

# LEVERANSEBESKRIVELSE FOR MOENSKOGEN BORETTSLAG

Dato: 16.2.2018, versjon 3,0

## Byggetrinn 2

Utbygger/ Selger:	Moenskoen Utvikling AS
Utførende entreprenør:	Metacon Industrimek AS
Arkitekt:	SG Arkitekter AS
Eiendomsmegler:	Borg Eiendomsmegling AS

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for Moenskoen trinn 2 i Sarpsborg Kommune. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav. Det tas forbehold om trykkfeil.

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell m.v. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i den enkelte leilighet, og for å sikre uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner.

Leilighetene vil bli organisert som andeler i et borettslag.

## KONSTRUKSJON

Prosjektet består av 2 hus på 4 etasjer bygd ovenpå en felles parkeringskjeller. Bygget oppføres med bærekonstruksjon av stål og beting. Etasjeskillene er i betong og/eller betongelementer.

Fasadene bygges primært opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med pussede fiberplater. På mindre deler benyttes kledning av tre og/eller plater.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige rekkverk blir utført i stål/aluminium og glass. Balkonger får gulv utført i betong som standard. Terrasser på bakkeplan får betong eller heller som standard.

Innvendige vegger bygges med tre- eller stålstendere som kles med gipsplater. Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer og mot heissjakt oppføres hovedsakelig i betong eller lydisolerte og brannsikre gipsvegger.

## OVERFLATER INNVENDIG GULV

Gulv på bad, wc og i boder med sluk leveres med matte, grå kvadratiske fliser. I boder uten sluk og for alle øvrige rom leveres gulv som 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

## VEGGER

På bad og WC leveres vegger med lyse, rektangulære fliser. Øvrige vegger sparkles og males i lyse farger/ hvit i alle rom. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgsmøter.

## HIMLINGER

Himlinger leveres hovedsakelig som sparklet og malte gipsplater.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Innkassinger vil ha samme overflatebehandling som overflaten der innkassingen blir montert.

## KJØKKEN M/ INNREDNING

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra anerkjent produsent, i hvit profilert overflate med moduler iht. plantegninger. Benkeplate oppvaskkum og det leveres enkelt ettgreps blandebatteri. Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent med oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, komfyr og induksjons koketopp.

Avtrekkshette over komfyr leveres. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

For hver leilighet vil det bli utarbeidet egen kjøkkentegning. Det vil bli invitert til tilvalgsmøte med hver boligkjøper. Her vil man kunne gjøre forandringer iht. avtale med tilvalgskonsulent fra utbygger/ kjøkkenleverandør innenfor gitte tidsfrister.

## GARDEROBE

Garderobeskap leveres ikke, men det er avsatt plass til minst 1 meter garderobeskap per beregnet sengeplass per rom. For enkelte leiligheter må en mindre del av garderoben plasseres i entreen.

## INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres med glatte dørblad, med karmen og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvidere leveres i blank eller børstet utførelse.

## HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør med "dørkikkert" leveres i malt utførelse fra fabrikk. Alle dører leveres ihht gjeldende forskrifter for brann og lyd.

## VINDUER / BALKONGDØRER

Det leveres hvitmalt trevinduer og balkongdører med utvendig aluminiumskledning og energiglass.

## LISTVERK

I rom med parkett legges gulvlister av eik. Belistning mot betongvegg monteres med skruer. Innvendige dørkarmen og vinduspuster belistes med glatte gerikter i hvitmalt utførelse og med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister.

## BAD

Det leveres en standard baderom. Denne består av et servantskap, servant med ettgreps servantbatteri, speil og lyslist med stikkontakt. Bredden varierer mellom baderommene. I tillegg monteres dusj batteri og dusjvegger av glass. Det leveres veggmontert klosett i hvit porselen. Det kan forekomme terskel/ nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.

## SANITÆR

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres ihht forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres enten i kjøkkenskap eller på vaskerom. Det monteres opplegg for vaskemaskin på bad eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen.

## BRANNSLUKNINGSUTSTYR

Det leveres brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter: 1 stk. brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet. Det leveres også 1-2 røykvarslere pr. leilighet avhengig av planløsning og leilighetsstørrelse.

