LEVERANSEBESKRIVELSE
Lysetunet trinn 2 – Leilighetsbygg 05.05.2026

1. GENERELT

Det skal oppføres 48 leiligheter fordelt på 2 stk. leilighetsbygg. I tillegg skal det bygges 14 rekkehus innenfor planområdet. Det etableres felles parkering i parkeringskjeller under bebyggelsen. Leilighetene er på ett plan med arealeffektiv planløsning, moderne uttrykk, med terrasse/balkong. Prosjektet er tegnet av Omega Protek. Prosjektet leveres iht. byggeteknisk forskrift, TEK 17.

Om leveransebeskrivelsen:

Leveransebeskrivelsen angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er presisert særskilte avvik fra leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten, gjelder følgende for leveransen:

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstille gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i foreliggende leveransebeskrivelse.

2. FELLESAREALER

Avfallshåndtering er nedgravd kontainerløsning med plassering vist på situasjonskartet.
Sykkelparkering ihht krav og normer. Plasseringen avklares senere av selger.

I inngangspartiet, trapper og felles gang legges det fliser etter arkitektens fargevalg. Vegger sparkles og males i lyse farger. Felles trapper leveres i betong.
Utvendige svalganger får overflate av betong. Rekkverk blir levert i aluminium eller tilsvarende.
Låsbare postkasser plasseres ved inngangspartiet til boligblokken ihht. postens regelverk.

Det er en stk felles takterrasse på hvert av leilighetsbyggene. Takterrassene leveres med blomsterkasser og sittegrupper som grunnmøblering.

Det leveres vannuttak i tilknytning felles anlegg for vedlikehold og vanning totalt 5 stk.

Garasjeanlegg:
Gulv: Asfalt, alle biloppstillingsplasser merkes.
Vegger: Betong.
Himling: Betong.

Parkeringsplasser
Det vil være mulighet for å kjøpe parkeringsplass i prosjektets parkeringskjeller så langt beholdningen rekker.
Parkeringskjeller leveres med garasjeport og det leveres 1 stk. håndsender for åpning av garasjeport for hver parkeringsplass.

Parkeringsplasser tildeles av utbygger.

Gjesteparkering i tilknytning til parkeringskjeller.

Parkering og fellesanlegg
Parkering etableres som felles anlegg, hovedsakelig i parkeringskjeller. Antall og fordeling av parkeringsplasser fastsettes i forbindelse med prosjektering og seksjonering.

Deler av parkeringskjeller tilhørende Lysetunet trinn 2 vil også betjene boliger i senere byggetrinn, herunder trinn 3 og 4. Parkeringsanlegget vil således være et felles anlegg for flere byggetrinn.

Lysetunet trinn 2 omfatter både leiligheter og rekkehus som inngår i samme byggetrinn. Boligtypene kan bli organisert på ulike eiendommer, men vil ha felles funksjoner og anlegg, herunder blant annet parkeringsanlegg, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.

Det tas forbehold om endringer i utforming, organisering og fordeling av parkeringsplasser og fellesanlegg som følge av videre prosjektering, offentlige krav og endelig organisering av eiendommen.

Lekeplass
Lek og uteopphold, plassering som vist på situasjonsplan.

Heis:
Godkjent som båreheis og har heisstol med grunnmål 1,1 x 2,1 meter

3. BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJON
Bygningene oppføres hovedsakelig i betong og stål. Fasadevegger vil bli utført som isolert stendervegger av tre med dampsperre, mineralull og vindsperre. Kledning vil leveres som fasadeplater og treverk. Byggegrunn av oppfylt sprengstein. Tak tekkes med papp eller folie. Innvendige skillevegger i boligen er av tre/stål kledd med gipsplater. Våtrom leveres i henhold til TEK 17. Sjakter og føringsveier for VVS-anlegg som vist på tegninger, men det kan forekomme nødvendige innkassinger.

4. STANDARD INNVENDIG
Kjøkken leveres fra anerkjent kjøkkenleverandør,(HTH, Designa, el.) med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Baderom leveres med baderomsmøbler bestående av servant med underskuffer og speil. Størrelse og utforming på baderomsmøbler tilpasses den enkelte leilighet og vil variere avhengig av planløsning og endelig prosjektering. Bredde på baderomsmøbel vil normalt være innenfor intervallet ca. 60–120 cm.

