

# BYGGEBSKRIVELSE \ BYGG R

Prosjekt: Nordre Jarlsberg Brygge

Dato: 04.08.2017

## GENERELT

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

I Utgangspunktet 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.) 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.

Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning.

Sjakter og VVS føringer er bare delvis inntegnet.

Prosjektet blir rammesøkt iht. gjeldende tekniske forskrift (TEK 2010 eller TEK 2017)

Byggestart antas å bli 2./3. kvartal 2018

## KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betongelementer og stål. Fasadeveggene utføres dels med bindingsverk, dels med stål og betong, isoleret 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 å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på disse gulvflatene.

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 kan bli T-profil/systemhimling eller gipshimling..

Yttertak er delvis utført i betong/elementer belagt med isolasjon og takpapp/folie. 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. Nedføringer / innkassinger i oppholdsrom 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 leveres i laminat utførelse.

Det presiseres spesielt at plantegninger og andre 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, 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.

Det leveres underskap med hvite fronter, benkeplate med integrert servant, speil og opplegg for vaskemaskin (evt. i annet våtrom) samt lyslist med stikkontakt. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Det kan bli minimal terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Det leveres keramiske fliser på gulv.

### VINDUER/VINDUSDØRER

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

### HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. FG-godkjent sikkerhetslås leveres.

### GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

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

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

Synlige hull etter spikerhoder/skruehoder etterbehandles ikke på byggeplass.

Taklister leveres ikke.

### 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 hht. til forskrifter.

## TEKNISKE ANLEGG

### VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjon 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 boden, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger.

Antall elektriske punkt iht. NEK 400.

Alle elektriske punkt er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke i betongtak.

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

### 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 kondensørketrommel.

Varmtvannsberedere er felles for hele sameiet og inngår i månedlige felleskostnader.

### **OPPVARMING**

Leilighetene leveres med vannbåren 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/data med signal i vegg(fiber). Abonnementet for Tv/data er felles for hele sameiet og betales av kjøper gjennom månedlige felleskostnader.

### **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**

#### **INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM**

Inngangspartiet og trapperom blir utført med skifer/fliser eller lignende på gulv, malte vegger i lyse farger samt tilhørende belysning.

Undersiden av trappeløp og repos i malt utførelse

I felles korridorer og inngangsparti, hvor det er nødvendig med nedforing, leveres det T-profil/systemhimling

Postkasser plasseres ved hovedinngang eller i trapperom på plan med parkering. Avfallssystem er plassert sentralt i området.

### **HEIS**

Atkomst til boligene skjer via heis/trapp fra garasje og fra hovedinngangspartiene.

### **GARASJE-ETASJE**

Gulv: Ubehandlet betong/asfalt, Biloppstillingsplassene merkes. Vegger: Støvbundet betong. Himling: Støvbundet betong/isolasjon. Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,10 meter. Langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden stedvis være lavere. Lys monteres på vegg eller i taket.

Ventilasjonsystem for garasjeetasjen leveres iht. gjeldende forskrifter.

### **UTOMHUSARBEIDER**

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet.

Området har innkjøring fra opparbeidet avkjørsel fra Fv 319. Det er gatebelysning langs de permanente atkomstveiene inne på området.

Fellesarealene, herunder bryggeområde og kyststi, er pent opparbeidet, beplantet og tilsådd.

Offentlige fellesareal som strand, kyststi og deler av kaifront er overtatt og blir 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.

Det leveres ikke stikkontakt i sportsboden.

## 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/sjakter sine opprinnelige plasseringer.
- Parkett type, innenfor 3 utvalgte alternativer.
- Innvendig overflatebehandling (farger) på vegger.
- 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. basisstand nevnt i denne byggebeskrivelsen.

## INNFLYTTING

Ved oppstart 3 kvartal 2018 forventes ferdigstillelse/innflytting før sommeren 2020.

Endelig overtagelsesmåned varsles ca. 3 måneder før, og endelig overtagelsesdato varsles 6 uker før innflytting.

## 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.

Bepantning 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. Innkassing vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan. Baderommens utforming kan endres noe som følge av dette.

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i byggebeskrivelsen.

Sande, august 2017

Pr. pr. Nordre Jarlsberg Brygge AS

Anders Sletten  
Prosj. Dir. Schage Eiendom AS