

LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

*

Husbyåsen BKS 7-14

Hustyper H0 og H1

Innledning

Prosjektet ligger i Røyksoppvegen og Kantarellvegen i boligfeltet Husbyåsen i Stjørdal kommune. Boligene vil bli bygget ut i flere byggetrinn. Type H0 har totalt 4 bygg (16 boenheter) og type H1 har totalt 10 enheter. Det tas forbehold om at antall enheter pr boligtype vil kunne bli endret.

Generelt

Boligenes innredning og kvaliteter fremkommer av romskjema, samt kjøkken- og badestegninger. I tilfelle konflikt mellom tegninger og tekst gjelder alltid tekst foran tegning. Selger 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 byggets eller leilighetens kvalitet av betydning.

Byggherre

Husbyåsen Utbyggingsselskap AS

Kontaktperson: Joar Winther

E-post: joar.winther@primahusbolig.no

Telefon: 913 11 919

Prosjektleder: Marita Hilmo Aasen

E-post: marita@primahusbolig.no

Telefon: 90 80 50 70

Henvendelser vedr. oppgjør/tinglysing

DNB Eiendom Stjørdal org.nr. 910 968 955, Adresse: Stokmoveien 1, 7500 Stjørdal

Henvendelser vedr. endringer boliger:

Husbyåsen Utbyggingsselskap AS v/ Primahus Bolig AS

Kjøpmannsgata 26, 7500 Stjørdal

Arkitekt

Norgeshus AS

Eierforhold/organisering

Seksjonerte leiligheter for H0 og H1. Prosjektet blir en del av Rebergveien Velforening og det hefter pliktig medlemskap i denne Velforeningen. Eiendommen vil ved ferdigstillelse bli organisert som et eierseksjonssameie. Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, ikke inngått bindende forretningsføreravtale.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og evt husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse via startkapital.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til selger, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Uteareal

Området rundt husene blir ferdig opparbeidet med i sådd plen. Det blir asfaltert fra inngangspartiet og ut til veien. Inntil ferdigstillelse av utomhus arealer, aksepterer utbygger/selger at megler deponerer på kr. 5.000,- pr. enhet som sikkerhet for ferdigstillelse av dette arbeidet. Beløpet frigis når ferdigattest er på plass.

Eksakt tomteareal for sameiet vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Treplatt i impregnerert materiale foran inngangsdør. Ca. 2 m².

Parkering/boder

Det blir parkering i form av biloppstillingsplass på sameiets eiendom. Egen sportsbod.

Renovasjon

Felles utvendig nedgravd avfallspunkt.

Postkasser

Postkassestativ leveres der arkitekt finner det mest hensiktsmessig. Det leveres ikke postkasser.

Utvendige fellesareal

Gaten blir opparbeidet og asfaltert. Lekeplass ferdigstilles i henhold til Reguleringsplanen. Enkelte endringer på utomhusplan kan forekomme.

Sikkerhetsanlegg og nøkler

Følgende er medtatt for boligene.

3 stk. nøkler pr ytterdør.

1 stk skumapparat

Røykvarslere iht. forskrifter. Minimum 1 stk. pr. etg.

Leveransesstandard leiligheter/boliger:

Mur

Plate på mark, radonduk og radonbrønn.

Puss eller sementbaserte ferdigplater der «kant» blir synlig.

Flis

På gulv på bad leveres flis: (fritt valg blant)

HI Nexos 20x20 og 10x10. De finnes i fargene Taupe, White, Antracit og Grey.

Gulv vindfang/entre 1. etg. leveres 30*30 Ker Rock Dark Grey.

Flis fra Bergersen flis.

Parkett

Eikeparkett, 3-stavs.

Trapp

Boligtype H0: Trapp i fellesareal leveres etter mål tatt på stedet. Trappen er åpen. Trapp med eiketrinn. Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Håndlist i 2 høyder. Returgelender i lik utførelse som trappegelender innside.

Trappen leveres iht. bygningens og brukens funksjon som en hovedadkomsttrapp.

Boligtype H1: Trappene leveres i treverk med hvite vanger og håndlister. Trappetrinn i eik.

Produseres iht. gjeldende byggeforskrifter. Tette trappetrinn.

