

# Enebolig med utleiedel

## Austtunleitet 4

**Pris kr. 6 900 000**

Prisberegningsdato 01.02.09.

Det vil bli prisstigning frem til byggestart iht. SSB.

Prosjektnr.	07012
Beskrivelse pr.	05.05.2009
Tegningsliste pr.	25.03.09.2009
Romskjema pr.	05.05.2009
Referanse	<a href="http://www.svelabygg.no">www.svelabygg.no</a>
Saksbehandler	Ing. Dag Egil Svela

**Postadresse**  
Bogafjellskogen 46 4324 Sandnes  
**Mobil**  
926 51 041

**Telefon**  
51 32 23 48  
**Telefaks**  
51 32 23 49

**Bankgiro**  
3201 36 87535  
Foretaksregisteret  
NO 988 412 333 MVA

**E-post adresse**  
[post@svelabygg.no](mailto:post@svelabygg.no)  
Hjemmeside  
[www.svelabygg.no](http://www.svelabygg.no)

# Beskrivelse

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til å foreta eventuelle endringer uten å forringe vesentlig den generelle standard.

Det kan være avvik mellom salgsmateriell og kontraktsdokumenter.

## Kontraktsdokumenter

Med mindre annet er avtalt inngår følgende dokumenter i kontrakten:

Avtaledokumentet dersom slikt dokument er opprettet.

Entreprenørens anbud eller tilbud.

Anbuds- eller tilbudsgrunnlagets kontraktsvilkår.

Denne beskrivelse.

Anbuds- eller tilbudsgrunnlagets tegninger.

Norsk Standard.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal de gjelde i den rekkefølge som er angitt over. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser. Utførelse som bare er angitt på tegning, men som også burde ha vært angitt i beskrivelsen omfattes ikke av kontrakten.

Svela Bygg as har full disposisjonsrett over alt utstyr og materiell som tilføres byggeplassen.

## Diverse viktige punkter

Arkitekthonorar er medtatt.

Kommunale avgifter, tilknytningsavgifter, tinglysningsgebyrer, dokumentavgifter og lignende er ikke medtatt.

Merutgifter som følge av krav fra stedlige forhold og / eller fra andre myndigheter er ikke medtatt.

Innredning / utstyr som er stiplet på tegning er ikke medtatt.

Kjøper plikter å holde prosjektet forsikret i hele byggeperioden.

Kjøper er pliktet til å delta solidarisk i evt. velforening for området.

## Endringer / tilvalg

Alle endringer / tilvalg skal foretas skriftlig i form av endringsmelding og bekreftes ved signatur.

Endringer / tilvalg kan bare utføres av entreprenør godkjent av Svela Bygg as.

Svela Bygg as forbeholder seg retten å nekte ønske om endring / tilvalg.

Endringer / tilvalg utføres ikke dersom frist for kundebehandling (se under) ikke overholdes.

## Prosedyre for endringer / tilvalg

Kundebehandlingen deles inn i ulike faser og er tidsbestemte. Fastsatte tidsfrister er absolutte og kan ikke fravikes.

**FASE 1 – INFO:** Selger innkaller til informasjonsmøte og overleverer entreprenøroversikt til kjøper.

*Frist for selger: Infomøte avholdes innen 2 uker etter signert kontrakt.*

**FASE 2 – TILBUDSINNHEITING:** Kjøper avtaler tilbudsmøte med;  
a) Tømrerentreprenør, b) Trappeleverandør, c) Kjøkkenleverandør,  
d) Elektroentreprenør, e) Rørleggerentreprenør, f) Murer.

