



LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjektet

Adresse: Pilestredet 75a (oppgang C2), Sporveisgata 3b (oppgang C1), Sporveisgata 5a (oppgang B2), Sporveisgata 5c (oppgang B1), Sporveisgata 7a (oppgang A2) og Sporveisgata 7c (oppgang A1).

Prosjektets navn: **NORA.**

Eiendomsmatrikkel: Gnr. 214 Bnr. 481.

Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven. Endelig eiendomsbetegnelse (seksjonsnr.) for den enkelte leilighet vil fremkomme når seksjoneringen er godkjent og tinglyst. Hjemmelshaver er Pilestredet 75 C AS med org.nr. 990 598 398. Boligdelen av prosjektet eies av Nora Stensparken AS. Begge selskapene er heleide datterselskap av KLP Eiendom AS

ANSVARLIGE AKTØRER

Byggherre, tiltakshaver og selger er Nora Stensparken AS med org.nr 929 382 102 (heretter kalt «selger»). Nora Stensparken AS er et heleid datterselskap av Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig forsikringsselskap (KLP).

Arkitekt: Sweco Architechts As
Totalentreprenør: AF Gruppen Norge As.
Megler: Røisland & Co Eiendomsmegling AS.

OFFENTLIGE PLANER

Detaljregulering S-5107 vedtatt i Oslo Bystyre 16.12.2020.
Rammetillatelse med saksnummer 202210273 gitt 26.6.2023 av Plan og Bygningsetaten.

TERRENG/GRUNNFORHOLD

Tomten er beliggende i fallende terreng. Byggene vil fundamenteres direkte på fjell, eller med peler til fjell.

ADKOMST/PARKERING/ SYKKELPARKERING

Adkomst til boligene er både fra Sporveisgata og fra gårdsrommet. Prosjektet har ca. 430 innvendige sykkel- og lastesykkelplasser med egen sykkelheis fra gateplan. Sykkelheisen går også til etasjeplan med private sports-/lagringsboder. Det er i tillegg utvendige sykkelplasser i gårdsrom. Bygget har bilparkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg (k2).

PROSJEKTET

Det er totalt 165 leiligheter i prosjektet. I tillegg er det 8 næringslokaler av ulik størrelse på gateplan (U01), i k1 og ett lokale i plan 2 sett fra gateplan. Alle leiligheter får eget uteoppholdsareal og tilgang til felles uteoppholdsareal i tre gårdsrom og på takhagene.

Prosjektet sertifiseres som «Very good» iht. BREEAM-NOR-2016.

ENERGIFORSYNING OG FORBRUKS- VANN

Vannbåren gulvvarme i leilighetene og oppvarming av varmt tappevann leveres fra fjernvarmeanlegg. Kostnadene til fjernvarme fordeles mellom seksjonseierne med egne målere for hver seksjon. Det er inngått avtale med Celsio vedr. levering av fjernvarme. Tariff for sameiet vil være ordinær tariff for sameier. Kostnader til kommunalt forbruksvann fordeles mellom seksjonene med egne intern måler for hver seksjon.

ENERGIBEHOV

Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggeforskriftene TEK 17. Beregninger etter Energimerkeforskriften som trådte i kraft 1.1.26 viser at boligene vil få minimum kategori B.

BRANNSIKRING

Byggene tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkelanlegg i alle fellesarealer, garasjeanlegg og i alle leilighetene med direkte varslingslinje til brannvesenet eller annen bemannet vaktentral. Det vil også bli levert sprinkling på utvendige balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Rørføringer i fellesarealer / garasje vil ligge synlig, men i leilighetene legges disse skjult med synlige sprinklerhoder i vegg eller himling. Det leveres integrert komfyrvakt i avtrekkshette på kjøkken. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

Utomhus

FELLESANLEGG

Uteområdene legger til rette for enkel lesbar ferdsel, universelle adkomster og utforming som understøtter den spesifikke bruken. Det er lagt vekt på stor andel av grønne arealer for å skape rom, romforløp, håndtere overvann og øke det biologiske mangfoldet.

