

Leveransebeskrivelse – Haslevangen

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og salgstegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

De tekniske løsningene skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering vil det bli mindre endringer ved prosjektet og leilighetene. 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.

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse. Kvistgulning på fabrikkmalte produkter kan forekomme.

Leilighetene og fellesarealene leveres i alminnelig rengjort stand. Det må regnes med noe byggestøv i perioden etter overtakelse.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygget fundamenteres til fjell.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bæresystemet er i stål og betong. Etasjeskillere leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger av betong. Eventuelle synlige dragere i himling vil markeres på salgstegning. Ytterligere søyler og bjelker/dragere vil kunne forekomme uten at det er markert på tegning.

INNERVEGGER

Innvendige vegger leveres med stålstendere og kledd med gipsplater. Skillevegger mot nabo-leiligheter/fellesareal består av betongvegger eller lydvegger av stål og gips.

YTTERVEGG/FASADE

Fasader består i hovedsak av teglstein og puss med ulike fargevalører.

BALKONGER, MARKTERRASSER OG TAKTERRASSER

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av ubehandlet betong. Balkonger, markterrasser og takterrasser leveres med tremmegulv av tre. Rekkverkene på balkongene og takterrassene er et spillerekkverk av aluminium eller stål. Håndløper leveres i lakkert/malt stål eller aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Der det er krav til støyreduksjon leveres det glassplate bak rekkverksspilene og lydabsorberende plater i underkant av balkongdekke. Avrenning fra balkonger skjer ut over balkongkant eller via nedløpsrør. Det monteres en utelampe og en stikkontakt på balkong. Der det er privat takterrasse monteres en utelampe over dør til privat takterrasse. Stikk kan være innlemmet i utelampen på balkongen/takterrassen.

Balkonger, takterrasser og markterrasser er å anse som utvendig konstruksjoner, slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse må påregnes.

Private takterrasser vil kunne ha ramper/trapper fra leiligheten til terrassen som ikke vil være vist på salgsteeningen eller utomhusplanen. For private takterrasser leveres det ikke plantekasser, planter/ plantefelt eller pergolaer som kan være vist i markedsføringsmaterialet. Tekniske takoppbygg og takoppstikk som f.eks. ventilasjonssjakter, lufting etc. er ikke detaljprosjektert noe som kan påvirke endelig form og størrelse på den private takterrassen uten at dette gir krav på prisavslag.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

Det vil bli opparbeidet et grønt utomhusareal, med blant annet lekeapparater, benker og interne gangveier. En foreløpig utomhusplan for Haslevangen er inntatt i prospektet og som vedlegg til kjøpekontrakten. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på utearealet i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres et begrenset antall frostsikre utekraner i forbindelse med utomhusarealet. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig utomhusplan. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Selger forbeholder seg også retten til å ferdigstille utomhusarealer etter ferdigstillelse av leiligheter avhengig av årstid.

RENOVASJON

Det vil bli nedgravde avfallscontainere som vist på utomhusplan. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømningen.

FELLES TAKTERRASSER

Deler av tak A, B og F skal benyttes som felles takterrasser tilgjengelige for beboerne. Takene vil ha ulike tema og tilrettelegges for ulike type aktivitet. De vil opparbeides med ulike materialer og med belysning og beplantning for å skape en hyggelig atmosfære. Mellom private og felles takterrasser vil det være et skille og skjerming i form av vegetasjon eller skillevegg. Ventilasjonssjakter vil kles i et egnet materiale og implementeres som en del av takanlegget. Taket på bygg G er prosjektert som et grønt tak, med eng- eller sedumvegetasjon. Takplanene vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger.

Tema for tak A er putting green og opphold. Det er planlagt en liten sittegruppe, en putting green med vegetasjonsfelt rundt og benker.

Tak B har tema utekjøkken og opphold. Det er avsatt plass for utekjøkken og sittegrupper, men det leveres ikke utekjøkken og sittegrupper. På taket er det plassert plantekasser og avsatt soner for opphold. Over noen av arealene leveres pergola. Taket har en privat terrasse.

På tak F er tema kjøkkenhage. Sentralt på taket er det et veksthus som kan benyttes til planting og/eller opphold. Taket har en privat terrasse.

TRAPPEROM

Hovedtrappene utføres i betong og rømningstrappene utføres i stål. Rekkverk leveres med spiler. Trapper leveres med malte og sparklede opptrinn. Gulvbelegg i inntrinn. Trappenesene vil bli levert med en kontrastfarge. Det leveres flis på gulv i inngangspartiet i første etasje og epoxy på gulv i parkerings- og bodnivået. Gangarealer i øvrige etasjer leveres med gulvbelegg. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling i henhold til arkitektens himlingsplan.

