

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke komplett inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. 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.

Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter.

Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 10.

Konstruksjon

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med tegl. Innvendige vegger utføres i stenderverk, kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og

konstruksjoner må påregnes ved regnvær. Utformingen av rekkverk vil være i metall og glass. Balkonger og terrasser får tremmegulv.

På noen balkonger/terrasser er det illustrert pergola (trekonstruksjon) eller duk. Dette leveres ikke som standard. Pergola kan leveres mot vederlag, og bestilles eventuelt i forbindelse med tilvalgsprosessen. Duk leveres ikke som tilvalg. Det presiseres at stålrammen er standard, og leveres uansett om man bestiller pergola eller ikke. Stålramme på balkong er ikke dimensjonert for snølast ved tett tak.

Standard innvendig behandling

Gulv: Stue, kjøkken, soverom og bod leveres med 1-stavs parkett i hvitlaseret eik som standard. Det vil bli anledning til å velge 1-stavs eik natur uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen nærmere fastsatte frister). I entré leveres fliser i format 60x60 cm av type Micron 2.0 G, alternativt til G (grå) kan farge 2.0 W (lys/hvit/beige) leveres kostnadsfritt. På bad leveres porselensfliser Micron 2.0 GH 30x30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 3x3 cm. Alternativt til farge GH (lys grå) kan farge A (sandstein/beige) eller DG (mørk grå) velges kostnadsfritt. Flisprogrammene tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet på tomten. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Vegger mot naboleiligheter og trapperom, som utføres i betong, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan velges mellom åtte utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. På evt. separate WC leveres malte vegger. På bad leveres porselensfliser på vegg, type Micron 2.0 GH 30x60 cm, lagt liggende med sokkelflis. Alternativt til farge

GH (lys grå) kan farge A (sandstein/beige) eller DG (mørk grå) velges kostnadsfritt.

Himlinger: I boligrom leveres sparklet og malt himling i betong. Der himling føres ned i leiligheten, leveres malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning type Sigdal Horisont hvit leveres som standard. Det vil også bli anledning til å velge Sigdal Scala eller Sigdal Faz med Sigdal Hekken 128/256 mm håndtak uten tillegg i pris (innen nærmere fastsatte frister). Som benkeplate leveres hvit kompaktlaminat benkeplate alternativt Sigdal Drivved 40 mm laminat benkeplate med rett forkant. Det vil være anledning til å velge mellom en rekke andre laminat benkeplater i 40 mm tykkelse fra Sigdal uten tillegg i pris. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Alternativene over tilbys under forutsetning om at kjøkkenløsningen ikke endres av kjøper i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Det leveres planlimt stålvask, ettgrens uttrekksarmatur, samt avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovnsskuff/skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til

LEVERANSEBESKRIVELSE

oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderobe

Skap med sidehengslede fronter type hvit glatt. Det leveres 1 meter skap per sengeplass iht. til plantegning. Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entré, vaskerom eller boder, med mindre dette spesifikt fremkommer av kontraktstegning. Endelig plassering av garderobeskap er ikke bestemt, og kan avvike fra plantegningene.

Innvendige dører

Innvendige hvite kompartdører med ett speil og lav terskel. Hvite karmner og dørvidere i børstet utførelse.

Bad/WC

På bad leveres innredning med skuffer i bredde som vist på salgstegning og kontraktstegning. Innredningen er valgfri mellom Day by Day - all day - grå matt, hvit høyglans eller hvit og treverk i grepfritt design. På evt. WC leveres innredning med underskap i bredde 45 cm av modell Day by Day - EveryDay. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

På bad leveres heldekkende hvit servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling over speil, LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvit porselen og med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass i ulike formater som vist på kontraktstegning. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Der hvor det er stiptet badekar på plantegningen kan badekar og øvrig opplegg for dette bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensør-tørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Vinduer/vindusdører

Det leveres trevinduer med utvendig aluminium og energiglass iht. isolasjonskrav. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. Enkelte boliger får skyvedører til terrasser grunnet konstruksjon, hvilke fremkommer i salgstegning/kontraktstegning. Karmner og utførelser leveres ferdig malt fra fabrikk.