*Frist for kjøper: Møte med alle underentreprenører skal avholdes innen 4 uker etter signert kontrakt.*

**FASE 3 – TILBUDDISTRIBUSJON:** Entreprenører skal overlevere skriftlig tilbud til kjøper.

*Frist for entreprenører: Entreprenører skal overlevere skriftlig tilbud til kjøper innen 1 uke etter avholdt tilbudsmøte, dvs. innen 5 uker etter signert kontrakt.*

**FASE 4 – BESTILLING:** Kjøper bekrefter skriftlig tilbud fra entreprenører.

*Frist for kjøper: Kjøper skal skriftlig godkjenne tilbud fra entreprenører innen 3 uker etter mottatt tilbud, dvs. innen 8 uker etter signert kontrakt (gjelder også for alle alternative tilbud). Dersom entreprenører ikke svarer innen rimelig tid er det kjøpers ansvar å varsle selger om dette forhold slik at forholdet kan utbedres innen fristens utløp).*

**FASE 5 – SAMORDNING OG KONTROLL:** Selger koordinerer de ulike tilbud fra entreprenørene. Tilbud oppsummeres og godkjennes av selger. Kjøper godkjenner endelige tilbud i en endringsliste utarbeidet av selger. Eventuelle reviderte tegninger signeres av kjøper.

*Frist for selger og kjøper: Alle endringer skal bekreftes skriftlig i en komplett endringsliste innen 9 uker etter signert kontrakt.*

*Det kan ikke foretas noen endringer etter tømrerarbeidene har startet.*

## Utvendig

- Tomt inkludert vei, vann og kloakk (verdi, se kontrakt).
- **Gårdsrom og hage blir kun grovplanert.**
- Høyder og terreng vist på tegninger/illustrasjon er ikke i samsvar med virkelige høyder og terreng. Dette vil bli tilpasset den enkelte tomt.

## Betongarbeider

- Betongarbeider utføres iht. Norsk Standard, toleranseklasse C(3).

## Ringmur

- Ringmur med 70mm utvendig isolering til terreng.
- Platon med toppbeslag.
- Frostmur med kuldebryter.

## Slakkarmert dekke i hovedetasje

- Slakkarmert dekke (toleranseklasse A1) med stålsøyler og søylefundamenter.
- Nødvendige utsparinger.
- For badegulv: 30mm isolering på dekke og 70mm påstøp i toleranseklasse A(1).
- Gulv støpes med fall til sluk i bad og vaskerom (i hele rommet).

## Kjellergulv

- Radonduk.
- Fundamenter.
- 80mm betonggulv i kjeller isolert med 200mm polystren i toleranseklasse A(1).
- Gulv støpes med fall til sluk på bad (i hele rommet).

## Trapper, platting, søylefundamenter

- Platting med fall foran inngangsparti.
- Platting med trapper og støttemur til kjellerdør og videre til hage.
- Platting legges med fall og sluk.
- Søylefundamenter til terrasse.



## Tømrerarbeider

### Sviller

Papp på mur: Svillemembran.  
Svill på mur: 48x148mm cu-imp.  
36x148mm.

### Gulv

Parkett / belegg: Se romskjema.  
Gulv, loft: 22mm sponplategulv.  
Gulvbjelker, loft: Dimensjoneres etter TEK -97.  
Isolasjon: 150mm mineralull kl. 39.

### Yttervegger

Stendere: K-virke 48x148mm.  
Utvendige plater: 12mm asfaltplater kledd med Tyvek.  
Isolasjon: 150mm mineralull kl. 36.  
Diffusjonssperre: 0,15mm plastfolie.  
Innvendig  
platekledning: Se romskjema.

### Utvendig platekledning

Kledning: 8mm Cembrit Flint.  
Lekter: 36x48/98mm stående lekter.  
Museband: Medtatt.  
Referanse: [www.cembrit.no](http://www.cembrit.no)

### Utvendig kledning ved inngangsparti

Behandling: RAL7021.  
Kledning: 19x98mm dobbelfalset kledning, ny type.  
Lekter: 23x48mm stående + 30x48mm liggende lekter.

