

# RIISBYGG

## Leveransebeskrivelse

### Vallerudveien 27, hus 1 og hus 2, Lørenskog

#### Tomten og utomhus arbeider

Gårdsplass leveres ferdig med singel der hvor det er merket gult på situasjonskart. Tomten planeres med stedlige masser der det er merket grønt på kart. Terrasse leveres iht. tegning i impregneret trevirke, flytende på grunn. Panel/rekkverk på balkong leveres som impregneret eller kledning grunnet et strøk.

#### Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

#### Konstruksjoner

Boligen bygges iht de nye energikravene i TEK 17. Utvendig leveres huset med liggende panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon samt asfaltplate og Vemprodukt fra Glava på ytterside for tetthet, avstivning og ekstra isolering. Huset trykktestes 5 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Ved overlevering av boligen følger testresultatene i en egen rapport. Innervegger levers i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes I-bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Takrenner og vindusbeslag i hvitt metall. Takstein leveres som Benders Brilliant Skifer.

#### Vinduer og dører

Sidehenglede hvitmalt trevinduer iht tegning med avtagbare sprosser fra anerkjent leverandør. Vinduer merket med FK leveres som faste vinduer. Vinduene leveres med avrundete kanter, aluminium på utsatte steder, aluminium i sprosser som kan demonteres for vasking. Barnesikring på alle åpningsvinduer samt vrider som kan låse vinduet i valgt posisjon, når det står åpent. Høyde overkant vinduer og balkongdører er 240 cm i 1.etg. Hoveddør leveres som dobbeltdør type Ekeby malt hvit utvendig og innvendig i ekstra høyde på 240 cm.

#### Trapp innvendig i bolig

Innvendig trapp leveres som tett trapp i hvitmalt heltre furu med hvitmalt trinn i heltre fra anerkjent norsk fabrikk. Meglere leveres 100 x 100 m.m. med freste spor og srossene leveres i 35 x 35 m.m. med freste spor. Trappetrinn leveres med en frest bue i fremkant.

#### Innerdører

Innvendige dører leveres som massiv speildør 4 speil i hvitmalt utførelse. Høyde på dørene er 210 cm bortsett fra på bad og våtrom i 2.etg hvor de leveres i høyde 200 cm med høy terskel. Dørkarm leveres hvitmalt med gummilist inne i karm for bedre tetting. Dørvidere leveres i stål utførelse i Riis Bygg sin standard.

#### Kjøkkeninnredning, hvitevarer og ventilator

Kjøkkeninnredning leveres fra en av Riis Bygg sine utvalgte leverandører til en verdi av nettoinnkjøpspris til Riis Bygg AS for kr 205.000,- inkl. mva, frakt og montering.

#### Sanitærinneordninger bad og toalett

Baderomsinneordninger fra Kvik type Mano Sera med speil iht tegning. Bredde 81 cm. på lite bad og bredde 121 cm. på stort bad. Begge leveres i hvit om ikke annet bestilles. Inneordning toalett, type Noro Single, hvit.

#### Overflater tørre rom

##### (stue, soverom, kjøkken, bod)

Alle innervegger leveres med gips og leveres sparklet og malt. Bod under trapp leveres delvis uten lister, med flis som hall og med synlig stender).

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett fra Opus hvit matt lakkert. Innvendige tak i gips sparklet og malt.

Gulvlist: 70 m.m. hvitmalt med profiler. Taklist i stue, kjøkken og hall: 80 mm hvitmalt med profiler. Taklist i resten av huset leveres i 40 mm hvitmalt med profiler. Alt listverk sparkles, fuges og overmales før ferdigstilling.

### Overflater bad

På bad leveres fliser type FK Pro Uni White GL 30X60 på vegg og FK Pro Trav Antrazite Matt 30x30 gulv fra Flisekompaniet.

### Overflater hall og wc

På gulv på hall og wc leveres fliser type FK Pro Trav Antrazite Matt 60x60 fra Flisekompaniet.

### Overflater vaskerom

På vaskerom leveres flis type FK Pro Shadow Grey 20X20 fra Flisekompaniet på gulv med sokkelflis.

### Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres iht tegning flislagt med flis av typen FK Sintesi Beola 30x30 fra Flisekompaniet.

### Oppvarming og ildsted

Det leveres varmekabler på alle rom i 1.etg (ikke under trapp) samt på våtrom i 2.etg. Termostatstyrte elektriske ovner på alle soverom og loftstue. Vedpeis type Uniq 32 i stue fra Peisselskapet.

### Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Tilluft i alle oppholdsrom og utluft fra alle våtrom. Ventilasjonsanlegget plasseres iht. tegning. I 1.etg er ventilene i taket og i 2.etg er ventilene på vegg.

### Elektrisk anlegg

125 stk elektriske punkter plasseres etter egen beskrivelse inkludert sikringsskap med automatsikringer, 2 seriekoblede brannvarslere, opplegg for radio/tv, telefon/ringeklokkeanlegg og utelys mv. Kunde bestemmer selv plassering av punkter i møte med elektriker før oppstart. Innvendig er det medregnet 18 stk downlights (6 stk i hall, 6 stk på kjøkken, 4 stk på stort bad og 2 stk på lite bad) i farge hvit som kommer i tillegg til ovenstående punkter bortsett fra brytere (hall, stue, kjøkken og bad). I tillegg kommer egen belysning under kjøkkeninnredning (iht. egen beskrivelse fra kjøkkenleverandør). Det er totalt medregnet 4 stk dimere til lys på boligen. 3 downlights i tak over ytterdør. 4 utelys av typen Sg Sorento – hvit.

