

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveransebeskrivelsen omfatter standard leveringsomfang for leiligheter i Torgalléen Bjørkelangen sentrum. Byggene blir organisert som et eget sameie med tilhørende vedtekter. Sameiet er pliktig til drift og vedlikehold av fellesareal (inne og ute).

ETTERSEKSJON

Eiendommen blir seksjonert. Ingen seksjoner får enerett til andel tomt. Det henvises til utkast av vedtekter for ytterligere informasjon.

TOMT

Alt utomhus/fellesarealer blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesareal. Det henvises til utkast av vedtekter for ytterligere informasjon.

I tillegg blir det tinglyst plikt til drift/vedlikehold av felles grønt- og lekearealer. Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles i henhold til eierbrøk mellom alle seksjonseiere innad i Torgalléen. Selv om fellesarealene skal eies i fellesskap av alle sameiere er det kun eiere av leiligheter og næringslokaler som er bebygget og fått brukstillatelse som plikter å bidra til drift og vedlikehold.

UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene er vedlagt i salgsmaterialet. Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i foreløpig utomhusplan, som for hele området inkluderer internveier/gangveier, område for lek og opphold, grøntområder, gjesteparkering og område for renovasjon. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Renovasjonsanlegg blir utført med nedsenkede søppelcontainere iht kommunale krav.

Det må regnes med noe gjenstående utomhusarbeid ved innflytting på grunn av værforhold og årstid.

KONSTRUKSJON

Bygningens konstruksjon utføres i en kombinasjon av betong, stål og treverk. Alle konstruksjoner tilfredsstiller krav til brannsikkerhet og lyd.

TERRASER

Terrasser leveres med betong gulv. Rakkverk i aluminium/stål.

INNENDIG OVERFLATE

Innvendige vegger blir levert med sparklet gips malt mohair. Delevegger mellom leilighetene vil bli utført i betong/stål/tre med overflate malt mohair. Alle himlinger leveres malt i hvit utførelse. Alle gulv vil få 1- stavs eikeparkett som standard.

Fliser på bad leveres i 30 x 60 cm lys grå på vegg og 30 x 30 cm grå på gulv.

TYPE ROM	HIMLING	GULV	VEGG
Entre/gang	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Stue/kjøkken	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Alle soverom	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Bad	Malt gips/stål	Fliser	Fliser
Innwendig bod	Malt gips/betong med synlige v-fuger	1-stavs eikeparkett	Malt gips/betong
Sportsbod	Betong - Støvbundet	Betong - Støvbundet	Ensidig kledd malte OSB plater/ betong støvbundet
Garasjeanlegg	Himlingsplater/garasjehimling/støvbundet betong	Drensfalt/betong	Betong - Støvbundet

VINDUER

Vinduer/terrassedør leveres i farget utførelse utvendig og hvit innvendig. Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varme-tilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dermed kan vinduene bli kaldere på utsiden. Hvis ruten får lavere temperatur enn luften rundt, vil det dannes kondens. Det kan også forekomme at snø ikke smelter på vinduene. Kondens er likevel vanligst om våren og høsten – spesielt på klare høstnetter når luftfuktigheten er høy. Utvendig kondens er et tegn på svært gode vinduer, og dugg på vinduene er faktisk et tegn på et tettere og mer energieffektivt bygg. Dette er ikke å anse som en reklamasjonssak.

DØRER

Innwendige dører leveres med 1-speils dørblader i hvit utførelse. Ytterdør leveres i farget utførelse utvendig og hvit innvendig.

LISTER / GERIKTER / UTFORINGER

I rom med parkett leveres det gulvlister i samme utførelse som parkett. Gerikter og utforinger leveres i hvitmalt utførelse. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Leiligheten leveres uten taklister.

KJØKKEN

Kjøkken leveres i hvit utførelse med glatte fronter type HTH/Sigdal eller tilsvarende. Det gis valgmuligheter på forskjellige fronter som tillegg. Hel benkeplate for nedfelling av platetopp leveres i laminat utførelse med farge sort/grå, med andre overflater som tillegg. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag og ett-greps batteri. Hvitevarer er inkludert i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryseskap. Hver leilighet får utarbeidet egen kjøkkentegning som fremlegges på tilvalgmøtet. Antall skap og plassering av teknisk utstyr fremkommer av den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Overskap leveres i standard høyde (210 cm).

BAD

Det leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med glatte fronter, heldekkende servant, ett-greps batteri og tilhørende speil. Dusjhjørne leveres i aluminium og glass med hånddusj på stang. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin

OPPVARMING

Oppvarming med viftekonvektor/Radiator. Konvektor/radiatorer driftes av vannbåren varme fra fjernvarmeleverandør. Varmevexler og el kjele plassert i teknisk rom. Hver leilighet får leveres egen energimåler for varmt tappevann og varmt vann til oppvarming. I baderomsgulv blir det montert varmekabel. Elektriske panelovner på soverom leveres ev. som tilvalg. Leiligheter leveres med minimum energiklasse grønn C

VENTILASJON

Det leveres eget balansert ventilasjonsanlegg i alle leilighetene. Avtrekk i alle våtrom og kjøkken. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Inntak blir på vegg, og avkast blir over tak.

