

RIISBYGG

Leveransebeskrivelse

Lysåskroken 15-25, Røykås, Lørenskog

Eiendommer

Leveransebeskrivelsen gjelder for hus 1 – 6 med følgende benevnelse på adresse og gnr/bnr;

- Hus 1 - Lysåskroken 25 - 103/82
- Hus 2 - Lysåskroken 23 - 103/22
- Hus 3 - Lysåskroken 21 - 103/83
- Hus 4 - Lysåskroken 15 - 103/84
- Hus 5 - Lysåskroken 19 - 103/5
- Hus 6 - Lysåskroken 17 - 103/81

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 impregnert trevirke, flytende på grunn. Terrassegulv leveres som Møre Royal rillet farge grå med synlige skruer. Panel/rekkverk på eventuelle balkong leveres som impregnert eller kledning grunnet et strøk.

Støttemurer leveres iht. til tegning av typen Aaltvedt Mini Støttemur eller liknende. Eksisterende støpt mur vest for hus 5 beholdes og forlenges inn mot garasje hus 3.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Eiendommene tilknyttes off. vei, vann og avløp. Tilkoblingsavgifter er inkludert i kjøpesummen.

Konstruksjoner

Boligen bygges iht. de nye energikravene i TEK 17. For hus 1, 2 og 3 (boliger med sokkeletasje) leveres Vegger i sokkeletasje i Jackon Thermomur leveres med grå malt puss utvendig på synlig sider.

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 asfaltflate 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

Sidehengslede hvitmalte trevinduer iht. tegning med avtagbare sprosser fra anerkjent leverandør. 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 hvite HDF trinn (ekstra harde trinn) 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 type GK Oden 4. 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. Dørkarmen leveres hvitmalte 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 225.000,- inkl. mva., frakt og montering.

Sanitærinneordninger bad og toalett

Baderomsinnredninger fra Kvik type Mano matt/Mano Høyglans, hvit med speil iht. tegning. Bredde 81 cm på "små" bad og bredde 121 cm. på

hovedbad. Innredning toalett, type Noro Single, hvit.

Overflater tørre rom (stue, soverom, kjøkken, boder)

Alle innervegger leveres med gips og leveres sparklet og malt i en valgfri farge som kunde selv kan velge. Det betales tillegg for flere farger og matte farger på vegger. 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 stort bad (hovedbad)

På gulv og vegger leveres fliser type FK Pro Trav Antrazite Matt 60x60 fra Flisekompaniet. Det legges mosaikk i dusjsone for fall til sluk. Flisprøver av de forskjellige flisene finnes hos Flisekompaniet.

Overflater øvrige bad

På vegg leveres FK Pro Uni White GL.30x60 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 Trav Antrazite Matt 30x30 på gulv fra Flisekompaniet med sokkelflis.

Platting utenfor inngangsdør

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

Det er mulig å velge andre fliser fra Flisekompaniet som tilvalg/ending.

Oppvarming og ildsted

Det leveres varmekabler på alle rom i 1. etg. for hus 3, 4 og 5 (ikke i kott under trapp) samt på våtrom i 2. etg. For sokkelhus leveres det varmekabler i vindfang, hall, vaskerom og bad i

sokkeletasje, samt våtrom i 2.etg. Sokkelhusene leveres uten gulvvarme i 1. etg. Det leveres termostatstyrte elektriske ovner på alle soverom, stue 2.etg samt i stue og kjøkken på hus 1, 2 og 3. 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. Ventilator leveres i vegg/tak iht. prosjektering.

Elektrisk anlegg

Hus 1, 2 og 3 leveres med 155 stk. elektriske punkter og hus 4, 5 og 6 leveres med 125 elektriske punkter som plasseres etter egen beskrivelse inkludert sikringssskap 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 totalt 25 stk. downlights som plasseres etter eget ønske.

I tillegg kommer egen belysning under kjøkkeninnredning (iht. egen beskrivelse fra kjøkkenleverandør). Det er totalt medregnet 4 stk. dimere til lys på boligen. Som utebelysning er det 6 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 varmtvannsbereider og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

Stort bad (hovedbad) 2. etg.:

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

Små bad:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk. Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk. 90 cm 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 Vaskecum, Venus fra O. Berget 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 innvendig 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

Vegger i garasje for hus 1, 2 og 3 leveres som thermomur, pusset utvendig og gips innvendig. For bolig 3, 4 og 5 leveres garasjen 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
- Garderobeskap
- Badekar med garnityr og eventuelt 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 impregnerert 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. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

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 eventuelt fratrukk er det nettoppris inkl. mva. som kommer til fratrukk. 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 ferdigstilling 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 betales innen 4 uker etter signering av kontrakt, forutsatt at kommunen har gitt byggetillatelse .
- 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 kontraktssummen ved tett bygg med folie på vegger og tak utvendig. Gjelder ikke vindu, takstein, panel m.m.
- A konto 4:
30% av rest kontraktssummen ved klart for maling og flisleging innvendig (bolig ikke ferdig utvendig).
- A konto 5:
20% av rest kontraktssummen 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. 585,- 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.

Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse

Forventet byggetid er ca. 10 – 12 måneder etter byggestart.