### Utvendig belistning

Behandling: RAL7021.  
Hjørnekasser: Lakkert beslag.  
Sidebelistning  
vindu / dør: Lakkert beslag.  
Vannbord under  
vindu / dør: Lakkert beslag.

## Tak

### Boligtak

Taktekking:	2 lags tekking, Icopal.
Bærende tak:	Korrugert stålplatetak.
Isolasjon:	300mm trykkfast mineralull med fall.
Nedlekting:	30x48 / 48x98mm.
Diffusjonssperre:	0,15mm plastfolie.
Underkledning av takstoler / sperr:	Se romskjema.

### Terrasse

Areal	Ca. 4,4x4m
Behandling gulv:	Cu-imp.
Bjelker:	Dimensjoneres etter TEK -97.
Terrassebord:	28x120mm
Rekkverk:	Ingen.

## Balkong mot nordvest

Rekkverk:



Illustrasjonsbilde (rekkverk festes til dekkekant, ikke over gulv)

### Behandling

rekkverk: Syrefast stål.  
Behandling gulv: Cu-imp.  
Bjelker: Dimensjoneres etter TEK -97.  
Terrassebord: 28x120mm.  
Rekkverk: Se bilde.

### Innvendige vegger

Lettvegger: 36x98mm.  
Bærevegger: K-virke 48x98mm.  
Kledning: Se romskjema.

### Bad

Lettvegg: 36x98mm, forsterkes for flis.  
Isolasjon: 70mm mineralull kl. 39.  
Kledning: Se romskjema.

### Himlinger

Nedlekting: 30x48mm.  
Underkledning: Se romskjema.

**Postadresse**  
Bogafjellskogen 46 4324 Sandnes  
**Mobil**  
926 51 041

**Telefon**  
51 32 23 48  
Telefaks  
51 32 23 49

**Bankgiro**  
3201 36 87535  
Foretaksregisteret  
NO 988 412 333 MVA

**E-post adresse**  
post@svelabygg.no  
Hjemmeside  
www.svelabygg.no

## Vinduer

Vinduer: NorDan med utvendig alu. bekledning.  
U-verdi, vinduer: 1,2.  
Farge utvendig: RAL7021 (svart).  
Farge innvendig: NCS-S 0502-y (hvit).  
Inndeling: Gjennomgående sprosser.  
Referanse: [www.nordan.no](http://www.nordan.no)

## Hoved- og kjellerdør<sup>1</sup>

Hoveddør: Leverandør: NorDan.  
Type: Linjalen CYD 838 G.  
Farge, dørblad utvendig: RAL7021 (svart).  
Farge, dørblad innvendig: RAL7021 (svart).  
Farge, karm: RAL7021 (svart).  
Referanse: [www.nordan.no](http://www.nordan.no)



LINJALEN (CYD 838 G)

<sup>1</sup> Bildet kan avvike noe. Vi forbeholder oss retten til fritt å velge leverandør.

## Biinngang- og kjellerdør

Biinngangsdør: NorDan.  
Type: Løven CYD 801.  
Farge, dørblad  
utvendig: RAL7021 (svart).  
Farge, dørblad  
innvendig: RAL7021 (svart).  
Farge, karm: RAL7021 (svart).  
Referanse: [www.nordan.no](http://www.nordan.no)



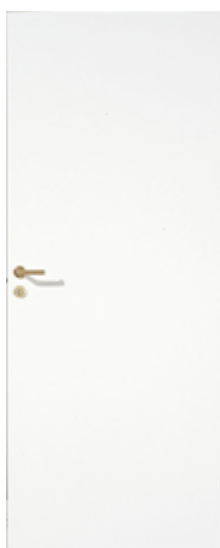
LØVEN (CYD 801)

## Balkong- og terrassedør

Balkong- /  
terrassedør: Nordan med utvendig alu. bekledning.  
Type: Balkong- / terrassedør med glass, lav brystning.  
Farge, dørblad  
utvendig: RAL7021 (svart).  
Farge, dørblad  
innvendig: NCS-S 0502-y (hvit).  
Farge, karm innv: NCS-S 0502-y (hvit).

