

# Grefsen Eiendom AS

## Bygg- og Leveransebeskrivelse Lysåsstubben – Sameie 3 – Salgstrinn 2

### GENERELL INFORMASJON

Beskrivelsene i denne salgsoppgave er laget for å gi informasjon om den viktigste oppbygging av husene og de viktigste funksjonene i leilighetene.

Vi gjør oppmerksom på at det forekommer avvik mellom denne bygge- og leveransebeskrivelsen i forhold til vedlagte plantegninger, informasjon i salgsoppgaven og i de øvrige prospektbeskrivelser, herunder bilder, og visualiserte 3 D eksteriør- og interiør perspektiver/skisser og situasjons/områdekart.

I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse og leveransebeskrivelse i salgsoppgaven som er retningsgivende.

Løsøre, hvitevarer, inventar, planer som viser møbler, utstyr og noen av de øvrige materialvalgene som fremgår av plan- og fasadetegninger skisser, bilder, og kjøkkentegninger etc er ikke en del av standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene/3 d tegningene i salgsoppgaven kun er ment som en illustrasjon. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, eller som må justeres som følge av forskriftskrav, herunder, nyanser, takvinkler, bygningsmessige fasadedetaljer, veg-gang-parkeringsarealer, og justeringer som følge av terrengtilpasninger/høyder. Perspektivene og områdekartet viser b.l.a ikke bygningene som vil bli oppført i salgstrinn 3, nord for Sameie 3 / byggetrinn 2.

Videre så vises det på 3 D perspektiv opparbeidelse på fellesarealer, som ikke er endel av leveransen.

Materialvalg, blomsterkasser, beplantning, kantstein, belysning, samt illustrative og inntegnede forslag til f.eks. møblering/interiør, ulike fargevalg, etc. er kun av illustrativ karakter.

3 D perspektiver – eksteriør:

Detaljer på perspektivene som kantstein mot grøntarealer, beplantning, bed, hekker, trær, levering av lekeapparater, opparbeidelse av ballplass/felles lekeareal og lyktstolpebelysning inne på feltet er ikke endel av leveransen, og vil ikke bli utført av utbygger.

Utbygger vil på fellesarealene til sameie 3 levere 2 stk sittegrupper i tre, samt 2 stk sandkasser.

Det vil være opp til eierseksjonssameiet, når dette er konstituert, å beslutte, samt bekoste en ytterligere opparbeidelse på fellesarealene. Dette vil måtte besluttes iht vedtektene for sameiet

På boligområdet så vil det være skrånende deler på tomtene, i forhold til utearealer, innkjørsler osv. Dette er forhold som ikke vil fremgå i detalj på oversiktskart og illustrative skisser / 3 D perspektiv, b.l.a nivåforskjeller mellom hagearealer, nivåforskjell på bygninger, nedkjøring/stigning på adkomstvegene for innkjørsel til garasjeanlegg osv .

Den enkelte eier av eksklusive hageareal i 1.etasjene vil selv være ansvarlig for å planere og opparbeide sitt eget areal med hensyn til det forannevnte. Det vises kun illustrasjon av prinsippene for eksklusive uteareal til leilighetene i 1.etasje, og endelig størrelse på disse arealene, lengder ut fra fasader og eventuelt på siden av bygningenes gavlvegger forbeholder selger seg til å justere/endelig måle opp i forbindelse med seksjoneringsbegjæringen. Størrelsen på eksklusivt uteareal til den enkelte leilighet vil derfor også være varierende.

Kjøpere av leiligheter i 1.etasje med tilhørende eksklusive uteareal vil måtte akseptere justeringer av arealet dersom det av hensyn til opparbeidelsen av tilliggende felles veier/areal, p-plasser, installasjoner for kabler, grøfter, areal for snøansamling/brøyting etc nødvendiggjør en justering i forhold til prinsippinndelingen angitt på vedlagte kartutsnitt/områdekart i salgsoppgaven, og som det kan gis et manglende visuelt inntrykk av på 3 D perspektivene. Den enkelte må også akseptere at det kan bli plassert infrastrukturmessige installasjoner, som kummer, fordelerskap etc på eksklusive utearealer, og den enkelte kjøper kan ikke motsette seg dette

Selger vil allikevel, i lys av det forannevnte, tilstrebe at mest mulig areal, som naturlig hører til langs og ved siden av bygningenes fasader tillegges som eksklusivt uteareal til leilighetene i 1.etasje. Dette for å unngå at det på tomten er mange små fellesareal, som skal forvaltes av sameiet i fellesskap.