GÅRDSROM

Byggene danner tre landskapsrom som benyttes til felles utearealer og private markterrasser. Landskapsrommene kalles gårdsrom A, B og C lest fra venstre (vest). Det meste av arealet i gårdsrommene ligger over p-kjeller. Det etableres også to gangpassasjer fra Sporveisgata til gatetunet. Den ene passasjen er allment tilgjengelig. Gangpassasjene starter som en trapp fra Sporveisgata og markeres med portaler/pergolaer ved utgangen til gatetunet.

Formspråket i gårdsrommene er organisk. Det vil si at breddene på belegget og vegetasjonsarealer varierer og mange av kantene er rundet av. Dette gir fleksibilitet til å skjerme med vegetasjon der det er hensiktsmessig, og til å gi plass til plassering av sykkelparkering, barnevogn og sitteplasser der dette er nødvendig. Det organiske uttrykket strammes opp av brede kantlinjer som sikrer jordvolum på baksiden, sittemuligheter på forsiden og balanselek på toppen. Soner for lek og opphold skapes i «lommene» mellom gangarealet og det grønne. Opphøyde vegetasjonsfelt med trær er med på å skjerme og skape romforløp i hvert enkelt gårdsrom.

GATETUNET

Gatetunet skal megle mellom historiske bygg og trafikk, og skape rom for opphold. Gatetunet er ikke en del av salgsobjektet NORA, men skal opparbeides allment tilgjengelig samtidig. Det tilrettelegges for opphold og urban aktivitet, som for eksempel uteservering. Kjøreadkomst for naboer opprettholdes. Det skilles mellom kjørbare arealer og oppholdsarealer. Dette gjøres ved at det eksisterende brosteinsbelegget i wienermønster bevares på kjørearealene, mens det legges brostein i forbant mønster med rullevennlig overflate i gangsoner og områder for opphold. Vegetasjonsfelt er med på å bryte opp brosteinsbelegget og skjerme gående fra kjøretøy.

TAKHAGER

Takflatene benyttes til opphold, og de fleste til felles takhager. Det legges opp til at hver oppgang har tilgang på en takhage med ulikt innhold som sittegrupper under pergolaer, utekjøkken, drivhus og områder for soling og avslapning. Det er høy andel av vegetasjon på takene som er med på å skjerme de ulike oppholdssonene, håndtere overvannet, og øke biologisk mangfold. I oppholdssoner benyttes en kombinasjon av tremmegulv, plenarealer og opphøyde vegetasjonsfelt med stauder og busker. På takhagene vil det være nødvendige tekniske installasjoner for bygget under. Dette kan være for eksempel, røykluker, lufterør eller røykvifter. På resterende tak på trappehus og utilgjengelige flater, etableres terreng med habitater for insekter.

RENOVASJON

Nedsenkbare avfallsbeholderne med nedkasttårn plasseres på området med formål gatetun.

OVERVANN

Overvann for det nye bygget håndteres ved tretrinnsstrategien på takterrasser og i gårdsrommene. Overvann føres til infiltrasjon og fordrøyning i plantefelt som leder mot regnbed på nordsiden av bygget. Fra regnbedene er det overløp til fordrøyningsmagasiner. Ved flomsituasjon er det overløp mot gatetunet og videre i de kommunale dreneringslinjene i gatene. Gatetunet opprustes med et nedsenket vegetasjonsareal der vann kan infiltreres og fordrøyes.

Byggets konstruksjoner

BÆREKONSTRUKSJONER

Bæresystemet utføres i all hovedsak i plasstøpt betong og stål. Dekkene i leilighetene leveres med platten-dekker som gir synlig v-fuge i himling. Trapper, balkonger og bærende etasjevegger kan leveres som betongelementer.