## VENTILASJON

Hver leilighet utstyres med separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod eller i gang.

## ELEKTRISK

Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betongvegger som stedvis får åpent anlegg. For lyspunkter i himlinger monteres stikkontakt i overgang tak/vegg. Det vil bli montert 1 stk. dobbel stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres stikkontakter og lampepunkt i alle rom ihht forskrift NEK400. Under overskap på kjøkken, på bad og i boden leveres standard lysarmatur/ lyslist. Det leveres elektriske varmekabler på bad.

På terrasse / uteplass leveres lys på vegg, samt et dobbelt stikk på vegg.

## OPPVARMING

Leilighetene vil tilknyttes et sentralt varmpumpeanlegg som vil sikre lave kostnader til oppvarming. Alle leilighetene vil få vannboren gulvvarme med egen termostat til hvert rom. På alle bad leveres det elektriske varmekabler. Boder får ikke gulvvarme.

Varmtvann til husholdning leveres fra felles energisentral. Varmt vann til oppvarming og forbruk inngår i felleskostnadene.

## TV/DATA

For TV- og datatilgang leveres 1 stk uttak med plassering fastsatt av utbygger. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre avtale med signalleverandør.

Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/data.

## PORTTELEFON

Ved hovedinngangen monteres ringeklokkeblå og callinganlegg fra hver leilighet. Dørlåsen kan fjernbetjenes fra leilighetene. Ved hver leilighets inngangsdør leveres ringeklokke. Inngangsdøren leveres med "kikkert".

## FELLES INNGANG OG TRAPPEROM

Gulv i felles trapperom og trapper leveres hovedsakelig med fliser, evt. med vinylbelegg. Det monteres innvendige postkasser med navneskilt hensiktsmessig plassert i trappegangen.

## HEIS

Alle byggets etasjer, inkludert parkeringskjeller, vil være betjent med en sentralt plassert heis.

## TRAPPER/TRAPPEROM

Trapp er utført i betong. For øvrig leveres vegger, samt undersiden av trappeløp og repoer i malt betong eller sparklet og malt gips.

## SPORTSBODER

Hver leilighet får tildelt bruksrett til 1 stk. sportsbod i parkeringskjelleren. Bodene leveres med minimum 2 meter høye nettingvegger og dør for hengelås. En standard sportsbod som følger leiligheten er minimum 5 m<sup>2</sup>.

## PARKERING

Hver leilighet for tildelt bruksrett for en p-plass i parkeringskjeller. Dette er inkludert i prisen. Det blir montert tomrørsan-

legg fra hver leilighet sitt sikringsskap til tilhørende p-plass. Det vil bli tilvalg for hver enkelt som ønsker el-bil ladepunkt på sin p-plass. I tillegg opparbeides det et antall p-plasser / gjesteplasser utvendig ihht situasjonsplan. Det vil bli lagt opp til lading av el-bil på enkelt av de utvendige plassene. Videre blir det oppmerket et dedikert område for sykkel- og barnevogn-parkering.

Parkeringskjeller vil ha felles automatisk port, og nødvendige rømningsveier. Dekket vil være betong eller asfalt, og kjelleren vil ha ventilasjon for bedre luft og mindre fuktighet. Det må påregnes noen vannansamlinger på kjellergulv, både i parkeringsområdet og i sportsboder. Alle parkeringsplasser vil bli oppmerket.

## UTOMHUSARBEIDER

Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Utvendig veier og P-plasser etableres med asfaltdekke. Det blir kantstein i overgang mellom grøntområde og asfalterte veier. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinngang vil ha fast dekke. Det vil bli opparbeidet en lekeplass på egnet område. Opparbeidelse av utomhusområdene vil foregå på egnet årstid.

## MILJØSTASJON

Det vil bli opparbeidet en miljøstasjon med malte skjermvegger på asfaltert grunn for plassering av avfallsdunker for papir og restavfall ihht kommunens krav.

## TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i kontraktstegningene. Utbygger sørger for endelig plassering hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til kontrakttegningens plassering etter utbyggers valg.