Underside av trapp males. Rekkverk og håndløper i trapp leveres i malt/lakkert/børstet utførelse i stål eller aluminium.

INNGANGSPARTI

Hovedinngangsdør leveres i glass/aluminium med pumpe og dørautomatikk i henhold til arkitektens fargevalg. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

POSTKASSER

Postkasser med sylindrlås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte fra parkeringsanlegg/inngangsparti til leilighetsplan. Heisene vil ha hastighet på 1.0 m/s og det vil være alarmoverføring til vaktentral.

GARASJEANLEGG

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift. "Parqio" smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttet under detaljprosjekteringen. Innkjøringen vil ha plass til en bil i bredden. Garasjeanlegget utføres i ubehandlet betong, hvor vegger og tak støvbindes hvitt og gulv oljes. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv vil være asfalt- eller betongdekke / belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Garasjen er beregnet for tørt vedlikehold uten fall og sluk. Det må tidvis påregnes kondens på overflater og vann på gulvet som følge av bl.a. vannsøl og snøsmelting fra biler. Det må børstes snø av biler før biler kjøres inn i parkeringsanlegget. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 210 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/ føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsarealet bli endret. Alle p-plasser leveres med el-lader. Det vil være et fleksibelt ladesystem med laststyring som fordeler etter tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er prosjektert med utgangspunkt i at brukere av parkeringsplassene er «Faste brukere». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike fra ulike anbefalinger/veiledninger/ tolkninger fra f.eks Sintef eller veimyndighetene. Bredden på p-plassene vil være minimum 250 cm (målt fra vegg til midt delelinje) samt fri høyde på minimum 210 cm over minimum 2/3 av plassens lengde.

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK

Det vil bli etablert sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Det kan ikke påregnes at sykkelparkering ligger i umiddelbar nærhet av heis i forhold til leilighetsoppgang. Det er avsatt et eget areal i kjeller til sykkelvask og enkle sykkelreparasjoner. Sykkelstativer leveres iht. utomhusplan og kjellerplan. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen for sykkelparkering bli endret.

SPORTSBOD

Alle leiligheter får egen sportsbod bortsett fra leilighet A101, som har bod i leiligheten. Sportsbodene vil være lokalisert i egne bodareal i kjeller eller i leilighetsplan. Det kan ikke påregnes at bod ligger i umiddelbar nærhet av parkeringsplass eller nærmeste heis i forhold til leilighetsoppgang. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på ca. 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Gulv i gang- og bodarealer leveres oljebehandlet. Vegger og himlinger støvbindes hvitt. Bodvegger leveres med tette vegger i metall,

gips eller leca mot fellesareal i en høyde på opptil 2,2m. Lysarmaturene monteres i korridor i bodområdet. Dør leveres med mulig feste for hengelås. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

TEKNISK ROM

Gulv leveres oljebehandlet. Vegger og himling støvbindes i hvitt.

LEILIGHETENE

ROMHØYDE

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 255 cm. Noen leiligheter vil kunne få høyere takhøyde. For leilighet A101 vil deler av leiligheten ha dobbel høyde grunnet mesaninetasje og netto takhøyde i arealer der det ikke er dobbel høyde vil ha høyde på minimum 240 cm.

Det blir nedsenket glatt himling eller innkassing der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og gang/entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områder i stue/kjøkken og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Dette er ikke vist på tegninger. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuell innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet, vil takhøyden være minimum 220 cm.

KJØKKENINNREDNING

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH modell ES Base. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap vil måtte bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og derfor ikke kan benyttes som skapplass. Det leveres ikke hvitevarer. For noen leiligheter vil avkast fra kullfilterhette plasseres i front av ventilatorskap eller på siden av overskapet. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegninger.

Kjøkken i utleiedel leveres i følgende to utførelser:

I leilighetene D-204, D-304, E-104, E-204, E-304 og F-304 leveres det innredning fra HTH type Stockholm med smal skuffeseksjon der det er avsatt plass til platetopp med 2 soner, øverste skuff er blendet. Videre er det forberedt for mikro i overskap og kjøleskap under benk. Hvitevarer kan velges som tilvalg.

I leilighetene C-404, C504 og D-104 leveres det minikjøkken fra Intra i hvit utførelse. Kjøkkenet leveres med kjøleskap, vask og keramisk koketopp, samt overskap fra HTH.

