LEVERANSEBESKRIVELSE – HOLT-VEIEN 54 ABC

Denne leveransebeskrivelsen gjelder oppføring av eneboliger i Holtveien 54, med kjeller, 1. etasje, 2. etasje samt takterrasse, i henhold til godkjente tegninger og offentlige tillatelser. Illustrasjoner, skisser og 3D-visualiseringer er veiledende og kan avvike fra endelig leveranse.

Holtveien 54 A- Hus 1

Kjeller:	93 m2
1.Etasje:	84 m2
2.etasje:	66 m2
SUM:	243 m2 BRA-i

Sportsbod: 4,8m2 BRA-e

Takterasse: 43.m2

Holtveien 54 B- Hus 2

Kjeller:	86 m2
1.Etasje:	84 m2
2.etasje:	66 m2
SUM:	236 m2 BRA-i

Sportsbod: 4,6 m2 BRA-e

Takterasse: 43.m2

Holtveien 54 C-Hus 3

Kjeller:	99 m2
1.Etasje:	84 m2
2.etasje:	66 m2
SUM:	249 m2 BRA-i

Takterasse: 43 m2

Alle arealer er tatt fra arkitekttegninger. Avvik i areal kan forekomme pga utforminger og nødvendige sjakter, kanaler, lekter og utforinger. Eventuelle avvik i arealer gir ikke grunnlag for reklamasjon.

OPPVARMING

Boligen leveres med elektrisk oppvarming bestående av panelovner, varmefolie og gulvvarme.

Det leveres gulvvarme i 2 bad og vaskerom i kjeller, entré og bad i 1. etasje samt wc i 2. etasje.

Det leveres varmefolie i stue og kjøkken i 2.etg.

I stue leveres vedpeis type Vision Line i58VS eller tilsvarende.

Totalt leveres 6 panelovner.



VENTILASJON

Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ved fyring i peis kan det være behov for tilluft via vindu eller dør.

PARKETT

Boen Parkett eik 13,2x181x2200 mm

eller tilsvarende leveres i alle rom der det ikke er fliser.

Uttrekk pris kr 570 pr kvm.



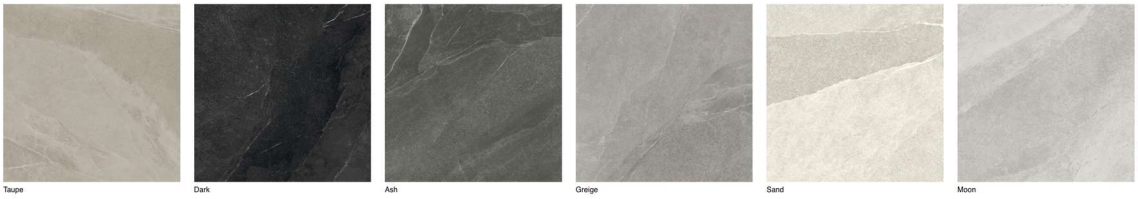


FLISER

Gulv i inngangsparti flislegges med fliser 60 × 60 cm. Veiledende pris: 1.199,00 pr.m2.

Gulv på bad 2.etg flislegges med fliser 60 × 60 cm. Veiledende pris: 1.199,00 pr.m2
Gulv og dusjnisje i 3 bad flislegges med fliser 60 × 60 cm.Veiledende pris: 1.199,00 pr.m2.
Gulv i vaskerom flislegges med fliser 20 × 20 cm. Veiledende pris: 500,00 pr.m2.
Dusjnisjer flislegges på gulv 5 x 5 cm. Veiledende pris: 1.199,00 pr.m2.
Utrekkspris er 47% av veiledende pris.

Øvrige vegger leveres malt.



RØRLEGGER

Det leveres ikke baderomsinnredning som standard. Baderomsinnredning velges av kjøper innenfor avsatt beløp.
Alt rørleggerarbeid utføres av autorisert rørlegger etter gjeldende forskrifter.
Hovedskap med stoppekran, sil, tilbakeslagsventil, lekkasjestopper og reduksjonsventil.
Alle vannledninger leveres som rør-i-rør-system.