Listverk

Innvendig dør/vindus karm og taklister leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk. Synlig spikerhull.

Lakkerte gulvlist i eik med synlig innfesting.

Himling

Foliebelagt takess. Der tekniske installasjoner krever det, vil det dels bli nedsenkede himlinger, dels innkassinger av kanaler og rør. Disse er nødvendigvis ikke vist på tegning. Innkassingene kan ha inspeksjonsluker.

Vinduer

Vinduer leveres med beslag og belistning og tettes med fuge.

De leveres behandlet på begge sider. U-verdi etter energiberegning.

Vinduer i mellombygg i H0 utføres med 2-lags glass med solreflekterende glass. De leveres behandlet på begge sider. U-verdi etter energiberegning.

Sikkerhetsglass leveres iht. Tek §12-20 (1)

Vegger

Bindingsverksvegger gips, fiberduk sparklet og malt. Oppsprekk i overgang vegg-vegg og vegg-tak kan forekomme. Det leveres spikerslag i vegg i stue. Standard størrelse er B120 cm, H: 80-120.

Bad; Baderomspanel, Fibo Trespo eller Arbor.

Ytterdør

Boligtype H0:

Hoveddør mellombygg:

Hoveddør leveres malt. Leveres med glass jf. fasadetegninger. Solreflekterende glass.

Hoveddør er 110 cm og utadslående. Disse leveres med sylindrelås og vrider. Terskler tilpasset krav tilgjengelig boenhet.

Oppmerksomhetsfelt i glassdør. U-verdi etter energiberegning.

Hoveddør til bolig H0 leveres med tilhørende brann- og lydkrav iht. lyd rapport og branddokumentasjon. 38dB og EI₂30-Sa.

Boligtype H1: Ferdigbehandlet av typen Swedoor eller tilsvarende i malt utførelse. Farge velges av arkitekt.

Balkongdør

H0 Balkongdør: Balkongdør leveres i furu. Balkongdører leveres behandlet, tilsvarende som vinduer. Terskler tilpasset krav tilgjengelig boenhet. U-verdi etter energiberegning.

Sikkerhetsglass leveres iht. Tek §12-20 (1)

H1: Ferdigbehandlet av samme leverandør som vindu, eller tilsvarende i malt utførelse med dørblad i glass.

Innv. dører

Standard glatte innerdører i hvitfarge, og dørvrider i formpresset forkrommet utførelse. Leveres med flat terskel, eller med overgangslist i metall der det er nødvendig.

El-anlegg

Leveres som skjult anlegg med unntak av installasjon ved lydvegger og deler av himlinger.

Komplett underfordeling med sikringskurser. All belysning består av lysarmatur enøk tilpasset miljø og innredning. Leveres etter den til enhver gjeldende NEK.

H0 fellesanlegg: Egen måler, gulvvarme i 1.etg, takarmaturer, ihht TEK 17 og NEK 400.

Ventilasjon

Til boligen leveres separat balansert ventilasjon. Monteres over himling eller så høyt mot himling som mulig. Evt synlige rør kasses inn. Styring plasseres etter anbefaling av ventilasjonsfirma. Trykkvakt i kjøkkenhette og integrert komfyrvakt.

Oppvarming

Oppvarmingskravet er dekket med vannbåren varme med Systemairs Vep-3 løsning, eller lignende, som er en varmepumpe med innerdel som står på toppen av varmtvannsbereder og en viftekonvektor på vegg som avgir varme på stue/kjøkken.

Panelovner leveres i kjøkken/stue og soverom av typen Nobø. Elektriske varmekabler i VF 1. etg., og på bad.

Balkonger

H0: Balkonger leveres med impregnert tregulv. Kundene må selv behandle dette når det er godt uttørket. Rekkverk i glass.

H1: Terrassegulv i impregnert tre.

Takoverbygg i tre på deler av terrasse.

Markiser eller annen type solskjerming leveres ikke av utbygger. Det leveres 2 stk tilkoblingspunkt forberedt til solskjerming. Balkonger anses som utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær.

Lysutstyr

1 stk. takbeslag med lyskilde i bod, alle soverom og bad. Utenpåliggende lamper bygd av glass og metall, LED eller kompakt lysrør med elektronisk forkobling. For eksempel type Aura fra ILS

1 stk. utelys + 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse. For H1 kommer i tillegg 1 stk. utelys + stikkontakt på vegg ved inngangsdør.

