

Ensjø Torg - Tigergården

Leveransebeskrivelse 24.09.2020 (versjon 8)

GENERELT

Skanska Eiendomsutviklings prosjekt på Ensjø Torg vil bestå av ca. 620 boliger totalt og ca. 2500m² næring samt barnehage. Ensjø Torg består av 1-9 salgs- og byggetrinn. Denne beskrivelsen gjelder Tigergården med 161 leiligheter.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området ihht. Ensjø Torg og Ensjøbyens plan for området samt reguleringsplaner

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS. Org. Nr 979 476 256

Entreprenør er Skanska Norge AS. Org. Nr 943 049 467

Nordvik v/ P33 Eiendomsmegling AS gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

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. Beskrivelsen skiller mellom leiligheter i «Tårndel» og «Øvrige leiligheter». Definisjon på om leiligheten er å betrakte som del av Tårndel eller Øvrige leiligheter fremkommer av kontraktstegning.

Leveransen er i henhold 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.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM sertifiserer alle sine boligprosjekter. Tigergården har som ambisjon om å oppnå Very Good standard.

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig platekledning / jfr. fasadetegninger.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Innvendig farge Svart (NCS S 8500- N).

Balkongdør- og vindusmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter.

Solskjerming av vinduer leveres dersom dette er påkrevd iht Teknisk forskrift og beregninger, med elektrisk betjening. Omfang om hvor dette vil være nødvendig vil bli avklart ifrb. med detaljprosjektering.

Vinduer på syd og vest fasade for Himmeltårnet og Glassgangen vil bli levert med utvendig screens som standard leveranse. Nord og østfasade iht. TEK og beregninger.

Vinduer på syd, øst og vest fasade for Kobberpassasjen vil bli levert med utvendig screens som standard leveranse. Nord fasade mot T-Bane iht. TEK og beregninger.

Balkongdører leveres ikke med screens.

Vinduer på soverom/kjøkken mot Glassgangen vil få montert motor oppe og nede i karm som sørger for automatisk lukking hvis røykutvikling, iht. brann-notat.

De fleste vinduer som er åpningsbare leveres som utadslående, med noen få unntak.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger 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 skjøten bli levert med overgangslist.

Vegger leveres hvitmalte NCS S 0502 –Y med unntak av følgende:

I Tårndel leveres hovedsoverom og fondvegg(er) bak kjøkkeninnredning med farge NCS S-3908-B10G, matt (5249 Linblå). I Øvrige leiligheter leveres hovedsoverom og fondvegg(er) bak kjøkkeninnredning med farge (NCS S 3508-G36Y 87628 treasure, matt).

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørbblad. Leveres med kikkhull. Svart farge, (NCS S 8500- N) på innvendig side og med tilsvarende farge på gerikter rundt. Øvrige dører i leiligheten leveres hvite med hvitmalte karmmer, utføring og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Standard dørterskel leveres som hvitpigmentert eik.

RFID «Keyless» brikke leveres til inngangsdør for oppgang.

Dørvidere i børstet stål. Type: «BASE FF-fasong» fra R. Bergersen el. tilsvarende design fra andre leverandører.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 145 mm 1-stavs lys eikeparkett matt lakk med kvist, fargevariasjoner og fas. Type Eik Nordlys eller tilsvarende. Hvitpigmenterte eikelister med synlige spikerhull.

I entre med unntak av Tårnet leveres linoleum som har et moderne og urbant utseende.

Type: Forbo Marmoleum Walton 3359/335935 Bottle green eller tilsvarende kvalitet.

HIMLINGER

Himlinger leveres enten som malte hulldekker med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Farge hvit (NCS S 0502-Y).

Standard takhøyde er ca. 250 cm med unntak av badrom som har standard takhøyde på ca. 220 cm. I plan 1 er standard takhøyde ca. 325 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedføringer ned mot 270-220 cm 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 forekomme synlige rør og kanaler, her leveres systemhimling. Det leveres ikke taklister i boligen. På bad og WC vil det være nedforet himling av stålplater/ gips med matt overflate. I Tårndel leveres disse hvite og i øvrige leiligheter mørke (NCS S 7500-N).

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikerte badromsmoduler..

