

Leveransebeskrivelse
for
OBOS Block Watne AS

Dato:	18. april 2024
--------------	-----------------------

Prosjekt:	Lundestølen rekketun
------------------	-----------------------------

Kommune:	Bjørnafjorden
-----------------	----------------------

Prosjektleder:	Patrik Søreide
-----------------------	-----------------------

Beskrivelse av prosjekt:

Lundestølen vil ferdig utbygd bestå av 35 enheter, 21 rekkehus og 14 leiligheter.
Denne beskrivelsen gjelder for salgstrinn 1, hus 1-12.

Leveransebeskrivelse

Sammendrag og presiseringer

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:

- Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av tekniske anlegg.
- Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- Pergola, blomsterkasser og levegger.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplede (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- Møbler og innredning vist på tegninger.
- Hvitevarer til vaskerom/bad – vaskemaskin, tørketrommel – selv om dette er vist på tegning.
- Isolasjon i vegger mellom boligrom.

Definisjoner:

Som boligrom regnes:

Stuer, hall, gang, vindfang, soverom, allrom/aktivitetsrom, kjøkken, vaskerom, bad, dusj, wc, bakgang, omklede rom, kontor, trapperom, garderobe og boder på hovedplan.

Presiseringer:

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. OBOS Block Watne AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Det leveres ikke med garderobeskap til boligen. Dette gjelder selv om garderobeskap er tegnet inn på tegningene.
- Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedføringer av tak og vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.
- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Prospektet og illustrasjoner/3D bilder er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.
- Tekniske gateskap, gatelysmaster og ev. kummer leveres i henhold til VA- og kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingskamp for strøm, gatelys og kummer kan bli plassert innenfor den enkeltes seksjons uteareal.
- Boligens elektriske installasjoner leveres i henhold til NEK 400:2022 – Norsk standard for lavspenningsinstallasjoner og NEK 399:2022 – Norsk standard for tilknytningspunkt for elanlegg og ekomnett.
- Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-1:2019 - Normalkravene til retning og planhet. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.
- OBOS Block Watne AS sin leveranse er i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) ikrafttredelse 1. Juli 2017.
- OBOS Block Watne AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstillende kravene i Teknisk Forskrift. OBOS Block Watne AS gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175:2012, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt.
- Boligen leveres i henhold til NS 3420-T:2019 estetisk klasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggeeffekter vil kunne være synlige.

Leveransebeskrivelse

- På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.
- Det gjøres oppmerksom på at parkettgulv består av et «levende» hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt, derfor også med årstidene. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i inneluften og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet og møblering vil ha betydning. Dette er forhold som beboer selv påvirker og styrer. Det må derfor over året påregnes visse utvidelser/sammentrekninger og at slike forhold også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver, mot vegg og i skjøter. Over tid må en viss variasjon aksepteres, og er normalt forhold utenfor en utbygger eller leverandørs kontroll selv om parketten er montert iht. monteringsveiledningen.
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.
- Kjøper har selv et ansvar for vedlikehold av egen plen iht. FDV (vanning, gjødsling, lusing osv.). Dette er spesielt viktig for plener i etableringsfasen.
- Det må påregnes og det er normalt at det vil kunne fremkomme noe svanker/hjulspor i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring m.v.
- OBOS Block Watne tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Generelt

Jfr. Reguleringsplan av 30.12.2019, samt tilhørende bestemmelser datert 12.05.2020.

Jfr. Utomhusplan salg, datert 07.09.2023.

Utstikking/plassering

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligene til terrenget.

Det tas forbehold om avvik i plassering i forhold til angivelser på tegning.

Utendørs utrustning

Det leveres felles postkassestativ. Stativ plasseres ved egnet sted.

Felles anlegg for renovasjon, med nedgravde containere. Det leveres skilt med anvisning om husnummer.

Vann- og avløps (VA)- anlegg

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan.

Takvann føres til terreng. Det leveres drensledninger der dette vurderes som nødvendig.