1 stk utelys ved fellesinngang HO.

Nedad lysende utelampe, LED eller kompakt lysrør med elektronisk forkobling.

Stikkontakt ved tak, 2 stk; 1 stk. for lys i tak ved kjøkkenbord, og 1 stk. på stue, begge med dimmebryter.

1 stk LED benkarmatur på kjøkken.

Tele/TV i tillegg til el punkter:

Skjult anlegg for 2 stk punkt for TV/data. 1 punkt leveres ferdig m/kontakt på stue.

Utbygger har inngått avtale med NTE Bredbånd for leveranse av fiber. Se prospekt.

Nedforinger/innkassinger

Normalt vil ikke takhøyden være mindre enn 2,4 meter. Takhøyden i nedforet areal i entre, bad evt. bod kan avvike i forhold til dette, dog ikke mindre enn 2.2 meter. For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler kan det være aktuelt å etablere mindre vertikale/horisontale kasser på vegg eller innkassing av kanaler.

Generell VVS

Innvendig vannledninger legges som i rør – i – rør system. Fordelerskap plasseres synlig på vegg i egnet rom. 1 stk utvendige krane frostfri for H1, felles krane/måler for H0.

Innredninger

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

Farget møblement = forslag til møblering (medfølger ikke i handelen).

Garderober

Det leveres ikke garderobeskap. Garderover i gang medfølger ikke selv om disse er tegnet på plantegning.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvitevarer fra Siemens, leveres fra HTH eller tilsvarende. Valg tas av byggherre. Hvitevarer som følger er oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr og induksjon platetopp. Se egne tegninger fra leverandør.

Bad

Det leveres 1 stk baderoms innredning ca 80 cm fra HTH eller tilsvarende. Valg tas av byggherre.

Leveres med heldekkende vask med skap under. Inkludert speil med innfelt LED belysning. Stikkontakt monteres på vegg i nærhet til speilet. Ca. høyde 120cm.

Vegghengt toalett i hvit porselen. Egen krane og avløp for vaskemaskin. Dusjvegger, Alterna Picto eller tilsvarende.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelsen. Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av boligene i Husbyåsen er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Det gjelder også salgstegninger der det kan forekomme små justeringer på areal etter hvert som prosjektet detalj prosjekteres.

Hvitevarer og møbler som er vist på tegninger og illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen med mindre det står i leveransebeskrivelsen eller romskjema. Rørføringer o.l. er ikke vist på plantegningene. Mindre avvik kan forekomme. På illustrasjoner av utomhusanlegg er dette vist som mer tilvokst enn det vil være ved overlevering.

Tilleggs og endringskontrakter

Alle avtaler om endringer og romskjema skal inngås skriftlig i endringskontrakt.

Ved standardleveranse signeres kun romskjema med de valg kjøper tar ut fra vår standardleveranse, se under.

Ved tilleggs endringer skrives en endringskontrakt.

For hver påbegynte endringskontrakt påløper et gebyr på kr 2500 inkl. mva per boenhet. Byggherre tar 7,5% påslag på endringer på kjøkken og 10 % påslag på andre endringer.

Det tillates ikke endringer på følgende:

- Bærevegger/bærekonstruksjon
- Fasader
- Ventilasjonsanlegg
- Utvendige lyspunkt og stikkontakter
- Vann og avløp, sluk og oppstikk

Følgende kan endres i alle leiligheter:

- Malingsfarge på vegger
- Parkett, fra vår leverandør
- Innredning kjøkken, bad og garderobe fra vår valgte leverandør
- Flis fra vår leverandør
- Stikkontakter i lettvegger, dels i betongvegg
- Innerdører
- Blandebatterier

Ønsker utenom standardleveranse blir priset særskilt og lagt inn i endringskontrakt.

Innenfor standardleveranse kan kjøper foreta følgende valg av farge på vegg (hele rom):

Farger på vegg:

Egghvit (0502-Y)

Bomull (S0502-Y)

Washed Linen (2303-Y14R)

Refleksjon (0801-Y25R)

Forbruker kan ikke kreve å få endringer eller tillegg som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.