



ØSTLAFT



LEVERANSEBESKRIVELSE

PREMIUM

2025

VEDLEGG:

PROSJEKT:

KJØPER:

Det eksklusive hyttefelleskap

Vi i Østlaft takker for ditt ønske om å bli en del av vårt eksklusive hyttefelleskap. Vi tilbyr deg en hytte som ikke bare er vakker, men som også respekterer og viderefører det norske ved tradisjonell håndlaft. For å forsterke dette uttrykket benyttes det kun norsk tømmer og varierende stokkhøyder.

Hyttene våre er maskinlaftet i vår topp moderne produksjonslinje på Rudshøgda. Med det sikrer vi den beste kvalitet og presisjon til ditt prosjekt. Når du bestiller hytte fra Østlaft vil du også bli invitert til et fabrikkbesøk når vi starter å produsere din hytte.

Dette dokumentet presenterer en omfattende oversikt over det som er inkludert i vår leveranse, med det formål å sikre en eksklusiv opplevelse for deg som vår kunde.

Ved signering av kontrakten, med mindre annet er spesifisert eller avtalt på et senere tidspunkt, vil leveransen følge standardbeskrivelsen som er angitt her.

Det er fullt mulig å tilpasse leveransen til dine egne ønsker og behov. Ha tett dialog med selger. Eventuelle endringer fra standard leveranse etter at kjøpskontrakt er signert, vil bli nøye dokumentert i en separat endringsmelding.

Endringsmeldingen vil bli inkludert som et vedlegg til kontrakten. Endringsmeldinger påvirker utførelsen av leveransen. Det er derfor viktig at du som kjøper, i samråd med selgeren, nøye gjennomgår og bekrefter at endringene er korrekt angitt.

Type leveranse:

Alle våre hytter leveres nøkkelferdig. Er det ønske om andre typer leveranser avtales dette direkte med selger.

Dette er dokumentet er standard leveranse av våre hytter og er retningsgivende som vedlegg til tilbud og kontrakt.

Videre følger en orientering om hver enkelt post som er medtatt leveranse.

Det henvises også til romskjema i tilbud og kontrakt, for detaljer om materialvalg i hvert enkel rom.

Vi inviterer deg til å utforske vår fantastiske visningshytte på
Hellerudsletta utenfor Oslo.

Åpningstider:

Torsdag	Fredag	Lørdag
12 – 20	10 – 16	10 – 16

Avtal gjerne privatvisning utenom oppsatte åpningstider.

Adresse:
Kragerudveien 140,
2013 Skjetten



	NØKKEL FERDIG
• Garantier i henhold til Bustadoppføringslova	✓
• Ansvar og entreprenørforsikring	✓
• Byggesøknad	
• Grave og grunnarbeider	
• Støpt plate	
• Tømmerkasse av heltre, norsk furu	✓
• Transport – til byggeplass / lossested	✓
• Montering av tømmerkasse	✓
• Pussing av tømmervegger (innside)	✓
• Komplette takkonstruksjon inklusiv torv	✓
• Ytterdører og vinduer med omramminger	✓
• Terrasse på bakkenivå (størrelse og plassering tilpasses ønsker og tomten. Inkluderes etter avtale)	
• Garasjeport der dette er inntegnet	✓
• Yttervegg stavlaft der det er inntegnet	✓
• Innvendige dører	✓
• Parkett og listverk	✓
• Innvendige lettvegger (bindingsverk), der det erstatter tømmervegger.	✓
• Trapper og/eller hemsstige	✓
• Flisarbeider	✓
• Badstue der dette er inntegnet	✓
• Pipe og peisovn/peis	✓
• Elektroarbeider	✓
• Rørleggerarbeider	✓
• Kjøkken med hvitevarer	✓
• Utvendig og innvendig beis ett strøk	✓
• Vask før overtakelse	✓

Generelt

Tegninger av standard modell – plan, snitt og fasader

Tegninger er inkludert for alle katalogmodeller. Dette er tegninger som omfatter planer, snitt og fasader. Ved kontrakt lager vi også arbeidstegninger, og situasjonskart. Vær oppmerksom på at tegninger som viser terrasser i første etasje og spir i mønet kun er ment som illustrasjon og er ikke inkludert i tilbudet med mindre annet er avtalt.

