

SJØBODENE

Informasjon i forbindelse med overtakelse og innflytting

Til Kjøperne av leilighet i Sjøbodene

Det nærmer seg overtakelse og innflytting på Sjøbodene, og på vegne av utbygger ønsker vi med dette å samle noe praktiske informasjonen før dere overtar deres nye bolig. Det vises også til info som ble utsendt i forbindelse med innflytningsmøte.

Vi vil også på vegne av utbygger gratulere med ny bolig på Sjøbodene og håper dere vil bli godt fornøyde med leiligheten og med bomiljøet som etter hvert etableres.

1. Forhåndsbefaring og overtakelse

På forhåndsbefaringen gjennomgår kjøper, utbygger og LAB leiligheten sammen.

Formålet er å kontrollere at boligen er levert i henhold til avtalen og registrere eventuelle forhold som bør utbedres før overtakelsen.

Registrerte punkter og status på disse vil fremgå i Rucoria.

Ved selve overtakelsen gjennomgås status på registrerte punkter, eventuelle gjenstående og/eller nye forhold føres i overtakelsesprotokollen, nødvendige måleravlesninger foretas, bod og event. p-plass tildeles og nøkler samt nødvendig/aktuell informasjon utleveres/gis.

Det er viktig at kjøperne har med ID-kort. Videre er det viktig at dersom kjøper stille med stedfortreder så må denne ha fått fullmakt til å gjennomføre overtakelsen.

2. Feil, mangler og reklamasjoner

Selv om boligene er nøye kontrollert før overtakelsen, kan det bli oppdaget enkelte feil eller mangler etter innflytting. Forhold som registreres ved overtakelsen vil bli fulgt opp av LAB.

SJØBODENE –INFORMASJONSSKRIV

Feil og mangler som oppdages i løpet av reklamasjonstiden på fem år, skal meldes skriftlig til LAB via Rucoria, jf. ihht. gjeldende regler i Bustadsoppføringsloven.

Vi ber om forståelse for at håndverkere må få nødvendig tilgang til boligen for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider, innenfor ordinær arbeidstid.

I nye bygg kan det oppstå mindre riss og bevegelser som følge av uttørring og naturlige bevegelser i materialene. Mindre riss og sprekker i overganger er vanligvis ikke reklamasjoner da sprekker er avhengig av klimatiske forhold som er svingende etter årstider, samt hvilket klimatiske forhold den enkelte har inne i sin leilighet etter overtagelse.

Det vil bli gjennomført en ettårsbefaring. Feil og mangler som oppdages etter overtakelsen må likevel meldes i Rucoria i tråd med bustadsoppføringsloven §30. Alvorlige forhold som kan medføre følgeskader, for eksempel vannlekkasje, må håndteres umiddelbart jf. liste i hurtigguiden for skadebegrensing (og skal ikke avventes til ettårsbefaringen).

A) Reklamasjoner som må utbedres omgående

Reklamasjoner som kan medføre følgeskader, for eksempel vannlekkasjer eller feil på sprinkleranlegg/brannvarslingsanlegg, må meldes og utbedres omgående.

Dette gjelder også feil som medfører at leiligheten ikke kan opprettholde normal funksjon, for eksempel strømbrudd eller manglende varme.

Ved akutte forhold skal aktuell entreprenør kontaktes direkte på oppgitt vakttelefon.

Fag	Firma	Telefon
Rørlegger	Bergen Rørteknikk as	55 70 64 60
Elektriker	Monsen Elektro AS	55 29 39 40
Sprinkler	Total Sprinkler	55 18 88 81
Totalentreprenør	LAB Entreprenør as	55 20 62 00

B) Reklamasjoner som kan vente med utbedring

Reklamasjoner som ikke krever umiddelbare eller skadebegrensende tiltak, skal meldes skriftlig til LAB Entreprenør AS via meldingstjenesten i Rucoria.

Dette gjelder feil og mangler som ikke medfører fare for følgeskader, og som ikke er til hinder for normal bruk av leiligheten.