YTTERVEGGER

Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindings-verksvegg i tre med teglkledning. Byggene skal utføres med tegl som gjennomgående materiale. Det er tenkt variasjon mellom hvert bygg, både hva gjelder farger og forskjeller i detaljer. Enkelte felt skal utføres i relieff for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden. Det leveres trekledning på balkongene.

REKKVERK

Balkongrekkverk utføres som innspent glassrekkverk i glass med aluminiumsprofil på toppen. Dekkeforkanter / brystning utføres med tegl på utside (fasade) og ved behov fibersementplate på innside.

BALKONGER/PRIVATE UTEPLASSER

Alle leilighetene (med noen unntak) får balkonger eller inntrukne takterrasser. Vær oppmerksom på at tilnærmelsesvis lik leilighet kan ha varierende balkongutforming. Sjekk derfor nøye den enkelte leilighets salgstegning. Det leveres tre-plattinger i impregnert treverk. I tillegg leveres det trespilehimling på underside av overliggende balkong. De leilighetene som ikke har balkong over sin balkong vil få glassbaldakin med en meters dybde. Glassbaldakinen er festet med skråstag på oversiden. Noen leiligheter med takterrasser vil få pergola med motorisert duk for solskjerming. Det leveres utebelysning innfelt i spilehimling og stikkontakt

på vegg. Noen leiligheter får markterrasse bygget med impregnerte terrassebord. I tillegg vil noen leiligheter disponere deler av areal på takhagene som vist på utomhusplan og den enkelte leilighets salgstegning.

SOLAVSKJERMING

Det er prosjektert og planlagt for solavskjerming utenfor vinduer med screen og styres elektrisk. Det leveres utvendig solavskjerming for vinduer som vist på salgstegning. Solskjerming styres via SOMFY systemet og det leveres en Tahoma switch i leiligheter som har solskjerming. Solskjerming styres via app. Det kan bestilles trådløse brytere og fjernkontroll som tilvalg. Det leveres ikke solføler, men solskjermingen kan programmeres med kalender og astro-ur.

INNERVEGGER

Innvendige vegger bygges med stendere i tre eller stålprofiler og kles med gipsplater. Alle innervegger isoleres. Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stendere/isolasjon og gips. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerner. Overflatebehandling som beskrevet i romskjema.

Fellesarealer

HOVEDINNGANGSPARTIER

Inngangspartier etableres med representativ oppgradert utførelse både utvendig og innvendig. Ytterdører leveres som aluminiums dører. Innvendige overflater av tegl, puss, maling og spilehimling. Gulv i inngangspartier leveres som keramiske fliser. Det leveres lakkerte postkassestativer.

FELLES TRAPPEROM / KORRIDORER

Innvendige trapper leveres i betong med vinyl i inntrinn og malte opptrinn. Spilerekkverk i lakkert metall. I korridorer utenfor leiligheter legges det teppe for å gi en dempet og eksklusiv følelse. Himlinger i korridorer leveres i nedsenket systemhimling med t-profil.

GARASJE / KJELLERAREALER

Det er felles innkjøring for bolig og næring til garasjeanlegg og varemottak. Det er egen garasjeport ned til nederste kjelleretasje som i hovedsak er forbeholdt boligparkering. Garasjeporten åpnes med app.

For boligene blir det etablert 64 parkeringsplasser (inkl. hc-plasser). Parkeringsplass er ikke inkludert i oppgitt leilighetspris og kjøpes iht. egen avtale. Det er forberedt for elbil-ladning på alle p-plasser, men bil-lader og tilkobling kjøpes som tilvalg. Ladesystemet er forberedt for dynamisk laststyring. Garasjegulv utføres i betong med kjørebelegg i polyuretan. Det vil være fall på garasjegulv til fordampningsrenne. Tak leveres som malt betong, eller isolert med garasjehimling, med synlige tekniske føringer. I garasje vil netto fri takhøyde bli 2,2 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere partier ved tekniske anlegg/ fremføringer. P-plasser vil ha bredde på ca. 2,5 m, og er iht. SINTEF veileder 312.130 utgave 3.0 datert Mars 2015, og med Bærum Kommunes parkeringsveileder for søyleplasseringer (datert 30.01.01).