Hovedinngangsdør leilighet

Hovedinngangsdør med trelaminat og «dørkikkert». Dør leveres med FG-godkjent lås.

Listverk

I rom med hvitlasert eikeparkett leveres hvite lister. I rom med eik natur parkett leveres det natur eik gulvlist. Gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stifter. Lister i betongvegg skrues. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkling med synlige sprinklerhoder.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet enten i bod, i tak i entré eller i kjøkkenventilator på enkelte 2-romsleiligheter. Avtrekk fra bad/WC og kjøkken med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lyd-

vegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedførede himlinger leveres med lampepunkt i tak.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK2014:400. Det leveres belysning i bod. På bad, gjestebad og i entré leveres LED downlights i tak. Belysning også under overskap på kjøkken.

Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning. Frostsikkert vannuttak ved felles inngangspartier.

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles varmtvannstank i energisentralen. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av sameiet selv. Det leveres elektriske varmekabler på bad.

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 3 års binding til anerkjent leverandør.

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. TV-uttak, ett i stue og ett på hovedsoverom. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i

LEVERANSEBESKRIVELSE

vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for datauttak.

Alternativt kan selger velge å levere tomrørsanlegg uten avtale med signalleverandør.

Sameiet eller kjøper må da selv velge leverandør og besørge slik avtale med kabling med videre.

Takhøyde

Generell himlingshøyde varierer fra 2,47 til 2,80 meter, avhengig av hvor det er behov for nedføring av isolasjon. Stiplede linjer på kontraktstegning i stue og kjøkken indikerer omfang av arealer med nedforet himling, grunnet ovenforliggende terrasser. Ellers er det alltid nedforet himling i entré, gang, bod og bad samt enkelte kjøkken for fremføring av ventilasjon. I enkelte områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,47 meter.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

Inngangsparti

Det leveres flis på gulv i format 60x60 cm i innvendige fellesarealer. I himling leveres systemhimling. Eventuell møblering i fellesarealer må tilfredstille den til enhver tid gjeldene brannkrav.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

Trapper/trapperom

Trapper bygges i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos, sparkles og males. I inntrinn og opptrinn legges fliser.

Parkeringskjeller

Det bygges felles parkeringskjeller.

Det medfølger 1 parkeringsplass til 3- og 4-roms leiligheter. Det medfølger ikke til 2-roms leiligheter. Se den til enhver tid gjeldende prislister for nærmere orientering.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. port-åpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres drengsalfalt. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes.

Fri kjørehøyde vil være ca. 2,1 meter. Lokale nedføringer for tekniske installasjoner vil forekomme.

Kjøper av parkeringsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

Utomhusarbeider

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress. Adkomst til parkeringskjeller blir asfaltert. Varmekabler legges i rampe fra innkjøring til garasjekjeller. Private hagearealer vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører sameiet og som skal vedlikeholdes av sameiet.

Som et miljøskapende element i utomhusanlegget etableres åpne vannrenner for lokal håndtering av overvann som avsluttes i et åpen vannspeil. Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig.

Skjermveggen syd på eiendommen utføres med sokkel i betong og glass/stål på toppen. Endelig materialbruk og høyde er ikke detaljprosjektert.

Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan. Det tas forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som fremgår av illustrasjonene.

Sportsbod

I tillegg til bod eller skaplass i leiligheten, medfølger til hver leilighet 1 stk. sportsbod. I enkelte leiligheter er bod vist med skyvedører. Her leveres skyvedørsfronter i hvit som standard. Enkelte leiligheter har ikke innvendig bod i leiligheten og vil få større sportsbod i kjeller. Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller i eget kjellerareal. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver bod leveres med tette vegger mot fellesareal med luftespalte mot tak og gulv og dør som kan låses med hengelås. Det leveres nettingvegger som skillevegger mellom bodene. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet.

Porttelefon

Det monteres ringetablær ved hovedinngangsparti og callinganlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Tilvalgsmuligheter

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgslisten avtales med og faktureres direkte fra entreprenør.

Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

Oslo, 25.01.17.

Ormerudveien Boligutvikling AS