

Utbyggers prosjektbeskrivelse

1. Generelle opplysninger
2. Bygningstekniske opplysninger
3. Overflater
4. Innredninger
5. Sanitærinstallasjon
6. Varmeanlegg
7. Ventilasjon
8. Gasspeis
9. Elektroinstallasjon
10. Andre installasjoner
11. Utomhus
12. Endringer/tilvalg
13. Overtakelse
14. Forbehold

1. Generelle opplysninger

BYGGHERRE

Haugerud Eiendomsutvikling as

ARKITEKT

Buck og Beyer arkitekter as

ENTREPRENØR

Bygg: Totalentreprise - BCH AS
 Grunnarbeider: Ål Graveservice v/Sigve Medgard
 Sanitær: Ål Rørservice v/Geir Sundbrei
 Elektro: Ål Installasjon v/Jon Sørensen

STED/OMFANG/BEBYGGELSE

Prosjektet ligger 600 meter vest for Geilo sentrum - Haugen Hotell. Prosjektet omfatter 52 fritidsleiligheter fordelt i 4 bygningskropper à 4 etasjer. I tillegg kommer tekniske rom, fellesarealer, felles garasjeanlegg utvendig under terreng.

TIDSPLAN

Oppstart byggarbeider vil være avhengig av salg og offentlig saksbehandling, men antas våren 2007 med ferdigstillelse fjerde kvartal 2008. Byggarbeidene vil ta ca. 20 mnd. I tillegg kommer nødvendig tid til detaljprosjektering og tid for offentlig godkjenning av søknad om igangsetting.

OFF. GODKJENNING

Rømmetillatelse er gitt fra Hol Kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER

GeiloHaugen ligger i område regulert til turistbedrift, og skal fortsatt drive turistvirksomhet ved blant annet utleie av leiligheter.

FELLESAREALER

Byggene har egne og noen felles inngangspartier. Postkasser samlet på felles støtvegg. Avfalls-kontainer.

Leilighetene har låsbare bod i leilighet eller kjeller og tilgang til felles skistall og prepperom. Felles garasjeanlegg under terreng, samt utvendig parkering.

DETAUPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer kjøkken-innredning, vinduer, dører, bodplasseringer, samt eventuelle justeringer i garasjeanlegg. Det må videre påregnes innkassinger ved tak i leilighetene (som ikke vises på plantegningene) for å skjule tekniske føringer/anlegg. Slike justeringer berettiger ikke endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt mhp. rom, funksjoner og kvaliteter.

Silke justeringer kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal. Tilsvarende som over berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes tilsvarende som på salgstidspunktet.

2. Bygningstekniske opplysninger

BÆRESYSTEMER

Bæresystemene vil bestå av en kombinasjon av stål, betong og trekonstruksjoner.

YTTERVEGGER

Yttervegger av panel - stående og liggende, og betong/lekvegger dekket med naturstein.

Vinduer leveres generelt som malte trevinduer og 2-lags energiglass med gassfylling.

Balkongdører/skyvedører med 2-lags energiglass. Generelt som utadslående dører der dette er vist på tegning. Vinduer og dører leveres behandlet fra fabrikk med standardfarge utvendig og innvendig.

Balkonger med rekkverk i stål og tre.

Innvendig listverk leveres profilert og malt.

Utvendig og innvendig fargesetting i fasader og fellesarealer ved arkitekt.

Innvendig overflater i leiligheter – se senere pkt./ romskjema.

INNERVEGGER

Vegger i garasjekjeller, trapperom i kjeller og noen øvrige innvendige vegger er utført som betongvegger der dette er påkrevd pga brann, lyd og bæring.

Låsbare boder.

Øvrige innvendige vegger utføres som beskrevet i romskjema.

Alle innvendige vegger isoleres.

Oppbyggingen/utførelsen av de ulike vegger vil bli tilpasset brann- og lydkrav. Herunder forskriftsmessige tiltak for å ivareta lyd- og brannkrav i skillevegger mellom leiligheter og mot korridorer/rømningsveg.

Utbyggers prosjektbeskrivelse

DØRER

Dører til leilighetene (entredører) leveres malt med nødvendig brann og lydkrav. Vrider/beslag og låskasse for sylindrelås m/ systemsylinder og to nøkler.

Dører i fellesarealer utføres i forhold til gjeldende brannkrav.

Innvendige dører i leiligheter leveres som malte profilerte dører med vrider/beslag i forkrommet utførelse.

DEKKER

Dekker blir utført i betong.

Det isoleres og støpes på badegulv m/värmekabler.

YTTERTAK

Yttertak utføres som tretak med tekking av betongstein.

3. Overflater

Generelt henvises også til den enkelte leilighets romskjema for detalj-opplysninger og tilvalgsliste for oversikt over alternativer.

Alle malte overflater leveres malt i tilpassede, lyse farger.

HIMLINGER

Himlinger leveres plåtet/støpt, spærket og malt i lyse farger.

I tekniske rom og boder støvbindes himlinger.

Overganger tak/vegg utføres med profilerte malte lister.

VEGGER

Malte vegger i tørre rom i leilighet. Kjeramiske fliser over kjøkkenbenk.

