Leveransebeskrivelse

Leilighetene

Generelt
Det tas generelt forbehold om at det kan leveres tilsvarende og/eller likeverdige produkter.

Gulv
Se romskjema for typer.

Vegger
Vegger i betong og gips i leilighetene sparkles og males i henhold til malerklasse K2.

Himling
Himling vil i hovedsak leveres i hvitmalt betong med eventuelt synlige v-fuger. Himling på bad blir i lakkerte plater eller hvitmalt gips. Deler av himling kan ha nedforinger/dragere pga. tekniske føringer eller bærebjelker som ikke er vist på plantegningene. Nedsenkete partier hvor det er overliggende balkonger. Sparkles og males iht Malerklasse K2.

Det kan forekomme tekniske innkassinger langs tak/vegg. Rørføringer vil i hovedsak bli skjult. Overgang mellom vegger og himling er fuget. Det er synlige sprinklerhoder i himling, evt. i vegg.

Romhøyde
I stuer og i de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak vil det bli en netto takhøyde på fra 255–270 cm. På grunn av tekniske installasjoner/bærebjelker i himling vil enkelte rom få innkassing langs tak/vegg.
I entre, gang og bad med nedforet himling blir minimumshøyden 2,25 meter der dette er nødvendig pga tekniske føringer eller ventilasjonsaggregat over himling. Nedforinger og innkassinger er ikke vist på plantegningene.

Dører og vinduer
Vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet kan avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. de arkitektoniske utformingen av bygget. Innvendige dører leveres i glatt hvitmalt utførelse. Vinduer leveres innvendig med fabrikkmalt hvit karm. Utvendig blir vinduene med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning. Utforingen til vinduer gipses. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Eventuelt må noen få vinduer vaskes med lift. Dugg på utsiden av vinduer vil kunne forekomme.

Hovedinngangsdør til leilighetene er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FG-godkjent sylinderlås. For alle dører som ikke er rømningsvei, vil åpningskraft kunne bli mer en 30 N.

Låssystem
Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Kjøkken
Se romskjema for beskrivelse av kjøkken. Dersom det inngås avtale med en annen kjøkkenleverandør blir innredningen av en tilsvarende kvalitet. Det monteres foring mellom skap og tak. På grunn av doble kanalføringer kan det komme innkassing utover enkelte steder. Det leveres lysarmatur med stikk under overskap. Det leveres kjøkkenhette som løses med omluft eller utkast via fasade eller tak. Kjøkkentegningen vil bli oversendt i forbindelse med tilvalgsmøter. Kjøkkentegningen kan avvike fra plantegningen. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende.

Bod i leilighet
Krav til finish på vegger og himlinger er ikke det samme i bod som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føringer.

Oppvarming
Boligene leveres med vannbåren gulvvarme med unntak av bad/wc som får elektriske varmekabler og termostat. Varmebehovet til leilighetene vil bli prosjektert etter forskriftene. Det er ikke alle gulvflater som vil få varme. Boligene får målere på varme- og varmtvann. Forbruk til oppvarming og tappevann faktureres etter forbruk.

Garderobeskap
Det leveres ikke garderobeskap, men prosjektert plass i henhold til TEK 17. Kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Bad og WC
Bad leveres som plassbygd eller som ferdige kabiner som er produsert på fabrikk og fraktes til byggeplassen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, avløp og strøm for dette er tegnet inn på plantegningen. Det leveres ikke membran på WC.

Ringeklokke
Det leveres callinganlegg med bildetelefon for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør.

Internett og TV
Det leveres et uttak for bredbånd/kabel-TV. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndtilknytning med trådløst nettverk.

Elektro
Det elektriske anlegget er som hovedregel skjult, men på betong- og lydvegger og himlinger vil det være synlige ledninger. Hver leilighet får sikringsskap med automatsikringer med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Sikringsskapets plassering avklares under detaljprosjekteringen. Hovedsikring og målere for strøm blir plassert i fellesarealer eller i kjeller. Leilighetene leveres med belysning i bod, på bad og lysarmatur over kjøkkenbenk. Krav til materiell, utførelse, tekniske bestemmelser etc. i henhold til NEK 400:2022.