## Innerdører

Innerdører:	Swedoor.
Type standard:	Slett dør, tett.
Type dør til stue, 1 stk.	Slett skyvedør med glass.
Farge, dørblad:	NCS-S 0502-y (hvit).
Farge, karm:	NCS-S 0502-y (hvit).
Vridere:	Rund vrider, Jaco dørvrider nr. 16.
Referanse:	<a href="http://www.swedoor.no">www.swedoor.no</a>



**JACO**

Dørvrider 16

Varenr.	Utførelse	Bruksområde	Pakning	Forp.	Pris
22435427	Matt forkrommet	Innvendig	Pose	Par	374,-



**Postadresse**  
Bogafjellskogen 46 4324 Sandnes  
**Mobil**  
926 51 041

**Telefon**  
51 32 23 48  
Telefaks  
51 32 23 49

**Bankgiro**  
3201 36 87535  
Foretaksregisteret  
NO 988 412 333 MVA

**E-post adresse**  
post@svelabygg.no  
Hjemmeside  
www.svelabygg.no

## Kjøkken

- Kjøkken leveres fra **Sigdal, type Basic Palett**. Fronter i 24 valgfrie trendfarger.
- Avtrekksvifte fra kjøkken type Røros trio 90 rettvegg.
- Benkeplate heltre eik.
- Hvitvarer er ikke medtatt.
- **Verdi kr 105 490 inkl. mva** iht. tilbud 1727/1/5 pr. 05.03.2009.
- Kjøkkenmontering kr. 10 000 inkl. mva.
- Uttrekspris kjøkken kr 87 909 inkl mva.
- Referanse: [www.sigdal.com](http://www.sigdal.com)

