

LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.

Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger og fotorealistiske bilder er kun av illustrativ art, og det er leveringsbeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen, herunder at det kan endres underleverandører til prosjektet så som kjøkken, bad, parkett etc. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

Enheter som ikke er utformet for tilgjengelighet fremgår av leilighetsoversikt/prislisten.

KONSTRUKSJON OG FASADE

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasadevegger vil bli utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampspærre, mineralullisolasjon og vindspærre utvendig kledd trekledning og fasadeplater, etter arkitektens valg.

GULV

1-stavs parkett type BOA Eik Country FP 145 mattlakkert med fasede kanter, sortering Accent, 145mm bredde, 1820mm lengde og 12,5mm tykkelse eller tilsvarende i stue/kjøkken, soverom, gang/entré og bod. Det vil bli anledning å velge tilsvarende parkett hvitpigmentert mattlakkert uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen nærmere fastsatte frister). Lakkerte gulvlist type BOA standard eller tilsvarende i eik, tilpasses parkettvalg mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkett typer og gulvlistprofiler velges.

Keramiske gulvfliser på bad, wc-rom og vaskerom av typen Fk Pro trav Black Ma 30x30 cm eller tilsvarende med Fk Pro trav Black Ma 3x3 cm eller tilsvarende nedfelt i dusjsonen.

Utvalgte farger på flis og andre flistyper er mulig som tilvalg. Sementbasert fuge på gulv i farge tilpasset flisvalg. Standard leggemåte er rettlagt. Andre leggemåter som tilvalg. Leiligheter som eventuelt har eget wc-rom og vaskerom har sokkelflis av samme flistype som gulvet.

VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Vegger i baderom og wc-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Keramiske veggfliser på bad av typen FK Pro Uni White Matt 30x10 cm eller tilsvarende på baderom. Det kan velges samme flis med blank overflate uten pristillegg. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Utvalgte farger på flis og andre flistyper er mulig som tilvalg. Standard settemåte er rettsatt liggende format. Andre settemåter som tilvalg. WC-rom og vaskerom har malte vegger. Det kan velges mellom 8 forskjellige utvalgte malingsfarger begrenset til en farge pr rom. Fargen Letthet NCS 1624 leveres som standard på alle malte vegger hvis ikke det velges andre farger.

HIMLING

Nedsenket heldekkende sparklet og malt gipshimling i alle rom i leiligheter. Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,60 m, i bad, wc-rom, vaskerom, gang/entré og bod ca. 2,30 m. Under takmontert ventilasjonsaggregat i bod eller gang vil høyde bli ca. 2,2-2,3 m. Alle leiligheter leveres med downlights i nedforet gipshimling på bad (3 stk) og i entré (3 stk). Downlights i øvrige rom kan velges som tilvalg. Overgang tak/vegg leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Takets hvitfarge males ca. 2 cm ned på vegg.

ENTRÉDØRER/TERRASSEDØRER

Entrédørene til leilighetene leveres i fabrikk malt utførelse iht. arkitektens fargevalg med samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent sikkerhetslås og i henhold til gjeldende teknisk forskrift mht. lyd og brann. Det leveres skyvedør med glass til balkong/terrasse med fabrikk malt karm/ramme av tre med utvendig lakkert aluminiumsbekledning. Balkongskyvedører har grep som lar seg enkelt betjene og uten klemfare. Enkelte leiligheter leveres med slagdør av tre med glass og utvendig lakkert aluminiumsbekledning til balkong/terrasse, det fremgår av salgstegningene hvilke leiligheter dette gjelder.

VINDUER OG INNVENDIGE DØRER

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbekledning. Det leveres energiglass iht. TEK 17. Vinduer og balkong/terrasedører har høyde 2,6m fra overkant ferdig gulv. U-verdi = 0,8 W/m²K.

Innvendige dører leveres som hvite glatte dører type Swedoor Unique 01L Hvit eller tilsvarende med hvite karmen og dørhåndtak i børstet eller blank stålutførelse. Mellom stue og gang i 3-roms og 4-roms leiligheter leveres dør med glassfelt av typen type Swedoor Unique GW01L Hvit med brystning ca. 20-30 cm. Dørene leveres med flat terskel for luftespalte for ventilasjon. Hvitmalte utførelser og listverk rundt dører.

Listverk og utforing rundt innvendige dører leveres fabrikkmalt hvit NCS S 0502-Y med synlig stift. Vinduer og balkong/terrasedører leveres med listfrie smyg i valgt veggfarge (sparklede og malte gipssmyg uten vindusbrett/tilsetning og gerikter).