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant i porselen med rette kanter. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Type Ido Glow med skuffer, i lys eik front. L. nr A0104, A0207, A0407 og A0507 vil få innredning INR Grand Solid med eikefiner front. Uten påhengt Otsoson Sol speil med sidelys og en stikkontakt vil følge bredde baderomsinnredning

Ett-greps servant batteri i krom med oppløftsventil Grohe Essense 34294001 eller tilsvarende. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tempesta 210, inkludert hånddusj eller tilsvarende kvalitet. Type Tapwell Zsal 194 vil bli levert som standard i følgende leiligheter (hovedbad): B0 302,402,502,602 og 605, samt i sekundærbad i følgende leiligheter: A0 902 og A1002, Rette dusjvegger i glass. Vegghengt WC type Porsgrund Ido seven D i hvit porselen med softclose-funksjon og krom flusher med vannsparende funksjon.

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

Det skal leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for evt. montering av hyller/skap. Fordelingsskap vil være synlig i tak eller vegg.

I Tårndelen leveres følgende:

Gulvflis dusjnise: Living Ceramics/ardex: Beren Coal 50X50mm, fuges med farge : Basalt eller tilsvarende.

Gulvflis øvrig: Living Ceramics/ardex: Beren Black 300x 600mm. Fuges med farge basalt eller tilsvarende

Veggflis på den vegg hvor servant er plassert: Beren Black 300x 600mm. Fuges med farge basalt eller tilsvarende

Øvrige vegger levers med type flis: Beren Coal 300X600mm. Fuges med farge basalt eller tilsvarende.

Fuger mellom gulv og vegg vil ikke bli symmetriske.

Øvrige leiligheter leveres med:

Gulvflis: Dusjnise 100x100mm Antrasittgrå matt med fuge: antrasitt.

Øvrig gulv Antrasittgrå matt 200X200 mm med fuge: antrasitt. Leverandør: Marazzi eller tilsvarende kvalitet

Veggflis på den vegg der hvor servant står: Antrasittgrå matt 200X200mm med fuge: antrasitt

Øvrige vegger leveres hvit matt flis 200X200mm, fuge antrasitt

Leverandør: Marazzi eller tilsvarende kvalitet

Fuger mellom gulv og vegg vil ikke bli symmetriske.

WC leveres med:

Gulvflis: Antrasittgrå matt 200X200 mm med fuge: antrasitt. Leverandør: Marazzi eller tilsvarende kvalitet

Vegger leveres med sparklet og malte gipsplater/betongvegger. Farge (NCS S 0502 - Y)

Downlights med dimmer. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk med softclose funksjon, og hvit/krom flusher. Servant med ettgreps batteri. Speil montert på vegg.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask.

Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg*

Kjøkkeninnredning leveres i Tårndel fra HTH eller tilsvarende kvalitet type Focus Koksgrå 7500-N. Mallt MDF. Håndtak: HTH, Infinite, antrasitt. Rett benkeplate i laminat type: 597 Surface . Underlimt rektangulær vask, type Intra Omnia 600SF stål eller tilsvarende og ettgreps kjøkkenarmatur Type Tapwell Evo 184 krom m/stoppekran for oppvaskmaskin eller tilsvarende.

I øvrige leiligheter leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende kvalitet, type Modell glatt grå, melamin. Håndtak HTH, Infinite, antrasitt, Benkeplate i laminat 602 Matt sort farge med rett kant. Underlimt rektangulær vask, type sort vask type Franke Mythos MTG 610-50GR eller tilsvarende og ettgrep kjøkkenarmatur Type Tapwell RIN 984 m/stoppekran for oppvaskmaskin eller tilsvarende. Avløp for oppvaskmaskin.

Benkeplate vil være tilrettelagt for integrert koketopp Det leveres dempere på skapdører og skuffer. Kildesortering er iht. BREEAM krav og det er lagt opp til 4 fraksjoner i benkeskap og 2 montert på vegg i bod/teknisk rom.

Gjennomsiktig blank glassplate på vegg bak komfyr. Der hvor koketopp er på øy, utgår dette.

Avtrekk fra kullfiltervifte Siemens Rustfritt stål, Box-Design IQ 100 LC64BA521, eller tilsvarende. Leiligheter med "halvøy" som standard leveres: kullfiltervifte Siemens fritthengende avtrekksvifte iQ300, 90 cm. Rustfritt stål, boxdesign LF97BB532, eller tilsvarende.

