

**GENERELL
LEVERANSEBESKRIVELSE**

FOR

**MALANGEN BRYGGER
RORBU & HYTTE FUNKIS**

**Gjeldene fra:
DATO : 18.02.07**

ORIENTERING

Byggherre:	Malangen Bryggeutleie AS
Arkitekt:	Jan Nysted og Jørgensen Plankontor AS
Generelt:	Malangen Brygge er et prosjekt bestående av ca 100 hytter og rorbuer og ca. 1500 – 2000 m2 næringsareal. Beliggenheten er Skutvik i Malangen.
Tomten	Tomten er på ca 75000 m2 og grenser mot sjøen. Tomta er ikke tidligere bebygd, og består i hovedsak av fjell.
Bebyggelse	Det legges opp til ca 45 rorbuer og 20 rorbu leiligheter som ligger tett ned til sjøen og ca 40 hytter på et høydedrag ovenfor. Alle er innenfor 100 meter fra sjøen. Størrelsene vil variere fra ca. 40 til 100 m2. Det er planlagt et servicebygg , som vil inneholde fasiliteter som legger til rette for ferie, kurs og konferanse.
Tidsplan	Reguleringsplan for prosjektet er godkjent av Balsfjord kommune. Prosjektet var igangsatt høsten 2004.
Forbehold	Byggestart er avhengig av tilstrekkelig solgte enheter pr byggetrinn, samt godkjent rammesøknad.

Hva er en generell leveransebeskrivelse?

Etter å ha lest denne beskrivelsen skal du som kjøper vite hvordan hytten/rorbuen skal bygges, og hvilke arbeider, materialer og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med kontraktstegninger, kontrakt og øvrige vedlegg utgjør dette dokumentasjonen på din hytte.

Dersom det ønskes endringer i leveransen fra denne "Generelle leveransebeskrivelsen" avtales dette i egen tilleggsavtale direkte med entreprenør eller utbygger.

Vi forbeholder oss retten til å foreta mindre endringer av fasade og planmessige konstruksjoner og materialvalg forutsatt at dette ikke medfører endringer i kvalitet. Slike endringer medfører ikke prismessige konsekvenser.

Faste innredninger inngår i leveransen kun i den utstrekning de er medtatt i denne beskrivelse. Eventuelle faste innredninger som er på tegninger, men ikke medtatt i beskrivelsen, inngår ikke i leveransen.

Kjøpers ansvar:

- Avklare eventuelle endringer med aktuell entreprenør. Eventuelle merkostnader knyttet til slike endringer gjøres opp direkte mellom kjøper og aktuell entreprenør. Endringer skal godkjennes av utbygger.
- Abonnement strøm/tilknytningsavgift
- Abonnement kabel – TV/telefon
- Forsikring etter overtakelse

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Grunnarbeider

Byggene fundamenteres på peler.

Utenomhusarbeider.

Parkeringsplasser og veier gruses.

Øvrig vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Fasader.

Fasadekledning består av trepanel.

Vegger.

Yttervegger utføres som isolert bindingsverk med utvendig kledning.

Innvendige lettvegger leveres i all hovedsak med 3" tykkelse.

På alle innvendige vegger monteres 13 x 120 mm pernille furu stående.

Panelet leveres ferdig hvittonet.

Dette gjelder også bad.

Flikk etter maskindykkede spikerhoder inngår ikke i leveransen.

Himlinger.

Alle innvendige himlinger leveres med 13 x 120 mm pernille hvitbeiset

Flikk etter maskindykkede spikerhoder inngår ikke i leveransen.

Gulv

Hytter leveres med parkett på alle rom, unntatt bad, bod og vindfang.

Det legges parkett av type eik struktur.

Flisarbeider

Det legges flis av god kvalitet på gulv i bad og vindfang.

I bod legges belegg.

