

# Leveransebeskrivelse for Elias Smiths Plass

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og kontraktstegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, kjøkkenutforming, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering av vinduer, og dører, samt form på disse kan avvike noe fra kontraktstegning og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17).

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 som avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad. (Bustadoppføringslova).

## KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkert og plaststøpt betong. Generelt er det plaststøpte betongkonstruksjoner mot grunn, mens alle betongvegger inne i kjeller, samt over bakken er prefabrikkerte. Utbygger står dog fritt til å utforme bærende vegger i plaststøpt eller prefabrikkert betong etter hva han finner formålstjenlig.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendige fasader er planlagt med platemateriale av fibersement, kompositt, metall, treverk e.l

Balkongflater leveres i ubehandlet betong med tremmegulv i impregnerert treverk. Disse er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten og i renner etter regnvær. Det kan forekomme drypp fra overliggende balkong eller svalgang, da balkonger og svalganger ikke utstyres med taknedløp. Det kan også bli aktuelt noen steder å levere nedløpsrør.

Innvendige vegger av stålstendere som kles med gipsplater. Det er enkelte vegger med overflate i betong, som for eksempel mot trappesjakter og mellom leiligheter, samt enkelte innvendige vegger mellom for eksempel stue og soverom.

Takkonstruksjon bygges av betong. Utvendig tak er flatt med innvendig nedløp.

## STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

### GULV:

Alle rom bortsett fra bad leveres med 12-14mm hvittet og lakkert 3-stavs eikeparkett som standard. Lister tilpasses parkettype i overgang mellom gulv og vegg.

### VEGGER:

Hvitmalte vegger i farge, NCS-1002-Y.

### TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består generelt av sparklet og malt betong i alle rom. Unntak er gang som får sparklete og malte nedforete gipsplater, og bad som får hvitlakkerte stålplater for å skjule tekniske føringer.

Takhøyde generelt blir ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,20 meter.

Taket males hvitt i farge NCS-0500-N. Der hvor det er betongtak blir det synlige V-fuger for ca. hver 1,2 meter.

Det leveres T-profil himling eller sparklet og malt betong i bod i leilighet.

### **INNKASSINGER**

I tillegg til rom med nedforet himling nevnt i punktet over vil, det mellom enkelte rom være behov for å legge ventilasjonskanaler og sprinklerrør. Disse legges i så fall i overgang mellom vegg og tak, på egnet sted, og blir kasset inn. Innkassinger overflatebehandles som overflaten i rommet forøvrig.

Høyden under innkassinger blir ca. 2,20 meter.

Over overskap på kjøkken er det innkassing av ventilasjonsrør fra komfyr til aktuell ventilasjonssjakt. Dette utføres i hvit ferdig overflatebehandlet materiale fra kjøkkenleverandør.

### **UTSTYR**

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenleverandør er ikke endelig valgt, men det vil bli valgt en anerkjent leverandør som HTH, Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkentypen under er angitt som referanse for type utseende og kvalitet.

Det leveres moderne kjøkkeninnredning av Type KP Mono type Glatt Hvit fra HTH med hvite glatte fronter med stålhandtak: Det leveres med dæmping på dører og skuffer. Laminat 30 mm benkeplate i farge Surface 597 med nedfelt stålvaske med 1 kum og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen leveres forberedt for integrerte hvitevarer bortsett fra kjøl/frys. Hvitevarer leveres ikke. Det vil bli mulighet for å bestille hvitevarer som tilvalg. Det leveres 25 Ampers strømuttak for induksjonstopp. Ventilatorhette av type volumhette medfølger i alle leiligheter.

1-2 benkelysarmaturer, avhengig av kjøkkenløsning, monteres under overskap og styres med bryter på vegg.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Enkelte

endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer og sjakt.

#### **GARDEROBE**

Det leveres ikke garderobeskap på soverom. Avsatt plass til garderobe er angitt på kontraktstegning med stiplet strek (viste skap på salgstegninger er kun ment som illustrasjon). Sprinkling i leiligheten tilpasses den viste plassering.

Der hvor det er bod tegnet som garderobe tilknyttet soverom, leveres denne med hvite skyvedørs-garderobedører mellom soverom og bodrom. Skyvedører leveres fra gulv til tak. Skyvedørene leveres uten speil. Det leveres ikke innredning.

Det leveres ikke garderobe i gang, men dette kan bestilles som tilvalg fra kjøkkenleverandør.