Viktig: Alle tegninger fra Østlaft er opphavsrettslig beskyttet og er eiendommen til arkitekten. De kan ikke benyttes videre uten samtykke fra Østlaft. Dette er i samsvar med "Lov om opphavsrett til Åndsverk av 12. mai 1961".

Revisjon av tegninger

Mindre endringer på katalog modellene er inkludert. Eksempler på dette er justering på høyder og grunnflater for at modellene skal passe inn i gjeldende reguleringsbestemmelser for tomten.

Tegning og prosjektering av nye hyttemodeller

Østlaft er kjent for å skreddersy hytter helt etter kundenes egne ønsker og behov. Har du egne skisser eller planer så gjør vi gjerne det. Dette er en tidkrevende prosess som vi tar betalt for, men som kommer som fratrukk i hytteprisen ved signert kontrakt.

Garantier

Det gis garantier i henhold til Bustadoppføringslova §12 og § 47. Det stilles garantier på 10% av vederlaget under oppføring av bygget. Etter overtakelse settes garantien til 5% av vederlaget og gjelder i 5 år i henhold til § 12 i bustadoppføringslova. (Gjelder ikke om kontraktsummen er under 2 ganger grunnsummen for folketrygd.) I tillegg stilles det sikkerhet i samsvar med Bustadoppføringslova § 47 for innbetalt forskudd som utgjør 10% av vederlaget.

Ansvar og entreprenørforsikring

Østlaft stiller med ansvar- og entreprenørforsikring for de arbeidene som Østlaft utfører i hvert enkelt tilfelle. Kjøper må ordne med egne forsikringer av de arbeidene som ikke utføres av Østlaft. I tillegg må kjøper forsikre sitt innbo samt vurdere forsikringen – Bygg under oppføring.

Transport – til byggeplass / lossested

Transport frem til byggeplass er inkludert, så fremt det er farbar veg med semitrailer og kranbil helt frem. Dersom dette ikke er tilfelle, vil nærmeste lossested eller lagringsplass bli benyttet. I slike tilfeller vil kostnader i forbindelse med transport fra lossested frem til byggeplass blir viderefakturert kjøper.

Montering av tømmerkasse

Kranbil til montering av tømmerkassen er inkludert forutsatt at den kommer frem til byggeplass og kan ha oppstillingsplass inntil grunnmur.



Utvendige detaljer

Tømmerkasse

Maskinelt produsert av norsk 8" heltre tømmer av furu (200mm), og med varierende stokkhøyder som opprettholder utseendet til tradisjonelt håndlaft. Lafteknuten er basert på Norsk utseende og tradisjon. Tømmeret er tørket før lafting på fabrikk.

Alle hytter er beregnet levert til ferdig støpt og avrettet betongplate.

Tømmervegger pusses på innsiden etter montering.

Utvendig behandling av tømmerkasse.

Utvendig behandling gjøres etter at utvendige arbeider er ferdigstilt og når vær og temperaturforhold er tilfredsstillende. Det er ikke mulig å få den levert ferdig behandlet fra fabrikk. Utvendig og innvendig behandling avtales med selger

Takåser

Runddreide takåser i gran, som er avrettet for himlingspanel. Dimensjonen på takåser blir tilpasset hvert enkelt prosjekt.

Søyler

Høvlet firkant stokk i heltre furu uten profilering.

Takkonstruksjon for isolerte hytter, boder, garasjer og boliger

Hytter med Luftet takkonstruksjon og torv.

- Hytter med oppvarmet BRA<70m² har 25cm isolasjon.
- Hytter med oppvarmet BRA>70m² har 30cm isolasjon
- Furu panel 14x120 i himling.

Hytter med Varmtak og torv

- Hytter med oppvarmet BRA<70m² har 25cm isolasjon.
- Hytter med oppvarmet BRA>70m² har 30cm isolasjon
- Furu panel 34x145 i himling.

Forkantbord og vindskier i skåret kledning.

Impregneret dekkbord over vindskier.

Synlige takrenner og nedløp i sort stål inklusiv nødvendige festematerialer.

Impregneret torvstokk og sortlakkerte torvkroker.

Takkonstruksjon for frittstående uisolerte boder, uthus og garasjer

Uisolerte tak med synlige sperrer over takåsene. Leveres ferdig med membran og torv på taket.