Brannsikring
Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldende forskrifter. Slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift. Byggene blir sprinklet med synlige sprinkelhoder på vegg, himling og balkonger.

Ventilasjon
Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinner iht. tekniske forskrifter. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset med unntak av kanalføringer i bod. Det leveres avtrekkshette med kullfilter for resirkulering/omluft på kjøkken. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning. De fleste leilighetene vil få aggregater plassert i himling gang.

Tekniske installasjoner
Inspeksjonsluker og -dører kreves for tekniske installasjoner, som for eksempel rør-i-rør system, luke til fordeler for varme og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Energimerke
Boligene vil få energimerke B eller bedre. Energimerking av boligen utføres av selger og vil foreligge ved overtakelse.

Solskjerming
Det leveres utvendig solskjerming i form av motoriserte screens der dette er nødvendig for å tilfredsstille tekniske forskrifter. Type, omfang, utførelse og farge fastsettes av utbygger som del av detaljprosjekteringen. Det vil være mulig i tilvalg å bestille solskjerming på de fleste vinduer.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Utenpåliggende balkonger leveres i ubehandlet betong eller i trekonstruksjon med dryppnese. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk. Balkonger

leveres som delvis tette konstruksjoner. Rekkverk på balkonger og terrasser leveres i lakkert/malt stål eller aluminium med spiler. Noen balkonger får glassrekkverk. Det leveres utelampe/stikk til terrasser/balkonger. En del balkonger understøttes av søyler som står på underliggende balkong. Terrasser på terreng leveres som tremmegulv i tre. Enkelte av boligene med utgang til terreng får en hageparsell med plen i tillegg til terrassen. Vi gjør oppmerksom på at deler av arealet kan bli gjenstand for mindre justeringer i forbindelse med endelig terrengtilpasning av utomhusområdet.

Tilvalgsmuligheter
Vi har i utgangspunktet lagt opp til en god og tidsriktig standard, men erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leilighetene. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over totalentreprenørens alternativer og hvilke kostnader som påløper vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Kjøpere vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Det er ikke anledning til å gjøre endringer som kan være søknadspliktig eller gir forsinkelser i prosjektet, som for eksempel vinduer, balkongrekkverk eller fasade. Kostnader til arkitekt og entreprenør for å vurdere ønske om endring vil bli belastet kjøper. Retten til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister som settes av totalentreprenøren for tilvalg og endringer. Oversittes fristene har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fellesarealene

Inngangsparti og trappeoppganger
Hovedinngangsdør leveres i glass/aluminium /tre i henhold til arkitektens fargevalg. Postkassestativ til hvert bygg monteres i/ved inngangsparti til hvert bygg. Inngangsparti og trappeoppganger får gulvbelegg unntatt inngangsparti i 1. etasje som får fliser på gulvet. Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall. Vegger i trapperom leveres sparklet og malt. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning.

Fasader
Bygg A, B, C og D får fasader i tegl med innslag av treverk og beslag. Bygg E, F og G får fasader i panel.

Garasjer og sportsboder
Det bygges underjordisk garasjeanlegg med biloppstillingsplasser og adkomst via heis og trapp. Laveste frie høyde i garasjekjelleren er ca. 2,10 meter. Enkelte partier med tekniske installasjoner kan gi lavere frihøyde. Det kan bli noe garasjehimling med mineralull i partier under boligene. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Som tilvalg vil det være mulig å få montert lader til el-bil. Det kan være begrensning på antall stikk og ampere som kan leveres. Sykkelparkering vil bli etablert i kjeller og/eller på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkering ute. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger. Garasjeporten for motordrift med løsning for fjernbetjening. Alle leilighetene får sportsbod i eget bodanlegg eller i tilknytning til p-plass som ikke nødvendigvis ligger i tilknytning til hvert bygg. Gulv i bodanlegg leveres med betonggulv mens vegger og dører i sportsbod leveres med nettingvegger og dør tilpasset hengelås. Vegger leveres av brannteknisk årsaker ikke i full høyde til himling. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsboder egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Heis
Alle bygg har heis med adkomst fra garasjeanlegget. Mål på heisstolene tilfredsstiller kravene for båreheis. Heisene får 24 timers telefontilknytning med mulighet for toveiskommunikasjon til vaktjeneste.