3 stk Gustavsberg Takdusjpakke Nautic Square med termostat
1 stk Gustavsberg Epic med avstengningsventil for oppvaskmaskin
4 stk Villeroy & Boch Subway 2.0 innbyggingstoaletter.

4 stk Gustavsberg Estetic Servantbatterier-krom

1 stk Dusjhørner 90x90 Imber rett-A Collection

2 stk Dusjvegger Fastvegger Imber rett-A Collection





Utslagsvask i stål for nedfelling på vaskerom og opplegg for vaskesøyle.

Lekkasjesensor på kjøkken og WC.

300 liters varmtvannsbereder plasseres i vaskerom/teknisk rom i kjeller.
1 stk. frostfri utvendig vannkran på yttervegg i 1. etasje.
Automatisk vannstopper prosjekteres og leveres av rørlegger.

Rørføringer kan medføre påforinger/innkassinger av vegger og himlinger.
Utvendig VA-anlegg prosjekteres av rørlegger og godkjennes av Oslo kommune.

ELEKTRO

Det elektriske anlegget bestykkes iht. NEK-40:2014. Plassering av de elektriske punktene plasseres iht. elektroplan som er utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen. Rom som er definert som bod i plantegningen vil bestykkes iht. rommets definisjon i plantegningen. Dersom kjøper ser for seg en annen bruk av rommet må kjøper påregne tilvalg på flere elektriske punkter. Sistnevnte avklares i møte med elektriker.Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Automatsikring i eget sikringsskap. Plassering av hovedsikring og måler plasseres iht. elektroplan som er utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen.

150 stk. el. pkt. Elko Pluss som stikkontakt, lys, bryter, telefon, antenne, ringeknapp, ringeklokke og lignende.
1 stk. ringeklokkeanlegg.
1 stk. målerskap iht. NEK 399.
1 stk. komplett sikringsskap med nødvendig antall kombiautomater (aut.sikring og jordfeilbryter i ett). 1 stk. overspenningsvern.
1 stk. komfyrvakt.
3 stk. utelamper.
1 stk. tomrør til elbillader.
6 stk. panelovner.
5 stk. dimmere.
1 stk. stikkontakt på tak.
1 stk. stikkontakt ute.

40 stk. downlights LED.
5 stk. varmekabler med regulator.
1 stk. tilkobling avtrekksvifte.
1 stk. brannsentral.
4 stk. røyk-detektorer.
Varmefolie med termostat i kjøkken/stue.

Antenne leveres som røranlegg med boks, datapunkt som røranlegg med boks og inntrukket kabel eksklusiv tilkobling av kontakter.

Kjøper er selv ansvarlig for å bestille telefon og kabel-tv fra leverandør av slike tjenester dersom de ønsker det. Det leveres trekkerør til telefon/TV-kontakt iht. el. plan.

KJØKKEN / BAD / GARDEROBE

Kjøkken, inkl. ventilasjonsvifte, kjøkkenvask, baderomsinnredninger med vasker og garderobeskap leveres for inntil kr 400.000,- (gjelder veiledende priser ved kontraktsinngåelse) inkl. mva og montering.

Ventilasjonsviften skal ha direkte utkast gjennom yttervegg til friluft.

Plantegninger, tegninger og 3D-illustrasjoner i salgsoppgaven er kun veiledende og viser ikke nødvendigvis standardleveransen.

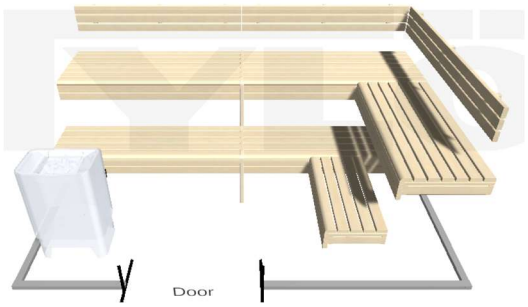
Kjøper vil sammen med kjøkkenleverandør utarbeide endelig leveranse innenfor kostnadsrammen.

Kjøkkenkran med uttrekkbar tut, opplegg for oppvaskmaskin og trådløs vannsensor inngår i rørleggerleveransen.

