
2. Kjøkken-, og badrom innredning, samt garderobeskap
3. Eventuell belysning som spotter etc
4. Flis på gulv og vegg.

Dette tas direkte med den ansvarlige leverandør/entreprenør.