estell

LEVERANSEBESKRIVELSE

TOMT 19

Husmodell II

Asbjørn Langås' Vei,
3611 Kongsberg

Gårdsnummer 8206, Bruksnummer 13



Estell AS,
Org.nr. 932 253 704

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom Boligkjøper og Estell AS og er derfor en del av kontrakten.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av Estell AS, som også er ansvarlig for innholdet.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Eiendommen ..... s. 3

Energi, Miljø og Sikkerhet ..... s. 3-4

Utvendige anlegg ..... s. 4

Tekniske opplysninger ..... s. 5-6

Innredninger og overflater i boligen ..... s. 6-9

Om tilvalg ..... s. 9-10

Dokumentasjon ..... s. 10

Avsluttende bemerkninger ..... s. 10-11

EIENDOMMEN

ANSVARLIGE AKTØRER	**Byggherre, tiltakshaver og selger:** Estell AS, Tjernsløkka 18, 3612 Kongsberg. Org.nr. 932 253 704. Salgsansvarlig: Karoline Brynjulfsen, e-post: kb@estell.no, telefon: 900 17 796.
REGULERINGSMESSIG STATUS	Reguleringsplan – Reguleringsplan 460R4 Kampestad Terrasse, vedtatt 29.08.2024.
BYGGETOMTA	Vegetasjon – Tomten består delvis av fjell i dagen og utmark med skog. Terreng/grunnforhold – Tomten er lett skrånende, inntil > 1 meter jord til fjell.
ATKOMST/-PARKERING	Atkomst til feltet – Fra Drammensveien: Kjør til rundkjøring ved sykehuset i Kongsberg, ta første avkjørsel til høyre i rundkjøringen og følg Baneveien til denne endrer navn til Froghs vei. Følg veien videre, ta av mot høyre opp forbi Kampestadlia Barnehage. Asbjørn Langås' Vei ligger ned første avkjørsel til venstre etter ferdig opparbeidet busslomme.
GARASJELØSNING/-BILOPPSTILLING	2 biloppstillingsplasser per boenhet. Mulighet for tilvalg av carport/garasje. **Gjesteparkering:** Ordinær gateparkering.
OMFANG/-STØRRELSE	Eiendommen – Eiendommen har gårdsnr. 8206 og bruksnr. 13. Størrelse på eiendommen er ca. 590,0 m2.
FREMTIDIG EIERFORHOLD	
KJØPEKONTRAKT	Kjøpekontrakten inngås i henhold til bustadoppføringslova og er basert på byggblankett 3427.

ENERGI, MILJØ OG SIKKERHET

BOLIGEN	Boligen bygges i samsvar med krav gitt i medhold av Plan- og bygningsloven, Byggteknisk forskrift (TEK17).
MILJØ	Som ansvarlig utbygger, er vi bevisste på vårt miljøansvar. Vi legger vekt på å minimere vårt karbonavtrykk gjennom hele byggeprosessen, fra valg av miljøvennlige materialer og om mulig energieffektiv byggeteknikk. Ved å innlemme naturlige elementer og grønne områder i våre prosjekter, ønsker vi ikke bare å tilrettelegge for et sunnere miljø, men også for bedre livskvalitet for beboerne. Vår visjon er å skape hjem og samfunn, der miljøhensyn og livskvalitet står i sentrum.

SIKKERHET

Boligen bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- **Elektrisk anlegg etter el-norm NEK400:** 2022 og TEK17, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt.
- Boligen utstyres med nødvendige røykvarslere etter gjeldende regelverk.
- Det monteres vannføler under kjøkkenbenk som stenger vannet ved lekkasje.
- Boligen utstyres med godkjent brannslokkingsapparat.

UTVENDIGE ANLEGG

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

Overvannshåndtering: Tomten opparbeides slik at regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordøyd i bakken på egen tomt.

Vann- og spillvannsledning: Vann- og spillvannsledning blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabelføringer: Kabler for sterkstrøm føres i grøfter fram til TKS skap. Viken fiber har internettkabel frem til tomtegrense. Trekkerør for fremtidig tilkobling til fiber legges fra eiendomsgrense til TKS-skap, samt fra TKS-skap inn til sikringsskap i bolig.