Vegger i bad utføres med membran og flislegges med keramiske fliser.

Vegger i boder, garasje, tekniske rom m.v. støvbindes med ett strøk hvit sprøytemaling.

GULV

Alle gulv leveres med parkett. I gang legges flis/stein.

Gulv på bad utføres med membran og flislegges med keramiske fliser.

Värme i gulv på bad og i gang.

Sportsboder i kjeller med støvbindende maling.

Det listes med matchende profilerte lister langs parkettgulv.

4. Utstyr/ innredninger

Generelt henvises også til egne kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter, romskjema og tilvalgsliste.

KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Noremå eller tilsvarende kvalitet med integrerte hvitevarer. Det henvises til den enkelte leilighets spesifikke kjøkkentegning som viser leveringsomfang i detalj.

Det tas forbehold om mindre nødvendige justeringer i forhold til endelig målsetting av vegger.

Som hvitevarer inkluderes koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølskåp/frys.

BADEROMSINNREDNINGER

Det leveres baderoms møbler inkl. speil og lysarmatur med heldekkende vask i hvit/lys farge. Det tas forbehold om justeringer i forhold til endelig målsetting av vegger.

GARDEROBER

Det leveres garderobeskap der dette er vist på arkitektens tegninger.

ANNET

Det leveres postkasse til hver leilighet samlet på eget støt.

5. Sanitærinstallasjon

Generelt henvises også til romskjema.

LEILIGHETER

- » Husbrannslange
- » Hvitt gulvmontert klosett m/sete og lokk
- » Baderomsinnredning (se over) med heldekkende servantheftplate og 1-greps servantheftbatteri
- » 1-greps dusjheftbatteri med termostet og dusjgarnitur.
- » Dusjvegg
- » Der det er vist på tegning leveres vønn og avløp til vaskemaskin
- » Sluk i badegulv/vaskerom
- » Oppvaskkum med kjøkkenheftbatteri, se spesifisert kjøkkentegning for den enkelte leilighet
- » Värmtvannsbereder i hver leilighet, se romskjema

FELLESANLEGG

Brannskåp blir montert der det er offentlig krav.

6. Värmeanlegg

Oppvarming med panelovner og gasspeis. På bad og gang leveres elektriske värmekabler.

Bestilling av gassabonnement må foretas av den enkelte kjøper.

Tilknytningsavgift til Statoil må betales av den enkelte kjøper.

Utbyggers prosjektbeskrivelse

7. Avtrekksanlegg

LEILIGHETER

Det leveres avtrekk fra kjøkken og bad i alle leiligheter. Avtrekksvifte for kjøkken plasseres i ventilatorskap over komfyr på kjøkken.

Tilluft tas inn via ventil i fåsøder og avkast føres over tak eller ut i vegg.

FELLESANLEGG

Nødvendig forskriftsmessig ventilering av boder, garasje og tekniske rom.

8. Gasspeis

Det leveres gasspeis i hver leilighet.

9. Elektroinstallasjon

LEILIGHETER

Hver leilighet får eget sikringskap og egen strømmåler. Strømabonnement og betaling av tilknytningsavgift må foretas av den enkelte kjøper.

Vedrørende oppvarming i leiligheter se pkt.6.

Detaljer vedrørende omfang og plassering av stikkontakter og belysningsutstyr, se romskjemå for den enkelte leilighet.

Det leveres varslingsanlegg i henhold til brannforskriftene.

BREDBÅND

Det leveres trådløst internett.

ANTENNE ANLEGG

Det er medregnet sprednett for TV. Tilkobling av abonnement skjer via sameiet.

FELLESANLEGG

Elektroinstallasjonene forsynes fra egne underfordelinger i hver leilighet.

Strømforsyning av fellesanlegg via egen fordeling som måles separat:

- » Lys boder
- » Lys garasje
- » Utelys på fasade

10. Andre installasjoner

AVFALL

Avfalls-kontainer.

11. Utomhus

Adkomster til leiligheter utføres i betong med stein/flis.

Utomhusanlegg med gråsteinsmurer, utført som maskinstøblete tørrmurer. Grøntanlegg planeres og tilsæes og beplantes med mindre trær og busker. Det etterstresves mest mulig beværing av eksisterende terreng og natur. Træfikkarealer asfalteres.

12. Endringer / Tilvalg

Ved kontraktsinngåelse vil det gis mulighet til endring/tilvalg på:

- » Kjøkken
- » Fliser på bad

13. Overtakelse

Før overtakelse vil det bli gjennomført ferdigbeføring, der leiligheten vil bli gjennomgått/beført samtidig som leilighetens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått og opplæring gitt.

Leiligheten vil på overleveringstidspunktet være vasket.

Dersom det ved ferdigbeføringen påpekes mindre mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstid m.m., gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtakelse.

Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid.

Feil eller mangler som ikke blir påpekt, og som kjøper med vanlig aktsom besiktigelse burde ha sett, kan ikke senere påberopes som mangel.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Det vil ved overtakelse bli utlevert 2 stk nøkler.

Krypning i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS 3420 utg 3 etter "Anbefalte normale toleranseklasser" iht NBI 520.008. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

14. Forbehold

Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om feil og utelatelser i beskrivelsen.