Uttrekkspris kjøkken/garderobe, vasker og baderomsinnredninger er 280 000 inkl. mva, montering og frakt.

BADSTUE

Vegger og tak panelt med ubehandlet furupanel. Gulv i ubehandlet betong med gulvrist i furu.
Osp innredning som vist på tegning.
Badstudør i glass.
8 kw Badstuovn med stein.



TRAPPER

Innvendig trapp leveres som modell Sofie grå/sort fra Fagtrapp med trinn i eik og runde spiler i rekkverk.

Overflatebehandling utføres med olje fra Rubio Monocoat (40 standardfarger). Beis kan velges i begrenset antall farger mot tillegg.

Inntrinn 40 mm eik, parkettmønstret.
Barnesikringslister eik 21 mm.
Vanger 40 mm furu.

Spiler 23 mm furu.
Stolper 85×85 mm kvistfri furu malt.

Håndløpere 80×40 mm furu malt.



GARASJE

Dobbel garasje leveres med sort tett leddport med elektrisk motor og fjernkontroll.
Garasjen leveres med betongdekke på gulv samt malt og sparklet gips på vegger og tak.
Det leveres belysning i tak og trekkerør for elbillader.

Direkte adkomst til bolig fra garasje vi branndør

VINDUER OG DØRER

Vinduer og balkongdører leveres i tre malt i brunsort farge.
Inngangsdør og kjellerdør leveres i brunsort utførelse med børstet stål vrider og låsekasse.
Scanflex Trend 1 eller tilsvarende sorte innerdører leveres med dempelist og dørvrider i børstet stål.



LISTVERK

Taklister leveres ikke.
Glatte hvitmalte fotlister, dimensjon 15 × 95, leveres mot parkett.

MALERARBEIDER

Vegger og himlinger leveres sparklet, grunnet og malt i hvit utførelse. Malte gipsflater leveres med sparklete skjøter, grunnet og malt med to strøk. Strukturforskjeller i slepelys samt mindre overflateriss må påregnes. Malerarbeider utføres etter standard K2.

For gipsplater innebærer K2 normalt skjøt- og flekksparkling før maling. Dette betyr at man kun sparkler plateskjøter og skruehull.

Tillegg for ekstra farger etter avtale, pris kr 4.000 pr. ekstra farge.

UTOMHUS / TAKTERRASSE

Utearealer opparbeides, planeres og ferdigstilles med ferdigplen i henhold til utomhusplan og godkjente tegninger. Atkomstveier, gårdsplass og biloppstillingsplasser gruses i henhold til kommunens krav til gjennomtrengelige flater. Gangområde mellom husene leveres med belegningsstein. Nedre felles adkomstvei asfalteres.

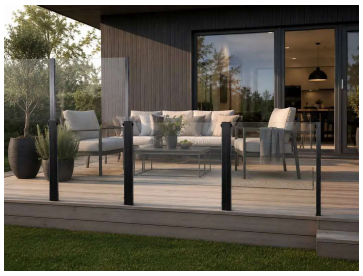
Husene leveres grunnet samt beises ett strøk på plassen.

Støpte port søyler med lys montert på topp.

Trær iht. utomhusplan plantes med størrelse 180 – 200 cm
Tre- og tujahekk med høyde ca. 80–100 cm leveres i henhold til seksjoneringsplan.
Trær og planter kan endres dersom selger finner dette hensiktsmessig.

Balkonger og takterrasse leveres med impregnerte terrassebord. Rekkverk på balkong i 2. etasje, på utvendig rekkverk til takterrasse og på takterrasse leveres i impregnert treverk. Det leveres glass i rekkverk på to sider av takterrassen, med opp ned funksjon 110 cm – 180cm, vest og øst.





Takrenner og nedløpsrør leveres i plastbelagt stål eller aluminium med utkaster. Overvann og vann fra taknedløp dreneres til terreng. Det etableres overvannshåndtering iht. godkjent plan.
Fasadetegninger som ligger til grunn for godkjenning i Oslo kommune viser planering av terreng rundt bygningene. Det må påregnes justeringer av terreng avhengig av stedlige forhold og masser som benyttes.