UTOMHUSAREALET

Det vil bli lagt grus (type subbus) i Innkjørsel, parkeringsareal og området rundt inngangsparti og boder.

Foran entredør vil det bli anlagt platting i ubehandlet impregnert trevirke, bord 28x120. Det samme gjelder terrasse og plattinger.

Rekkverk og søyler leveres i nødvendig omfang i samsvar med kravene i TEK17 for sikring mot fall. Plassering og utforming av rekkverk langs parkeringsareal og hage kan derfor avvike fra inntegnede illustrasjoner. Rekkverk og søyler leveres i ubehandlet impregnert trevirke.

Tomten leveres tilsådd med gressfrø på finplanert terreng, i grøfter og skråninger.

Det vil bli anlagt plass-støpte støttemurer eller tilsvarende i nødvendig utstrekning, der hvor dette er nødvendig for ivaretakelse av krav om MUA og/eller parkering. Hele eller deler av støttemur vist på tegninger kan derfor bli utført som planert skråning eller tilsvarende.

Endelig utforming og avgrensning av inntegnet MUA på utomhusplan og situasjonskart, vil kunne justeres i forbindelse med opparbeidelse og søknad om ferdigattest. Det tas derfor forbehold om tilpasninger for å forme terreng og grenser på best mulig måte. Formålet er å sikre fleksibilitet for optimal utnyttelse av terreng, teknisk infrastruktur, samt å sikre gode utomhusarealer og privatliv. Det er avsatt minimum 100 m2 MUA areal, inkludert platting/terrasser.

TEKNISKE OPPLYSNINGER

GRUNN OG BETONG	Støpt plate på mark. På grunn legges et pukklag som finavrettes. Det benyttes isolert ringmursystem fra Sundolitt og Sundolitt KUB i nødvendig utstrekning. Radonsperre i bruksklasse B (mellom isolasjonslagene). Totalt 30 cm isolasjon som avsluttes med dampsperre, armeringsnett + pusset betongplate.
YTTERVEGGER	Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med 25 cm isolasjon. Yttervegg mot terreng i bakre del av første etasje utføres i KUB/betong. Det vil bli montert kledning på samtlige sider av fasaden.
FASADEMATERIALE	Det er tiltenkt liggende dobbelfals rett, ferdig behandlet kledning av typen ÆDELSORT fra Bergene Holm, eller tilsvarende.
YTTERTAK	Saltak. Takstoler, isolert etter krav ihht. TEK17. Tekket med sorte stålplater av typen Plannja Trend 475, eller tilsvarende design.
INNVENDIGE VEGGER	Innvendige lettvegger bygges av stål/trestendere og isoleres med 70/100 mm isolasjon for å dempe lyd. Der vegger skal kles med fliser, legges ett lag gips og ett lag kryssfiner/rupanel.
ELEKTRO STERKSTRØM	El- anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med NEK400:2022. Sikringsskap monteres på egnet sted i entre. Varmekabler på gulv med fliser i entre, vaskerom og på begge bad.
POSTKASSER/-HUSNUMMERSKILT	Estell AS setter opp husnummerskilt på husvegg og sørger for felles egnet opphengs sted for postkasser i samråd med postverket.
VENTILASJON	Det leveres balansert ventilasjon i henhold til krav i TEK17. Kjøkkenhette er utstyrt med egen vifte og styretablå, og er ikke tilsluttet ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsaggregat plasseres på vaskerom i første etasje.
VARME, VANN OG SANITÆR	Boligen leveres med sanitærutstyr som vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i teknisk skap på vaskerom i 1. etasje. Vaskemaskin og tørketrommel er ikke inkludert. Vannledninger føres via privat stikkledning under bakken inn i hver bolig og fordeles i vegger, bjelkelag og himlinger fram til utstyr. I boligen blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i «rør i rør» som sikkerhet mot vannskader. Vannledningene påsettes stoppekran for hver bolig. Varmtvannsbereder og rørfordelerskap plasseres i teknisk skap på vaskerom i 1. etg.