For informasjon om beboer- og gjesteparkering i omkringliggende gater/plasser se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

SYKKELPARKERING

Det etableres en egen etasje med ca. 430 sykkelparkeringsplasser. Adkomst med sykkel er fra Sporveisgata med egen sykkelheis ned til sykkelparkeringen. Sykkelheisen går også til etasjeplan med private sportsboder. Det er et eget rom for reparasjoner og vaskestasjon for sykler. Det er også noen sykkelparkeringsplasser i kjeller og gårdsrom.

SPORTSBODER / BODER

Sportsboder med direkte tilgang fra kjelleretasjene. Bodene leveres med systemvegger i netting. Gulv i bodarealer utføres i polyuretan eller tilsvarende. Vegger males og himlinger leveres i støvbundet betong. Fri takhøyde i bodarealene og fellesganger kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelagater for elektro- og ventilasjonskanaler.

HEIS TIL BOLIGENE

Det leveres personheis som betjener alle boligetasjer inkludert garasjeplan. Heiser i bårestørrelser med innvendig mål 1,1x2,1m. Heiser leveres med oppgradert hastighet til 1,6m/s.

Leilighetene

GENERELT

Kjøper kan innenfor tilvalgsfrist kostnadsfritt velge mellom de tre interiørkonseptene: ”Havre” (enkel, tidløs og harmonisk), ”Høst” (dybde, eleganse og karakter) og ”Organisk” (naturlig, beroligende og avslappende).

Boligene er planlagt med god himlingshøyde på ca 2,6m. Noen leiligeter vil av konstruksjonsmessige årsaker ha helt eller delvis himlingshøyde på opptil ca. 2,9/3,0m.

Liste over leiligheter med himlingshøyde opptil ca. 3,0m:

Etasjeplan sett fra Pilestredet / Sporveisgata	OPPGANG		OPPGANG		OPPGANG	
	A1	A2	B1	B2	C1	C2
2. etasje					C1 101 (ca. 2,9) C1 102 (ca. 2,9) C1 103 (ca. 2,9) C1 104 (ca. 2,9)	C2 101 (ca. 2,9) C2 102 (ca. 2,9) C2 103 (ca. 2,9) C2 104 (ca. 2,9)
4. etasje	A1 301 A1 302 A1 304 A1 305 A1 306	A2 301 A2-302 (Delvis) A2 304 A2 305	B1 301 B1 302 B1 303 B1 304	B2 301 B2 302 (Delvis) B2 304 B2 305		
5. etasje	A1 401 A1-402 (Delvis) A1 403 (Delvis) A1 404 A1 405					
6. etasje					C1 501 C1 502 C1 503	C2 501 C2 502 C2 503 C2 505
7. etasje		A2 601 A2 602 (Delvis) A2 603	B1 601 B1 602 B1 603 B1 604	B2 601 B2 602 (Delvis) B2 603 B2 604		
8. etasje			B1 701 B1 702		C1 701 C1 702	C2 701 C2 702

HYBELLØSNING

Leilighetene listet opp under (13 stk.) blir forberedt for hybel-/suite-/generasjonsdel som vist på salgstegning. Hybelløsningen er ikke en egen boenhet, og har felles tekniske anlegg med resten av leiligheten. Det er ikke egne energimålere og hybelen opprettes ikke som egen enhet med tanke på lydkrav o.l. Hybelløsningen kan kjøpes og må leveres som tilvalg i henhold til frister og vilkår i egen leveransebeskrivelse hybeldel, prisliste og salgsoppgave.