Forkantbord og vindskier i skåret kledning.

Impregneret dekkbord over vindskier.

Synlige takrenner og nedløp i sort stål inklusiv nødvendige festematerialer.

Impregneret torvstokk og sortlakkerte torvkroker.

Beslag

Alt av beslag leveres i fargen sort.

Taktorv

Taket dekkes med taktorv i nettingsekker. Vi anbefaler kjøper å sette seg inn i hvordan man vedlikeholder et torvtak.

Vinduer

- Hytter med oppvarmet BRA<150m²: 2 lags vinduer.



- Hytter med oppvarmet BRA>150m²: 3 lags vinduer

Vinduene har utvendige løse sprosser – inndeling vil variere i henhold til type modell og i henhold til tegninger.

Ytterdører til hytter, anneks og boliger.

- Hovedinngangsdør: Profilert 3-speils inn og utside.
- Andre ytterdører: Profilert 3-speils utside med glatt innside.

Ved leveranse av dobbel hovedinngangsdør er utførelse samme som for enkeltjør.

Hengslet sidefelt til hoveddør, leveres med skåter.

Alle ytterdører leveres med kodelås. Dørblad er uten vindu.

Omramming for dør/vindu

Grove upprofilerte omramninger.

Garasjeport

Tradisjonell leddet stålport med speilrutemønster, portåpner og håndsender.

Terrasser og balkonger

Der det skal leveres terrasse eller balkong, benyttes impregneret terrassebord 28x120mm lagt på bjelkelag. Dersom gulvet er mer enn **1 meter over bakkenivå** monteres rekkverk.

Terrasser på bakkenivå tilpasses til tomten, solforhold og gjeldende reguleringsbestemmelser og er ikke med i leveransen før størrelse og plassering er avtalt med kjøper.

Pipe og ildsted

Våre hytter leveres med stålpipe. Pipeløpet kan være helt eller delvis synlig under tak. Sort pipehatt over tak. Dimensjon og plassering av pipe tilpasses ildsted.

Takstige og feieplattform er ikke en del av leveransen, men kan tilbys som et tillegg dersom det er offentlige krav om dette.

Luftehatt

Luftehatt over tak, for lufting av avløpssystem. Rør legges skjult i vegger, så langt det er mulig. Der det ikke er mulig, vil rørene kasses inn.

Yttervegg i stavlaft

Heltre søyler 25x25cm

Laftet heltre 8" tømmer i bunn / toppstokk og gavler.

Utsiden har stående kledning mellom søyler.

For uisolerte boder eller garasjer, monteres veggene med vindsperre slik at du enkelt kan etterisolere på et senere tidspunkt.



Innvendige detaljer

Etasjeskille for gulv med laftet bjelkelag

Innlaftede himlingsbjelker som er synlige i underkant av etasjeskillet.

Det er flat underside på himlingsbjelkene. Dimensjon på bjelker vil variere i forhold til lengde på bæring. Furu panel 14x120mm mellom laftebjelkene. Isolert med gulvspan over bjelker.

Etasjeskille for gulv med skjult bjelkelag

Skjult bjelkelag med dimensjoner tilpasset bærelengde.

Furu panel 14x120mm i underkant. Isolert med gulvspan over bjelker.

Parkett

Det legges 1-stav eikeparkett på alle gulv der dette er inntegnet.

Innvendige dører

Malte 1-speil dører med dype karmen tilsvarende veggtykkelsen. Dørvrider, beslag og hengsler i sort utførelse.

Listverk og utforinger

Glattkant listverk av furu. Utforing av furu.

I badstue erstattes furu listverk med ubehandlet gran. Dimensjon tilpasses.

Innvendige lettvegger (bindingsverk)

Erstatter tømmervegger der dette er inntegnet. Veggene tilpasses for synk i tømmerveggene. Veggene isoleres og kles med stående panel 14x120mm.

Stavlaft yttervegg - innside

Kledning: Stående panel 14x120mm.

Trapper, hemsstige

Furu trapp med åpne trinn. Bredde inntil 1,0 meter.

Trappene er tilpasset til laftede bygg og er laget så tømmerkassen kan synke fritt i forhold til trapp og rekkverk. Trapper leveres i henhold til tegninger med rette løp, 90 grader eller 180 grader.