## **KONSTRUKSJON**

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i : Stål – Tre- Betong

Etasjeskillere utføres med: Betong

Takkonstruksjon i: Tre og tekket med fiberplater, papp og betong takstein

Fasader består hovedsakelig av liggende trepanel, glass og beslag.

Balkonggulv for leilighetene i 2.etasje er utført med imprignerte trematerialer og må betraktes som en utvendig konstruksjon og er utsatt for vær og vind. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. For leilighetene i 1.etasje, så vil innslag av regnvann fra ovenforliggende balkong måtte påregnes.

Det leveres støpt utvendig betongplate til leilighetene i 1.etasje. Platen støpes på bakken under balkongen i 2.etasje.

Innvendige skillevegger i leilighetene består av stendere i bindingsverk kledd med gipsplater. For overflatebehandling vises til romskjemaet for hver leilighetstype.

## **STANDARD INNVENDIG BEHANDLING**

### **GENERELT**

Se eget punkt for leilighetene i 2.etasje vedrørende himlinger og takhøyde.

Boligene leveres med generell takhøyde på ca 240 cm.

Vinduer og innvendige dører leveres ferdig malt fra fabrikk.

Leilighetene på 101 kvm har skyvedør mellom bad og adkomst til bod jfr plantegningen

Entrèdørene leveres med FG-godkjent lås og beslag.

### **GULV:**

Eikeparkett 14 mm i stue/kjøkken, soverom, gang. Keramiske fliser (20 x 20 cm) på bad og vaskerom .

Innvendig bod m/opplegg vaskemaskin/teknisk rom for leilighetene på 101 kvm har flislagt gulv (20x20 cm.)

Innvendig bod i 125 kvm leilighetene har parkett.

#### VEGGER:

Malte vegger på gips el. strie, med valg av inntil 4 forskjellige farger i leiligheten, eller ferdigbehandlede panelplater .

Keramiske fliser (20 x 40 cm eller 20x 30 cm, liggende el. stående) på bad.

Vaskerom for leilighetene på 125 kvm: Våtromsplater

Innvendig bod for leilighetene på 125 kvm: Malte gipsplater

Innvendig bod m/opplegg vaskemaskin/teknisk rom for leilighetene på 101 kvm:

Våtromsplater

#### HIMLINGER :

1.etasje: Glatte malte plater

### **SPESELT FOR LEILIGHETENE I 2.ETG – De to midtre leilighetene i 8-mannsboligene**

Himlinger:Hvit malt fiberpanel

Takhøyde: Himlingshøyden vil være høy og luftig for de to midtre leilighetene i 2.etasjene.

Se bygningens snittegning, og takoppløftet for disse to leilighetene i 8-mannsboligenes 2.etasje.

Alle leilighetene i 2.etasje får panel i himling

#### **NEDFORET HIMLING / INNKASSING**

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i gang, bad og kjøkken. Lokale nedføringer i andre rom kan forekomme. Nevnte konstruksjoner vil i så fall bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Netto takhøyde på min. 2,20 m ved nedføringer

#### **UTSTYR**

##### **KJØKKEN**

Standard kjøkkeninnredning leveres fra Norema – Type: Time Hvit.

Benkeplate leveres i laminat m/avrundet kant. Det er utarbeidet egen kjøkkentegning for den enkelte leilighetstype ( En for 101 kvm og en for 125 kvm). Se vedlegg til salgsoppgave.

Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Hvitevarer leveres ikke i standardleveransen.

Det er mulig å velge mellom 4 andre kjøkkenfronter, som tilvalg.

Det er også utarbeidet en egen hvitevarepakke, som mulig tilvalg

Se vedlegg for beskrivelse,,illustrasjoner av tilvalgspakkene, samt priser

Det er ikke anledning til å flytte på avløp og vanntilførsel.

Det leveres standard hvit ventilator type slimline over komfyr.

##### **GARDEROBE**

Garderobeskap i hvit glatt utførelse. Det leveres iht. plantegning.

Høyde skap 2,1 m.

## BAD

På bad leveres 120 cm baderomsinnredning i Time Hvit eller Hvit Format, med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri.

Over servant leveres speil og belysning. Videre leveres ett greps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj).

Det leveres toalett

Det leveres dusjhjørne/nisje i alle leilighetene.

## VASKEROM I 125 KVM LEILIGHETENE:

Det leveres 200 l varmtvannsbereder

Det er videre avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondens- tørketrommel).

