



SVANEGANGEN

Leveransebeskrivelse

# LEVERANSEBESKRIVELSE

per 18.12.19

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Sammen med kontraktstegninger, kontrakt og øvrige vedlegg utgjør dette dokumentasjonen på din bolig. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Det forbeholdes rett til å foreta mindre endringer av konstruksjon og materialvalg forutsatt at dette ikke medfører vesentlig endringer i kvalitet. Slike endringer medfører ikke rett til prisavslag. Leilighetene overleveres byggregjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtagelse. Tegninger i prospektet viser ikke sjakter, eventuelle innkassinger, vvs-føringer osv. i komplett utførelse. Salgstegningene i prospektet er derfor ikke egnet for måltaking. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Boligene oppføres iht. bestemmelsene i TEK17. Bygningsmessige standarder følger normalstandard på malerarbeider, overflater, helning, loddavvik mm.

Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiv, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, belysning, beplantning og lignende som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger og innredninger leveres ikke.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

## Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med plater / stein / tegl og/eller treverk etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger utføres i stenderverk kledd med gipsplater. Fellestrapper bygges i betong eller stål. Vegger sparkles og males. Innvendige fellestrapper leveres flislagt eller med belegg, type Bolon eller lignende. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Der det er synlige stålsøyler i bæringen vil disse leveres korrosjonsbeskyttet og med malte overflater.

## Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes. Det leveres avhengig av plassering, glassrekkverk, eller spilerekkverk i stål. Håndløper er av stål eller aluminium. Balkonger og terrasser får tregulv. Underkant balkongdekker leveres med trespiler og- eller finer. Balkong- og terrassedører er av typen skyve- eller slagdører som det fremgår av leilighetstegningene. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk og med utvendig aluminiumsbekledning som for vinduene.

## Parkering og adkomst

Det bygges en felles parkeringskjeller som er plassert under leilighetene med adkomst fra Søren Lemmichs gate. Parkering vil både skje i automatisk parkeringsanlegg og på gulv. Det vil være mulig å leie 1 plass for alle 3- og 4 roms leiligheter, og disse vil være forberedt for lading av elbil. I parkeringskjeller leveres betonggulv. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes. Det leveres med T-profilhimling der dette er påkrevet, som følge av krav til isolering. Det vil være synlige tekniske installasjoner, og rør vil være ubehandlet. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,2 meter. Lokale områder for tekniske installasjoner vil forekomme. Det bygges felles låsbare sykkelparkeringsrom, med en sykkelpleiestasjon. Det blir også etablert smørebod. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Det vil kunne forekomme lokale svanker i gulvet (jfr. byggtoleranser) hvor vann kan samle seg.

## Heis

Det vil være heis fra parkeringskjeller til alle galleriganger i leilighetsbyggene. Det installeres maskinromsløse personheiser i tilknytning til trapperom.

## Utomhus

Utomhusarealene opparbeides med utgangspunkt i endelig godkjent utomhusplan. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress/armert gress. Adkomst til parkeringskjeller og internveier på eiendommen blir asfaltert og/eller lagt med betongheller og armert gress. Private hagearealer vil bli avgrenset med hekk eller busker. Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Det gjøres oppmerksom på at avhengig av årstid kan fellesarealer/ utom-

husområder bli ferdigstilt først etter overtagelse av boligen. Lekeområder skal innby til variasjon og utfordring i lek for forskjellige aldersgrupper. Det leveres «grønne tak» og/ eller takterrasser på leilighetsbyggene.

## Renovasjon

Miljøstasjon plasseres ute i forbindelse med adkomst til parkeringskjeller. Avfallsbeholdere graves delvis ned for å minimalisere luktplager.

## TV / radio / telefon / bredbånd

Selger vil tilstrebe å ha TV/ internett i drift ved innflytting med ferdig kablet TV/internetanlegg frem til hovedfordeling/ hovedpunkt, med kollektiv avtale og inntil 5-års binding til anerkjent leverandør. Det leveres datapunkt for TV-uttak i stue. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting.