Gjenstående arbeid på fellesareal

Fellesareal, utvendige fasader etc. blir gjennomgått ved egen befaring med styret i Sameiet.

Det utarbeides her egen protokoll fra dette for å sikre korrekt ferdigstilling av gjenstående arbeider på fellesarealer og felles installasjoner.

Det tilbakeholdes et beløp på meglers klientkonto,- jf bustadoppføringslovens § 31 for hele prosjektet (5 bygg).

Midlene blir trukket forholdsmessig i oppgjøret per boenhet. Kjøper gir ved signering av overtakelse protokollen styrets representanter fullmakt til å gjennomføre slik befaringer, signere på overtakelse, avtale tilbakehold og frigjøre midler slik styret i Sameiet mer er formålstjenlig.

Utvasking

Boligen blir rengjort før overtakelsen. Det må likevel påregnes at dette er en byggvask og ikke nødvendigvis tilsvarer en fullstendig finvask av en innflyttingsklar bolig. Det vil derfor for enkelte være ønskelig å selv foreta noe egen rengjøring før møbler og øvrig innbo settes på plass.

4. Innflytting, flyttebiler og tilkomst

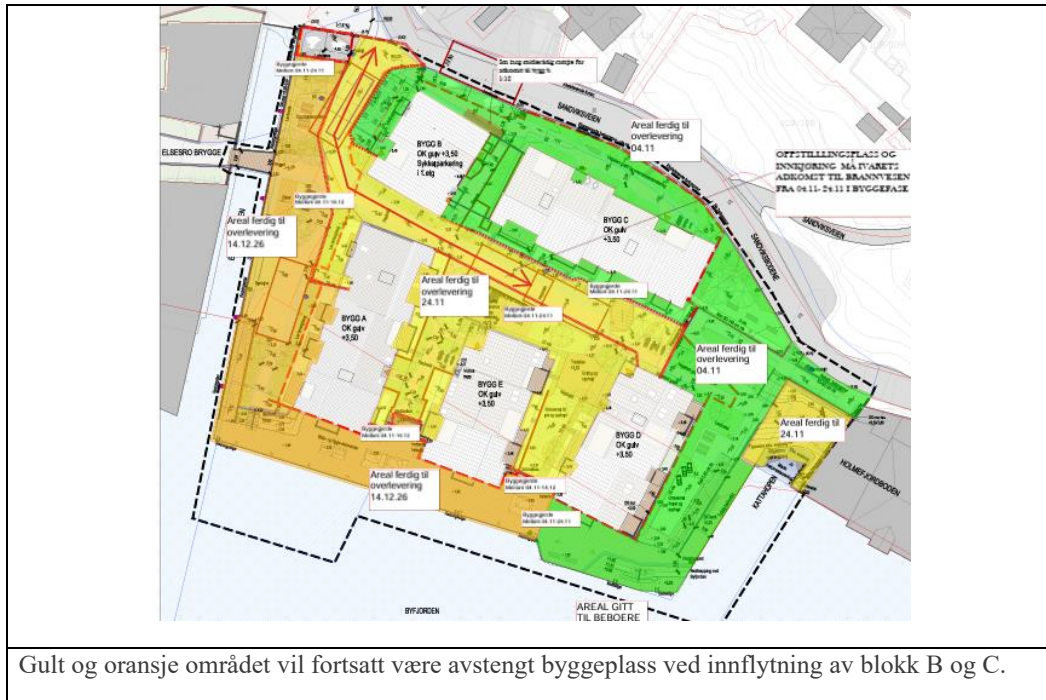
Det er begrenset plass til flyttebiler inne på området. Bilene bør derfor tømmes så raskt som mulig og deretter parkeres utenfor selve boligområdet. Unngå parkering i innkjørsler og tilkomstveier, slik at andre beboere, renovasjon, utrykningskjøretøy og nødvendig anleggstrafikk kommer frem. Utbygger vil frigjøre et område på Lemkuhl kaien som kan benyttes til midlertidig parkering (korttidsparkering for 7-8 biler) ved selve innflyttingen, markert med 1 i skissen under. Området markert med 3 vil være tilgjengelig for parkering for kjøperne ved oppmøte for forhåndsbefaring og ved selve gjennomføringen av overtakelsene.

Parkeringsplassene på område 2 vil bli tildelt de som har inngått avtale om leie av p-plass.

Kommentert [RW1]: Skissen bør gjøres penere.



LAB vil fortsatt ha behov for riggområde i forbindelse med sluttarbeidene på de gjenværende byggene som ikke overleveres i første omgang. Området nordvest for bygg A vil derfor være disponert av LAB også etter at innflyttingen har startet og frem til over årsskiftet. Ved overlevering av blokk B og C vil all trafikk og flyttebiler bruke plass og HC-plasser langs med Sandviksveien jfr. skisse under.



5. Heiser og fellesarealer

Heisene vil være tildekket og beskyttet under innflyttingen for å redusere risikoen for skader. Det anbefales at beskyttelsen beholdes til hoveddelen av innflyttingen er gjennomført.

Vi ber alle vise særlig aktsomhet ved transport av møbler og større gjenstander gjennom inngangspartier, trapperom og heiser. Eventuelle skader som oppstår under innflyttingen vil være sameiets ansvar.

SJØBODENE –INFORMASJONSSKRIV

Automatiske dører og heisdører må ikke holdes åpne med fysiske sperrer som kan skade dører eller automatikk. Det samme gjelder inngangsdører. De kan kun holdes åpne med hjelp av dørpumpe.

Informasjon om dørpumpens innstillinger vil bli hengt opp ved hver inngangsdør.

6. Renovasjon og flyttepapp

Det blir satt ut ekstra containere for flyttepapp innflyttingsperioden. Disse skal kun benyttes til ren papp. Plast, isopor og annen emballasje må sorteres separat. Papp skal brettes sammen og komprimeres før den legges i containeren.

Det er etablert et felles nedgravd renovasjonsanlegg for Sjøbodene med sortering av restavfall, papp/papir, plastemballasje, glass/metall og matavfall. BIR overtar eierskapet til anlegget etter ferdigstilling, funksjonstest og godkjenning. Beboerne vil motta beboerbrikker og nærmere informasjon fra BIR.

7. Strøm og varmtvannsanlegg

Strømabonnementet står på Ishavskraft ved overlevering av leiligheten. Dersom den enkelte kjøper ønsker å bytte strømleverandør, må dette gjøres av kjøper etter overtakelsen.

Energiforbruk av varmtvannsanlegget avleses automatisk og faktureres/avregnes gjennom OBOS Forvaltning. I oppstartsperioden kreves det inn et a-kontobeløp som hensyntas ved første avregning.

8. TV og internett

GlobalConnect leverer fiber frem til svakstrømsskapet i den enkelte leilighet. Alle tjenester velges individuelt etter eget behov. Registreringsskjema er sendt ut.

9. Gjesteleilighet og kajakk bod

Gjesteleiligheten ligger i bygg C. Booking vil skje gjennom Vibbo, og ordningen med prislister, vasking og øvrige rutiner administreres av styret i sameiet.

Alle kjøpere har tilgang til oppbevaring av kajaker i Holmefjordsboden. Adkomst skjer via dør i sør med felles adkomststyring. Løsningen administreres av styret.

10. Sameiet, felleskostnader og Vibbo

Sameiet Sjøbodene består av 77 seksjoner i fem bygg. OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet. OBOS ivaretar blant annet innkreving av felleskostnader, løpende regnskapsførsel, fakturahåndtering, budsjettering og økonomioppfølging i samarbeid med styret, samt bistand i forbindelse med årsmøter og øvrige forvaltningsspørsmål.

Krav om felleskostnader sendes ut etter innflytting og beregnes fra avtalt overtagelse dato. Felleskostnadene forfaller den 1. hver måned. Oppstartskapital tilsvarende tre månedlige felleskostnader kreves inn av megler ved oppgjør.

Vibbo blir sameiets beboerportal og vil blant annet benyttes til informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne. Alle eiere får tilgang før innflytting.

11. Forsikring

Sameiet blir forsikret via OBOS' avtale med Gjensidige fra før første overlevering.

Avtalenummer på forsikringsavtalen er 36705557

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring.

12. FDV og tekniske anlegg

I forbindelse med forhåndsbefaring/overtakelsen vil kjøper få nødvendig informasjon om boligens tekniske anlegg og tilgang til FDV-dokumentasjon. FDV-dokumentasjonen inneholder informasjon om bruk, forvaltning, drift og vedlikehold av produkter og tekniske installasjoner, samt opplysninger som kan ha betydning for garantier og reklamasjoner. Den enkelte eier må sette seg inn i dokumentasjonen og følge angitte vedlikeholdsrutiner. Ved senere utleie eller salg må relevant FDV- og brukerinformasjon videreformidles til leietaker eller ny eier. Verken utbygger eller totalentreprenør kan overføre/ videreformidle FDV- og brukerinformasjon på vegne av tidligere brukere/ eier.

FDV-dokumentasjonen må også gjennomgås før det foretas inngrep i vegger, gulv eller tak.

Det er utarbeidet en hurtigguide i papirversjon som utleveres og gjennomgås på forhåndsbefaringen. Hurtigguiden er også tilgjengelig i boligens FDV-dokumentasjon i Rucoria.

SJØBODENE –INFORMASJONSSKRIV

Dersom boligen leies ut eller senere skifter eier, må eier sørge for at relevant hurtigguide og FDV-dokumentasjon gjøres tilgjengelig for leietaker eller ny eier.

13. Nøkler

Ved overtakelsen får hver boenhet utlevert tre nøkler.

Styret, ved styreleder eller utpekt styremedlem, vil ha rekvisisjonsrett for bestilling av ekstra nøkler. Ved behov for ekstra nøkler må nøkkelbestillingsskjema fylles ut og sendes til styret.

14. Adresser

Boligene har følgende adresser i Sandviksveien, 5035 Bergen:

- Bygg A – Sandviksveien 158 og 160
- Bygg B – Sandviksveien 152
- Bygg C – Sandviksveien 148 og 150
- Bygg D – Sandviksveien 154
- Bygg E – Sandviksveien 156

15. Arbeider som gjenstår etter innflytting

Det vil fortsatt pågå enkelte arbeider på området mens de første beboerne flytter inn. Vi ber derfor om forståelse for at det i en overgangsperiode vil være aktivitet knyttet til ferdigstillelse av prosjektet.

16. Kontaktinformasjon

- LAB – feil og mangler / reklamasjoner i Rucoria
- OBOS Eiendomsforvaltning AS – forretningsfører / Sameiet Sjøbodene
- GlobalConnect- TV og fiber
- Heis – vakttelefon

17. Praktiske råd og tips

Sanitæranlegg / vannledning

Gjør deg kjent med hvor stoppekranen og rørfordelingsskapet i leiligheten er plassert. Ved lekkasje eller mistanke om lekkasje skal vanntilførselen stenges så raskt som mulig. Eventuell lekkasjestopper/fuktføler skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til FDV-dokumentasjonen. Se boligens hurtigguide og FDV-dokumentasjon for plassering og nærmere instruks.

Avløp og vannlåser

Sanitetsbind, q-tips og andre gjenstander som ikke løses opp i vann må ikke kastes i toalettet. Sluk og vannlåser må rengjøres etter vedlikeholds manualer som man finner i FDV-dokumentasjon på Rucoria. Ved treg avrenning eller klukkelyder-må vannlås/sluk kontrolleres og rengjøres.

Sluk og renner på terrasser

Private sluk og renner på balkonger og terrasser må holdes åpne og rengjøres i henhold til vedlikeholdsmanual. Dette må kontrolleres spesielt før høst- og vintersesongen, og umiddelbart dersom det oppdages vannansamling eller dårlig avrenning. Se FDV-dokumentasjonen for nærmere informasjon om tilkomst og vedlikehold.

Ventilasjon

Boligens ventilasjonsanlegg skal driftes og vedlikeholdes i henhold til leverandørens FDV-dokumentasjon. Fettfilter ved kjøkkenavtrekk og ventiler i våtrom må rengjøres jevnlig, og ventilasjonsfiltre skiftes i henhold til angitt intervall. God ventilasjon og riktig temperatur/fuktighet er viktig både for inneklimaet og for å beskytte parkett og andre materialer. Sorte merker etter støv rundt utblåsning ventiler har ikke sammenheng med skitt i ventilasjonskanaler. Det er støv som er i leiligheten som blir virvlet opp av ventilasjonen og som fester seg på vegg/ tak rundt ventil. Støvet fjernes med en fuktig klut ihht. FDV dokumentasjon på vegg/ takets overflate.

Sikringsskap

Gjør deg kjent med plasseringen av sikringsskapet og hvilke kurser som betjener de ulike rommene. Ved utløst sikring eller jordfeil bør det først kontrolleres om feilen skyldes tilkoblet utstyr. Ved overtakelsen får kjøper informasjon om plassering av hovedsikring og strømmåler. Se FDV-dokumentasjonen ved behov.

Montering i vegger og tak

Ved montering av bilder, hyller og annet må det benyttes festemidler tilpasset veggtypen. Før boring eller annen innfesting i vegger, gulv og tak må kjøper kontrollere FDV-dokumentasjonen for skjulte installasjoner, herunder sprinkler, elektriske føringer og vannrør. På våtrom må det utvises særlig forsiktighet for ikke å skade membran eller fuktsperre. Eventuelle begrensninger og anbefalt boredybde fremgår av FDV-dokumentasjonen.

Brann og sprinkler

Sprinklerhoder må ikke utsettes for slag, tildekking eller annen påvirkning. Det må heller ikke lagres gjenstander så tett opp mot sprinklerhoder at vannspredningen hindres, heller ikke i sportsboder. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvordan brannalarmanlegget fungerer og hvilke rutiner som gjelder ved alarm. Ved utløst sprinkler eller brann skal beboer følge boligens branninstruks og varsle brannvesenet på 110.

Utløst sprinklerhode vil medføre at brannalarmen aktiveres og at vaktelskap/brannvesen varsles i henhold til anleggets rutiner.

Varsle:

- Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

Redde:

- Evakuer bygningen! Barn og eldre/uføre hjelpes ut.

Slokke:

- Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.



Komfyrvakt

Leilighetene er utstyrt med komfyrvakt. Komfyrvakten skal redusere risikoen for brann ved unormal varmeutvikling på platetoppen. Kjøper bør sette seg inn i hvordan komfyrvakten fungerer og hvordan den eventuelt resettes etter utkobling.

SJØBODENE –INFORMASJONSSKRIV

Heisstans

Ved heisstans med personer i heisen benyttes vakt-/alarmfunksjonen som er oppgitt inne i heisen. Ved driftsstans uten personer i heisen følges sameiets rutine for rekvirering av service.

Heisleverandør og vakttelefon opplyses ved overtakelsen og fremgår av informasjonen i heisen.

Postkasser

Plassering og merking av postkasser opplyses ved overtakelsen.

Parkering og sportsbod

Informasjon om parkering og sportsbod gis ved overtakelsen. For Sjøbodene gjelder parkeringsordningen som er omtalt i presentasjonen fra innflyttingsmøtet.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for Sameiet Sjøbodene.

Vibbo benyttes som beboerportal for informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Vi ønsker dere lykke til med innflyttingen og håper dere vil trives på Sjøbodene!

Med vennlig hilsen

OTC AS på vegne av utbygger