	1 stk. utekran blir plassert ved vaskerom, med inspeksjonsluke for utekran på innside vegg. Standard vedovn er sort, av typen Aduro 9 Air med utvendig tilluft, med tilhørende inntilliggende glassplate. Sort stålpipe blir synlig opp til himling.
ETASJESKILLER	Etasjeskiller er bygd opp av massive trebjelker, eller I-bjelker, samt tilhørende ståldragere. Undergulv av sponplater i 2. etg og 150 mm isolasjon under sponplater for å dempe lyd.
TV OG BREDBÅND	Det vil bli lagt trekkerør for tv og bredbånd frem til TKS skap, og fra TKS skap inn i sikringsskap. Kunden må selv sørge for bestilling av abonnement og føring (blåsing) av kabler for fiber TV og internett med lokal leverandør. Spikerslag til veggfeste for en stk tv i stue i begge etasjer er inkludert.
TRAPP	Trapp, vanger og håndløpere leveres i eik/ask eller tilsvarende, med lamineringsoverflate i trefarge som står i stil til standard gulv. Da trappen er overflatebehandlet før montering, kan det være synlige spikerhoder/skruehoder under trapp.
AVFALLSHÅNDTERING	Kunden må sørge for egen renovasjon, se Kongsberg Kommunes hjemmesider.
TAKHØYDE UNDER HIMLING	**Første etasje:** 2,7 meter høyde under himling i alle rom. Forbehold om nedsenk i himling på vaskerom for vegghengt eller takhengt ventilasjonsaggregat. Forbehold om sikkerhetsmargin inntil 2 cm. **Andre etasje:** Høyde under himling blir 2,5 meter. **Annet:** Viser for øvrig til forbehold om eventuelle nedsenk eller utboksinger nedenfor.
BOD	Utvendig bod a. 8 m2, betongplate, uisolert.

INNREDNINGER OG OVERFLATER I BOLIGEN

LISTVERK	Gulvlister leveres i fargen klassisk hvit i alle rom utenom vaskerom/bad. Dør- og vindusgerikter leveres med glatt, malt overflate. Listverket er overflatebehandlet før montering, så det vil være synlige spikerhoder. Det blir anlagt flisekant som listekant mot gulv på vaskerom og bad i 1. og 2. etasje. Det blir lagt karmlister rundt entredør og innerdører. Listefrie løsninger rundt vinduer, i overgang mellom vegg og himling, samt rundt terrassedører.

VINDUER OG TERRASSEDØR	Vinduer og terrassedører er av tre og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk i fargen sort. Noen vinduer er fastkarmsvinduer.
DØRER	Entredør leveres i isolert utførelse med glassfelt. Forbehold om plassering og utforming av glassfelt, da dette er avhengig av valg av leverandør. Farge sort. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dørene leveres med FG-godkjente låser. Sidehengslet terrassedør med glassfelt, låsbar fra innsiden. Innvendige innerdører type EASY fra Swedoor eller tilsvarende, leveres med karmer og dørblad med slette fronter i fargen klassisk hvit.
FASADER	Eneboligen blir byggemeldt slik det går frem av plantegningsheftet. Kjøper kan ikke regne med å få utført fasadeendringer. Utbygger tar forbehold om mindre endringer/justeringer av tegninger før ferdigattest.
INNVENDIGE MALERARBEIDER	Innvendige overflater leveres i henhold til estetisk klasse K2 i NS 3420-T:2019. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet, og at struktur og skyggevirkninger kan være synlige. Det påpekes også at synlige sparkelskjøter i slepelys og strukturforskjeller mellom sparklede og ikke-sparklede flater må påregnes. Det vil bli benyttet Jotun, Flügger eller tilsvarende malingssystem.
ANNET	**Lyskilder for grunnbelysning:** — Innendørs leveres 1 stk enkel takplafond i himling i hvert soverom og i himling på vaskerom. Disse leveres med lysbryter. — Det blir levert 4 spotter i himling ved kjøkken, 3 spotter i himling i entre/gang og 3 spotter i himling på begge bad. Ut over dette er det lys i bakkant av speil over vask på begge bad. Spotter leveres med dimmer, speil med bryter. — Utendørs blir det levert belysning i henhold til krav, dvs. 1 lyskilde og 1 stikk per entredør/terrassedør. — Det blir levert 1 innvendig stikk og en innvendig lyskilde i himling på utvendig bod. Lyskilder ut over dette er ikke inkludert. Øvrig el-opplegg til lamper, stikkontakter mv. blir satt opp i henhold til gjeldende krav. Ringeklokke og husnummer blir levert. Postkasse og postkassestativ blir levert i henhold til postens regulativ. Vi tar forbehold om synlig utboksing, nedsenk og/eller inspeksjonsluker i tak/langs vegger der viser seg nødvendig og/eller hensiktsmessig.
INNREDNING PÅ BAD 1. ETASJE	Servantskap med skuffer i 120 cm bredde, helstøpt vask, modell Glatt Hvit fra HtH. Speil med belysning i bakkant over servant. Vegghengt toalett.