## Takhøyde

Leilighetene leveres med generell innvendig takhøyde på ca. 2,60 m. Det vil forekomme nedforinger, fortrinnsvis i bod, entré og bad til ca. 2,20 m. I tillegg vil lokale nedforinger også kunne forekomme i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer. Det vil bli synlige V-fuger i taket der det ikke er nedforet med gips. Det kan forekomme sprang mellom betongelementene i himling. Alle himlinger vil være hvite.

## Inngangsparti

Det leveres belegg (type Bolon eller lignende) eller flis i innvendige fellesarealer. Vegger leveres i malt betong eller gips. Vegger utføres som sparklet og malt, og det vil benyttes systemhimling. Alle postkasser blir plassert samlet i 1. etg.

## Trapperom og korridorer

Innvendige fellestrapper bygges i betong og flislegges eller utføres med belegg. Det leveres spilerekverk i mørk grå/sort. Utvendige fellestrapper bygges i betong eller stål.

## Konseptvalg og farger

Det tilbys vederlagsfritt to ulike interiørkonsepter i prosjektet. Konseptet påvirker type kjøkkeninnredning, benkeplate, fargevalg på vegger og flisvalg på bad/WC. Kjøper må ved signering av kontrakt velge et av interiørkonseptene leiligheten skal leveres i. Det vil ikke være mulig å kombinere de 2 konseptene i ulike rom og/eller plukke enkelte elementer. Ønskes endringer i konseptene vil dette behandles særskilt mot vederlag i tilvalgsprosessen. Der ikke annet er oppgitt leveres dører, gerikter, tak og listverk i hvit utførelse. Vinduer leveres i mørk grå farge. Begge konseptene leveres med hvitpigmentert eikeparkett (1-stav)

## Vegger

Veggene består både av betongvegger og lettvegger i isolert stenderverk og gips. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for veggen. Alle overflater

sparkles og males. Overgang mellom betongvegger/gipsvegger fuges. Også overgangen mellom vegg og tak utføres fuget/listefritt.

#### **KONSEPT 1 - Klassisk ro**

Generell veggfarge i alle rom – Blek sand 1016

Kontrastfarge – Blushing Peach 20047 eller Mohair 1233

#### **KONSEPT 2 - Nordisk atmosfære**

Generell veggfarge i alle rom – Comfort Grey 12078

Kontrastfarge – Hipster Brown 10965 eller Deco Blue 4477

## Garderobe

Det avsettes plass til et skap pr. sengeplass på soverom. Plassering kan avvike fra plan- tegningene. Garderobeskap og innredning kan leveres som tilvalg. I nisjer hvor det er inntegnet skyvedørsgarderobes leveres skapdører, men ikke innredning.

## Sportsbod

Det medfølger 1 stk. sportsbod til alle leiligheter. Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver bod leveres med tette vegger med luftespalte mot tak og gulv og dør som kan låses med hengelås. Sportsboden, eller rommet boden er plassert i, er ventilert, men ikke oppvarmet og egner seg derfor kun til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Rørføringer og kanaler i bodareal kan forekomme. Fordeling av boder utføres når de bygningsmessige detaljer i kjeller er endelig avklart.

## Kjøkken

Det leveres innholdsrike moderne kjøkkeninnredninger av type HTH Next eller tilsvarende. Det leveres benkeplate i kompaktlaminat. Kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning som sendes ut på et senere tidspunkt innen tilvalgsprosessen starter. Det leveres ettgreps blandebatteri. Det leveres hvitevarer, oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn fra Miele. Platetopp leveres med integrert benkeventilator for store 3- roms og 4- roms leiligheter. Leverandør av platetopp er ikke bestemt.

## Bad/WC

Bad/WC vil plassbygges eller utføres som prefabrikkerte kabiner. Bad leveres komplett med fliser beregnet for våtrom både på gulv og vegger. Innredning leveres med under- skap/skuffer i bredde 80 eller 120 cm, med heldekkende hvit servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil og lys over baderomsinnredning, stikk ved innredning, LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvit porselen med «softclose». Dusjvegger leveres i laminert glass med ettgreps dusjbatteri. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på badegulv etter dusjing. Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel). Det kan bli terskel/ nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

## Dører

Innvendige dører levers som hvite speildører med lav terskel. Dørvidere leveres i børstet utførelse. Inngangsdører til leilighetene leveres med FG-godkjent lås. Hovedinngangsdører til byggene leveres med sideglass der det er mulig.