### Sanitæranlegg

Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjente leverandører med ett-greps blandebatteri. Boligen leveres med 300 liters varmtvannsbereeder og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

#### Stort bad:

- 1 stk Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk 100 cm Gustavsberg nisje dør
- 1 stk opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk sluk

#### Lite bad:

- 1 stk Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk 90 cm Gustavsberg nisje dør
- 1 stk opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk sluk

#### Toalett:

- 1 stk Gustavsberg Nautikk vegghengt toalett med Nova Cosmopolitan krom trykkplate
- 1 stk opplegg med vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk waterguard føler under wc

#### Kjøkken:

- 1 stk Gustavsberg Nautic kjøkkenbatteri m/ avstenging for oppvaskmaskin.
- 1 stk tilkobling av oppvaskmaskin
- 1 stk waterguard føler ved oppvaskmaskin

#### Vaskerom:

Vegghengt type Vaskekar er intra vk 50 for vegg inkl. armatur på vegg med tilkobling for vaskemaskin. Om kunde velger å kjøpe vaskeromsinnredning som tilvalg leveres det nedfelt vaskekar og armatur montert på benkeplate.

Frostfri utekran med kaldt vann plasseres iht plantegning.

## Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger inkl. slangepakke med av/på bryter på slange med uttak i begge etasjer. Motor plasseres iht tegning.

## Rengjøring

Boligen leveres rengjort i form av ”byggvask”. Boligen leveres uten utvendig rengjøring. Tomten leveres ryddet.

## Diverse

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat som kunden selv monterer på valgfritt sted. Det leveres sponplategulv i bredde på 120 cm. på loft i en lengde på ca. 7 meter.

## Garasje hus 1 – isolert (ligger i huset)

På innsiden er vegger og tak kledd med gips som i skjøter er sparklet og strimlet (ikke malt). Gulvet leveres i grovstøpt betong. Garasjeport leveres som isolert stålport, farge hvit, med elektrisk port åpner. Trapp leveres plassbygd i impregnerte virke. Det leveres elektrisk opplegg til garasjeport, 1 stk. dobbelt stikkontakt samt 3 downlights i tak over garasjeport. Det er ikke oppvarming i garasjen.

## Garasje 2

Garasjen leveres med petring og panel som boligen grunnet fra fabrikk. På innsiden er vegger åpne. Gulvet leveres i grovstøpt betong. Garasjeport leveres som isolert stålport, farge hvit, med elektrisk portåpner. Det leveres elektrisk opplegg til garasjeport, 1 stk. dobbelt stikkontakt samt 3 downlights i tak over garasjeport.

## Ikke med i leveransen

- Tilknytningsavgifter for tv og telefon
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Badekar med garnityr og evt fremføring av vann og avløp til badekar.
- Om kunde endrer til kjøkkenarmatur uten avstenging for vann til oppvaskmaskin må det monteres egen kran for avstenging i kjøkkenbenk.
- Beising
- Behandling av impregnert trevirke.
- Finplanering, plen, hekk, kantstein, asfalt mv.
- Komplette vannopplegg til kjøleskap
- Postkasse
- Lys på loft
- Husnummerskilt

Er det motsetninger mellom tegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader, planering og utenomhusplanen.

Selgeren har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhus arealer, fellesarealer, materialvalg i og på bygningene. Vindusplasseringen i boligen kan avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utforming av byggene.

## Prising av endringer og tilvalg

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer og/eller tilvalg i.h.t. Bustadoppføringslova. Ved prising av endringsarbeider vil Riis Bygg AS utarbeide tilbud på dette. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til Riis bygg AS inkl. mva. + 30% påslag. På tilvalg/oppgradering avregnes nettoppris inkl. mva. mot nettoppris inkl. mva. til Riis Bygg AS + 30% påslag. Ved evt fratrekk er det nettoppris inkl. mva. som kommer til fratrekk. Påslaget til Riis Bygg AS er pga merarbeid knyttet til endringen, logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn samt økt risiko for feil samt garantiansvar.

## Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

## Garantier og betalingsbetingelser

Selgers bank stiller 3 % fullførelsesgaranti frem til overtakelse. Deretter stilles 5 års garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Selger stiller fullførelsesgaranti snarest mulig etter at kjøpekontrakt er signert. Innbetalt beløp er rentebærende for kjøper.

Følgende betalingsplan gjelder:

- A konto 1:  
Tomt kr. 4.500.000,- + omkostninger for dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- A konto 2:  
25% av rest kontraktsummen for prosjektering, byggemelding, utgravd byggegrop og støpt plate for hus men ikke planert tomt og gårdsplass.
- A konto 3:  
25% av rest kontraktsummen ved tett bygg med folie på vegger og tak utvendig. Gjelder ikke vindu, takstein, panel m.m.
- A konto 4:  
30% av rest kontraktsummen ved klart for maling og flisleging innvendig (bolig ikke ferdig utvendig).
- A konto 5:  
20% av rest kontraktsummen ved overlevering sammen med eventuelle tilvalg.

Dokumentavgift ved tinglysning av skjøte utgjør 2,5 % av tomteverdien. I tillegg betaler kjøper tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr. 525,- og tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 525,- samt kr. 172,- for pantattest.

### **Arealberegning**

Bruksareal (BRA) Det vil si areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger inklusive innvendige vegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på tegninger samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng. Det er på prosjekterte boliger ikke mulig å oppgi P-ROM da dette er avhengig av den faktiske bruken av hvert enkelt rom.

Statsautorisert eiendomsmegler vil foreta kontrakt og oppgjøret mellom partene. Boligen selges etter Bustadoppføringslova.

### **Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse**

Det er gjensidig forbehold om at det blir gitt byggetillatelse for prosjektet. A konto beløp 1, innbetales når byggetillatelse er gitt.

Forventet byggetid er ca. 10 måneder etter byggestart.