Utomhus
Alle kjøreveier asfalteres. Øvrige tilkomstveier belegges med asfalt og betongheller. Gangstier og noen fellesarealer etableres med grusdekke. Flettverksgjerde monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder. Utearealet opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan. Det leveres utvendig belysning på fellesarealene i form av pullerter/lysmaster og lamper ved inngangspartiene og over garasjeporten. En stikkontakt utvendig ved inngangspartiene og i garasjekjeller ved trapperom/heishus. Disse er tilknyttet fellesanlegget. Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet.

Renovasjon
Prosjektet får felles renovasjonsplass med avfallsbrønner for søppelhåndtering som plasseres ved innkjøringen til garasjeanlegget for bygg E-G.

Konstruksjon
Leilighetsbyggenes hovedkonstruksjon bygges i betong og stål. Bindingsverk i tre-/stålstendere. Etasjeskiller og skillevegger utføres i betong eller betongelementer iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater. Taket er i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp.

Øvrige opplysninger
Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å informere om leilighetenes viktigste leveranser og oppbygging. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og romskjema, i disse tilfeller går romskjema foran. Leveransebeskrivelse og romskjema gjelder

foran tegninger, illustrasjoner og øvrig salgsinformasjon. Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA-i), som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelsene på plantegninger samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet, herunder leilighetene, følge av pålegg fra myndighetene eller andre tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad utbygger ikke forringer prosjektets standard. Selger har derfor rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg og i bygningene. Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetenes detaljutforming og farger. Opplysninger i salgsprospektet kan avvikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. 3D-tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er av illustrativ karakter, som for eksempel møblering, fargevalg, dør- og vindusform, detaljer for fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, beplantning etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av romskjema i prospektet.

På de enkelte leilighets- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på kjøkken og stiplede løsninger, bl.a. på baderommene. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

Utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produktet vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at kjøper har rett til prisavslag. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter. Noen bad vil kunne bli snudd 90 grader dersom det viser seg at dette er hensiktsmessig for statikken i bygget. Det vil også komme rørføringer og sjakter i leilighetene og takterrasser som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik ved trykking av salgsmateriellet, og prospekt må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet, annonse eller på hjemmesiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektro
GANG	1 stavs herdet tregulv eller parkett i lys eik eller tilsvarende. Gulvlist i Eik.	Sparklet og malt gips/ betong i farge 1928 Sommersne (NCS 1102-Y10R).	Sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Downlights i himling med dimmer. Stikk i hht. NEK400 2022. Callinganlegg med bildetelefon for fjernåpning av inngangsdør.
STUE			Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Partier med nedsenket himling hvitmalt gips. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Stikk i hht. NEK400 2022. Uttak for bredbånd, kabel-TV og telefoni. Alle brytere og stikk i Elko Standard el tilsvarende.
KJØKKEN				Belysning over kjøkkenbenk. Komfyrvakt iht. forskriftskrav.
SOV 1, 2, 3	1 stavs herdet tregulv eller parkett i lys eik eller tilsvarende. Gulvlist i Eik.	Sparklet og malt gips/ betong i farge 1928 Sommersne (NCS 1102-Y10R).		1 takstikk for takbelysning. Stikk for øvrig i hht. NEK400 2022.
BAD	Gulvflis – Vitra Flakestone “HellGreige” 60x60 (5x5 cm i dusjnisje) eller tilsvarende. Bad kan leveres prefabrikkerte, og det kan derfor være noe reduserte endringsmuligheter på disse.	Veggflis– Vitra Flakestone “HellGreige” 60x60 eller tilsvarende	Himling av lakkerte plater eller hvitmalt gips.	Downlights i himling med dimmer. Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil. Stikk i fm. opplegg for vaskemaskin og tørketrommel iht tegning Gulvarme med termostat.