BAD

Bad blir levert som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Størrelse på innredning tilpasses de ulike baderomstypene. Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner, og vil ikke ha fugefølge mellom gulv og vegg. Baderomsinnredning leveres med skuffer og over servant monteres speil med belysning og stikkontakt. Alt utstyr som leveres eller velges i sort utførelse vil i større grad være utsatt for skader/riper uten at dette utgjør en mangel. Stikkontakt kan være plassert ved siden av baderomsinnredning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Dusjveggene er ikke tette mot vegg/gulv og det må påregnes noe vannsprut som følge av dette. Det er avsatt plass til vaskemaskin/ tørketrommel på ett av badene i hver leilighet. For leveranse på WC og bad, se romskjema.

GULV

Det leveres tregulv type Bjelin herdet eik med matt lakkert overflate i stue, kjøkken, soverom innvendig bod og entré. Mindre fargeforskjeller og kvist vil forekomme. I rom med tregulv blir det levert fargetilpasset fotlist med synlig innfestning. Gulv på bad og eventuelt WC leveres med 60x60cm fliser. I dusjsone leveres mindre format(5x5cm).

TAK/HIMLINGER

Det leveres malt betong i rom med full høyde. Det blir synlige skjøter i betonghimlingen. Der det er nedforet fast gipshimling eller innkassinger, vil disse bli sparklet og malt. Innvendig bod kan få T-profil himling. For å fremheve stilen i leiligheten, leveres det ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg.

Sprinkleranlegg i himling leveres i alle leiligheter. Synlige dyser vil forekomme i alle rom. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg.

VEGGER

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Det leveres en farge på alle innvendige gips- betongvegger i leiligheten dersom ikke annet velges som tilvalg. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon med unntak av vegger med skyvedør. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. For leiligheter med mulighet for utleiedel leveres lydisolerte vegger med dobbel gips på en side.

DØRER

Innvendige dører eller skyvedører leveres som anvist på plantegning og etter beskrivelse i romskjema. Det leveres fabrikkmalte foringer og gerikter med synlige spikerhoder i farge bestemt av arkitekt. Dørterskel og feielist leveres i eik. Fargen på tersklene til inngangsdør og balkongdør kan avvike fra farge på gulv. Dørvidere i rustfritt stål. De fleste dører leveres med spalte mot flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

PORTTELEFON /LÅSER

Det leveres porttelefonanlegg m/kamera integrert i ringetablå, ved alle hovedinngangsdører og svarapparat i alle leiligheter. Alle svarapparater i leilighetene/fellesarealer utstyres med toveis kommunikasjon.

Det leveres et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører til blokkene og fellesarealer. Til hovedinngangsdøren til blokkene leveres et låssystem fra Unloc eller tilsvarende, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører leveres et smartair system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Adgangskontroll til hver enkelt leilighet er på låssystem med nøkkel og knappesviter. Det leveres tre nøkler til hver leilighet. Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttet under detaljprosjekteringen.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med energiglass og farger i henhold til arkitektens fargevalg utvendig og innvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Soverom og oppholdsrom som har vinduer med ekstra støyreducerende tiltak eller brannkrav, vil kunne ha vindusfelt med lufteluke. Vasking må da utføres fra bakkeplan. Type og utforming av disse er ikke ferdig detaljprosjektert og vil variere ut fra hvilke egenskaper de må ha. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring.

Balkongdører leveres med innvendig knappvrider eller sylinder med egen nøkkel. Vindusstørrelser, vindu- og dørplassering samt antall balkongdører kan avvike fra salgstegningen, som følge av bl.a. bærestruktur, detaljprosjekteringen og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger.

Vindussmyg og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing iht. arkitektens beskrivelse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet og på glassrekkverket.

SOLAVSKJERMING

Energi og innneklimavurderinger ligger til grunn for hvilke vindusarealer som leveres med solavskjerming. Der det er behov vil utenpåliggende screen bli montert på vindusfelt i fasaden. Hvilke vindusarealer dette gjelder avklares i detaljprosjektering. Solavskjerming/screen utover dette og forberedelse for fremtidig solavskjerming/screen kan velges som tilvalg. Det kan ikke monteres solavskjerming der det kommer slagdører ut til balkongene. Det kan ikke påregnes at det kan monteres markiser på balkonger.

INNVENDIG BOD

Det leveres bod i leilighet der det er vist på tegning.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe som vist på salgstegning. Avsatt plass til garderober/skap på tegning kan variere i dybde og kan være mindre enn dybde på 600 mm.

INNVENDIG TRAPP

Leiligheten A-101 går over 2-plan og det leveres tretrapp med rekkverk og håndløper i tre. Løsning er ikke ferdig detaljprosjektert, slik at endringer i utforming vil kunne skje.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter er utformet med tilgjengelighetskrav, kontakt megler for mer informasjon.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk data- og TV-punkt i stue. Dette avviker fra NEK700 kravet om antall punkt pr. m2. Selger har anledning til å tegne abonnement for TV, internett, telefon, fibernett eller tilsvarende på vegne av borettslaget/sameiet. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

OPPVARMING OG VARMTVANN

Leilighetene varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme til opptil 22 grader i stue, kjøkken, entré og eventuelt WC-rom og utleiedel. På soverom kan kjøper sette inn elektrisk ovn ved behov. På bad blir det termostattyrt vannbåren varme som komfortvarme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er noe lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme.

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme med vannmåler for varmtvann til hver leilighet.

VENTILASJON

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegget er plassert enten i bod/teknisk rom, kjøkkenhette, over himling i entre, garderobe i entre eller i egen nisje. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken. Aggregatenes endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Kjøkkenavtrekk over koketopp vil bli levert som enten omluftsventilasjon (kullfilter) eller bli tilkoblet luftbehandlingsanlegget. For leiligheter som leveres med utleiedel, leveres det omluftsventilasjon i kjøkkeninnredningen.

ELEKTRISK ANLEGG

Det legges opp skjult elektrisk anlegg med hvite brytere og kontakter. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskinner av betong kan deler av det elektriske anlegget legges åpent med utenpåliggende stikk. Kombiskap for henholdsvis IKT og automatsikringer, overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter leveres i hver leilighet. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller ute i byggets fellesareal i hver etasje. Denne underfordeleren kan være plassert en etasje ned eller opp.

Det leveres downlights med dimmer i entré, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder, ventilasjonsanlegg etc. I bunnen av overskapene på kjøkkenet leveres innfelt LED grepslist. Disse fungerer både som håndtak og belysning. Dette leveres ikke på hjørneskap. Spesifisert tegning av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet.

Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hvert enkelt leilighetsplan.

BRANN

Hele bygget skal tilfredsstillе dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Der det er sprinkler på balkong vil det medføre innkassing på innsiden av leiligheten. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg slukkeredskap iht. krav til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

INSPEKSJONSLUKER/-DØRER

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjonsanlegg, klosett og sikringsskap mm. 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 eller soverom.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. i 2017 (TEK17). Energimerkingen har som mål å ligge i kategori B. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, spesielt i boliger med mye vindusflater.

FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Denne inneholder en vedlikeholdsinstruks, hvor det kommer frem hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i prosjektets digitale plattform mot tillegg i pris i henhold til prisene i tilvalgsportalen. Oversikt over totalentreprenørens tilvalg, frister og hvilke kostnader som vil påløpe vil komme frem i tilvalgsmenyene i den digitale tilvalgsportalen. På grunn av fremdriften i prosjektet er det ikke lenger mulighet for å gjøre endringer og tilvalg utover det som kommer frem i tilvalgsportalen. Siste frist for mulige tilvalg i blokk C, D, E er i uke 6 2026 og gjelder i hovedsak overflater som maling, kjøkkenfronter/benkeplate, gulv og dører/lister. Frist for tilsvarende tilvalg i A og B kommer noe senere.

Hva som leveres av elektro og interiør i bad i alle leiligheter fremkommer av romskjemaet.

Det vil kostnadsfritt være anledning til å velge mellom tre ulike kjøkkenfronter i serien ES BASE: Mokka, Grønn eller Varm Grå. Hvis det ikke velges noe innen fristene, står utbygger fritt til å velge.

På grunn av fremdriften vil kjøper ikke lenger ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Unntak kan være aktuelt dersom totalentreprenøren aksepterer det, og endringen er liten og mulig å gjennomføre uten fremdriftskonsekvenser. Det må i slike tilfelle påregnes en høy pris for endringen.

En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av totalentreprenøren, ofte lang tid før overlevering. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, avviker fra forskriftskrav eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som oppgis. Fristene som oppgis er endelig, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversettes fristene har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med leveransebeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og totalentreprenøren. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Alternativt vil fakturering av tilvalg følge produksjon og leveranse av tilvalg.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrasket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Prisene på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeidere. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris. Totalentreprenøren vil ikke påta seg å

montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (utleiekjøkken e.l.) for kjøpers regning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig kommer frem i vedlagte prisliste. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På tegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA-i.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Det samme gjelder terskler og nivåforskjeller. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Alle arealer er oppgitt uten desimaler, og hvor det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet ellers er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen 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 leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i, ved og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, blomsterkasser, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger etc. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplantning tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg.

Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom romskjema, leveransebeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen

16.12.2025