## TILVALGSMULIGHETER

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg m.m. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset etter som arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert på prosjektet, og som har offentlige myndigheters godkjenning til å arbeide på prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller vann og avløpsopplegg.

## FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om trykkfeil.

# VIKTIGE OPPLYSNINGER FOR MOENSKOGEN BORETTSLAG

**Dato: 21.08.2017, versjon 1,0**

## **Byggetrinn 2**

Utbygger/ Selger: Moenskoen Utvikling AS  
Utførende entreprenør: Metacon Industrimek AS  
Arkitekt: SG Arkitekter AS  
Eiendomsmegler: Borg Eiendomsmegling AS

## **EIERFORM OG ORGANISERING**

Leilighetene vil bli organisert som et frittstående borettslag med 32 andeler (leiligheter). Borettslaget finansieres ved opp-tak av lån som blir borettslagets fellesgjeld og ved innbetaling av innskudd fra andelseierne (kjøperne). Se for øvrig vedlagte prisliste. Det vil bli inngått IN-ordning i prosjektet med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette sikrer deg frihet til å velge finansiering tilpasset dine ønsker. Moenskoen 2 Borettslag vil også tegne en forsikring i IF for ubetalte felleskostnader; sikringsordning. Dette gir deg som andelseier en ekstra trygghet ved at andelseierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader.

Andelsnummer bestemmes i forbindelse med etableringen av borettslaget. Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarea-ler innenfor eiendommen. Det foreligger utkast til vedtekter for borettslaget. Utbygger har rett til å gjøre endringer i disse.

## **ORGANISERING AV UTBYGGINGEN**

Dette er byggetrinn 2 av 2 for Moenskoen. Trinn 1 er organisert som et eget borettslag med 28 andeler. Trinn 2 vil utgjøre ett eget borettslag, og vil dele visse fellesområder og fellestjenester med Moenskoen Borettslag fra trinn 1.

Utomhusareal mellom og omkring byggetrinnene vil deles mellom disse på en hensiktsmessig måte. Utbygger vil utarbeide vedtekter som regulerer rettigheter og plikter i forhold til matrikkelenheten som eies av borettslaget. Utbygger har dog rett til å organisere dette på annen måte.

## **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører for Moenskoen 2 Borettslag er Fram Forvaltning.

## **FELLESUTGIFTER**

De ordinære felleskostnadene er stipulert i vedlagte budsjettforslag. I tillegg til dette vil det komme utgifter til oppvarming. Det presiseres at dette beløpet kun er et anslag og at det derfor kan endres avhengig av kostnadsutviklingen og senere be-slutninger av borettslaget, se nedenfor. Inkludert i felleskostnadene er standard pakke for tv og data. Evt. flere kanaler / økt datahastighet bestilles og betales direkte til leverandør av hver boenhet.

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i fellesregi. Selger har v/forretningsfører Fram For-valtning AS utarbeidet utkast til budsjett for første driftsår. Dette budsjettet ligger vedlagt prospektet. Endelig budsjett fastsettes ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og tar utgangspunkt i leilighetens areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle leiligheter, eller etter forbruk.

## FELLESgjELD

Hver leilighet ansvarer for sin del av fellesgjelden. Det er tatt opp et lån i Sparbank1 med en løpetid på 30 år, hvorav de første 5 årene er avdragsfrie. Renter de første 5 år, og renter og avdrag de neste 25 år betales månedlig sammen med felleskostnader, og utgjør til sammen hver leilighets månedlige låne og felleskostnader. Borettslaget inngår i IN-ordningen, slik at hver enkelt andelseier kan velge å innløse sin del av fellesgjelden.

## OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum kommer omkostninger til andelskapital til borettslag kr 5 000, oppstart og registrering av andel, kr 4 350, kr 430 for notering av pant, kr 430 for hjemmelsoverføring, samt kr 202 for grunnboksutskrift. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysningsgebyrer og merverdiavgift.

## BETALINGSPLAN

Det forutsettes at forskudd på 10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto. Rentene på innbetalt forskudd tilfaller utbygger, forutsatt at leilighetene bygges som planlagt. Dersom prosjektet ikke blir gjennomført betales forskuddet inkludert påløpte renter tilbake til kjøper. Den resterende del av kjøpesummen innbetales senest 1 uke før overtagelse. Utbygger kan velge å stille bankgaranti for forskuddsbeløpet og få beløpet overført til egen konto.