Det leveres ikke overskap i Tigergården..

Dette kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist*

*Tilvalgsmulighet gjelder kun leiligheter i Kobberpassasjen.

Integrerte hvitevarer type Siemens er standard leveranse. Kombiskap, Induksjonstopp, ovn og oppvaskmaskin.

FAST INVENTAR

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap.

Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode. Tilvalg er kun mulig for Kobberpassasjen.

BRANNVARSLING /KRAV

Røyk-/brannvarslere iht krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat).

Korridoren/gangen som binder leilighetene sammen, består av en glassgang («Glassgangen»). Glassgangen medfører ekstra brannkrav som gir enkelte begrensninger for bruken.

I Glassgangen er det ikke tillatt å røyke, grille eller bruke åpen flamme (stearinlys) dette av hensyn til brannfare.

Veggene er brannimpregnet og det er derfor heller ikke anledning til å henge opp brennbart materiale på veggene (tepper og bilder)

Det er heller ikke anledning å fjerne fastmonterte møbler/plante kasse for å møblere med egne møbler eller møblere med andre møbler enn det som allerede er fastmontert. Møbler og plante kasse er en del av sameiets ansvar.

Arealet kan ikke oppbevares til lagring av utstyr.

BOD

Det medfølger en eller to sportsboder på til sammen 5 m² (eventuelt 2,5 m² for leiligheter under 50 m²) til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan, 1. og 2. etasje, samt glassgang. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør. Bod i glassgang leveres med støvbunden overflate og 1 LED lampe med bryter på vegg.

Innvendig bod i leiligheter som det fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg. 1 LED taklampe med bryter på vegg og 1 dobbel stikkontakt ved gulv i innvendig bod i leilighet.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger og terrasser leveres med tremmer. Rekkverk i stål/glass/platekledning. håndløper i aluminium. Det leveres 1 stk LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt.

Der hvor det er nødvendig å dele balkong mellom to leiligheter leveres dette med skillevegg (høyde og materialitet er ikke detaljprosjektert).

Underside av balkongplate leveres i ubehandlet betong.

Luftbalkonger i plan 2 (kfr. kontraktstegning) har begrenset tilgjengelighet og er således ikke tilgjengelige for rullestol.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.

OPPVARMING

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad. Øvrige rom leveres uten oppvarming. 4 roms leiligheter i Himmeltårnet, Glassgangen og Kobberpassasjen leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme også i soverom.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger.

I leiligheter med aggregat i entre/gang vil det leveres et omsluttende garderobeskap med glatte hvite dører. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap 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 sentral tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.

Energiservice med månedlig forbruk av varmtvann og oppvarming. Det vil bli inngått avtale i forkant på vegne av sameiet.

Sanntidsoversikt over leilighetens energiforbruk til oppvarming og varmtvann visualiseres på telefon og display.

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 i hht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Tilvalg elektro er kun mulig for Kobberpassasjen.

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

I entré leveres 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

Det leveres komplett porttelefonanlegg med display, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet.

I stue levres det ett datauttak med 3 doble stikkontakt (Evt. 1 stk. 6-veiskontakt) ved TV-uttak.. På soverom levers det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

Tilstrekkelig stikk ved gulv ihht. norm.

På kjøkken er standard leveranse:

1 stikkontakt for induksjonstopp 25A

1 stikkontakt for stekeovn 16A

1 stikkontakt for kjøleskap.

Dbl stikkontakt for oppvaskmaskin/magnetventil.

1 stikkontakt for ventilator

Komfyrvakt

2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk

Doble stikkontakter ved gulv, antall iht. norm (NEK 400: 2018)

1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad leveres det:

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

Lys i speil

1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel (kfr. Kontraktsteging).

1 stikkontakt ved speil

På WC leveres det:

LED-Downlights i tak med dimmer.

1 stikkontakt ved speil

Sikringssskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangspartiene i plan 1 leveres med fliser på gulv, og sparklede og malte vegger. Belegg i trapper og øvrige fellesarealer. Postkasser montert på vegg i hovedinnganger.

Sykkelverksted leveres med epoxy maling på gulv og malte vegger/himling.