Vann/Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning
Boligsprinkling. Vannbåren gulvvarme med romstyring.	Balansert ventilasjon. Aggregat i tak.	Ytterdør i glatt utførelse, samme farge utvendig og innvendig. Sweedoor Stable hvite slette innerdører. (NCS S0500N).
Boligsprinkling. Vannbåren gulvvarme med romstyring.	Balansert ventilasjon.	Vinduer med fabrikkmalte hvite karmer innvendig. Hvite slette innerdører. (NCS S0500N).
Boligsprinkling. Vannbåren gulvvarme med romstyring. Kjøkkenarmatur Tapwell SK980 eller tilsvarende.	Balansert ventilasjon. Kjøkkenavtrekk med omluft.	Kjøkkeninnredning type Vidde fra Sigdal, med slett front i farge Korn og håndtak type EDGE 40mm i stål. Benkeplate i 20mm laminat rett kant type 652 Delaware Stone. Nedfelt vask type Franke Maris MRG 610-52TL Matt Sort Det kan velges mellom frontvariantene Snø, Kom, Sky og Granitt uten pristillegg. Flere valgmuligheter på benkeplate farge uten pristillegg. Kjøkkenet leveres med integrert komfyr med digitalt display og pyrolose, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende med hel benkeplate. Dempere på skuffer og dører. Kildesortering i skuff under vask.
Boligsprinkling. Vannbåren gulvvarme med romstyring.	Balansert ventilasjon.	Sweedor Stable hvit slett dør (NCS S0500N). Vinduer med fabrikkmalte hvite karmer innvendig. Garderobeskap leveres ikke som standard, avsatt plass er markert på plantegning.
Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel iht tegning. Vegghengt klosett med soft close fra Porsgrunn og trykkknapp fra Geberit eller tilsvarende.	Balansert ventilasjon. Inspeksjonsluke i hvitlakkert stål.	Baderomsinnredning 60 cm eller 80 cm med skuffer i hvit glatt utførelse og laminat benkeplate med servant. Speil over servant. Noen bad får heldekkende benkeplate fra vegg til vegg iht tegning. Svingbar dusjvegg glass.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Elektro	Vann/Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning
WC **(U/DUSJ)**	Gulvflis – Vitra Flakestone "Hell-Greige" 60x60 eller tilsvarende	Sparklet og malt gips/ betong i farge 1928 Sommersne (NCS 1102-Y10R).	Sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Downlights i himling Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil. Gulvarme med termostat.	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende Vegghengt klosett med soft close fra Porsgrunn og trykkknapp fra Geberit eller tilsvarende.	Balansert ventilasjon.	Servant i glatt hvit utførelse. Speil over servant.
BOD / WALK IN (I LEILIGHET)	1 stavs herdet tregulv eller parkett i lys eik eller tilsvarende. Gulvlist i Eik.		Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Lampe i tak.	Boligsprinkling.		
SPORTS-BOD	Støpt gulv med støv-bundet/stålglattet overflate.	Sparklet og malt gips/ betong i farge 1928 Sommersne (NCS 1102-Y10R). Støvbundet betong-overflate.	Støvbundet betongoverflate.	Åpne tekniske føringer. Stikk i fellesareal. Belysning.	Balansert ventilasjon.		Åpne tekniske kabelgater. Stålgitret bod, ikke ført til tak.
BALKONG / TERRASSE	Balkonger i ubehandlet betong. Spilerekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium og glass-rekkverk Terrasser på terreng og tak leveres med trem-megulv i tre.			1 stk. utelys, 1 dobbel stikkontakt.	Eventuell balkongsprinkling ihht. forskriftskrav.		
FELLES-AREAL / FASADE	Innvendig fellesareal med fliser og trinnlyds-dempende gulvbelegg.	Sparklet og malt gips/ betong	Malt gips/betong. Partier med lyd- og/eller systemhimling	Utebelysning iht plan. Innvendig belysning.	Utekran.		Hovedinngangsdør leveres i glass/aluminium/Tre i henhold til arkitektens fargevalg. Vinduer med 2-lags energiglass. Felles postkassestativ til hvert bygg ved inngangsparti. Sykkelparkering ifm. kjeller og på terreng. Fasader i tegl og panel. Fellesrom med vaskemuligheter for hund og sykkel. Arbeidsbenk for sykkelreperasjon og smørebod for ski.

- Dersom det inngås avtale med en annen kjøkkenleverandør blir innredningen av tilsvarende kvalitet.
- Krav til finish på vegger og himlinger er ikke det samme i bod som i oppholdsrom, og boder kan ha synlige tekniske føringer.
- Alle balkongdører leveres med terskel selv om noen av illustrasjonene ikke viser til dette.