Liste over leiligheter med hybelmulighet:

Etasjeplan sett fra Pilestredet / Sporveisgata	OPPGANG		OPPGANG		OPPGANG	
	A1	A2	B1	B2	C1	C2
3. etasje					C1 203	
4. etasje					C1 303	
5. etasje					C1 403	
6. etasje					C1 503	
7. etasje					C1 602	C2 604
8. etasje		A2 702	B1 702	B2 702	C1 702	C2 704
9. etasje			B1 802		C1 802	

Dersom hybel ønskes opprettet i egenregi etter overtakelse, bærer kjøper selv ansvar og risiko for dette med blant annet korrekt branntekniske løsninger, utførelse, offentlig søknader mv.

VINDUER

Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med aluminiumskledde trekarmer og malt tre innvendig. Glassfelt, skyvedører og balkongdører mot balkong (vanlig og evt. fransk) leveres med utvendig karmhøyde på 2,39m . Øvrige vinduer i fasade skal utføres med brystning. Det leveres hjørnevinduer i leiligheter som har utvendig hjørne mot balkong. Dette leveres som limte glasshjørner, men med et aluminiumsprofil for avdekning av kanten på isolerglasset. For leilighetene A1 203, A1, 303B2 103, B2 203 og B2 303 leveres det ikke limte glasshjørner, men stolpe i hjørnet på grunn av brannkrav på vinduene.

Vinduer mot Sporveisgata og Pilestredet, hvor det er lydkrav fra utendørs-støy leveres med støyreducerende lufteløsning.

GULV

Det er valgt en kvalitetsløsning med plattendekker og plasstøpt betong. Det leveres ekstra påstøp med vannbåren gulvvarme og 1-stavs eikeparkett. Eikefinerte fotlister.

DØRER

Entredør leveres som kompaktdør med brann og lydkrav. Dørene leveres med grå utside og hvit innside. Innvendige dører leveres som kompaktdører av typen Swedoor Stable Advanced Line eller tilsvarende, med farge iht. konsept. Listverk leveres som 15x70mm glattkant, flekksparklet og malt.

HIMLINGER

Himlinger leveres som sparklet og malt betong med synlige v-fuger og med sparklet og malt gips der det er nedforede himlinger eller innkassinger. Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt med fuge i overgang.

Fri innvendig høyde ca. 2,6 m (ca. 2,9 eller 3,0 - og nevnt til venstre for leiligheter nevnt under generelt) der det ikke er nedforet iht. kontraktstegning eller for tekniske føringer. Fri høyde i nedsenkede områder min. 2,20 m, dette er typisk i entré/gang, deler av soverom, bad/WC, bod og innkassinger for tekniske føringer. Det vil også forekomme innkassinger for bæresystemer o.l.

GARDEROBER

Det leveres nisjer forberedt for skyvedørsgarderober som angitt på kontraktstegning. Det leveres ikke skrog/skinner/fronter eller innredning.

KJØKKENINNREDNINGER

HTH er valgt som kjøkkenleverandør for prosjektet, og leveransen omfatter det som er spesifisert i leilighetsplanen og romskjemaet. En detaljert kjøkkentegning vil medfølge kontraktsdokumentene.

Kjøkkenet leveres med ekstra høyde på overskap og med høyskap på 2,28m. Fargen på kjøkkenfrontene er angitt i romskjema. Enkelte leiligheter vil være utstyrt med en kjøkkenøy, som har strømtilførsel og stikkontakt integrert i benkeplaten. Alle kjøkken er designet for å harmonere med leilighetens generelle stiluttrykk og de ulike stilpakkene som er tilgjengelige. For kjøkken med overskap over benken leveres disse med LED-lyslist/gripelist integrert i underkant av skapdørene (ikke for hjørneskap). Leiligheter med to eller flere soverom får en 20 mm kompositt benkeplate, mens leiligheter med ett soverom leveres med en 20 mm benkeplate i laminat med forkant F32. Skuffer og dører er utstyrt med demping for en myk lukking. Benkeplaten inkluderer en underlimt stålvaske. Over kjøkkeninnredningen leveres en foring i frontens farge. I leiligheter med høyere takhøyde leveres gipskasse over nedforingen. Nedforingene er for å skjule ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Nedforingene kan ikke benyttes til oppbevaring. Avfallsbeholdere med kildesortering leveres i benkeskapene.

