Romskjema: Hestnestoppen tomt 6 – Dråpen moderne

10.11.2026

ROM	Gulv	Vegger	Himling	Listverk sokkel	Dør/vindu lister	Taklist
Vindfang	Kährs vinyl	Malt gips	Malt gips	10x58 furu, hvit	10x58 furu, hvit	Listefri overgang
Gang 1.etg	Kährs vinyl	Malt gips	Malt gips	10x58 furu, hvit	10x58 furu, hvit	Listefri overgang
WC	Kährs vinyl	Malt gips	Malt gips	10x58 furu, hvit	10x58 furu, hvit	Listefri overgang
Stue, kjøkken og spisestue	Kährs vinyl	Malt gips	Malt gips	10x58 furu, hvit	10x58 furu, hvit på dør. Listefritt rundt vindu og skyvedør	Listefri overgang
Sportsbod	Belegg med oppbrett	Malt gips	Malt gips	Belegg med oppbrett	10x58 furu, hvit	Listefri overgang
Soverom 3 stk + garderobe	Kährs vinyl	Malt gips	Malt gips	10x58 furu, hvit	10x58 furu, hvit på dør.	Listefri overgang
Gang og TV-stue 2. etg	Kährs vinyl	Malt gips	Malt gips	10x58 furu, hvit	10x58 furu, hvit. Listefritt rundt vindu og skyvedør	Listefri overgang
Bad	Belegg med oppbrett	Baderomsplater	Malt gips	Belegg med oppbrett	10x58 furu, hvit	Skyggelist

Romarealer (nettoareal etter Norgeshus-katalogtegningen for Dråpen moderne):

Etasje	Rom	Areal
1. etasje	Vindfang	3,5 m²
1. etasje	Gang	7,3 m²
1. etasje	WC	1,7 m²
1. etasje	Stue	25,5 m²
1. etasje	Kjøkken	9,4 m²
1. etasje	Spisestue	18,6 m²
1. etasje	Sportsbod	5,8 m²
2. etasje	Gang	5,7 m²
2. etasje	TV-stue	12,2 m²
2. etasje	Soverom	10,5 m²
2. etasje	Soverom	7,4 m²
2. etasje	Soverom	7,4 m²
2. etasje	Garderobe	7,4 m²
2. etasje	Bad	6,2 m²
2. etasje	Terrasse ut fra 2. etasje (over bod/vindfang)	21,0 m²
Sum	BRA-i (internt bruksareal, 1. etg 75,2 m² og 2. etg 64,6 m²)	139,8 m²

Sum	BRA (bruksareal totalt, ingen BRA-e)	139,8 m²

Innvendige vegger/himlinger:
Vegger/himlinger kles med gipsplater. Vegg/himling sparkles og males hvit S 0502-Y klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helsparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger på flater og i himling som ikke helsparkles. Lister har synlige spikerhull og skjøter. Det kan forekomme utforinger og innkassinger for vann og ventilasjonsrør.
Baderomsplater type Fibo Silver Slate på vegger på bad.

Gulv:
Vinylgulv fra Kährs https://new.kahrs.com/no/gulv/vinylgulv På bad legges belegg med oppbrett.

Innvendige dører: Slett hvit med hvitmalt karm og vrider.

Vinduer: Leveres malt fra fabrikk. Valgfri Nordan standardfarge. Utvendig aluminiumsbeslag, dempet sort.

Kjøkken: Aubo kjøkken i modellen Sense med integrerte hvitevarer for inntil kr 138 000,-.
Som hvitevarer menes kjøleskap, stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Trapp: Fauna fra Hagen med åpne trinn.

Oppvarming: Varmekabler i vindfang og på bad. Stålpipe gjennom tak og etasjeskiller for fremtidig tilkobling av ildsted.

Tak: Kompakttak tekket med Protan

Ytterdører: Hoveddør fra Nordan, Linjalen eller lignende.

Kledning: 19 x 148 mm dobbelfalset stående kledning, grunnet. Enkelte bord leveres i ubehandlet imp. utførelse. Enkelte partier ved vindu vil få sorte beslag. Utvendig bør huset males innen tre måneder etter overtakelse. Utvendig maling er ikke med i leveransen.