Det leveres toalett og vaskeku

## INNVENDIG BOD/VASKEROM/TEKNISK ROM I 101 KVM LEILIGHETENE:

Det leveres 200 l varmtvannsbereder

Det er videre avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondens- tørketrommel).

## VINDUER/VINDUSDØRER

Leveres med isolerglass. Ferdig hvitmalt fra fabrikk.

## GULV- og TAKLISTER/GERIKTER

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt. Taklister blir hvitmalt. Synlige spikerhoder/hull blir ikke pusset, sparklet og malt.

## TEKNISKE ANLEGG

### VENTILASJON

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med avtrekk fra bad og via kjøkkenhetten. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling.

### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden og eventuelt andre spesielle steder. Automatsikringer i eget sikringskap i leiligheten. Måler og hovedsikring er plassert utvendig, ved inngangsdøren til felles trapperom.

For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg for leilighetene i 1. etasje.

For leilighetene i 2. etasje leveres det takpunkt innfelt i himling. To stk i stue/kjøkken og ett i gang.

På terrasse/balkong leveres utelys med fotocelle og dobbel stikkontakt.

I parkeringskjeller leveres bevegelsessensorer for styring av lys og energi- sparing.

## BRANN

Det leveres røykvarslere og slukningsutstyr ihht forskrifter.

## SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkken- benk, og opplegg for vaskemaskin på bad.

Det leveres hvitt sanitærutstyr.

Det installeres luker i vegg eller himling for fordeler- skap for leilighetenes røranlegg (varmt- og kaldt- vann) og varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet og vil være en del av detaljprosjekteringen. Det vil fortrinnsvis bli plassert i innvendig bod for 101 kvm leilighetene og på vaskerom for 125 kvm leilighetene, samt eventuell inspeksjonsluke I gang for leilighetene I 2.etasje

## OPPVARMING

Boligene oppvarmes med elektriske panelovner.

Pipe, ferdig pusset og malt. Det medfølger peisovn. Se beskrivelse av standard.

Badegulv I begge leilighetstypene og vaskerom ( 125 kvm), samt innvendig bod/vaskerom/teknisk rom ( 101 kvm) leveres med varmekabler.

## TV/RADIO/TELEFON/BREDBÅND

Boligene blir tilknyttet kabel-tv. Kjøper må betale tilknytningsavgiften til kabel-tv.

Tilknytning til strøm bekostes av utbygger.

Området er klarlagt for analog og digital tv, samt høyhastighetsbredbånd. Se [www.romm.no](http://www.romm.no)

## TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av eventuelle sjakter ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

## UTVENDIGE ARBEIDER:

Bygningen:

Kledning av tre, grunnbeiset med ett strøk.

Takrenner og nedløp av stål.

Stigtrinn på tak i henhold til kommunale krav.

Oppbygging av etasjeskille/lydskille mellom 1- og 2.etasje:

Støpt dekke. (20 cm Haircooldekke). 6 cm Paroc lydplate med 8-9 cm påstøp. Under dekke monteres himling.

Oppbygging av gulv i 1.etasje:

Termomur fylt med 40 cm løs Leca, isolasjon med 10 cm isopor. Påstøp, ca 8 cm.

Vegg:

25 cm isolasjon i reisverk. Gips på begge sider+lufting og panel. Vegger i 1.etasje, mot trapperom i termomur.

Tak:

35 cm isolasjon+lufting, treplater i undertak med underlagspapp, sløyfer og lekter. Sort takstein

## FELLESAREAL

### INNGANGSFORHOLD

Felles, innebygd trapperom for 4 leiligheter. Felles inngangsdør på bakkeplan. Se egen tegning/snitt for planløsning i den enkelte bygning, og plassering. I bygningene med 8 leiligheter, blir det bygget to separate trapperom. Trapperom leveres med overflatebehandlede gulv-vegger og himlinger.

## LØFTEHEIS FRA GARASJEANLEGG TIL BAKKEPLAN

Det leveres en løfteheis fra garasjeanlegg, og opp til bakkeplan/felles uteareal. Trapp/heisrommet er plassert og fremgår på områdekartet.

## GARASJEPLAN

Det blir bygget felles garasjeanlegg under bygg 8 og 9 i sameie 3. Alle leiligheter vil få garasje plass med god lengde og med plass til to biler i lengden. Rettigheter til p-plass og plikter er regulert i egne vedtekter, samt ved tinglyste bestemmelser/erklæringer.