HVITEVARER

Det leveres integrert kjøle-/fryseskapp, integrert komfyr, fullintegrert oppvaskmaskin og induksjon platetopp fra Bosch, Siemens eller likeverdig.

Det leveres Røroshetta slide sense ventilator med integrert komfyrvakt og front tilpasset kjøkkenets farge. Ventilatoren er koblet til byggets sentrale ventilasjonssystem. For leiligheter som har platetopp på kjøkkenøy leveres det benkeventilator med kullfilter.

BAD

Baderommene bygges på plassen (ikke ferdigproduserte kabiner). Fallforhold iht. TEK17. Se romskjema for flistyper. Gulvflisene følger nedsenk for dusj og med fugefølge mellom gulv og vegg, vil det forekomme at det blir mindre enn en halv flis mot hjørner.

TEKNISKE FØRINGER

Tekniske rørføringer for vann, avløp og ventilasjon i leiligheten vil bli skjult gjennom bruk av både vertikale og horisontale innkassinger samt nedsenket himling. Overflatene og utførelsen av disse innkassingene og himlingene vil være i samme stil som øvrige vegger og himlinger i leiligheten for et helhetlig uttrykk. Det vil også bli installert et skjult sprinkelanlegg med synlige dyser i himlingen, og i noen tilfeller i veggene. Brann- og røykvarslere vil være synlig plassert, for det meste i himlingene. Tilluft- og avtrekksventiler for ventilasjonsanlegget kan plasseres i himling og vegg.

SPORTSBODER

Alle leiligheter får tildelt sportsboder som ligger i kjelleretasjene. Sportsbodene utføres med nettingvegger og dører med høyde 2,2m. Lagringshøyde blir begrenset av tekniske anlegg, og dette vil skiltes i bodområdene.

Elektroinstallasjoner

STERKSTRØM

Hovedtavlerom plasseres i kjeller. Det plasseres fordelingsskap i fellesarealene med hovedsikring og strømmåler for leilighetene. I hver enkelt leilighet blir det plassert sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget sikres med jord på forskriftsmessig måte. Det monteres overspenningsvern og jordfeilbryter som standard.

Det leveres stikkontakter iht. NEK 400.

BELYSNING

Det leveres nødvendig antall innfelte spotlight i entre, bad og wc. Spotlightene leveres med dimmer. I leiligheter leveres det en takplafond. På kjøkken leveres det ledlys under overskap (ikke for hjørneskap). For øvrige rom leveres stikk ved tak for belysning.

Fiberleveranse/svakstrøm/TV

Leverandør fører frem og eier fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen. Det monteres en fiberfordeler i hvert bygg. Det er beregnet to fibertråder fra hovedsentral og ut til hver leilighet som avsluttes i fibermodem. Fibermodem monteres i svakstrømskapet i leiligheten. Tjenesteleverandør er GlobalConnect.

Avtalen med GlobalConnect omfatter ”Full fart fibernett 1000/1000 mbits”, ”TV Free” og ”WIFI Premium” med 2 stk. aksesspunkter i et MESH nettverk. Det betyr at TV-pakke ikke er inkludert, eller forhåndsvalgt. Hver leilighetseier kan velge mellom flere tv-leverandører (Telia, RiksTV, Alente, Strim), som faktureres direkte til hver seksjonseier. Alternativt kan sameiet velge fellespakker på et senere tidspunkt.