Farge: Valgfri.

Hemsestiger av furu., bredde 50cm. Hemsstige leveres uten rekkverk.

Farge: Malt i samme farge som innervegg.

Flisarbeider

Tørre rom: Flis på gulv som avsluttes mot vegg med glattkant listverk i furu.

Våtrom: Flis på gulv. Innfelt sokkelflis langs tømmervegger på plan 1. Tømmervegger som skal flislegges, for eksempel dusjnise, fores ut med et rammeverk slik at tømmeret kan synke fritt på baksiden.

Fall mot sluk: Utførende flislegger etablerer forskriftsmessig fall mot sluk med påstøp. Dette kan i noen bygg medføre nivåforskjell til gulv på utsiden.

Badstue

Badstue plassbygges som et "rom i rommet" for best mulig tilpasning.

Vegger og himling kles med badstupanel. Veggene monteres med stående panel som avsluttes ned mot flisgulv og fuges med silikon. Badstuebenk: Osp, 1 sitte høyde, uten rygg.

Lengde tilpasses til rommets størrelse.

Dør: Glassdør.

Ventilluker plasseres med tanke på best mulig effekt i tak eller vegg.

Badstueovn og lampe: Inngår i elektroarbeidene. Ovn tilpasses til rommets størrelse.

Elektroarbeider

Elektrikerarbeid med utstyr iht. standard romskjema utarbeidet av elektriker. Nødvendig merking, dokumentasjon og målinger tilfredsstillende gjeldende krav i forskrifter og normer (NEK 400:2018)

Ei punkter iht NEK 400

Det er skjult installasjon så langt det er mulig. Varmekabler med termostat og føler i alle rom med flis. Annen elektrisk oppvarming og belysning i henhold til romskjema.

Ei-bil lader (fra 1.juli 2021)

Det er klargjort føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til ett ladepunkt for elbil. Føringsveien blir klargjort helt fra fordelingstavle eller sikringssskap og frem til biloppstillingsplass ved yttervegg. Selve ladeanlegget er ikke del av leveransen om annet ikke er avtalt. Dette gjelder kun for bygg som har kjøreatkomst og som er koblet til strømmettet.

Rørleggerarbeider

Sanitæranlegget utføres slik at det tilfredsstillende gjeldende forskrifter og krav med grunnlag i NS3421, normalreglement for sanitæranlegg samt teknisk forskrift. Alle rørføringer vil i den grad det er mulig bli lagt skjult, men enkelte rørføringer må utføres synlig på vegg.

Følgende inngår i rørleggerleveransen

Rørlegger arbeid med utstyr, fra innvendig hovedstoppekran og frem til montert utstyr. iht. standard oppsett utarbeidet av rørlegger. Bunnledninger.

Rette slagdører i dusjnise eller dusjkabinett i henhold til tegninger

Gulvmontert eller veggmontert toalett i henhold til tegning.

Gulvsluk i henhold til tegning.

Baderomsinnredning med servant og speil.

Varmtvannsbereder 200 liter.

1-greps blandebatterier på kjøkken, bad og ev andre våtrom.

Waterguard adapter dobbel - Vannstoppventil.

Leveransen kan tilpasses egne ønsker.

Forbehold:

Vi tar forbehold om at vanntrykket ikke overstiger 6 bar, hvis dette er tilfelle må det monteres reduksjonsventil og kommer som et tillegg i leveransen.

Det må regnes med at enkelte rør og ledninger ikke vil være mulig å skjule i veggene. Disse kasses inn. Eksempler på dette kan være rørføring for lufting av sanitæranlegg, avløp og inntaksledninger mellom etasjer.

Innredninger

Det er laget oppsett for innredninger tilpasset det enkelte bygg. Spesifikasjoner fås ved kontakt med selger. Egne tilpasninger i leveransen vil være mulig.

Kjøkken: Hytta leveres med komplett kjøkken inklusive hvitevarer. Plassering og størrelse på kjøkken i henhold til tegninger.

Baderomsinnredninger: Hyttene leveres med komplett baderomsinnredning i henhold til tegninger.

Andre møbler: Senger, klesskap og sofaer etc som vises på tegninger, er ikke inkludert med mindre dette avtales med selger.



