



LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er iht. til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Kulimport Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM sertifisere alle sine boligprosjekter. Consulens Brygge har som ambisjon om å oppnå Very Good standard. Se eget innlegg i prospekt.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og det vil bli tilstrebet at ingen leiligheter skal få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Boligbyggene fundamenteres på fjell/stålkjernerpeler. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller i stedstøpt i betong. Tak over 9.etg leveres som lett konstruksjon. Dekke over parkeringskjeller utføres med prefabrikkerte hulldekker e.l./plastøpt betong

YTTERVEGGER OG FASADER

Yttervegger under terreng er utført som plassenste konstruksjoner. Veggene utføres med grunnmursplate og isolasjon.

Klimaveggene utføres som isolerte bindingsverksvegger. Som fasadematerial vil det bli benyttet platekledning.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Innvendig farge NCS S-0500N klassisk hvit.

Dør- og vinduer leveres med hvitmalt foringer og gerikter. Spikerhoder i geriktene vil bli vokset i leiligheter over 85m². Det leveres hvite foringer av MDF.

Solskjerming av vinduer leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger. Omfang om hvor dette vil være nødvendig vil bli avklart ifb. med detaljprosjektering.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som isolerte bindingsverksvegger med gipsplatekledning.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil overgangen bli levert med overgangslit. Vegger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

DØRER

Inngangsdør til leilighet er kompakt med glatt dørblad, levert med nøkkellås og kikkhull. Farge NCS S 0500-N klassisk hvit på inn og utvendig side, med hvitmalt karm, foringer og gerikter.

Det leveres ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innvendige dører i leiligheten leveres med farge klassisk hvit NCS S0500-N, slette dørblader samt hvitmalt karm og gerikter. Dørvidere i børstet stål.

Spikerhoder i geriktene vil bli vokset i leiligheter over 85m². Standard dørterskel leveres som hvitpigmentert eik.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med matt lakkert eikeparkett, med kvist og variasjoner i trestruktur og farge. For leiligheter mindre enn 90 m² leveres 3-stavs parkett type Karelia Eik Natur Vanilla Matt, og for leiligheter større enn 90 m² leveres 1 stavs parkett type Karelia Eik Natur Vanilla Move Matt 138 mm. Fotlist i farge som parkett med synlige spikerhull.

HIMLINGER

Gipshimling, sparklet og malt.
Farge: NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Takhøyde er ca. 2,55 meter (9 etg. har takhøyde på ca. 3 meter) med unntak av badrom som har standard takhøyde på ca. 2,2 meter. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger i gips ned mot 2,2 meter i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Foreløpig omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I innvendig bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler.

Overgang mellom vegg/tak leveres listefritt. På bad og wc vil det være nedforet himling av gips, farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

STEDBYGDE BAD

Baderomsinnredning leveres med heldekkende servant med rette kanter. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Baderomsinnredning type Lotus fra Norema i hvit utførelse med skuffer med dempere. Håndtak type Horisont hvit mini.

No-frame speil innfelt i vegg-flisene, størrelse følger bredde baderoms innredning.

Ett-greps servant batteri i krom. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur inkludert håndduj. Dusjvegger i glass med profiler i blankt krom. Vegghengt WC i hvit porselen med softclose-funksjon.

LED downlights innfelt i himling. (med dimmer)

I bad hvor det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning.

Fordelingsskap for vann/fjernvarme kan være synlig i tak eller vegg.

Det leveres fliser på gulv type FK-Pro mørk gråmelert eller tilsvarende. Størrelse 30cm x 30cm. I dusjsone som er nedsenket ca. 1 flishøyde for bedre vannhåndtering, leveres det 5cm x 5cm fliser, type FK-Pro mørk gråmelert eller tilsvarende.

Vegger flislegges med fliser størrelse 30cm x 60cm i liggende format. Type FK-Pro hvit matt eller tilsvarende. Det kan bli avvik mellom fuger gulv/vegg.

Man kan velge mellom 4 farger vegg og gulvfliser kostnadsfritt (beigemelert, mørk gråmelert, lys gråmelerte, hvit blank).

WC

Parkett på gulv. Malte gipsvegger farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

LED Downlights med dimmer. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk med softclose funksjon. Servant med ettgreps batteri.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av ventilator og kjøkkenvask. For detaljert kjøkkenløsning pr. leilighet, be selger om tegning.

Kjøkkeninnredning leveres fra Norema, type Pluss Mørk Grå i leiligheter mindre enn 80 m² (mulighet for andre fronter i samme prisgruppe uten tillegg i pris), type Areal mellomgrå i leiligheter større enn 80 m² (mulighet for andre fronter i samme prisgruppe uten tillegg i pris), sokkel og skrog i samme farge. Benkeplate i laminat med rett kant type «Mørk grå marmor» i leiligheter mindre enn 80 m², og type «Varmgrå marmor» i leiligheter større enn 80 m².

Det vil være fritt valg mellom flere forskjellige laminat benkeplater uten tillegg i pris.

Overskap på kjøkken leveres ekstra høye. Foring til tak i MDF samme farge som innredning der det lar seg gjøre, alternativt gips i samme farge som vegg. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering. Glassplate 90°45 cm i klart glass over komfyr, ellers malte vegger mellom over- og underskap.

Benkeplate leveres hel såfremt koketopp ikke er valgt ved tilvalg. Det leveres underlimt rektangulær vask, type Intra Omnia SF600 og ettgreps kjøkkenarmatur. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Avtrekk fra hvit kjøkkenhette type Slimline. Kjøkkenhette er innebygd/flukter med overskap.