Det leveres datapunkt ved TV i stue Det leveres ikke datapunkter andre steder i leilighetene. Denne løsningen avviker fra NEK700.

PORTTELEFON

Det leveres Defigo porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert bygg. Porttelefonanlegget kobles opp via Defigos app mot boligkjøpers telefon. Eventuelt eget svartablå i leilighetene kan velges i tilvalgslisten.

Ventilasjon, varme og sanitæranlegg

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres sentralisert balansert ventilasjonsanlegg iht. TEK17. Aggregatene plasseres i kjeller og tilluft og avtrekk til leilighetene føres opp i vertikale sjakter før de spres ut til boligene. Det leveres tilluftsventiler i soverom og oppholdsrom og avtrekksventiler på

kjøkken, bad og i eventuelle boder. Tilluftstemperaturen på ventilasjonsanlegget styres sentralt av sameiet.

VARMEANLEGG

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i leilighetene bortsett fra bod og hovedsoverom. Det leveres egen termostat for alle rom med gulvvarme.

SANITÆRANLEGG

Det leveres komplett rør-i-rør system med fordelerskap over toalett på badet. Disse fordelerskapene leveres med flislagte dører. I noen leiligheter vil det være behov for et ekstra fordelerskap. Det presiseres at fordelerskapene ikke er endelig plassert og at endringer kan forekomme. Det etableres stoppekran i hver leilighet. Varmt tappevann i leilighetene leveres fra sentralt anlegg oppvarmet av fjernvarme.

- Det leveres egne målere i hver leilighet for vann, varmt tappevann og vannbåren gulvvarme.
- Sanitærutstyr er beskrevet i romskjema.

INSPEKSJONSLUKER

Flere tekniske installasjoner i bygget, som rør-i-rør-systemer, fjernvarmefordelerskap, ventilasjonsanlegg, toaletter, samt elektriske og svakstrømskap, krever at inspeksjonsluker er lett tilgjengelige. Disse lukene, som alle er utført i hvit, vil primært bli plassert i områder som boder, korridorer, garderobeskap, og badet for å skjule dem så mye som mulig. I noen tilfeller kan det imidlertid være nødvendig å installere dem i mer synlige områder som oppholdsrom eller soverom.

FORBEHOLD/ANDRE OPPLYSNINGER

Leveransebeskrivelse, romskjema og øvrig salgsinformasjon

Leveransebeskrivelsen og romskjemaet er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen/romskjemaet og den øvrige salgsinformasjonen, herunder innholdet i dette prospektet, annonser, bilder, illustrasjoner og tegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen/romskjema som viser hva partene har avtalt.

Tegninger og illustrasjoner

Tegninger, bilder og illustrasjoner i salgsmateriellet er utarbeidet i tidlig fase og inneholder forhold som ikke inngår i leveransen, herunder møblering, garderobeløsninger, interiør, bygningsmessige detaljer, utforming og innhold i fellesarealer, materialvalg, belysning, beplantning etc. Møblering og innredning er kun ment som eksempler. Leveranse i forhold til grøntarealer og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til landskapsplan og takplan.

Endringer i prosjektet

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er endelig inntegnet. Innebygde føringsveier for rør og kabler vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan. Det må påregnes avvik i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse plassering av enkelte kjøkkenmoduler etc.

Utbygger forbeholder seg rett til uten forutgående varsel å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige som følge av detaljprosjektering, myndighetskrav eller andre forhold som er nødvendige for forsvarlig gjennomføring av prosjektet. Det kan bl.a. omfatte avvik fra de generelle planer mtp. endelig vindu- og dørplassering, utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Endringer skal ikke medføre vesentlig forringelse av leilighetens generelle standard eller funksjonalitet.

Rengjøring og egeninnsats

Leilighetene blir bygge rengjort før overlevering, men kjøper må allikevel påregne egen vask av leiligheten ved innflytting. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten før overlevering, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører / håndverkere.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