Boligen

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

Utvendig kledning

Utvendig kledning leveres som Royal-impregnert. Hovedfarge (inkl. vindskier): Royal-impregnert sort. Sekundærfarge: Royal-impregnert oker. Synlige ender leveres ubehandlet. Spikerhoder vil være synlige.

Vedlikehold- og vedlikeholdsintervall i henhold til anbefaling fra leverandør.

Type kledning og belistning er spesifisert i egen tabell på siste siden i denne leveransebeskrivelsen.

Taktekking

Taktekking iht. tegning.

Gulv

Stue, kjøkken, wc, entre/gang, soverom og bod leveres med trestavs parkett.

Gulv i våtrom leveres med keramiske fliser.

Himling

Malte gipsplater. Lokal nedforet himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegning.

Leveransebeskrivelse

Vegger

Innvendige vegger består av uisolert bindingsverk kledd med malte gipsplater.

Listverk

Listverk leveres hvitmalt med synlige spikerhoder.

Innvendige trapper

Det leveres åpen trapp med trinn i eik og hvitgrunnende vanger og gelendre.

Trinn i trapp er fargetilpasset til parkettgulvet. Det presiseres at det vil kunne forekomme material og fargenyanser mellom parkettgulvet og trinnene, da disse kommer fra forskjellige leverandører.

Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike boligene. Det leveres kjøkkenventilator og komfyrvakt over komfyr.

Følgende hvitevarer inngår i standardleveransen: Platetopp (induksjon), stekeovn for innbygning, integrert kombiskap og integrert oppvaskmaskin.

Det leveres ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom

Det leveres hvit baderomsseksjon, som består av speil med lys, heldekkende servant og underskap med skuffer. Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning.

Vegghengt vannklosett i hvit porselen med setelukk i hard plast.

Dusjhjørne med profiler i aluminium og klart sikkerhetsglass. Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Til dusj leveres forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak.

Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

Hvite veggfliser 20x40. Gulvflis i grå/mørk farge 20x20. 10x10 gulvflis i nedsenket dusjsone. Grå sementfuger. Fliser på gulv ligger parallelt med vegg.

Boder

Innendig bod leveres med parkett på gulv og malte gipsplater på vegg.

Utvendig bod leveres med ubehandlet betong på gulv og ubehandlede og synlige stendere på vegg og i tak.

Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort. Kontrastvindu i farge oker. Energispareglass med argongass mellom glassene.

Hovedinngangsdør leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Espangolettlås med låssylinder på innsiden. Dørblad, karm og ramme er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort. Energispareglass med argongass mellom glassene. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørrider og låssylinder. Boddør leveres uten glass og er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge oker. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Innvendige dører

Innvendige dører med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge hvit. Dørene leveres med matt forkrommet dørridere og flat terskel.

Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Skyvedører får samme dørblad som de øvrige dørene i boligrom.

Balkonger/Terrasser

Balkong og terrasser leveres i henhold til tegninger.

Stolper, kledning og håndrekker leveres i ferdigbehandlet materiale.

Oppvarming

I baderom og vaskerom leveres det varmekabler innstøpt i betonggulv.

Det leveres pipe (elementpipe). Ildsted leveres ikke.

Det leveres ikke elektriske varmeovner i boligen.

TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV og data. Data leveres med 1 uttak i stue.

Leveransebeskrivelse

Elektriske installasjoner.

Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg med unntak av lydvegg og lydhimling (leilighetsskille) samt utvendige boder, garasjer og kjellerrom der dette eventuelt inngår i leveransen.

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør.

Belysning.

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder.

Det leveres utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør og terrassedør.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Himlingsaggregat i WC-rom for bolig 1-8. Veggmontert aggregat i innvendig bod for bolig 9-12. Det tas forbehold om alternativ plassering og type aggregat, som følge av detaljprosjektering.

VVS

Det leveres 180 liter varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat.

Plassering i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann ved boligens inngangsside.

Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres 1 stk. røykvarsler tilkoblet strømnettet i hver etasje.

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, 1 stk. sensorkabel samt sender med batteri, plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Byggrensjøring.

Boligen bygg-rengjøres før overtakelse.

Diverse

Utomhus

Inngangsparti og areal for biloppstillingsplass tilknyttet boligen leveres gruset. Private hagearealer leveres ferdig isådd med gressfrø. Terreng brattere enn 1:3 leveres som naturmark.

Fellesområder opparbeides og innredes i henhold til utomhusplan. Grøntarealer leveres som naturmark/eng.

OBW forbeholder seg rett til å endre og tilpasse utforming og materialvalg for hage- og fellesareal tilknyttet prosjektet.

Parkering

Bolig 1-8 har 1. stk. biloppstillingsplass tilknyttet boligen. Hus 9-12 har carport med plass for en bil tilknyttet boligen. I tillegg er det felles p-plass for BKS3-BKS5 med totalt 21 p-plasser ved parkering f_SPP3.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er et estimat og baserer seg på kr. 10.- per måned per kvm BRA. Kostnad til bredbånd/TV kommer i tillegg. Fellesutgiftene er stipulert til å bli ca. kr. 1.320,- per måned. Det presiseres at dette er et foreløpig estimat og endelig beløp kan avvike. Størrelsen på fellesutgiftene vil kunne påvirkes av omfang av tjenester sameiet ønsker utført.

Organisering

Lundestølen rekketun vil ferdig utbygd består av 21 boligseksjoner, der hver enkelt bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

Leveransebeskrivelse

Romskjema hus 1-8

Type Rom	Overflate gulv	Overflate vegg		Overflate himling		Innvendig dører
		Behandling	Farge	Behandling	Farge	
Entré	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Kjøkken	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	
Stue	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	
Hall/trapp	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	
Soverom 1	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Soverom 2	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Soverom 3	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Soverom 4	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
WC	15 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Vaskerom	Fliser + sokkelflis grå/mørk farge	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Bad	Fliser grå/mørk farge	Fliser	Hvit	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Utvendig bod	Ubehandlet betong	Synlige stendere	Ingen behandling	Synlige sperrer	Ingen behandling	

Romskjema hus 9-12

Type Rom	Overflate gulv	Overflate vegg		Overflate himling		Innvendig dører
		Behandling	Farge	Behandling	Farge	
Entré	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Gang/trapp	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	
Kjøkken	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	
Stue	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	
Soverom 1	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Soverom 2	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Soverom 3	14 mm parkett eik Taranto	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Bad 1	Fliser grå/mørk farge	Fliser	Hvit	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Bad 2	Fliser grå/mørk farge	Fliser	Hvit	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Vaskerom	Fliser + sokkelflis grå/mørk farge	Fliser	Hvit	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
WC	14 mm parkett eik natur	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Innvendig bod	14 mm parkett eik natur	2 strøk maling	0502Y (Hvit)	2 strøk maling	Hvit	Jeld Wen – Easy GW eller tilsv.
Utvendig bod	Ubehandlet betong	Synlige stendere	Ingen behandling	Synlige sperrer	Ingen behandling	

Leveransebeskrivelse

Utvendig dørskjema

Tekst	Type	Merknader
Hovedinngangsdør	Function Nile eller tilsv.	Swedoor
Boddør	Type P-100 eller tilsv.	Swedoor
Terrassedør	Utadslående dør med glass	

Fasademateriell:

Fasade retning	Tekst	Type materiale	Behandling	Farge	Merknader
Fasader	Kledning vegg Vindu/dørbelistning Beslag over/under - vindu/dør	Liggende dobbeltfasett royal kledning av tre Rektangulær royal kledningsbord av tre Aluminium	Royal impregnert fra fabrikk Royal impregnert fra fabrikk Behandlet i fabrikk	Sort/oker Sort/oker Sort	

Sted Dato

Sted: Dato:

.....
Forbruker

.....
OBOS Block Watne AS