Takarmatur og 2 doble stikkontakter i benkehøyde. Nødvendig oppvarming. Synlige sprinklerrør og sprinklerhoder. 1 brannsluknings- apparat. Vaskekar med kaldt og varmt vann for sykkel, sluk, avfallsbeholder, sykkelpumpe og arbeidsbenker.

Fellesrom leveres med vinylbelegg i betongfarge, malte finerplater på vegger og sparklet og malt betong med synlige V fuger i tak. Nødvendig belysning og 1 datauttak. Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende kvalitet, type Modell glatt grå, melamin. Håndtak HTH, Infinite, antrasitt, benkeplate i laminat 602 Matt sort farge med rett kant. Underlimt rektangulær vask i stål. Ettgreps kjøkkenarmatur i stål/krom m/stoppekran for oppvaskmaskin. Kildesortering. Kjøkkenet leveres med frittstående kombiskap (kjøl/frys) i stål, integrert oppvaskmaskin, integrert innbyggingsovn i stål og integrert induksjonstopp

Vannbåren gulvvarme med termoststyring. Synlige sprinklerrør og sprinklerhoder.

Glassgangen leveres med fastmonterte møbler og boder kledd med brannimpregnert furu finér. Boder i Glassgangen vil bli malt iht. fargeskjema til arkitekt. Gulvoverflate i betong. Himling vil være troldtekt festet i betong, type lys natur.

Låsemuligheter for sykkel. Begrenset omfang med luftvinduer.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Utearealet opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangareal med fast dekke. De fleste takterrassene leveres med modul utekjøkken, grill, dyrkningskasser, grønne soner, WC, lek/sandkasse. Utomhusplanen og takterrassene er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene og takterrasser vil ferdigstilles i ulike faser og ved egnet årstid.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg i nærheten av hvert felles inngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende og belysning i partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere for restavfall og papir.

PARKERING

Kjøpere i Ensjo Torg 5 Eierseksjonssameiet vil få tilbud om kjøp av parkeringsplass inkl. ladesøyle for EL bil (det vil være begrensning av ladestrøm ved maks belastning). Parkeringsplassene vil ligge i garasjekjeller som vil være felles for hele Ensjo Torg, felt S1 (trinn 1 og 2), felt B1 (trinn 3,4, og 5), B2 (Tigergården trinn 6) og K2 (trinn7). Feltbetegnelsen er relatert til reguleringsplan for området mens trinn er relatert til prosjektet foreløpige utbyggingsrekkefølge. Adkomst til garasjekjeller skjer fra vestsiden av bygg O (felt B1).

Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organiseres som et tingsrettslig sameie, eventuelt realsameie. Garasjekjelleren vil ligge under bakken på felt B1. Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser, men tilgang til plattform i et automatisert parkeringsanlegg.

SAMEIE

Hver bolig utgjør en seksjon i Eierseksjonssameie Ensjo Torg 5. Bodareal vil være tilleggsdel til seksjonene, og hver seksjon får dermed eksklusiv bruksrett til en eller flere nærmere angitte boder. Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelverksted, fellesrom, sykkelparkering, felles takrasser og utomusarealet er fellesareal i eierseksjonssameiet. Utearealet knyttet til boligene i 1. etasje vil bli oppmålt og lagt til seksjonen som tilleggsdel. Det samme gjelder private takrasser tilhørende den enkelte seksjon.

Eiendommen er tildelt følgende adresser. Skedsmogata 24 a, b og c

Utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a om:

- Avtale om forretningsførsel
- Strømløyper
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Driftsavtale for avlesning av fjernvarme og varmtvann
- Driftsavtale for porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer

- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service av både eierseksjonssameie

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene

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 tilvalgsoversikt som blir sendt boligkjøperne i god tid før arbeidene med innvendige arbeider starter..

Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikten. Dette er kun mulig for Kobberpassasjen da frister for Himmeltårnet og Glassgangen er utgått.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. 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 rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9. Dette er kun mulig for Kobberpassasjen da frister for Himmeltårnet og Glassgangen er utgått.

Bestilling av tilvalg bad og gulvvarme er ikke lenger mulig for prosjektet da fristene er utgått og badene er satt i produksjon.

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 og 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, 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. 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 utomhus arealer 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 bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si resekjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.