Bildet er fra modellen Chamonix og viser stuen.

Spesifikasjoner i leveransen

Premium leveranse	
Rigg og drift	
Overnatting snekkere	Inkludert
Avfallshåndtering	Inkludert
Vask før overtakelse	Inkludert
Grunnarbeider	
Grunn og gravearbeider	Ikke med før vi vet byggeplass
Betongarbeider	Estimat. Vi innhenter tilbud fra lokal entreprenør når vi vet byggested.
Eksteriør	
Utvendige tømmervegger	Beiset ett strøk tømmerolje, valgfri farge
Vegger i Stavlaft	Laftet bunn og toppstopp. Stående kledning mellom stolper.
Taktekke	Torv
Takrenner	Sort stål
Vinduer	Sidehengslet, valgfri farge
Omremming vinduer og ytterdører	Glattkant i samme farge som yttervegger
Søyler	25x25cm firkant stokk uten profil
Pipe	Stålpipeline med sort pipehatt
Ytterdør	3 speil. Lik begge sider. Valgfri farge. Nimly kodelås
Boddør - Tilleggsdør	3 speil. Glatt innside. Valgfri farge. Nimly kodelås
Terrassedør	Som på tegning. Samme farge som vinduer.
Terrassegulv	28x120 Impregneret terrassebord
Rekkverk terrasse	Glassrekkverk med stolper i treverk. Rekkverk leveres kun der det er et krav eller er avtalt med kjøper.
Interiør	
Tømmervegger	Valgfri farge ett strøk Dekorvoks
Veggpanel	Sprekkpanel beiset ett strøk valgfri farge
Himlingspanel	Sprekkpanel beiset ett strøk valgfri farge
Gulvlister	Glattkant 18x195 malt i samme farge som vegger
Karmlister	Glattkant 21x125 malt i samme farge som vegger
Parkett	Barlinek Oak Bowfell Medio
Flis tørre rom	30x60cm gulv
Flis våtrom	60x60cm
Trapp	Furu trapp med åpner opptrinn, beiset i samme farge som vegger, innfelt glassrekkverk
Rekkverk hems/Oppstue	Glass
Innerdører	Kloppen Vision 1, Valgfri farge, sorte hengsler
Dørvrider	Lexington sort
Peis	Innbygget peisinnsett, Rais Visio 3L – Pusset overflate
Kjøkken	HTH Mood
Hvitevarer kjøkken	AEG
Badstue	Badstuepanel gran ubehandlet, sittebenk i osp, glassdør
Elektro materiell	Sort farge på materiell. Innfelt

El-varme	Varmekabler under flis. Varmefolie under parkett i kjøkken, stue, gang i 1. etg og kjeller. Panelovner på soverom
Belysning	Utelamper på vegg ved ytterdører. Downlights på bad, hall og kjøkken Taklampe på soverom og boder Lampepunkt i tak i oppholdsrom
Baderomsinteriør	Hvite toalett. Gulvmontert og vegghengt i henhold til tegninger. Hvit servant Sorte detaljer på kraner og armaturer etc Innredning i serien Mie stav. Farge sort Slukrenne i dusj 7,5x60cm

ANDRE FORHOLD – MERKNADER

Leveransebeskrivelse – generelle regler

1. Leveransebeskrivelsen sammen med tegninger som er benyttet som grunnlag for kontrakten er dokumenter som inngår i avtalen.
2. Leveransebeskrivelsen gjelder foran tegning dersom det er ulikt angitt.
3. Ved avvik mellom annonsert prospekt og leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.
4. Hvis avvik mellom kontrakts tegning og katalogtegning er det kontrakts tegning som gjelder.
5. Alle murer / betongvegger som er vist på tegning forutsettes prosjektert og oppført av kjøper, dersom annet ikke er avtalt.

Denne leveransebeskrivelsen gjelder for alle hytter og hustyper fra Østlaft. Alle salgskontorer har rett til å endre på konstruksjoner, løsninger og materialbruk forutsatt at det ikke medfører endringer i pris, kvalitet og funksjon.

Endringsmelding etter avtalt leveranse

Hos Østlaft er vi opptatt av at din hytte skal være akkurat slik du ønsker den. Derfor tilbyr vi muligheten for å inngå endringsavtaler dersom du ønsker å gjøre justeringer eller tilpasninger i byggeprosessen etter at kontrakten er signert.