Tak, terrasser og balkonger

Tak bygges opp med takstoler. Tekkes med papp av anerkjent merke. Det leveres ikke blomsterkasser eller annet løst utstyr på terrassene. Takrenner og nedløp leveres som Aluzink stål. Balkonger leveres med impregnert tremmegolv. Rekkverk leveres som impregnert håndlist og stolper med glassfelt.

Vinduer, dører og balkongdører.

Vinduer leveres med 2-lags energiglass i dryppimregnert furukarm, innvendig og utvendig karm er ferdig hvitmalt fra fabrikk. Balkongdører i samme materiale som vinduer, monteres som slagdører.

Innvendige dører leveres som hvit slett m / hvit karm. Hovedinngangsdør leveres som hvit kompakt laminatdør med sylindrelås og sylindrisk vindu.

Listverk.

Gerikt, gulvlist, taklist og utforinger på dører og vinduer leveres hvitmalt. Innvendige dørkarmer leveres hvitmalt.

Flikk etter maskindykkede spikerhoder og skruer i listverk inngår ikke i leveransen.

Trapp.

Innvendig trapp leveres i furu, hvit lasert.
Utvendig platt foran ytterdør leveres uten rekkverk.

Malerarbeider

Alt utvendig trevirke er påført 1 strøk grunning og 1strøk dekkbeis.
Flikk etter maskinspikerhoder inngår ikke i leveransen.

Pipe

Det leveres komplett stålpipeline fra ildsted.
(Ildsted inngår ikke i leveransen)

Badstue

Inntegnet badstu inngår ikke i leveransen.
Kan leveres mot tillegg

INNREDNING, GARDEROBE

Kjøkken

Kjøkken leveres som hvit slett. Endringer gjøres direkte mot kjøkkenleverandøren.
Leveransen inneholder ikke "hvitevarer".

Baderom

Det leveres servant i 60 cm servantskap, 1 stk 30 cm overskap og speil over vask.

Wc

Det leveres servant med inntrukket vannlås og speil over vask

Garderobeskap

Til soverom leveres det i h.h.t. tegning :
Garderobeskap bestående av 1 stk hylleseksjon og 1 stk stangseksjon.
Skap er foliert hvit, glatt utførelse med rett kant.
Skohyller eller annet løst utstyr til garderobe / vindfang leveres ikke.

Brannvarslere, brannslukningsutstyr

Brannvarslere monteres i alle soverom. Brannslukkere monteres en i hver hytte.

Telefon, kabel-TV

Det legges skjult røropplegg for ett tele/TV i stue. Kjøper bestiller og tegner, eget abonnement.

Avfallshåndtering.

Plass for søppelbeholdere på felles plass. Dimensjoneres som for krav til kildesortering.

Startpakke kjøkkenutstyr/dekketøy

Dekketøy: Det leveres 8 av hver enhet. 80 deler til sammen av gaffel, kniv, teskje, skje, middagstallerkener, djuptallerkener, asjetter, kaffekopper, vinglass og vanlig hverdagsglass.
Kjøkkenutstyr: Grunnutstyr for kjøkken bestående av 40 deler og inkluderer kasseroller, steikpanne samt øvrig grunnutstyr

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Generelt for alle tekniske fag

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til Norsk Standard.

RØRLEGGERARBEIDER**Generelt**

Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg.
Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges.
Vann og avløpsledninger knyttes til privat nett. Varmtvannsberedere og skyllekar plasseres i bod.
Utvendig spylekran med frostsikring.
Alle hytter har egen stoppekran , plassert i bod.

Typisk installasjon i orbu leiligheter

Dusjkabinett med dusjgarnityr og termostatregulert dusjbatteri.
Sluk i gulv på bad og bod.
Standard vaskeservant med inntrukket vannlås i wc.
Servant i 60 cm servantskap på bad.
Batteri med temperatursperre, av type Oras Classica eller lignende av ettgrepsserie.
Golvmontert klosett, med lukket vannlås, sete og lokk i hard plast.
Skyllekar
Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre, Oras Safira Classica el. tilsvarende.
Avstegningskran og avløp for oppvaskmaskin.