#### **INNVENDIGE DØRER**

De leveres hvite med fargekode NCS S 0500 N. Glatte dører med vridere med stålutseende og med hvite karmen og gerikter. Geriktene gjæres og får synlige stiftesoder.

#### **BAD/SANITÆR**

Hovedsakelig leveres prefabrikkerte baderomskabiner, men utbygger forbeholder seg retten til å bruke plassbygde bad dersom dette viser seg hensiktsmessig.

Mørkegrå keramiske fliser på gulv 10x10 cm. Selger forbeholder seg retten til å velge endelig farge og format.

Hvite matte keramiske fliser på vegg bad. Format 20 cm x 40 cm liggende. Selger forbeholder seg retten til å velge endelig farge og format.

Det er ingen garanti at fuger mellom gulv og vegg vil sammenfalle.

Veggmontert toalett. Dusjarmatur montert på vegg. Det leveres dusjhjørne/ dusjvegger i klart glass med profiler med forkrommet utseende.

Ett-greps blandedbatteri på alle vasker. Heldekkende servant med servantskap. Ca. bredde og dybde er vist på kontraktstegning. Innfelt speil over servant med lys over.

Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel med ferdig opplegg. Det må benyttes kondensørketrommel. Spotbelysning i tak med dimmer. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dobbelt stikk ved servant.

Der hvor det er hensiktsmessig forbeholder selger seg retten til mindre korreksjoner på badets mål i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner. Dette vil dog ikke gå på bekostning av funksjonalitet eller total størrelse på leiligheten.

Samleskap for vannrør plasseres i himling og samleskap for varmerør til gulv plasseres enten på vegg på bad eller på vegg i annet rom. Dette vil avhenge av planløsning og detaljprosjektering.

#### **VINDUER/VINDUSDØRER**

Hvite på innsiden i farge NCS S 0500 N. Vinduer med 2 eller 3 lags energiglass. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse/balkong. Enkelte andre vinduer vil ha åpningsbare felt for vask.

Det gjøres oppmerksom på at nye, moderne vinduer, med høy isolasjonsevne kan dugge på utsiden i enkelte væertyper.

#### **HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET**

Hovedinngangsdør er brann- og lydqualifisert iht. forskriftene. Malt utførelse fra fabrikk, fargekode NCS S 8000-N, med sylindrelås.

#### **FOTLISTER/GERIKTER**

I rom med eikeparkett leveres fotlister i eik tilsvarende behandling som parkett. Synlige skruer/stifter.

Overgang vegg/tak i hovedsak uten list. Dersom et rom listes skal hele rommet ha lister i tilsvarende farge som himling.

Alle gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt fra fabrikk i hvit farge NCS S 0500-N. Alt listverk er gjæret i hjørnene og har synlige stiftetoder.

#### **MESANIN**

Leiligheter som ligger i 1. etg. får en mesaninetasje. Den består av et trebjelkelag med parkett som ellers i leiligheten. Hvitmalt tretrapp med eiketrinn/eikeparkett og hvitmalt (NCS S 0500-N) rekkverk.

#### **DIVERSE UTSTYR**

Røyk-/brannvarsler(-e) og pulverapparat i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

### **TEKNISKE ANLEGG**

#### **VENTILASJON**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Luft blåses inn i stue og soverom og trekkes ut fra bad og kjøkken. Kjøkkenheten har lys, timer og styres med bryter i fronten av hetten.

Ventilasjonsaggregatet er plassert sentralt enten på taket eller i underetasjen og regulerer kapasiteten automatisk når kjøkkenheten er i bruk. Alle ventilasjonskanaler er skjult med unntak av eventuelle kanaler i bod.

#### **ELEKTRISK**

Leilighetene er godt utstyrt iht. NEK 400 gjeldende norm. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Dette gjelder ikke på betongvegger, samt fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov. Det leveres 1-2 belysningsarmaturer under overskap på kjøkken som styres med bryter på vegg. Antall avhenger av kjøkkenløsning. På baderom leveres spotbelysning i tak med dimmer og lyslist over speil. Det leveres dimbar spotbelysning i gang.

Det leveres ikke stikkontakt i bod i kjeller.

Det leveres sikringskap på i vegg i leilighet. Plassering ikke avklart enda.

## **OPPVARMING**

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Det legges vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Det leveres ikke varme i soverom bortsett fra i soverom som ligger tilknyttet stue og kan enkelt innlemmes i stuen. Ved store vindusflater kan det oppleves en kaldrasfølelse, med mindre man plasserer en løs varmekilde på gulvet under vindu. I badegulv leveres det elektriske varmekabler med termostat.