Det leveres vegghengt toalett og dusj med dusjvegger og dusjgarnityr.

Annen leveranse på bad:
- Servantbatteri av typen Oras eller tilsvarende.
- Dusjbatteri av typen Oramix eller tilsvarende.
- Dusjgarnityr av typen Hansgrohe eller tilsvarende.
- Betjeningsplate toalett hvit eller matt chrome

Det settes av plass tilsvarende 1m garderobeskap for hver inntegnede sengeplass. Størrelse og plassering per garderobeskap tilpasses den enkelte bolig. Garderobeskap leveres ikke som standard men kan kjøpes som tilvalg.

Innvendige dører
Det leveres fabrikkmalte dører i hvit farge med dørhåndtak.

5. VINDUER/VINDUSDØRER
Vinduer og dører bestemmes i videre prosjektering og i samarbeid med leverandør.

6. INNGANGSDØRER
Inngangsdører leveres ihht. lyd- og brannkrav.

7. GULV, OVERFLATER OG LISTVERK
Leilighetene leveres med herdet 12 mm tregulv i en-stavs eik utførelse som standard i alle oppholdsrom og entré. Gulv leveres fra Berry Alloc, Bjelin eller tilsvarende.
Det kan som tilvalg bestilles fra et stort utvalg fra valgt leverandør.

Bad blir helfliset, gulv og vegger blir fliselagt med 60x60 cm keramiske fliser. Nedsenket dusjsone med fall mot sluk. 3 ulike fargevalg som standard.
Det er mulighet å endre til andre fliseformat i tilvalgsprosess.

Innervegger blir malt i prosjektfargen 0502y egghvit. Det kan også velges mellom 3 standardfarger på vegger. Takhvit 03 maling i alle himlinger.
Alle gulvlister, karmlister og tilsetninger leveres ferdigmalt hvite med synlige stifter. Det leveres ikke taklister, overgang blir fuget og malt.
Vinduer i yttervegg leveres innvendig med listverksfri løsning.

8. VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk på våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk.

Kjøkkenventilator leveres med kullfilterløsning.

9. ELEKTRISK
Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil forekomme mot betongvegger, betonghimling og brann- eller lydklassifiserte vegger. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400-2022. I husene vil det bli montert grunnbelysning eller uttak klart for lampe i alle rom. Det leveres 3-4 spotter på baderom.

10. OPPVARMING
Oppvarming leveres ihht til krav fra TEK 17, vannbåren varme med viftekonvektor som plasseres i stue/kjøkken. Viftekonvektor plasseres enten på vegg eller i himling. Plassering av viftekonvektor kan påvirke møblering, plassering besluttes i videre detaljprosjektering.

Varmekabel på baderomsgulv med termostat.

Det leveres ikke varmekilder i øvrige rom.

11. TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av rørføringer og tekniske installasjoner bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det kan forekomme nedkassinger/innkassinger av rørføringer/tekniske installasjoner.

12. TV, PORTTELEFON OG BREDBÅND

Det monteres 1 stk. multikontakt per bolig.
Utbygger har inngått kollektivavtale med Telenor T-We for leveranse av fiberbredbånd med internett og TV. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

Det leveres med porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør. I hver leilighet leveres porttelefon uten monitor. Monitor kan velges som tilvalg.

Det monteres i tillegg ordinær ringeknapp utenfor entredøren til hver leilighet.

13. SPORTSBODER

Sportsboder plasseres i garasjeanlegg eller annet felles bodareal.
For leiligheter med bruksareal opp til 50 m2 leveres ekstern sportsbod med gulvflate minimum 3 m2.
For leiligheter med bruksareal over 50 m2 leveres ekstern sportsbod med gulvflate minimum 5 m2.

Sportsboder leveres som uisolerte rom og er ikke egnet for oppbevaring av fuktsensitive gjenstander.
Det tas forbehold om at bodareal kan bli oppdelt eller avvike noe i form og plassering som følge av optimal arealutnyttelse og prosjektering.