INNREDNING PÅ BAD I 2. ETASJE	Servantskap med skuffer i 120 cm bredde, helstøpt vask, modell Glatt Hvit fra HtH, med tilhørende vegghengt høyskap. Speil med belysning i bakkant over servant. Vendbare dusjdører. Vegghengt toalett.
INNREDNING PÅ VASKEROM 1. ETASJE	Vaskeromsinnredning fra HtH, modell Glatt Hvit. Laminat benkeplate, krom vask og armatur. Dører inn til teknisk skap med plass til vaskemaskin i samme stil som vaskeromsinnredning.
INNREDNING PÅ KJØKKEN 1. ETASJE	Kjøkkeninnredning fra HtH. Modell: Glatt Hvit. Laminat benkeplate: Kandia Marble – en lys varm gråtone med hvitt marmoreringsmønster. Siemens integrerte hvitevarer som medfølger er stekeovn, micro, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin, i 60 cm bredde. Induksjonstopp med benkeventilator i 80 cm bredde er inkludert, luft ut. Hvitevarer som ikke er nevnt her, leveres ikke. Leveringsomfang av innredning følger kontraktstegninger.
BOLIGEN LEVERES INNFLYTTNINGSKLARE, MED FØLGENDE OVERFLATER:	Fliser i entre i 1. etg.: på gulv i grått markert område på plantegning. Fliser på bad 1. etg.: 60x60 cm fliser på deler av vegg og på gulv. Mosaikkfliser på gulv i hjørne for dusjsone, dybde 90 cm. Flisesone på hel vegg bak og til sider for dusj. Fliser som listverk mot gulv. Malte overflater på øvrige baderomsvegger (med våtromssystem). Fliser på bad 2. etg: 60x60 cm fliser på deler av vegg og på gulv. Mosaikkfliser på gulv i dusjsone 90x90. Flisesone på hel vegg bak toalett og dusj, samt 90 cm ut fra dusjsone. Fliser som listverk mot gulv. Malte overflater på øvrige baderomsvegger (med våtromssystem). Fliser på vaskerom i 1. etg: på gulv og som listverk langs gulv. Mosaikkfliser på gulv i dusjsone 90x90. Fliser på vegger i dusjsone. Malte overflater på øvrige vegger. **Beskrivelse fliser:** 60x60cm – lys sand/beige fargetone, lett steinstrukturmønster med en anelse marmorering. Mosaikkfliser i samme farge. 1-stavs laminat i lys eik, i alle øvrige rom. Fargen har en varm tone og er uten hvit pigmentering. Det kan forekomme mindre nyanseforskjeller mellom maling fra ulike leverandører, som Jotun og Flügger, selv om samme fargekode benyttes. Valg av malingstype vil avhenge av hvilket malerfirma som utfører arbeidet, og deres foretrukne produktsystem.

ROM	GULV	GULVLISTER	VEGGER	HIMLING	FARGE
Entre	Fliser	Klassisk Hvit NCS S 0500-N	Malt (gips)	1928 Sommersne	1928 Sommersne
Gang	Laminat	Klassisk Hvit NCS S 0500-N	Malt (gips)	1928 Sommersne	1928 Sommersne
Stue/Kjøkken	Laminat	Klassisk Hvit NCS S 0500-N	Malt (gips)	1928 Sommersne	1928 Sommersne