Varme fra sentralt anlegg. Forbruket blir ikke målt per leilighet, men fordelt ut i fra en brøk fastsatt av sameie.

Det leveres samleskap for vann og varmerør i leilighet. Plasseres i vegg på bad eller annet sted.

## **TV/RADIO/TELEFON**

Leiligheten leveres ferdig med 1 stk TV/data-punkt i stue tilknyttet til kabel-TV via lokal leverandør. Tilknytning til kabel-TV er obligatorisk.

Det leveres ikke egen telefonkontakt i leiligheten. Det forutsettes at eventuelt telefonabonnement må gå som et IP-abonnement tilknyttet kabel-TV/dataleverandør.

## **BRANNSIKRING/SPRINKLING**

Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

Bygget fullsprinkles etter gjeldende forskriftskrav og boligene sprinkles med boligsprinkling (personsikring). Det vil være synlige sprinklerhoder i vegger/himlinger i leilighetene og i fellesarealer. Rørføringer for sprinkling legges skjult bortsett fra i bod så langt dette lar seg gjøre.

## **ENERGIMERKE**

Leilighetene får energikarakter C. Selger tar dog forbehold om at enkelte leiligheter vil kunne få lavere energiklasse.

## **TERRASSER/BALKONGER**

### **GENERELT**

Alle leiligheter har balkong eller terrasse.

Terrasser gjelder kun leiligheter i toppetasjen(e) av tårnet og bakkeplan i bygg 1 mot syd.

Det blir montert dobbelt stikk på vegg ute på balkong/terrasse (privat side).

Det leveres lampe på alle balkonger og terrasser med bryter.

Det blir noe nivåforskjell mellom gulv inne og terrasser/balkonger ute. Terrasser/balkong ligger noe lavere enn dekke / gulv inne.

### **BALKONGER**

Rekkverk utformes i klart glass eventuelt med noe innslag av tre. Eventuell håndløper i aluminium/metall eller tre. Stendere i metall.

Det er ikke planlagt å levere avløp fra balkonger. Det må derfor forventes noe vann som renner ned fra balkong over og i front av egen balkong.

Dekke på balkonger i ubehandlet betong eller med tremmegulv i impregnert treverk.

For dekker av betong må det påregnes noe mindre vannansamlinger på dekke etter regnvær.

Det blir innglassede balkonger for de leiligheter hvor lydkrav krever dette. Dette er angitt på kontraktstegning. Innglassede balkonger har tett glassvegg rundt hele balkongen opp til underside av overliggende balkong/tak. Enkelte felter av glasset vil kunne skyves til side/demonteres etter eget ønske. Innglassede balkonger er ikke isolerte eller tempererte. Utforming av innglassing tilpasses rekkverket for øvrig.

Enkelte balkonger vil få støydempende plater montert på undersiden av balkongen over. Platene får tilnærmet samme farge som underside av balkong for øvrig.

Skille mellom balkonger til to leiligheter som ligger inntil hverandre blir med skillevegg i tre/plater/glass e.l.

## **TERRASSER OG TAKTERRASSER**

Rekkverk utformes i klart glass med eventuelt noe innslag av tre. Eventuell håndløper i aluminium/metall eller tre. Stendere i metall. Det leveres ikke rekkverk på terrasser i 1. etg.

Skille mellom privat område og fellesområde vil bli med beplantning/blomsterkasser eller lignende. Skille mellom to terrasser blir med skillevegg i tre, plater eller glass. Endelig utforming og materialvalg for skjerming mot fellesområde avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhusarealer).

På terrasser legges tremmegulv i impregnert treverk. På takterrasser kan det også bli levert børstet betongoverflate.

## **FELLESAREAL**

### **INNGANGPARTI**

Fliser på gulv i hovedinngangsparti.

Alle leiligheter har egen inngangsdør fra trappesjakt/korridor eller svalgang.

### **HEIS**

Heis med stolmål på ca 1,1 meter x 2,1 meter direkte opp fra kjeller til alle etasjer. Høyhuset har ikke heis til U2.

### **TRAPPER/TRAPPEROM**

Vegger i trapperom males. Trappene er prefabrikkert i betong. Det legges flis i inntrinn, opptrinn, samt sokkelflis i overgang mot vegg.

### **KORRIDOR**

Vegger males og det legges teppefliser på gulv.

### **SVALGANG**

Vegger som fasaden for øvrig.