Byggesøknad og ferdigattest

Byggesøknad og nabovarsler er kjøpers ansvar dersom annet ikke er avtalt med selger. Østlaft kan tilby rollen som ansvarlig søker. En eventuell forsinkelse på grunn av manglende brukstillatelse eller ferdigattest vil ikke gi kjøper rett til å kreve dagmulkt. Det er kjøpers ansvar å sørge for at eventuelle egenkontraherte underentreprenører søker ansvarsrett og avgir nødvendige samsvarserklæringer.

Offentlige avgifter og gebyrer

Offentlige avgifter som tilknytningsavgifter, byggesaksgebyrer og lignende inngår ikke i våre leveranser.

Reklamasjonsbestemmelser

Bygget leveres med 5 års reklamasjonsrett i henhold til Bustadoppføringslova. Ettersom bygget er utført i laftet tømmer som synker, må kjøper gjennomføre justering av søyler og lignende i henhold til instruks fra Østlaft. Alternativt inngå avtale med Østlaft om gjennomføring av dette. Dersom dette ikke utføres, bortfaller reklamasjonsretten. Etterjustering av gardinstenger, fastmonterte skap og trapp osv. pga synk i tømmeret er kjøpers ansvar. Skader som oppstår i garantitiden som skyldes manglende oppvarming eller manglende vedlikehold begrenser Østlaft eller våre forhandlere sitt ansvar til utbedring.

En effektiv byggeplass

- Eier av tomten skal sørge for at det er kjørbart fram til grunnmur i byggeperioden. Dette kan for eksempel være å inngå avtale om snøbrøyting så våre arbeidere kan starte fra morgenen..
- Byggestrøm skal være tilgjengelig på tomten til første dag med byggearbeider.
- Tomten skal ha lagerplass for mottak av varer samt 2 containere for avfallshåndtering.
- Tomten skal ha planert terreng minimum 1,5m fra grunnmur for plass til montering av stillas.
- Snørydding – Eier av tomt må inngå avtale om brøyting til og på tomten i byggeperioden og at dette er gjort på morgenen før håndverkerne kommer til byggeplass. Dette gjelder også snørydding av plate før oppstart montering av tømmerkasse.
- En ryddig byggeplass er en effektiv byggeplass. Alle håndverkere skal daglig rydde etter eget arbeid. Dersom kjøper skal utføre egeninnsats gjelder dette punktet også for kjøper.
- Tomten skal ha plass til hvilebrakke og parkering til håndverkere.
- Det skal være tilstrekkelig oppvarming i alle rom slik at det tilfredsstiller uttørking av bygget.
- Tilstrekkelig emballasje og beskyttelse av tiltransporterte varer og materialer.
- Kjøper har ikke anledning til å lagre egne møbler, utstyr eller andre eiendeler i hytta før overlevering. Dette gjelder også selv om hytta fremstår som ferdig i forkant.

SIGNATURER:

Dato & sted.	Dato & sted.
Sign. kjøper.	Sign. selger.
Sign. kjøper.	Sign. selger.

Ta gjerne kontakt med oss for nærmere informasjon hvis dere har noen spørsmål om innhold i standard leveransebeskrivelse.

Denne leveranse beskrivelsen gjelder for Østlaft og våre forhandlere.
Vi tar forbehold om trykkfeil.



**Esten
Kjølvang**

EIER / SALG
+47 909 46 611
esten@ostlaft.no



Trygt hyttekjøp



Østlaft er medlem av Trygt hyttekjøp. Merkeordningen skal synliggjøre de kvalitetsbevisste hytteprodusentene for alle som skal kjøpe ny hytte.

**Anne-Line
Østensen**

SALGSLEDER
+47 476 76 202
anne-line@ostlaft.no



**Hege Monica
Feiring**

SALG
+47 950 30 793
hege@ostlaft.no



**Ønsker du en privat visning ,
tar du kontakt med Østlaft direkte.**

Besøksadresse
Stolvstadvegen 13,
2360 Rudshøgda

Postadresse
Postboks 34,
2361 Rudshøgda

E-post post@ostlaft.no
Tlf +47 623 58 744
www.ostlaft.no