Tildeling og nummerering av garasjeplasser og bod, til den enkelte leilighet, vil ikke fremgå før ved seksjoneringen av Eierseksjonssameiet. Tildelingen av p-plass vil følge av vedtektene i Sameiet. Utbygger/selger forbeholder seg rett til å fordele p-plassene.

Utbygger har rett til å disponere/råde over overskuddet av p-plasser, utover de som tildeles, og som er inkludert i prisen til den enkelte leilighet

Gulv: Betong, biloppstillingsplassene merkes med nummer på vegg, og de fleste plasser mellom hver enkelt leilighet, vil være adskilt med bærekonstruksjoner

Vegger: Betong (hvitt)

Himling: Støvbundet betong (hvitt) eller synlig isolasjon.

Laveste fri etasjehøyde ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Garasjekjelleren ventileres iht. gjeldende forskrifter.

Det leveres elektrisk garasjeport som styres ved nøkkel og fjernstyrt portåpner (1 stk. pr. bolig)

## UTOMHUSARBEIDER

Utomhusplanen er kun å betrakte som retningsgivende. Forbehold om endelig utforming, plantevalg og materialvalg.

Felles grøntområder vil bli tilsådd med plen. Adkomst til hovedinnganger vil bli asfaltert.

Det skal leveres 1 stk utvendige hagevanningskran ved hvert inngangsparti, som deles mellom 4 stk leiligheter

Eksklusive hagearealer til leilighetene i 1. etasje leveres med maskinplanert matjord.

Ferdigplen blir anskaffet og levert av utbygger, senest vår/sommer 2014. Den enkelte kjøper er ansvarlig for selve leggingen og vedlikehold, etter levering. Utbygger vil bistå med legging av plenen.

Det gjøres oppmerksom på at angivelsene på situasjonskartet over de eksklusive utearealene til leilighetene i 1. etasje, kun er retningsgivende. Det er heller ikke nødvendigvis hensiktsmessig med levering/legging av plen langs fasaden på den siden hvor inngangspartiet er. Arealet langs fasadene hvor det er inngangspartier, er å anse som adkomst- og parkeringsarealer ved bygningene

## PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hvert inngangsparti og callinganlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet, i det innvendige trapperommet..

## **TILVALGSMULIGHETER**

Tidsbegrenset av byggarbeidenes fremdrift kan den enkelte kjøper variere standarden på sin leilighet innenfor et spesifisert og fast prisets produktspekter.

Tilvalg som har betydning for fasadens utseende, som markiser, utvendige persiener etc, vil ikke leveres/utføres av utbygger, men er forhold som tas opp/foreslås når Sameiet er konstituert, og noe den enkelte leilighetskjøper kan bestille etter overtagelsen, og etter vedtak i sameiet.

For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning. Se de fire tilvalgsmulighetene
- Induksjonstopp er mulig på kjøkkenet.
- Hvitevarepakke kan tilbys
- Alternative parkett-typer
- Materialvalg på vegger ( Smartpanel – Malt gips-Malt strie)
- Valg av fliser på bad/ endring av front på baderomsinnredning.
- Mer garderobeskap i de soverom hvor det er plass til dette.
- Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.
- Flere elektriske punkter og tlf-/ tv-uttak
- Endre type peisovn, fra den som medfølger i standard

Bestillingsfrister for tilvalg:

Utbygger vil innkalle til et møte med kjøper, hvor tilvalgsskjema for bestilling går gjennom. Det settes da en frist for beslutning om hvilke endringer som bestilles Det gjøres oppmerksom på at når tilvalgsfristen er gått ut, vil alle tilpasninger bli gjort som individuelle endringer i hver leilighet. På grunn av fremdrift i prosjektet så må alltid

## **ENDRINGER**

Når tilvalgsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist. Endringer må individuelt bli tilpasset den enkelte kjøper.

## **FORBEHOLD**

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg, eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken.

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt/internetside eller leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av garasjeplasser og boder.

Selger forbeholder seg retten til å engasjere forretningsfører i Sameiet for det første driftsåret, samt inngå/ tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen, sameiet og for ivaretagelse av plikter og rettigheter vedrørende fellesarealer. I tillegg gis selger rett til å inngå avtale om fullverdi bygningsforsikring for alle bygg i sameiet, for det første hele driftsåret etter etableringen/konstitueringen av sameiet.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

## **RAMMESØKNAD/IGANGSETTINGSTILLATELSE**

Vi tar forbehold om endringer i forbindelse med offentlige godkjenning av rammesøknad og igangsettingstillatelser.