## LOVGIVNING / GARANTIER

Leilighetene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Utbygger stiller entreprenørgaranti iht. § 12 i Bustadoppføringslova, dvs. 3% av kjøpesummen i byggeperioden, frem til overtagelse og deretter 5 % av kjøpesummen, som gjelder i 5 år.

## ANDRE OPPLYSNINGER

Arbeidene utføres med basis i følgende toleranseklasser i NS 3420

- Retningsavvik, toleranseklasse 4
- Planhetsavvik, toleranseklasse 3

Det må påregnes svinnsprekker/ riss mellom ulike materialer og elementer, i de ulike konstruksjonene. Konstruksjonene oppfyller kravene i teknisk forskrift.

Utvasking av leilighetene skjer som "byggvask".

## AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg.

## LIGNINGSVERDI

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt i det ligningsverdien fastsettes av Sarpsborg ligningskontor.

## INNFLYTTING

Det beregnes 18 måneder byggetid, fra byggestart for leilighetene. Antatt byggestart vil være i området januar til mars 2018. Kjøperen vil motta orientering fra utbygger ca. 3 måneder før antatt overtagelsesdag.

Endelig fastsatt overtagelsesdag varsles kjøper 4 uker for overlevering.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner-/firma som har forestått de forskjellige arbeider og leveranser.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest må være gitt før innflytning kan skje. Dette vil utbygger besørge. Dersom boligen ved overtagelse ikke tilfredsstillt krav til ferdigattest vil det kunne gis en midlertidig brukstillatelse frem til eventuelle mangelpunkter er rettet opp.

## FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av borettslaget som inngår i felleskostnadene. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring senest fra overtagelsestidspunktet.

## MATRIKSEL

Eiendommen har i dag gnr. 1051 bnr. 593 i Sarpsborg kommune. Nytt bruksnummer for eiendommen vil bli fastsatt i forbindelse med fradeling av eiendommen.

## HJEMMELSHAVER/SELGER

Moenskoen Utvikling AS, org nr. 994 772 309, Bredmyra 4, 1739 Borgenhaugen.

## REGULERING

Tomten er del av reguleringsplanen "Rådhusveien 7" vedtatt av bystyret i Sarpsborg 18.06.2015. Plan ID: 0105 27037.

## ADRESSE

Adressen er Rådhusveien 7, 1743 Klavestadhaugen.

## PRISER

Leilighetsprisene fremgår av vedlagte prisliste. Det står selger fritt å endre prislisten for usolgte leiligheter, uten ytterligere varsel.

## MEGLERPROVISJON

Meglers provisjonen er kr 31 900 eks mva pr solgte enhet. Dette betales av utbygger.

## FORBEHOLD

Byggestart forutsetter tilstrekkelig forhåndssalg samt nødvendige godkjenninger av kommunen. Utbyggeren Moenskoen Utvikling AS tar forbehold om at nødvendig antall er solgt samt nødvendige godkjenninger før arbeidene med leilighetene igangsettes.

For det tilfelle at det måtte forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger, prospekt, nettannonse og/ eller annen fremstilling i prosjektet, er det leveransebeskrivelsens innhold som er gjeldende. Dog vil de evt. endringer som inntas i kjøpekontrakt og/ eller avtaler for tilleggsleveranser være overordnet leveransebeskrivelsen.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses med presisjon som et kart, men en illustrasjons-skisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Endringer kan inntreffe.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall leiligheter.

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag.

## BUDGIVNING

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard bud skjema som er utarbeidet for prosjektet. Ved inngivelse av kjøpetilbud gjelder best i tid (prisen er fastsatt). Det forutsettes at budgiver har satt seg inn i prosjektets standard kontraktsformular før inngivelse av bud.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende, eller kreve endringer i, standard kjøpekontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Eiendomsmegler er underlag Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. transaksjoner som kan vekke mistanke om brudd på Lov om hvitvasking.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.