## Låssystem/Porttelefon

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter en nøkkel til alle de dører som skal kunne åpnes. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet.

## Vinduer / Balkongdører

Det leveres mørke grå vinduer med utvendig aluminium og energiglass iht. isolasjonskrav. Det blir tilrettelagt for solavskjerming, som tilbys som tilvalg. Det leveres skyvedører eller slagdører fra oppholdsrom til balkonger og terrasser iht. plantegning. Karmer leveres ferdig malt fra fabrikk. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at glasset blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan derfor gi kondens på utsiden av vinduet.

## Gulv

I stue, kjøkken, entre/gang, bod og soverom legges det hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.

## Listverk

Alt listverk leveres sparklet og malt, uten synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister. Rettkantet, slette gulvlister i eik. I modulsjøter kan det forekomme overgangslister på gulv, vegg og/eller drager i himling. Det må påregnes sprekker i hjørner på dør- og vindusbelistning fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet

## Elektro

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Det vil på et senere tidspunkt utarbeides egne punktplaner for elektro. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende forskrifter (NEK 400 «Elektriske installasjoner i boliger» definerer antall strømpunkt og kurser). Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring til sjakter for tekniske føringer. Elektriske anlegg ligger generelt skjult, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli synlige føringer. Det må påregnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. I betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg for tilkobling til lampe. Evt. nedførede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Det leveres belysning i bod. På bad, WC og i entré leveres LED downlights med dimmer. LED-lys monteres under overskap på kjøkken. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Sikringsskap med automatsikringer plasseres på egnet sted. Det blir individuell avlesing av strømmåler for den enkelte leilighet. Strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder, utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter fordelingsnøkkel. Strøm til ladestasjoner for elbil registreres separat.

## Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Et separat aggregat i hver leilighet er plassert enten i bod eller i himling i entré. Bad og WC vil benytte overstrømning i spalte mellom dør og terskel, mens det leveres tilluftsventiler til øvrige rom. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling. Det leveres kjøkkenavtrekksløsning med kullfilter i alle leiligheter (ikke tilknyttet leilighetens system for balansert ventilasjon).

## Oppvarming og varmt vann

Leilighetene vil ha vannbåren gulvvarme (ikke på soverom og bod). Oppvarming i soverom vil skje via en elektrisk panelovn. På bad leveres elektriske varmekabler. Alle vannledninger til tappesteder er rør-i-rør-system. Plassering av koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. For leilighetene leveres varmtvann fra felles varmtvannsveksler i energisentralen. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette eventuelt skal gjøres bestemmes av sameiet.

## Brannsikring

Sprinkleranlegg i leilighetene, fellesarealer og evt. balkonger leveres etter gjeldende krav. Det må påregnes synlige sprinklerhoder. Omfang sprinkling av balkonger iht. gjeldende regelverk. Fellesarealer, boder og p-kjeller fullsprinkles. Brann- og røykvarsler samt brannslukningsutstyr leveres iht. forskrifter.

## Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Prosjektet kan baseres på modulbygging av bad som gir noe begrensninger på tilvalgs-mulighetene. Selger og entreprenør vil så snart som mulig, og i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en nettbasert tilvalgsoversikt hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det orienteres om at uttrekkssummen for prosjektets standardprodukter vil være kostpris (hensyntatt rabatter). Som følge av dette kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsoversikten må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes endringer som er i strid med rammetillatelse eller som vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gjøres oppmerksom på at elektrotilvalg i betongvegger kan bli med synlige føringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes.

I motsatt fall har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med leveransebeskrivelsen. Alle tilvalg/endringer avtales direkte mellom kjøper og selger, eller representant utpekt av selger i en separat avtale. Kjøper kan ikke trekke ut enkeltleveranser (fliser, kjøkken, gulv osv.) fra avtalen. Det kan ikke påregnes at selger skal påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtagelse.