

BYGGEBESKRIVELSE \ BYGG N

Prosjekt: Nordre Jarlsberg Brygge

Dato: mars 2016

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler, funksjoner og kvaliteter. Det kan forekomme avvik mellom byggebekrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebekrivelse som er retningsgivende.

Vi tar også forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene. I prinsippet er byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, utomhusarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser således ikke den reelle leveransen. Sjakter og VVS føringer er bare delvis inntegnet.

Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske og statiske utformingen av bygget.

Prosjektet er byggeanmeldt iht. tekniske forskrifter av 2010. Det foreligger godkjent reguleringsplan og bebyggelsesplan for Utsikten.

Byggestart antas å bli 1 kvartal 2017

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betongelementer og stål. Fasadeveggene utføres dels med bindingsverk, dels med stål og betong isolert med mineralull.

Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med pussede flater eventuelt tegl, plater, og panel. Enkelte fasadedetaljer i ubehandlet betong.

Balkongdekker, der disse leveres, er ubehandlet betong på overside og underside.

Balkonger blir oppsatt med utvendige synlige søyler.

Rekkverk oppføres i stål og glass/fasadeplater og trespiler i henhold til forskriftene.

Balkongdekker er som en utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten.

Nivået på terrassene for leilighetene (som regel inntrukne toppleiligheter) kan ligge ca. 25 – 30 cm høyere enn nivået på gulv inne i leiligheten. Dette skyldes kravet til isolasjon i tak for underliggende boenhet.

Terrassene vil få tretremmer eller betongheller og forskriftsmessig rekkverk.

Innvendige vegger av stål-/trestendere og kledd med gipsplater. Mineralull i alle innvendige vegger. Leilighetsskillevegger i betong eller stål/gips/mineralull.

Himling av betongelementer med synlige v – fuger i samtlige rom unntatt noen felles gangarealer hvor det er T-profil/ systemhimling. Gipshimling forekommer.

Yttertak er delvis utført i betong/elementer belagt med isolasjon og takpapp/folie. Enkelte yttertak kan bli utført som pulttak. Taknedløp vil bli utført som både utvendig og innvendige nedløp.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

SOVEROM, STUE, ENTRE, KJØKKEN

Gulv: Eikeparkett.

Vegger og himling: Sparklet og malt.

BOD I LEILIGHET

Gulv: Eikeparkett

Vegger og himling: Malt rett på gips/betong uten sparkling/grunnarbeider.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede himlinger i våtrom og gangarealer.

Nedforinger / innkassinger i oppholdsrom vil og kan forekomme som en følge av rør- og kanalføringer, og vil bli utført med gipsplater. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Nedforede områder vil kunne få lavere himlingshøyde enn 240 cm.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra en av de store kjente leverandørene type Format hvit eller lignende. Benkeplate i laminat utførelse . Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i prospektet ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredning.

Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør.

Det leveres oppvaskbenk med stålbeslag, avtrekkshette over komfyr, samt hvitevarer som omhandler komfyr med keramisk induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap av anerkjent merke.

GARDEROBE

Type glatt hvit. Det leveres 1 meter skap pr. seng iht. plantegning. Høyde skap 2,1 m. Det leveres ikke skapinnredning i gang/entre.

INNVENDIGE DØRER

Hvite dører med hvite karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Stål dørvidere. Terrassedører leveres i hovedsak som heve/skyvedør.

BAD

Badene leveres som prefabrikkerte eller plassbygde enheter. Dusjarmatur leveres montert på vegg, og det monteres dusjvegger, eller dusjhjørne. Badekar leveres ikke.

Underskap med hvite fronter, nedfelt servant, speil og opplegg for vaskemaskin (evt. i annet våtrom), lyslist med stikk leveres. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Det kan bli minimal terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Det leveres keramiske fliser eller tilsvarende på gulv, og keramiske fliser eller tilsvarende på vegg.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres 2 lags energiglass innrammet i plast eller tre som er malerbehandlet fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse. FG-godkjent sikkerhetslås leveres.

GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

I rom med eikeparkett leveres gulv-eikelister, ellers fabrikkmalte.

Alle utføring/gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk.

Synlige hull etter spikerhoder/skruehoder etterbehandles ikke på byggeplass.

Taklister leveres ikke.

INNGANGSPARTI/TRAPPEROM

Inngangspartiet blir utført med skifer/fliser eller lignende på gulv, vegger i lyse farger samt tilhørende belysning. Gulv i trapperom for øvrig blir belagt med trinnlyddempende beleg.

PORTTELEFON

Det monteres et ringetablå ved hver hovedinngang samt en ringeklokke ved hver inngangsdør. Ved hovedinngangsdør, monteres porttelefon med monitor for kommunikasjon og fjernåpner av ytterdør.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjon i boligen med varmegjenvinning i hver leilighet. Evt. montasje i bod eller kjøkkeninnredning.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger. Antall elektriske punkt iht. romskjema for el. Alle elektriske punkt er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke.

Motorstyrt garasjeport i felles garasjeanlegg. Det leveres en elektronisk portåpner til hver leilighet.

SANITÆR

Det monteres ett-greps blandebatteri. Det monteres opplegg for vaskemaskin som anvist på tegning.

Opplegg for vaskemaskin på bad der det ikke er eget vaskerom. Dersom tørketrommel monteres på bad forutsettes det kondensstørketrommel.