Perspektivtegning: 1727/1/15 Kjøkken - Austunleitet 4  
Prosjekt: Svel Bygg as

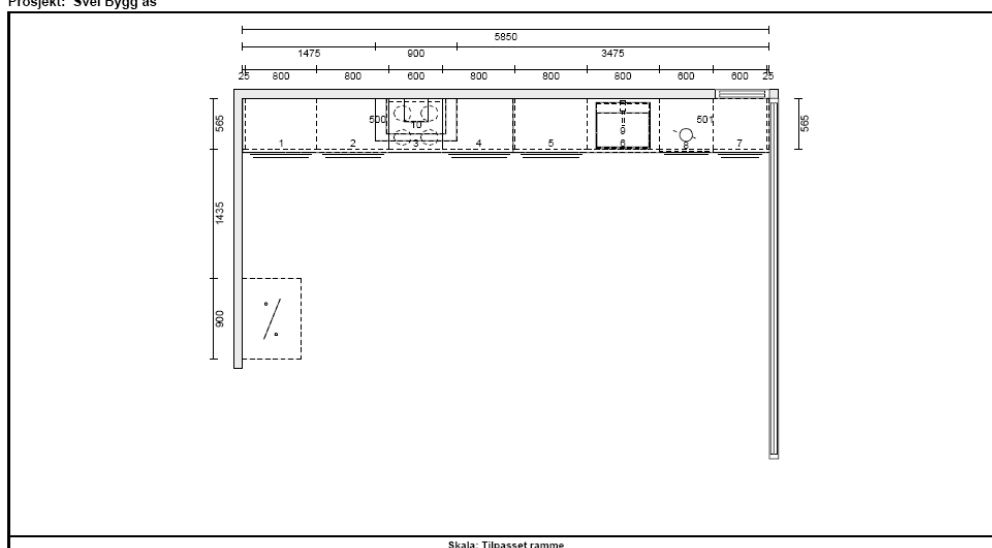
Skrevet ut: 05.03.2009



## Illustrasjonsbilde for Sigdal Basic Palett.

Plantegning: 1727/1/15 Kjøkken - Austunleitet 4  
Prosjekt: Svel Bygg as

Skrevet ut: 05.03.2009



## Planløsning, kjøkken 2. etasje.

**Postadresse**  
Bogafjellskogen 46 4324 Sandnes  
**Mobil**  
926 51 041

**Telefon**  
51 32 23 48  
Telefaks  
51 32 23 49

**Bankgiro**  
3201 36 87535  
Foretaksregisteret  
NO 988 412 333 MVA

**E-post adresse**  
post@svelabygg.no  
Hjemmeside  
www.svelabygg.no

### Kjøkken i utleiedel

- Kjøkken leveres fra **Sigdal, type Optima hvit.**
- Avtrekksvifte fra kjøkken.
- Benkeplate, laminat.
- Hvitevarer er ikke medtatt.
- **Verdi kr 15 000 inkl. mva.**
- Kjøkkenmontering kr. 8 000 inkl. mva.
- Uttrekspris kjøkken kr 10 000 inkl mva.
- Referanse: [www.sigdal.com](http://www.sigdal.com)

### Garderober

- Garderobe, ett skap pr. sengeplass, type slett hvit.

### Baderomsinnredning

- Det leveres 3 baderomsinnredninger, priser er angitt pr. bad.
- Baderomsinnredning leveres fra **Sigdal, type slett Valnøtt med skuff**, bredde 120cm.
- Dobbelservant, type Lilly 120, hvit.
- **Verdi kr 19 759 inkl. mva** iht. tilbud 1727/2/6 pr.05.03.2009.
- Innredningsmontering kr. 2 500 inkl. mva.
- Uttrekspris bad kr 16 466 inkl mva.
- Referanse: [www.sigdal.com](http://www.sigdal.com)



Illustrasjonsbilde: Baderomsinnredning fra Sigdal, type slett Valnøtt med skuff.

Gulvflis fra Mur og Bygg as: Imex Luxe Moka (brun) 30x30 (26004).

Veggflis fra Mur og Bygg as: Agrob Buchtal Hvit Blank 24,9x33 (239996).

**Postadresse**  
Bogafjellskogen 46 4324 Sandnes  
**Mobil**  
926 51 041

**Telefon**  
51 32 23 48  
Telefaks  
51 32 23 49

**Bankgiro**  
3201 36 87535  
Foretaksregisteret  
NO 988 412 333 MVA

**E-post adresse**  
post@svelabygg.no  
Hjemmeside  
[www.svelabygg.no](http://www.svelabygg.no)



## Innvendig trapp

- Innvendig trapp fra hovedetasje til loftetasje.
- Leverandør Hafrsfjord Tre.
- Trinn og rektangulær håndrekke i heltre lakkert eik.
- Vanger og rektangulære slette spiler malt NCS 9000-N (svart), glans 40.
- Referanse: [www.hafrsfjordtre.no](http://www.hafrsfjordtre.no)



Illustrasjonsbilde: Trapp fra Hafrsfjord Tre.

**Postadresse**  
Bogafjellskogen 46 4324 Sandnes  
**Mobil**  
926 51 041

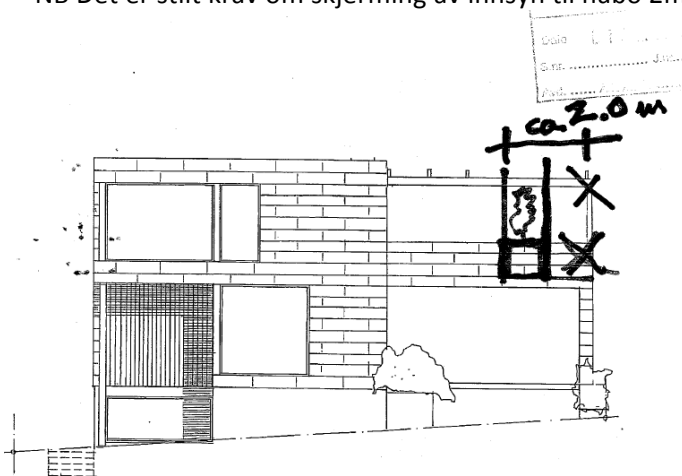
**Telefon**  
51 32 23 48  
Telefaks  
51 32 23 49