Det leveres ikke hvitevarer. Dette kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

Det leveres waterguard på kjøkken.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode. Skap bestilt ved tilvalg vil ikke bli montert i konflikt med tilgjengelighetskrav.

BRANNVARSLING

Røyk-/brannmeldere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) til hver leilighet..

BOD I LEILIGHET

Innvendig bod i leiligheter hvor det fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Sensor styrt taklampe.

For alle boder må det påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Det kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg.

SPORTSBOD

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet, minimum ca 5 m² i ventilert underetasje.

Bodene vil ha tette vegger opptil ca 2 meter, stålnetting videre til tak. Skillevegger mellom bodene i stålnetting med hengelåsfeste på dør. Fellesbelysning.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger og terrasser leveres med impregnert tregulv.

Klart glassrekkverk med håndløper og stolper i stål. Nedre del av rekkverk med byggets tette fasadeplater på enkelte leiligheter (se fasadetegning).

Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter, og en utvendig dobbel stikkontakt.

Underside av balkongplate i ubehandlet betong.

Vannuttak på terrasser i 9.etg.

OPPVARMING

Varmekabler i gulv på bad. 1 stk. viftekonvektor i stue eller gang, basert på vannbåren varme.

Leilighet 202, 502, 602, 702 og 802 vil bli levert med vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken (ikke viftekonvektor i disse).

Øvrige rom leveres uten oppvarming, men kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

Hybel har også eget aggregat.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordeler skap plassert i vegg eller tak på bad, eller på vegg i bod, andre plasseringer kan forekomme. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra varmeveksler som er tilknyttet Lyse sitt fjernvarmeanlegg. Det vil være egne målere for fjernvarme/varmt vann og kaldt vann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannsløkking plassert på øvre del av vegger, eller i tak i nedført himling. Antall og plassering iht. krav.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400:2018. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m² gulvflate. Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt som skal være i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

I hovedentré leveres lyspunkt samt 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

Det leveres komplett porttelefonanlegg-(klargjort for video), med 2-veis tale og fjernåpning av hoved-inngangsdør og garasjeport fra hver leilighet (alternativt åpning av garasjeport med GSM løsning).

1 stue leveres det ett uttak for TV/bredbånd, med en 6-veiskontakt ved TV-uttak. Det legges opp til at det inngås avtale med Altibox. På soverom leveres det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkkenleverandør. Bryter på vegg til dette.

Standard leveranse er:

1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.

1 stikkontakt for stekeovn 16A.

1 stikkontakt for kjøleskap.

1 stikkontakt for oppvaskmaskin.

1 stikkontakt for kjøkkenhette.

1 komfyrvakt.

2 doble stikkontakter over benk.

1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

På bad leveres det:

LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel samt en dobbel stikkontakt (der dette er vist på tegning).

På WC leveres det:

LED-Downlights i tak med bryter på vegg. 1 stikkontakt ved speil

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller gang, se tegning. Altibox sentral plasseres der det er mest optimalt.

Ladepunkt til el-bil kan kjøpes som tilvalg.

INNVENDIGE FELLEAREALER

Inngangspartiene i plan 1 leveres med fliser, gulvtepper i trapp/korridorer i øvrige etasjer. Sparklede og malte vegger. Spilerekkerket i trappeoppgang leveres i lakkert stål. Postkasser montert på vegg i hovedinngang.

Selskaps/møterom i underetasje leveres med 3 stavs parkett (Type: Karelia «Eik natur Vanilla Matt», fra Bo Andren). WC tilsvarende som for leiligheter. Kjøkken fra Norema, type Pluss Mørk Grå med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, koketopp og komfyr.

HEIS/TRAPP

Heis fra underetasje til 8 etasje. Tilkomst til parkeringsanlegget fra underetasje.

Trapp fra underetasje til 9 etasje.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggetrinnene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater med gummidekke og gangareal med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstilling av nærliggende bygg, eller ved egnet årstid.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg ved hoved inngangsparti på bakkeplan 1 etg. Det leveres utvendig LED belysning fellesarealer i form av pullerter eller lignende, samt ved hovedinngang.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere ved innkjørsel til parkeringsanlegg, for restavfall, bio og papir (evt andre fraksjoner).

LEILIGHET MED Utleie (Leilighet H0101)

En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod, etc, da utleiedelen skal være del av den store leiligheten, og skal ikke ha egen inngang. Dette arealet skal kunne innlemmes i den større boligen.

Leveranseomfang: Vegger mot leilighetens hoveddel er isolert gipsvegg. Dør fra felles entre er hvit massivdør. Overflater gulv/vegg/himling er som beskrevet for hoveddel. Varme og sanitær lik hovedleilighet. Kjøkken-innredning med benkebelysning lik leiligheter under 80m², omfang fremgår av kjøkkentegning. Hvitevarer leveres ikke. Elektro iht. krav. Egen porttelefon og postkasse til utleieenhet. Bad leveres som beskrevet for bad i hoveddel.

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsliste som blir sendt boligkjøperne i god tid før arbeidene med innvendige arbeider starter. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i



våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi fra Futurehome, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg inkludert påslag som vil fremgå av tilvalgslisten.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris (samt administrasjonspåslag til entreprenør på 15%). Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører ramme-tillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Endringer kan ikke være i strid med gjeldende forskriftskrav (eller krav til BREEAM Very Good) Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner som er benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap/ventilasjonsaggregat, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Hvitevarer og garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.

Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningssetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.