Varmtvannsbereder felles for hele sameiet med forbruksmåler i hver leilighet.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren varme i form av gulvvarme.

Forbruksmåler i hver leilighet.

Gulv i bad leveres med elektriske varmekabler.

Utbygger vurderer å etablere en egen varmesentral som er basert på miljøvennlig energi. I så tilfelle vil boligene ha en pliktig tilknytning til dette anlegget. Selger beholder eiendomsretten til dette anlegget og står fritt til å disponere over anleggets drift, salg og utleie m.v. Det vil bli inngått en egen leveranseavtale som forutsetter konkurransedyktige priser i forhold til andre leverandører i markedet. Avtalen er i tilfelle uoppsigelig fra begge parters side. Anlegget vil levere varmtvann og oppvarming i form av vannbåren varme.

TV/RADIO

2 stk. uttak for TV- og radio med signal i vegg(fiber). Abonnement/tilkobling fra Canal Digital bestilles og bekostes av kjøper.

TELEFON

1 stk.uttak for IP telefon. Kjøper bestiller og bekoster selv abonnement/tilkobling.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger basert på hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter, kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

FELLESAREAL

INNGANGSFORHOLD

Hovedinnganger til leilighetene ligger i 4. etasje med innvendig trapp og heis som går til de øvrige etasjer. Det leveres fliser på gulv i hovedinngangsparti .

I felles korridorer og inngangsparti hvor det er nødvendig med nedføring leveres det

T-profil/systemhimling

Postkasser plasseres ved hovedinngang eller i trapperom på plan med parkering.

Avfallssystem er plassert sentralt i området.. Miljøstasjon ved utkjøring til hovedvei.

TRAPPER/TRAPPEROM/ KORRIDOR

Prefabrikkerte trapper i betong med vinyl i trappetrinn og malte vegger. Undersiden av trappeløp og repos i malt utførelse. Korridor ved inngang til leiligheten leveres med vinylbelegg.

Eventuelt nedføringer leveres som T-profil/ systemhimling.

HEIS

Atkomst til boligene skjer via heis/trapp fra garasje

GARASJE-ETASJE

Gulv: Ubehandlet betong/asfalt, biloppstillingsplassene merkes.

Vegger: Ubehandlet betong.

Himling: Ubehandlet betong/isolasjon.

Laveste fri etasjehøyde ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Lys monteres på vegg eller i taket.

P-PLASSER

Alle leiligheter selges med pliktig kjøp av en garasjeplass i felles underjordisk garasjeanlegg. Se gjeldende prisliste.

Ventilasjonssystem for garasjeetasjen leveres iht. gjeldende forskrifter.

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet.

Området vil få innkjøring fra opparbeidet avkjørsel fra Fv 319. Det vil bli gatebelysning langs de permanente atkomstveiene inne på området. Fellesarealene, herunder bryggeområde og kyststi, er pent opparbeidet, beplantet og tilsådd. Grøntareal langs Fjordveien ned mot sjøen.

Offentlige fellesareal som strand, hovedvei, kyststi og deler av kaifront vil bli overtatt og vedlikeholdt av Sande kommune.

BODER

I tillegg til bod eller skap inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod i fellesareal.

Hver sportsbod leveres med vegger av netting/gips/tre/betong og dør. Overflater leveres ubehandlet.

GASSPEIS

Utvalgte leiligheter leveres med gass peis. De leiligheter dette gjelder fremgår av plantegningene.

TOMT/SAMEIER

Leilighetene blir solgt som eierseksjoner. Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Dersom det blir flere enn et sameie kan hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et sameie. Sameier etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. Det blir etablert gjennomgående bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn med felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på Nordre Jarlsberg Brygge/ Utsikten. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

TILVALGSMULIGHETER

Erfaringsmessig vet vi at flere kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. I den forbindelse kan vi tilby følgende tilvalgsmuligheter:

- Kjøkken-/garderobe-/baderomsinnredning innenfor leverandørens alternativer. I kjøkken beholder tekniske installasjoner sine opprinnelige plasseringer.
- Parkett type, innenfor 3 utvalgte alternativer.
- Innvendig overflatebehandling (farger) på vegger.
- Gasspeis, innenfor leverandørens alternativer, for de leilighetene dette gjelder.
- Fliser på bad innenfor 3 utvalgte alternativer.

Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter for tilvalg. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten i hht. ovennevnte basisstandard.

INNFLYTTING

Ved oppstart 1 kvartal 2017 forventes ferdigstilling/innflytting ca 20 mnd senere. Endelig overtagelsesmåned varsles ca 3 måneder før, endelig overtagelsesdato 6 uker før innflytting.

SELGER

Nordre Jarlsberg Brygge AS er opprettet til det formål å selge boligprosjektet i Sande kommune. Selskapet er eid av Schage Eiendom AS

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg.

Tegninger i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt.

Beplanting og blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner ikke er inntegnet eksakt. Rørføringer blir innkasset langs vegger der disse kommer, rør i bod innkasses ikke. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan.

Baderommenes utforming kan endres noe som følge av dette.

Kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning for hver leilighet, som vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av p- plasser og boder.

Priser på de forskjellige usolgte leilighetene kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Sande mars 2016
For Nordre Jarlsberg Brygge AS

Anders Sletten
Daglig leder