Dekke på svalgang i ubehandlet betong.

Underside svalgang i ubehandlet betong.

Rekkverk på svalgang som beskrevet for rekkverk på balkong/terrasse.

## **PARKERING**

Parkering i kjeller. P-huset er bygget som et lukket p-hus med asfalt eller betong dekke. Vegger og tak i malt betong.

Laveste frie høyde i p-hus er ca. 2,10 meter.

Det er direkte forbindelse fra parkering til leilighetene i alle etasjer, høyhuset har ikke heis til U2.

Eventuelt usolgte parkeringsplasser eies av selger og kan bli leiet ut.

Egen innkjøring til p-hus fra privat/offentlig vei. Innkjøring er via kjeller i p-hus i kontorbygg som ligger på naboeiendommen. Det planlegges for noen gjesteparkingsplasser i garasjeanlegget.

## **GARASJEPLASSER**

Garasjeplass medfølger ikke, men det vil bli mulighet til å kjøpe garasjeplass ifm. kjøp av leilighet. Se prisliste og egen kjøpekontrakt for betingelser.

Det vil bli montert el-bil lader til hver p-plass med felles system med styring av strømstyrke. Tilgjengelig strømmengde vil variere avhengig av hvor mange som lader til enhver tid.

Automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon (evt. portåpner).

## **UTOMHUSAREALER**

Utomhusområdet er lokalisert både på bakkeplan og på tak av Bygg 1

Fellesareal vil parkmessig opparbeides. Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

## **BODER**

Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod. Dette er i så fall vist på tegning. Innvendig boder leveres med parkett på

gulv, hvitmalte vegger i farge NCS-0502 Y og hvit T-profil himling i tak eventuelt sparklet og malt betong.

Alle leiligheter får egen privat sportsbod i tilknytning til fellesarealer på cirka 5 kvm. Sportsboden er ikke klimatisert. Sportsboder leveres med gittervegger og dør som kan låses med hengelås. Hengelås leveres ikke.

Overflater i felles bodrom vil være spraymalte vegger (ikke sparklet) og gulv som er støvbundet.

### **PORTELEFON**

Ringetablåer og audiocalling-anlegg og automatisk lås/døråpner ved hovedinngangspartier. Bildetelefon leveres i hver enkelt leilighet.

Ringeknapp utenfor hver leilighet.

### **VALGMULIGHETER / ENDRINGER**

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse, naboer eller fellesarealer og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9. De som velger å ikke gjøre tilvalg, vil få en rabatt ved kjøp av leilighet da dette bidrar til større grad av serieproduksjon for entreprenør som reduserer byggekostnadene.

### VEGGER:

Det vil være mulig å velge alternative farger på vegger som tilvalg. Det begrenses til en farge pr. rom.

### GULV:

Det vil være mulig å velge en annen type parkett som tilvalg. Det vil også være mulig å velge flis på gang som tilvalg istedenfor parkett.

### BAD:

Det vil være mulig å gjøre enkelte tilvalg som fliser, innredning, dusjhode og blandebatterier.

### KJØKKEN:

Det vil være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken som benkeplate, fronter, håndtak mm, men det vil være begrenset/ikke mulighet til å flytte tekniske installasjoner. OBS! Det vil ikke bli anledning til å velge takhøye skap eller skuffer ved gulv på grunn av tekniske føringsveier.

### FLISER OVER KJØKKENBENK:

Det vil være mulig å velge fliser over kjøkkenbenk som tilvalg.

### ELEKTRO:

Det vil være mulig å velge ekstra elektriske punkter og tv-kontakter som tilvalg. Ekstra punkter kan bli trukket åpent.

## **FORBEHOLD**

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Det tas forbehold om mindre endringer av oppgitte areal på leiligheter og balkonger / terrasser, som følge av at endelig plassering av sjakter / kanaler ikke er avklart pr. d.d. Dette vil ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og

tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Se for øvrig kjøpekontrakt med alle vedlegg før inngivelse av kjøpstilbud. Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.

## **NÆRING**

I byggenes 1. etasje under leilighetene vil det være næringslokaler. Disse lokalene vil bli eiet av utbygger eller solgt til annen eier dersom utbygger finner dette hensiktsmessig. Lokalene kan bli brukt til alle typer næring, også matbutikk, restaurant, serveringslokale med uteservering og lignende. Varemottak og renovasjon for næring er planlagt utvendig via felles veier i området.

Det må påregnes uteservering ifbm enkelte av næringsenhetene.

Oslo 27.02.2018