

Generelt

Utvalgte leiligheter i NORA er prosjektert med mulighet for kombinasjonsbolig ved etablering av hybel for utleie, suite- eller generasjonsdel som integrert del av leiligheten.

Denne leveransebeskrivelsen angir omfang og utførelse for hybelløsningen når denne bestilles i forbindelse med kjøp.

Hybelløsningen er en integrert del av leiligheten og utgjør ikke en selvstendig boenhet eller en egen seksjon. Løsningen er tilrettelagt for at eier av leiligheten kan benytte hybeldelen som del av egen bolig eller leie den ut.

Reguleringsplanen åpner for at aktuelle leiligheter kan etableres som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet. Hybelløsningen er en opsjon og avviker derfor fra løsning som fremgår av innsendte søknadstegninger og forutsetter derfor nødvendig avklaring og godkjenning fra Oslo kommune.

Bestilling av hybelløsningen må skje ved budgivning slik at nødvendig endringssøknad/-melding kan fremmes. Levering av hybelløsningen er betinget av Oslo kommunes godkjenning.

Bestillingen gjøres med følgende tekst som forbehold ved budgivning:

«Leiligheten forutsettes levert med hybeldel.»

Dersom nødvendig myndighetsgodkjenning mot formodning ikke oppnås, kan kjøper etter eget valg enten:

- fastholde kjøpet av leiligheten uten hybelløsningen, hvor pristillegget for hybelløsningen bortfaller og eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales, eller
- fratre kjøpet av leiligheten i sin helhet uten kostnad for kjøper.

Hybelløsningen er ikke prosjektert som en selvstendig boenhet, og vil ikke oppfylle alle tekniske krav som gjelder for separate boenheter.

Omfang

Hybelløsningen tilbys for utvalgte leiligheter, som angitt på salgstegningene.

Ved bestilling leveres leiligheten med de rommessige og bygningsmessige tilpasningene som fremgår av kontraktstegningen for den aktuelle leiligheten.

Bygningsmessige tilpasninger

Hybeldelen etableres som egen branncelle. Hybeldelen er imidlertid ikke prosjektert eller utført som en selvstendig boenhet, og oppfyller ikke de tekniske kravene som gjelder for en selvstendig boenhet. Skille-konstruksjoner mellom hoveddelen og hybeldelen er derfor ikke dimensjonert for bl. a å oppfylle lydkravene som gjelder mellom separate boenheter.

Kjøkken

Hybeldelen leveres med minikjøkken av typen Intra Culina 1200, med kjøleskap, induksjonstopp og kum. Det leveres overskap fra HTH med front Focus Beige, omluftsventilator av typen Slide Sense 60 med komfyrvakt samt armatur fra Mora.

Tekniske anlegg

Hybeldelen inngår i leilighetens samlede tekniske systemer og leveres ikke med separate tekniske hovedanlegg eller systemer, herunder:

- energimåling
- forbruksvann med måler
- ventilasjonsanlegg
- sprinkleranlegg
- brannalarmanlegg
- øvrige tekniske hovedanlegg

Tekniske installasjoner og systemer er således felles med hoveddel. Sikringsskap plasseres i felles entré.



Det leveres vannbåren varme med to termostater i hybeldelen: én for bad og én for øvrige rom.

Vannbåren varme i felles entré styres av samme kurs og termostat som entréarealet i hoveddel. Det er felles hovedfordelingsskap for forbruksvann og vannbåren varme med stengeventiler. Skapet er plassert enten i hoveddel eller hybeldel.

Adgang og ringeklokke

Hybeldelen har inngang fra felles entré, som vist på kontraktstegningen. Den interne inngangsdøren til hybeldelen leveres med lås og nøkler.

Hybeldelen kan få eget oppslag i Defigo porttelefon med kamera ved hovedinngangsdør til aktuell oppgang. Porttelefonanlegget kobles opp via Difigos app mot mobiltelefon. Eventuelt eget svartablå i hybelen kan velges i tilvalgslisten.

Begrensninger

Hybelløsningen er ikke prosjektert eller levert som en selvstendig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Løsningen vil derfor ikke oppfylle alle krav som gjelder for etablering av en selvstendig boenhet, herunder krav knyttet til:

- egen adresse
- separat energimåling
- lydisolasjon mellom separate boenheter
- separate tekniske anlegg
- øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen og andre relevante myndighetskrav

Eventuell bruk eller senere ombygging som medfører at hybeldelen blir å anse som en selvstendig boenhet, kan være søknadspliktig og kan utløse ytterligere tekniske og offentligrettslige krav.

Kjøpers ansvar ved senere endringer

Dersom kjøper etter overtakelse ønsker å endre eller bygge om hybeldelen utover den leverte løsningen, skjer dette for kjøpers egen regning og risiko.

Kjøper er selv ansvarlig for å avklare og ivareta eventuelle krav knyttet til blant annet:

- offentlige søknader, tillatelser og godkjenninger

- branntekniske forhold
- lydkrav
- tekniske installasjoner og anlegg
- nødvendig prosjektering og utførelse
- øvrige myndighetskrav

Slike senere arbeider, og endringer inngår ikke i selgers leveranse.