ELEKTROARBEIDER**Generelt**

Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter.
Alle el-installasjoner anmeldes til myndighetene av entreprenør. Kostnader i denne forbindelse medtas av entreprenør. Sikringsskap inne i hver hytte. Installasjoner legges som skjult anlegg men kan legges synlig der det er naturlig.
Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter.
Det kan leveres innfelte spotter i tak l. etg mot tillegg i pris.

Hytte

Det planlegges følgende installasjon :

Kjøkken:	1 stk	lyspunkt med armatur i tak med bryter på vegg
	1 stk	lysarmaturer med bryter og stikk under overskap
	1 stk	dobbel stikk på vegg over benk – 1,1 m
	1 stk	stikk for oppvaskmaskin
	1 stk	stikk for avtrekksanlegg
	1 stk	stikk for kjøleskap
	1 stk	stikk for komfyr – 20 A

Wc	1 stk	lyspunkt med armatur og stikk over vask
		Varmekabel i gulv

Bod	1 stk	lyspunkt i tak med bryter på vegg.
	1 stk	stikk bereder
	1 stk	varmeovn
Vindfang	1 stk	lyspunkt i tak med bryter på vegg
	1 stk	dobbelt stikk på vegg
		Varmekabel i gulv
Stue	4 stk	doble stikk på vegg
	1 stk	stikk v/ tak over spisebord med bryter på vegg
	1 stk	stikk v/ tak over salong med bryter på vegg
	2 stk	varmeovn
Soverom	1 stk	lyspunkt i tak med bryter på vegg
	1 stk	stikk på vegg v/seng – 0,2 m
	1 stk	stikk på vegg
	1 stk	varmeovn
Bad	1 stk	tilkobling avtrekksvifte
	1 stk	lyspunkt med armatur og stikk over vask
	1 stk	lyspunkt i tak med bryter på vegg
		Varmekabel i gulv
Trapperom	1 stk	lyspunkt i tak med bryter på vegg
Utebod	1 stk	lyspunkt i tak med bryter på vegg
	1 stk	dobbelt stikk på vegg
Utvendig	1 stk	lyspunkt på vegg ved inngangsdør med armatur koblet på bryter.
	2 stk	lyspunkt på vegg ved balkong med armatur koblet mot bryter.
	1 stk	utvendig stikk ved balkong

Oppvarming besørges med elektrisk energi. Det medtas derfor varmekabler i gulv på badetrom , wc og vindfang. Øvrige rom for varig opphold utstyres med veggmontert panelovner iht. denne beskrivelse. Det tilbys løsning med opplegg for TV. Skjult anlegg for telefon legges opp.

VENTILASJONSANLEGG

Hytter

Generelt planlegges mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken som føres ut. Ventil og spalteventiler i innerdører etter behov.

ENDRINGER

Evt. endringer vil ikke bli behandlet før kjøpekontrakt mellom partene foreligger. Dersom kjøper ønsker endringer i forhold til standard beskrivelse og tegninger skal dette være kontraktsfestet innen en senere fastsatt tidsfrist. Endringer skal foretaes på følgende måte:

- KJØKKEN/GARDEROBE/BAD

Endringer avklares direkte mellom kjøper og leverandør.

- SANITÆRUTSTYR

Avklares direkte mellom kjøper og valgt rørlegger.

- ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Endringer av elektriske installasjoner, herunder plassering av stikkontakter etc. avklares direkte mellom kjøper og valgt elektriker.

- ØVRIGE ENDRINGER

Avklares med megler i tilleggsavtale mellom kjøper og utbygger innen en senere fastlagt tidsfrist.

MERK

Ved overtakelse i vinterhalvåret vil arbeider som må utføres om sommeren gjenstå. Dette gjelder for eksempel avsluttende veiarbeider, utvendig beising og lignende. Leiligheten kan likevel ikke nektes overtatt.

Før overlevering gjennomføres en enkel byggevask. Kjøper må påregne å utføre finvask for egen regning i forbindelse med innflytting.

Tromsø 18.02.07