BREDBÅND OG TV

Det blir tegnet kollektiv avtale for levering av bredbånd og digital-TV. Grunnpakken er inkludert i fellesutgiftene. Linje til fasttelefon leveres ikke.

EL-INSTALLASJON OG EL-ANLEGG

Elektrisk anlegg leveres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav NEK-400. Det elektriske anlegget leveres skjult, men det vil forekomme åpent elektrisk anlegg på skillevegger mellom leilighetene på grunn av betong / brannsikre konstruksjoner. Leilighetene leveres med utelysarmatur ved inngangsparti og på terrasse. Det leveres downlights i entré/gang og bad. For øvrig leveres lysarmatur over kjøkkenbenk og lysarmatur over speil på bad. Ellers leveres det ikke lamper innvendig. Det leveres ringeanlegg og døråpner med tale. Utover dette leveres kontakter, brytere og lampepunkter i henhold til kravene i NEK-400. Plassering av punkter gjøres hensiktsmessig og vil bli avklart gjennom detaljprosjekteringen. Det vil bli utarbeidet egne tegninger, som fremlegges på tilvalgmøtet, med punkter for hver enkelt leilighet. Eget sikringsskap monteres i hver leilighet med tilhørende sikringer, samt røykdetektor/brannvarsler. Strømmåler plasseres i trapp / tekniske rom. Det legges opp infrastruktur til elbil-lading i garasjekjelleren. Sameiet må knyttet seg til en leverandør for ladesystem for el-bil, og lader må bestilles / monteres gjennom denne leverandøren.

SPRINKLERANLEGG / SIKKERHETSUTSTYR

I henhold til forskriftene blir det levert sprinkleranlegg i alle leilighetene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes slik at det hindrer dens funksjon. Kjøper må forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i tak dersom man skal borre eller spikre i tak. Det leveres brannslange i kjøkkenskap under vask/eventuelt brannslukningsapparat i hver enkelt leilighet.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Føringsveier for rør og kanaler vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger/sjakter og i helt eller delvis senket platehimling, fortrinnsvis i entré, bod, bad og over kjøkkenskap. Det kan derfor være avvikende takhøyde i disse rommene. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi vil gjøre oppmerksom på at innkassinger og nedforinger ikke nødvendigvis vises på prospekt-tegningene og bilder/illustrasjoner.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

TRAPPER / TRAPPEROM

Trapperom utføres iht. kravene som gjelder for brann og rømning – hva angår konstruksjon og materialvalg. For øvrig leveres vegger, samt underside av trappeløp og repos i malt betong og gips. Det leveres fliser på gulv i innvendige fellesareal, hoved-trapperom, trappetrinn og repos. Alle gulv i kjelleren utføres i betong. Postkasser blir levert og montert i inngangspartiet i første etasje.

PARKERING / SPORTSBOD

Hver leilighet vil få en eierandel i form av egen parkeringsplass i kjelleren. Selger forbeholder seg retten til plassering og fordeling av parkeringsplassene. Se utkast til vedtekter for ytterligere informasjon. Hver leilighet får egen sportsbod på ca. 5 kvm. Selger står fritt til å tildele bod plassering.

TILVALG, AVVIK OG ENDRINGER

Utbygger kan uten forhåndsvarsel gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg med likeverdige løsninger eller materialer, uten at kontraktsummen endres.

Andre utførelser eller leveranser enn beskrevet standard, kan føre til tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller endringsmelding. Det kan gis begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger/entreprenør vil utarbeide en tilvalgs beskrivelse som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. tilvalgsmeny vil inneholde opplysninger om priser, frister for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter oppstart vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider må dette bestilles skriftlig.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget ut over 15 % av kontraktssum.

Entreprenør kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Alle tilleggsbestillinger/enderinger skal faktureres av utførende entreprenør og betales direkte.

Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Det gis ikke anledning for kjøper til å gjøre konstruksjonsmessige endringer.

FDV-DOKUMENTASJON

Alle kjøperne vil ved overtagelsen få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er brukt i leiligheten. De vil også få en oversikt over kontaktpersoner/firmaer som er ansvarlig for de ulike arbeider og vedlikehold.

SAMEIE / FELLESKOSTNADER

Sameiet Torgalléen, (under stiftelse). Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Vedtektene legger opp til næringsdelen og boligdelen skal være mest mulig adskilt, slik at næringsdelen er ansvarlig for det som naturlig hører til næring og boligdelen er ansvarlig for det som naturlig hører til bolig.

Vedtekter for sameiet er vedlagt i dette prospektbilaget. Det tas forbehold om organisering av sameiet, herunder sammenslåing med naboeiendommen (senteret).

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv.

Det er forutsatt at den enkelte eier sørger for egen innboforsikring av sin seksjon.

Kjøper innbetaler en oppstarts kapital kr. 10.000,- til sameiet for å tilføre sameiet likviditet.