Pga. byggenes arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal iht. spesifikasjoner fra Sigdal.

- Ventilator leveres av Sigdal
- Sigdal leverer takforing mellom kjøkken overskap og tak.

Som tilvalg (mot tillegg i pris) kan det velges blant Sigdal sine andre kjøkkenmodeller og andre typer benkeplater så langt det passer leilighetens planløsning og romhøyde. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

GARDEROBE

Det leveres garderobeskap iht. spesifikasjoner fra Sigdal.

BAD

På bad leveres baderomsinnredning iht. spesifikasjoner fra Sigdal.

Vegghengt toalett med innebygget skjult cisterne. Type Gustavsberg Nautic veggskål med veggmontert spyleknapp Grohe hvit og Gustavsberg Nautic med softclose og quick release, eller tilsvarende.

Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare hengslede dører type Alterna Picto eller tilsvarende. Dusjhode/garnityr på stang type Gustavsberg Nautic eller tilsvarende. Ett-greps dusj blandebatteri type Gustavsberg Nautic eller tilsvarende. Ett-greps servantbatteri type Gustavsberg Nautic eller tilsvarende. I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80 x 80 cm på grunn av plassbegrensninger.

Det er avsatt plass til og leveres vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin og kondens- tørketrommel. Bad inneholder dusj, wc, baderomsinnredning med servant og speilskap med lys og stikk samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I leiligheter som har eget vaskerom er det avsatt plass til vaskemaskin og kondens- tørketrommel i vaskerommet og ikke på badet. Kun bad har sluk, det skal leveres slukrenne i dusj. I leiligheter som har opplegg for vaskemaskin og kondens- tørketrommel i andre rom enn badet medtas lekkasjesikring. Lekkasjesikring på kjøkkenet (oppvaskmaskin m.m.) må medtas også (hvis krav).

Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalett veggskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, rør, føringsveier og sjakter blir ikke tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det vil være nedsenket heldekkende himling i alle rom i leiligheter.

Nedforinger og innkassinger på grunn av tekniske fremføringer kan forekomme der det er hensiktsmessig og nødvendig i leiligheten og vil dermed lokalt kunne gjøre nettohøyde lavere enn oppholdsrommenes 2,6m og de øvrige rommenes 2,3m.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak i bod eller gang. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrommene og kjøkken. I tillegg vil det være forsert kjøkkenavtrekk via Slimline ventilator under overskap over platetopp til kjøkken av type Sigdal Horisont.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje blir fullsprinklet. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger. Skjulte sprinklerhoder i leiligheter.

OPPVARMING

Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved tilkopleing til BKK Varme sitt fjernvarmenett i kundesentral plassert i eller i forbindelse med parkeringsetasjen. Energibehov til romoppvarming dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang/ entré og bad (ikke i soverom, bod eller rene vaskerom). Varme til den vannbårne gulvvarmen produseres lokalt i hver leilighet ved varmeveksling med egen ringledning varmtvannskurs. Varmeveksleren er plassert i kombi rør i rør skap som vender inn mot innvendig bod der det er mulig. Der plassering i bod ikke er mulig vil rør i rør skapet vende inn mot badet, gangen eller et soverom i denne prioriterte rekkefølgen.

ENERGIMÅLERE

Alle leilighetene utstyres med målere for registrering av strømforbruk og energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme. Forbruk av strøm avleses av leilighetseierne og avregnes av BKK Nett og strømleverandør overfor den enkelte leilighetseier. Forbruk av energi til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme avleses av leilighetseierne og avregnes i sameiet. Rørlegger medtar måling også av totalt vannforbruk til hver leilighet totalforbruk måler(e) for sameiets avregning.

STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse.

Antall EI-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene, leveres lyspunkt inklusiv lysarmatur og dobbelt stikk på balkong. Kombinert sikringsskap og skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entre eller bod

i hver enkelt leilighet. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.

Alle leiligheter leveres med downlights i nedforet gipshimling på bad og i gang/entré. Alle leiligheter prises med downlights i nedforet gipshimling på bad (minimum 3 stk) og i entré (minimum 3 stk). I spesielt store bad og gang/entrér må antallet økes hvis romstørrelsene/lengdene tilsier det.

Det leveres avstillingsknapp for brannalarm i felles korridor/svalgang i hver etasje og i boligparkering etasjen.

INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger har fremforhandlet avtale med Canal Digital for leveranse av fiberbasert bredbånd med internett, TV/radio og IP-telefoni. Avtalen sikrer fremlagt fiber til hver leilighet med utstyr for og leveranse av signaler til TV og bredbånd klart ved overlevering. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet. Den enkelte leilighetskjøper vil bli kontaktet av Canal Digital før overlevering for avklaring av tilvalg ut over avtalt grunnpakke (bredbåndshastighet og tv-innhold). Det legges frem ett vegguttak i stue for internett, TV og IP-telefoni.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert leilighetsbygg. I hver leilighet leveres det porttelefon med fargemonitor.

Det monteres i tillegg ordinær ringeknapp utenfor entrédøren til hver leilighet.

BALKONGER/ TERRASSER

Balkonger og terrasser utføres med terrassebord av Superwood. Balkongene har trinnfri adkomst. Balkongrekkverk leveres i klart glass uten stolper, type Q-Railing eller tilsvarende uten profil på toppen av glasset.

BODER

I tillegg til evt. innvendig bod og/eller skapplass i leiligheten får samtlige leiligheter sportsbod plassert i felles innvendig bodanlegg som blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil fremgå av salgstegningen for hver leilighet.

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong, systemvegger av lakkerte stålrammer med netting og dør inn til hver bod. Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført av hele nettingvegger for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring, sprinkling og avfukting/ ventilasjon. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra bodkorridortak.

FELLESAREALER, INNGANSPARTI, TRAPPER OG GANGER

Inngangsparti/lobby, trapper og felles ganger innvendig etableres med representativ utførelse med gulvfliser av type LB Taurus Rio Negro 69S 30x30 og LB Taurus Industrial offwhite 30x30 eller tilsvarende etter arkitektens valg med fargeavstemte fuger. Sparklede og malte vegger i avstemte farger. Felles trapper leveres som prefabrikerte betongelement trappeløp med keramiske fliser i inntrinn og på repos. Trappeløpene har natureloksert eller fargelakkert aluminium system spilerekverk med 1 håndlist av lakkert aluminium, oljet eik

eller rustfritt stål etter arkitektens valg. Trappforkanter med Probasic sort pvc 11 mm, eller tilsvarende kontrast trappenese keramisk flis med riller.

Felles ganger leveres med keramiske gulvfliser og sparklede og malte fargeavstemte gipsplatevegger og betongvegger. Inngangsparti/lobby, felles trapper og ganger har sokkelflis med samme flis som gulv/trappetrinn.

Låsbare systempostkasser plasseres i tilknytning til garasjeanlegg eller ved inngang til boligblokk i henhold til postens regelverk.

Til hver leilighet leveres det 3 like nøkler for systemsylinder som passer til leiligheten, postkassen, sportsboden og fellesdører.

Felles hovedinngangsdør til hvert hus utstyres med automatisk slagdørsåpner.

Trapperom utstyres med lydabsorberende hvite himlingsplater under repos og/eller veggplater for demping av etterklang og støy. Inngangsparti/lobby og felles ganger har hvit systemhimling med 60 x 60 cm himlingsplater i hvite t-profiler med A-kant.

HEIS

Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

PARKERING

Felles bilgarasje i egne parkeringsanlegg under leilighetsbyggene. Dekke av betong eller asfalt i garasjen. Vegger og tak av plastøst eller prefabrikkert betong støvbundet hvit. Netto høyde minimum 2,10 m.

Ladeuttak for el-bil og plug-in hybrid bil på tildelt p-plass kan bestilles som tilvalg. Elbil lading prises som opsjonspris.

SYKKELPARKERING

Det vil bli avsatt areal til sykkelparkering i parkeringskjelleren.

AVFALLSHÅNTERING

Felles system for avfallshåndtering med byggetrinn 1 og 3.

FELLES UTEOMRÅDE

Det avsettes budsjettpris for avregning, med forbehold om endelig utforming, valg av overflater, utstyr og beplantning.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Innenfor gitte rammer og tidsfrister, og mot et tillegg i pris vil det være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger/ totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade,

vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/ endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/ tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister Selger eller den Selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift setter. Tilvalg og endringer faktureres i forbindelse med overtagelse. Alternativt ved bestilling eller senere, forutsatt at det er stilt forskuddsgaranti for beløpet.

BYGGESTART/ OVERTAKELSE

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 2./3. kvartal 2020. Dette under forutsetning av byggestart i 3. kvartal 2018. Byggestart er avhengig av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt. Videre er byggestart avhengig av at nødvendig offentlig godkjenning vil bli gitt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Det beregnes dagmulkt fra dette overtagelsestidspunktet.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtagelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt, se forøvrig bestemmelsene i Bustadoppføringslova §18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

FDV-dokumentasjon kan leveres som web basert løsning eller annen databasert løsning.