Bodene er avdelt med netting/stål eller i trekonstruksjon.

14. BALKONGER

Balkonger og terrasser leveres med rekkverk av metall. Terrassene som ligger jevnt med terreng leveres uten rekkverk.
Balkonger får overflate av brettskurt betong, terrasser på bakkeplan får dekke av terrassebord i treverk. Terrasser på tak får dekke av terrassebord i treverk.

15. SPRINKLER

Hele bygget med fellesarealer, leilighet og garasjeanlegg blir boligsprinklet. Sprinklerhoder kan bli plassert i både tak og vegger, samt balkong/terrasser.

16. UTOMHUSARBEIDER

Utomhusplan er foreløpig og er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det presiseres at eventuelle busker, planter og trær som skal plantes kun er unge og lave planter. Det ferdige produktet vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Fellesområder vil bli utført med grus/asfalt/betong, samt evt. noe beplanting og noe tilsåing av plen. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusområdene bli utført etter overtakelse av den enkelte seksjon.

Det kan bli aktuelt å etablere provisorisk uteareal og fellesarealer inntil ferdigstillelse av prosjektet og permanente utearealer er opparbeidet. Ved overlevering av bolig har kjøper ingen rett til å nekte overtagelse på grunn av uferdige utearealer, jf bufl. § 15 tredje ledd.

17. EIERFORHOLD

Prosjektet vil bli solgt som eierseksjoner organisert i et boligsameie. Det er foreløpig etablert proforma vedtekter. Vedtektene kan endres av sameiet ved generalforsamling. Sameiet etableres av utbygger.

18. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

I nye bygg vil det i den første tiden etter innflytting normalt oppstå svinnriss i maling som følge av uttørking av materialer. Dette kan vise seg som mindre sprekker i sammenføyninger, særlig der ulike materialer møtes, som i innvendige og utvendige hjørner, på malte flater samt i overganger mellom vegg og himling. Slike forhold oppstår som en naturlig del av byggeprosessen og påvirkes også av variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

Boligen er oppført med materialer som påvirkes av inneklimaet, herunder særlig trebaserte produkter som gulv, listverk og innvendige overflater. For å sikre riktig funksjon og redusere risiko for svinn, oppsprekking, knirk og bevegelser i materialene, er det en forutsetning at det opprettholdes et stabilt inneklima. Anbefalt relativ luftfuktighet innendørs er normalt mellom 35 og 60 prosent gjennom året.

I perioder med kaldt klima og oppvarming vil luftfuktigheten ofte bli lav, noe som kan medføre ytterligere uttørking av materialer. Dette kan gi utslag i form av sprekker, knirk i gulv og åpninger i sammenføyninger. Slike forhold anses som naturlige følger av uttørking, inneklima og normal bruk, og utgjør ikke en mangel ved leveransen.

Svinnriss og tilsvarende forhold regnes ikke som reklamasjonsberettiget, med mindre de klart avviker fra normalt godt håndverk. Eventuell utbedring av slike forhold anses som en del av kjøpers eget vedlikehold av boligen. Kjøper anbefales å følge opp inneklimaet ved bruk av hygrometer og ved behov iverksette tiltak, som for eksempel luftfukting, for å opprettholde anbefalt nivå.

19. TILVALG

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor følgende kategorier, *dersom leveransen ikke allerede er igangsatt/bestilt*:

- Parkett/gulv
- Fliser
- Farge på innervegger
- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- Garderober
- Elektriske varmekabler
- Ekstra el-punkter (stikk, lampepunkt, antennepunkt etc.)
- Sanitær- armaturer/garnityr/ vask.
- Listverk

Egenleveranse i prosjektet aksepteres ikke. Alt egenarbeid må utføres etter overtakelse. Selger vil sette en frist for hvor lenge det er mulig å gjøre endringer på boligen. Ulike frister på de ulike fag kan forekomme.

Alle tilvalg og påslag vil bli priset og levert av utførende entreprenør.

Endringsarbeider anses ikke som bestilt før skriftlig endringskontrakt er signert mellom kjøper og utbyggers representant.