**Bankgiro**  
3201 36 87535  
Foretaksregisteret  
NO 988 412 333 MVA

**E-post adresse**  
post@svelabygg.no  
Hjemmeside  
www.svelabygg.no

## Garasje

- **Garasje er ikke medtatt i kontrakt.**
- Garasje kan leveres mot tillegg til en **verdi kr 235 000 inkl. mva.**
- Garasje leveres da med Masonitebjelker, 22 gulvspen med skråskåret isolasjon med fall mot sluk og tolags tekking.
- Innvendig uinnredet (ikke innvendig platekledd vegger og tak).
- Stålport fra Gapo, farge svart.
- Pergola er ikke medtatt.
- NB Det er stilt krav om skjerming av innsyn til nabo 2m inn fra ytterkant garasje.



Krav fra Stavanger kommune om skjerming for innsyn til nabo.

## Rørlegger (se romskjema for plassering av utstyr)

### Innvendig

- Se romskjema for antall og plassering av utstyr.
- 200 liters varmtvannsbereder.
- 1 stk. toalett pr. bad. Vegghengt type Grohe med Porsgrund skål.
- Dusjgarnityr.
- Ikke medtatt dusjvegg.
- Ikke medtatt badekar.
- Servant til wc, standard.
- Designblandebatterier; Damixa:



Bilde av Damixa Merkur servantkran

- Tappekran til oppvaskmaskin.
- Tappekran og eget avløp for vaskemaskin.
- Vegghengt vaskekar i rustfritt stål.
- Sluker, 2 stk. pr. bad.
- Utvendig tappekran.
- Vannledninger i "rør i rør system" inkl. hovedstoppekran.
- Kjøper skal signere på sanitærtegning for plassering av utstyr.
- Kjøper skal kontrollere og bekrefte ok plassering av sanitærutstyr før lukking av vegger.
- Sanitærrør i yttervegg medfører ekstra påforing evt. innkassing.
- TE skal godkjenne plassering av rør i rørskap og evt. inspeksjonsluker.

### Utvendig

- Bunnledninger inkl. jordingsmuffe.
- 3 stk. utvendig taknedløp med sluk på tak.
- Utvendig tappekran.
- Aqu drain i på kjellerplattning.
- 2 dreenskummer for tomt, en med rist i gårdsrom.
- Fremlegging av gass og levering av gasskap på vegg utvendig.

## Elektro

- Anlegget er 220V enfaset anlegg med automatsikringer. Plassering av elektriske punkter og detaljer avtales direkte mellom kjøper og elektroentreprenør.
- Anlegget omfatter kun "råinstallasjon" og ikke utstyr som ovner, belysning eller hvitevarer. Det leveres skjult anlegg med innfelte brytere, unntatt i kjellerrom, på lydvegger, i lydhimling eller hvor det skal leveres åpen kabelinstallasjon. Jordfeilbrytere og ringeanlegg er inkludert i leveransen.
- **Det leveres totalt 100 punkter og 50 punkter i utleiedel.**
- Eventuelle varmekabel hvis angitt i romskjema.
- Det medtas kun røropplegg for telefon, tv og radio.
- Det medtas fremtrekk til egen strømforsyning og el-skap for utleiedel.
- Kjøper skal sørge for at det blir bestilt strøm / nettleie hos kraftleverandør, samt oppmelding og legging og kobling av telefon / fiber. Dette er ikke medtatt i tilbudet.
- Kjøper skal signere på elektrotegning for plassering.
- Kjøper skal kontrollere og bekrefte ok plassering av elektropunkter før lukking av vegger.