FORBEHOLD

Stiplet linje på plantegninger viser forslag til løsninger og innredning som ikke inngår i leveransen. Garderober, badekar, glassdører m.m. medfølger ikke i standardleveranse selv om dette kan være illustrert.

Endringer og tilvalg, som kjøper ønsker utført meldes til selger som fremskaffer tilbud på endringer. Uttrekk pris og pris på endringer forbeholder utbygger seg retten til påslag på inntil 15%

Treverk og plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatur og luftfuktighet. Dette kan medføre retningsavvik, sprekkdannelser og glipper som ikke kan påberopes som mangler.

Tegninger, 3D-illustrasjoner og skisser er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra ferdig leveranse. Arealer er omtrentlige og avvik kan forekomme. Leveransebeskrivelsen med forbehold gjelder foran tegninger og illustrasjoner ved motstrid.

Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området, herunder deling, seksjonering, servitutter og adkomstrettigheter.

Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Ved transport påløper kr 70.000,- i transportgebyr.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer som ikke forringer den generelle standard eller utførelse vesentlig.

Plassering av tekniske installasjoner er faste. Dersom kjøper har trukket ut hele eller deler av kjøkkenleveransen, må kjøper selv stå for tilkoblinger og eventuell flytting av tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpsrør, elektroopplegg, ventilasjon m.m.

Selger har rett til å gjøre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er ferdigstilt ved salgsstart, og at dette kan medføre nødvendige endringer for å tilfredsstille offentlige krav.
Flate tak er en konstruksjonsløsning som stiller særskilte krav til bruk og vedlikehold.Flate tak vil konstruksjonsmessig ha mindre fall enn tradisjonelle skråtak. Dette innebærer at vann i perioder kan bli stående midlertidig på takflaten uten at dette anses som en mangel. Mindre vannansamlinger kan forekomme etter nedbør eller snøsmelting. Dette er normalt for flate takkonstruksjoner. Taksluk, nedløp og avrenningssystemer krever jevnlig ettersyn og renhold. Tilstopping fra løv, is, snø eller smuss er forhold som faller inn under eiers vedlikeholdsansvar. Ved store snømengder eller isdannelser kan det oppstå økt fuktbelastning og langsommere avrenning. Eier plikter å følge normalt vedlikehold, herunder vurdere behov for snørydding ved ekstraordinære forhold. Det kan forekomme skjolder, misfarging eller vannmerker på fasader som følge av avrenning fra flate tak eller værpåvirkning . Manglende vedlikehold kan påvirke takets funksjon og faller utenfor utbyggers ansvar.

Dersom det i byggetiden inntreffer streik, pandemi, lockout eller andre forhold utenfor selgers kontroll som medfører forsinkelser, kan kjøper ikke kreve dagmulkt, erstatning, heving eller gunstigere betalingsbetingelser på dette grunnlaget.

Tekniske forskrifter (TEK17) gjelder for utførelsen. Generelt leveres boligen med toleranseklasser iht. NS 3420 med normalkrav for de aktuelle bygningsdelene.
Malte gipsflater leveres med sparklete skjøter, grunnet og malt med to strøk.
Strukturforskjeller i slepelys samt mindre overflateriss må påregnes. Malerarbeider utføres etter standard K2.

Boligene overleveres byggrengjort. Byggvask er ikke å anse som fullverdig rengjøring, og ytterligere rengjøring av overflater må utføres av kjøper.

Utbygger har rett til å etablere og plassere drens- og pumpekummer, elektro- og fiberskap samt andre tekniske installasjoner der dette anses hensiktsmessig. Det kan også etableres nedsenket terreng og andre tiltak knyttet til overvannshåndtering. Felles tekniske

installasjoner tilknyttes fellesanlegg, og service- og driftskostnader fordeles av sameiet.

Forslag til vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger/utbygger og vedlagt kjøpekontrakt eller oversendt kjøper før overtakelse. Vedtektene vil regulere blant annet fellesarealer, bruksrettigheter, fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder kostnader knyttet til felles tekniske installasjoner som garasje, overvannshåndtering og tekniske anlegg. Kjøper plikter å akseptere og tiltre vedtektene for sameiet.