Terrasse: Terrasse på mark i impregnert utførelse, inntil 15 m², uten rekkverk. Terrasse ut fra 2. etg (over bod/vindfang) er tekket med Protan, med rekkverk av glass på alle 3 sider av terrassen.

Gårdsplass: Grus.

Utendørs: Tomten planeres. Høyder og terreng vist på tegninger er illustrasjon og ikke i samsvar med virkelige høyder og terreng. Dette vil bli tilpasset den enkelte bolig. Høyder, mengde og plassering justeres etter terreng. Tomten arronderes med stedlige masser.

Betongarbeider: Ringmur oppføres. Betonggulvet utføres med isolasjon/betongstøp og radonsikring.

Elektro:

- Installasjon iht. NEK 400:2022, NEK 700 og TEK17
- Det er medtatt standard materiell (brytere, stikkontakter og termostater)
- Det er medtatt standard komfyrvakt for veggmontering
- Det er medtatt belysning i alle rom, samt utendørs.
- Plassering av punkter skjer i samråd med kjøper.

Antall punkter følger eget el-romskjema fra Kvassheims Elektriske.

Romskjema Elektro
Kunde: Norgeshus Egersund AS
Prosjekt: Hestnestoppen
Dråpen Moderne
Dato: 14.01.26
Utarbeidet av: TS
Rev. 1

	1etg								2etg															
Installasjon	VF	Sportsbod	Gang m/trapp	WC	Spisestue	Stue	Kjøkken	Ute	Gang	Bad	Stue	Sov 7,4 m2	Sov 7,4 m2	Sov 10,5 m2	Garderobe	Ute							**Generelt**	**Antall**
Bryter	1	1	2	1	1		1	1	1	2	2	1	1	1	1									**17**
Dimmer						2	1																	**3**
Stikkontakt, standard	1	1	1	1	5	6	2		1	1	4	2	2	3	1									**31**
Tv-stikk 7-veis						1					1													**2**
Stikkontakt, utendørs								1								1								**2**
Teknisk punkt (VVB, vaskemaskin osv)		2								1														**3**
Kjøkkenpunkt							6																	**6**
Brannmelder iht TEK17, Ajax							1		1															**2**
Belysning																								
Lampepkt, innvendig	1	1	2	1	1	2	1		1	2	2	1	1	1	1									**18**
Lampepkt, utvendig								1								1								**2**
Downlight, LED					4	8	3																	**15**
Taklampe LED, PIA 29	1	1	1	1					1		1	1	1	1	1									**10**
Taklampe LED, PIA 43					1					1	1													**3**
Pendel i trapp, Mundo 300			1																					**1**
LED stripe under overskap, inntil 3m							1																	**1**
Utelampe, Edge								1								1								**2**
Varme																								
Varmekabel, 110-700W inkl.termostat	1																							**1**
Varmekabel 700-1300W inkl.termostat										1														**1**
Svakstrøm																								
TV-Datapkt, enkelt							1					1	1	1										**4**
TV-Datapkt, dobbelt					1	1																		**2**
Generelt																								
NEK399/TKS																							1	**1**
Sikringsskap m/jf.automater og svakstrømsdel																							1	**1**
Optisk/akustisk varsling for utløst overspenningsvern																							1	**1**
Inntakskabel, fiber og reserverør																							1	**1**
Ringjord																							1	**1**
Astrour, Plejd																							1	**1**
Komfyrvakt																							1	**1**
Trykkvakt ventilasjon																							1	**1**
Ringeanlegg																							1	**1**
Punkt for el.bil lader, tomt rør																							1	**1**
Dokumentasjon og prosjektering																							1	**1**

Rørlegger:

- 1,00 STK Vannutkaster

WC ROM:

- 1,00 STK 50cm baderomsinnredning m/ 2 skuffer - hvit matt og speil m/ LED-lys
- 1,00 STK Ettgreps servantbatteri - krom
- 1,00 STK Vegghengt toalett m/ sete
- 1,00 stk
- Sensor for trådløs waterguard

SPORTSBOD 1.ETG:

- 1,00 STK 200 L varmtvannsbereder m/ blandeventil og synlig ekspansjonskar montert over
- varmtvannsbereder
- 1,00 STK Fordelerskap til rør i rør - komplett
- 1,00 STK Innvendig hovedstoppeventil
- 1,00 STK Vannmålerkonsoll
- 1,00 STK Trådløs Waterguard m/ 2 følere
- 1,00 STK Sluk m/ rist

BAD 2.ETG:

- 1,00 STK 120 cm baderomsinnredning m/ 2 skuffer - hvit matt og speil m/ LED-lys
- 1,00 STK Ettgreps servantbatteri - krom
- 1,00 STK Vegghengt toalett m/ sete
- 1,00 STK 90 x 90 cm dusjhjørne m/ krom profiler og klart glass
- 1,00 STK Sluk m/ rist
- 1,00 STK Termostat dusjbatteri m/ dusjgarnityr - krom
- 1,00 STK Vann og avløp for vaskemaskin

KJØKKEN 1.ETG:

- 1,00 STK Ettgreps kjøkkenbatteri m/ kran for oppvaskmaskin - krom
- 1,00 stk Sensor for trådløs waterguard

ANNET:

Trebaserte materialer påvirkes av uttørking og fuktighet, og det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser. Svinnsprekker som skyldes naturlige setninger, regnes ikke som mangel. Knirk i gulv og trapper er også naturlig.

Lister, dørkarmer, dører, rekkverk, trapper osv. leveres fabrikkmalt og vil ikke bli behandlet etter montering.

Selger forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg og valg av leverandør, forutsatt at materialene er av likeverdig eller bedre kvalitet.

Energimerking: Boligen har energikarakter C. Oppvarmingskarakter fremgår av energiattesten.

OVERTAKELSE:

Ved overtakelse avholdes befaring der eventuelle feil og mangler registreres og protokollføres. Protokollen undertegnes av begge parter. Oppgjøret skjer via oppgjørsmegler.

Eventuelle endringer av beskrevne leveransers omfang og kvalitet må avtales ved endringskontrakter mellom partene. Alle endringer og tilvalg må gjøres innen 4 uker etter at

kjøpekontrakten er signert, herunder plassering av eventuelle spikerslag for TV, hyller o.l.
Bestillinger gjort på e-post anses som bindende.

Leveranser som ikke er tatt med:
Elektrisk utstyr som ovner til oppvarming og lignende.
Utvendig maling av kledningen.
Ildsted (det leveres stålpipe for fremtidig tilkobling av ildsted).
Det er ikke medtatt utvasking av bolig, men boligen overleveres i ryddig tilstand og støvsugd.
Utvendig gartnerarbeid er ikke med.
Stiplede arrangementer på tegninger, samt inntegnede møbler o.l.
Garderobeskap
Gardiner/lameller medfølger ikke.
Ting som vises på illustrasjonsbilder, er ikke nødvendigvis med i leveransen, slik som møbler, krukker med planter, biler og lignende.

Særlige bestemmelser:

Kledningen leveres grunnet og må males av kjøper, helst innen tre måneder etter overtakelse.
Skader som skyldes at kledningen ikke er malt, regnes ikke som mangel.
Det vil ikke være tilgang til bolig for utførelse av egeninnsats i boligen under byggeperioden pga fremdrift og HMS ansvar.
Kjøper får tilgang til bolig når alle kontraktsforpliktelser er oppfylt og overtakelse er avholdt.
Selger forbeholder seg retten til å forandre priser i prislisten uten varsel. Boligen kan ikke tas i bruk før det er gitt brukstillatelse.

Det vil bli tilpasninger på hver enkelt tomt. Endelig tegning vil derfor avvike fra originalen. På tomt 6 bygges huset speilvendt på vegnivå. Bod/vindfang med inngang ligger på sørøstsiden mot tomt 7, med terrassen ut fra 2. etasje over. Inngangen vender mot p-plassene i hjørnet mot tomt 7 og vegen, og terrassen på mark (inntil 15 m², inkludert) ligger mot sørøst ved stuen (se situasjonsplan C-06-01 rev. D).