## Ventilasjon

- Det leveres balansert ventilasjon for hoved- og loftetasje.
- Mekanisk avtrekk i utleiedel.
- Ventilasjon kan medføre innkassing av kanaler.
- Det leveres sentralstøvsuger med ett uttak i hovedetasje og ett uttak i loftetasje.

## Murer

- Fliseleveranse iht. vedlagt romskjema.
- Smøremembran for våtrom bak fliser i våtsoner iht. våtromnormens bestemmelser.
- Ettløps pipe er ikke medtatt pga. innlegg av gass.

## Gassleverandør

- Fremlegg av gass til komfyr i hovedetasje, peis i stue i hovedetasje til utepeis og til utleiedel.
- Det medtas gasspeis i stue, type: Faber Silva.
- Referanse: <http://www.faber.nl/presentation/#/uk-en/fires/gas/natural-fires/silva/>

## Maler

- **Malerarbeider er ikke medtatt i kontrakt.**
- Malerarbeid kan leveres mot tillegg til en **verdi kr 187 500 inkl. mva.**

### Ved malerarbeid levert av oss gjelder:

- Tak og vegger males hvit NCS S 0502-y, 2 strøk.
- Listverk hullsparkles og frontmales 1 strøk.
- Mindre sprekkdannelse i hjørner og lignende vil forekomme.

### Ved evt. egeninnsats malerarbeid gjelder:

- Malerarbeider kan ikke påbegynnes før tømmerarbeidene er avsluttet og melding om "klart for malerarbeider" er mottatt av kjøper. Maler må på egen regning demontere og montere listverk som evt. måtte ønsket fjernet for maling.
- Maler er selv ansvarlig for å dekke til parkett og lignende på en forsvarlig måte.
- Eventuelle skader som måtte oppstå på materialer og utstyr pga. malerarbeider må fjernes / utbedres på malers regning. Kjøper kan ikke utføre våtromsarbeider.

## Annet

- Leveransen er i henhold til TEK -97.
- Svela Bygg As leverer arbeidet i henhold til NBI byggdetaljer 520.008. Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate er basert på Norsk Standard 3420, 3. Utgave.
- Parkett kommer etter dette innenfor toleranseklasse B (2).
- Flislagte flater kommer under toleranseklasse B (2).
- Betong, utvendige fasader og yttertak kommer inn under toleranseklasse D (4).
- Innvendig puss, panel og platekledning innenfor toleranseklasse C (3).
- Det vil bli stilt garanti fra bank på det til enhver tid innbetalte beløp oppad begrenset til kontraktssum.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt.
- Forbrukeren kan ikke nekte å overta eiendommen / andelen selv om selger ferdigstiller eiendommen / andelen før oppgitt ferdigstillingsdato.
- Det vil ikke bli gitt tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt.
- Skjøtet vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør og signert overtakelsesprotokoll er mottatt av megler. Det tas forbehold om endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr til staten.
- Eventuelle endringer og tillegg / fratrukk arbeid skal være avtalt som skriftlig tilleggskontrakt innen tidsfrister angitt av entreprenøren.
- Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.
- All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt.
- Ved egen innsats avtales ferdsel på byggeplass med prosjektleder.
- Ved krav om måling av radon må forbruker kontakte kommunen og avholdt målingen i henhold til anvisning.
- Svela Bygg As monterer husskilt med logo på yttervegg. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette. Skiltet kan om ønskelig fjernes 3 mnd. etter overtakelse.
- Stiplede arrangementer på tegninger er ikke inkludert såfremt det ikke er spesifisert i prosjektet. Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke omhandlet i beskrivelsen ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Det er ikke medtatt utvask av boligen, utvendig gartnerarbeid og malerarbeid og flikk av utvendig kledning og endestu.