Soverom	Laminat	Klassisk Hvit NCS S 0500-N	Malt (gips)	1928 Sommersne	1928 Sommersne
Bad 1 etg.	Fliser		Malt overflate, fliser på vegg i dusjsone	1928 Sommersne	1928 Sommersne
Bad 2 etg.	Fliser		Malt overflate, fliser på vegg i dusjsone	1928 Sommersne	1928 Sommersne
Vaskerom 1. etg.	Fliser			1928 Sommersne	1928 Sommersne
Innerdører: Foringer, dørblad og dørkarmer leveres ferdigmalt fra leverandør		Flat terskel i eik eller tilsvarende			Klassisk Hvit NCS S 0500-N
Foringer og karmlister rundt entredør:					Klassisk Hvit NCS S 0500-N
Entredør, vinduer og terrassedører		Lave gulvlister ved vinduer som går til gulv i Klassisk Hvit NCS S 0500-N			RAL9005 Jet Black

OM TILVALG

GENERELT OM TILVALG

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjektet er kommet for langt. Eventuelle endringer utover tilvalgsliste betraktes som en endring og prises separat.

Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. Estell AS har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. Bustadsoppføringslova § 44.

TILVALGSMØTE

Tilvalgsmøte blir satt opp kort tid etter signering av kjøpekontrakt. Ved behov kan eiendomsmelger kontakte utbygger ved eventuelle spørsmål vedrørende tilvalg.

TILVALGSFRIST

Estell AS sin representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før kontraktsinngåelse/salg av eiendommen. Dersom tilvalgsbestilling ikke blir godkjent/signert før utløpet av tilvalgsfristen, vil boligen bli levert i henhold til tegninger i salgsannonse.

> **Siste frist for tilvalg er 4 måneder før planlagt ferdigstillelse.**

KONTROLL AV BESTILLING AV TILVALG	Det gjøres oppmerksom på at kjøper ser nøye gjennom bestilling av tilvalg, og sjekker at denne er i henhold til de ønsker og avtaler som er inngått. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Bestillingen er underlag for leveranse Estell AS mottar fra leverandørene, produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan derfor ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.
BETALING AV TILVALG	Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøre tilvalg for mer enn kr. 300.000,- skal kjøper betale overskytende beløp innen 14 dager etter signering av tilvalgsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto ihht. Kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan Estell AS disponere over beløpet, jf. Bustadopppføringslova § 47, tredje ledd.

DOKUMENTASJON

HUSEIERBOK	Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold (FDV-dokumentasjon).
ERKLÆRINGER	Selger forbeholder seg retten til å gi nabosamtykke mellom Tomt 18 og 19 av hensyn til terrengendringer, nødvendig støttemur og plassering av bod/fremtidig garasje inntil felles tomtegrense
DRIFTSAVTALER	Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Estell AS sitt reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drift og vedlikehold.

AVSLUTTENDE BEMERKNINGER, FORBEHOLD MV.

FØLGENDE ER IKKE INKLUDERT I PRISEN

- Hvitevarer og belysning som ikke er nevnt i denne leveransebeskrivelsen.
- Garderobeskap som vist på plantegning er ikke inkludert.
- Møbler, senger, takpendler etc. som vist på renderingbilder er ikke inkludert.
- Panelovner er ikke inkludert.
- Kostnader forbundet med kjøpers finansiering, takster og tinglysningsgebyrer.

FORBEHOLD	Estell AS forbeholder seg retten til forandringer av planer, detaljer og beskrivelser. Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i leveransebeskrivelse og kontraktstegninger. Slike endringer skal ikke forringe kvaliteten av boligen. **Heksesot:** Nye tette boliger bør ventileres godt den første vinteren/året, for å forhindre heksesot. Man bør i denne perioden være forsiktig med levende lys innvendig. **Utvendig kondens på vinduer:** God U-verdi på vinduer i nye boliger kan føre til utvendig kondens, som oftest i høst- og vintermånedene og i perioden fra midnatt til morgenen. **Sprekkdannelser:** Minner om at tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Dette medfører at det kan oppstå mindre sprekkdannelser i vegg og takflater. Dette er normalt og vil i de fleste tilfeller ikke bli utbedret. Vi tar forbehold om synlig utboksing, nedsenk og/eller inspeksjonsluker i tak/langs vegger der viser seg nødvendig og/eller hensiktsmessig. Viser til øvrige forbehold som fremgår av denne leveransebeskrivelsen så som type kledning eller tilsvarende, eller støttemurer i nødvendig utstrekning.
REKLAMASJONSRETT	Det er 5 års reklamasjonsrett.

Ta kontakt dersom noe er uklart.

Vi gleder oss til å bli med på deres nye boligreise!

Hilsen alle oss i Estell AS

estell