

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger/entreprenør for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjon, er det denne leveransebeskrivelse som gjelder.

Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og budstadoppføringslova.

Prosjektet er rammesøkt av ansvarlig søker i henhold til tekniske forskrifter av 2017.

Leilighetene vil bli organisert i et eller flere eierseksjonssameier.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Frittstående betongsøyler og synlige betongbjelker i flere leiligheter. Se plantegning.

Sentralt i bygget etableres tre lyssjakter.

Fasadeveggene utføres som isolerte stendervegger, alternativt levert som prefabrikkerte elementer.

Fasadekledning for boligetasjene leveres hovedsakelig i kledning som Cortenstål eller annen platekledning med tilsvarende industrielt uttrykk. Inntrukne partier/balkonger platekles med Steni cemberit eller tilsvarende. Etasje 7 kles med trepanel.

Vinduer og dører plasseres hovedsakelig i liv med vindsperre, men det er noen vinduer og balkongdører som plasseres lengre inn i veggen på grunn av fasadeuttrykk.

Balkongdekker utføres i betong/stål, med synlig betongoverflate på balkonger.

Balkongdekker er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter

regnvær. Det tas forbehold om at enkelte balkonger støydempes på undersiden.

Innvendige vegger er av tre-/stålstendere som er kledd med gipsplater. Mineralull i vegger mot bad/wc/dusjbad/vaskerom. Skillevegger mellom leilighetene er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull.

Himling vil i hovedsak stå eksponert.

Inspeksjonsluker plasseres der dette er påkrevd i forhold til tekniske installasjoner.

Yttertak utføres som isolert betongkonstruksjon med membran-tekking, som underlag for takterrasse. Yttertak i 7. etasje utføres som trekonstruksjon med innvendige malte gipsplater.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Innvendig overflate skal ha et «industrielt» preg med eksponerte flater, slik at det gir referanse til bygningens historie og kombineres med moderne kvaliteter.

Standard innervegger

Innervegger er enten betong, tre-/stålstendere kledd med gips eller mur.

Betongvegger og -søyler sandblåses og males med klar støvbindende maling. Enkelte eksisterende betongvegger og -søyler kan måtte fores ut.

Gipsvegger sparkles og males.

Murvegger males.

I fargekonseptet Edgy Harmoni (mørkt konsept) leveres følgende farge som standard: NCS S 4502-Y.

I fargekonseptet Sval Industri (lyst konsept) leveres følgende farge som standard: NCS S 2005-Y20R.

Kjøper kan velge én fargenøytral vegg-behandling for veggene som skal males uten ekstra kostnad, f.eks. hvit (NCS S1002-Y). Gjelder da samtlige vegger.

Gulv

Etasjeskillere av betong fores opp med integrert gulvvarme.

Én-stavs parkett i hvitpigmentert eik eller tilsvarende.

I rom med parkett leveres glatte fotlister i gråpigmentert eik eller lignende, fargetilpasset til gulv, med synlige stiffe- eller skruehoder.

Balkonger i 3.-6. etasje leveres med eksponert betongoverflate malt med klar støvbindende maling.

Takterrassen, inklusive private takterrasser for leilighet 711 og 712, leveres med behandlet terrassebord med synlige stiffe- eller skruehoder.

Himling

De fleste leiligheter leveres med gjennomsnittlig fri innvendig høyde på ca. 3,15-3,20 m i oppholdsrom og ca. 2,70 m i rom med nedforet himling (se beskrivelse nedenfor).

Enkelte leiligheter leveres med fri innvendig høyde på ca. 4,40 m i oppholdsrom grunnet tidligere konstruksjon (leilighet 314-316).

Toppleilighetene leveres med fri innvendig gjennomsnittlig høyde på ca. 3,00 m i oppholdsrom og ca. 2,60 m i rom med nedforet himling grunnet takets konstruksjon (leilighet 711 og 712).

Enkelte leiligheter har et opphøyet areal med fri innvendig takhøyde på ca. 2,40 m grunnet tilstøtende bygningskropp (leilighet 417-422). Arealet som ikke er opphøyet vil være ca. 2,70 m i rom med nedforet himling og 3,15 m i øvrige arealer slik som øvrige leiligheter.

Da prosjektet er en rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og detaljprosjektering ikke er ferdigstilt, kan det forekomme mindre variaser fra oppgitte takhøyder.

Betongdragere sandblåses og males med klar støvbindende maling. Enkelte dragere kan måtte fores ut.

Himling i oppholdsrom blir i hovedsak eksisterende betong for å ivareta den unike takhøyden. Eksisterende betong sandblåses og males med klar støvbindende maling. Skader utbedres, men sårflikk gjøres bevisst i liten grad for å bevare bygningens unike historiske preg. Enkelte synlige merker i betonghimling fra industridriften må derfor forventes i enkelte leiligheter.

Himling i 7. etasje utføres som malt gipshimling eller tilsvarende. Det vil være nedforet, malt gipshimling i deler av leilighetene, hovedsakelig i gang, bad, garderober og over kjøkkeninnredning.

Tekniske føringer vil i all hovedsak være skjult i nedforet tak eller i gulvoppbygging. Tekniske føringer i oppholdsrom vil bli synlig eller innkasses med malte gipsplater, eller tilsvarende, og overflatebehandles som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Taklister leveres ikke i leilighetene.

Dører

Entrédører til leilighetene leveres som malte kompaktdører med sikkerhetslås og kikkehull.

Innvendige dører leveres som slagdører eller skyvedører og er malte kompaktdører i fargen Klassisk Hvit NCS S0500-N. Alle dører leveres i høyde 2,10 m. Innvendige dører leveres med rettkantede gerikter i klassisk hvit NCS S0500-N og synlige stiffe- eller skruehoder.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres i tre med utvendig aluminiumskledning og isolasjon i henhold til energikrav. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Foringer og gerikter rundt dører og vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk, med synlige stiffe- eller skruehoder, i samme farge som dør/vindu.

Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare

som følge av krav eller arkitektoniske valg. Enkelte soverom med lydkrav vil ha vinduer med egen luftemulighet for å ivareta krav. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag.

Kjøkken

Alle leiligheter leveres med et kvalitetskjøkken. Kjøkkenets størrelse, inkludert benkeplate og øy, leveres i henhold til plantegning.

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH, Sigdal eller tilsvarende anerkjent leverandør. Glatte malte fronter med klikk-push på overskap og grep på underskap. Farge i tråd med valgt fargekonsept. Alle skuffer leveres med fullt uttrekk og demping.

Benkeplate er rettkantet 20 mm laminat med nedfelt oppvask-kum. Kjøkkenarmatur leveres som ettgreps armatur med uttrekk.

Overskap leveres med overkant til 2,10 m. Da leilighetenes takhøyder varierer stort, overlater vi bevisst valget til kjøper om overskap skal fores helt opp til himling (se tilvalgprosess).

Under overskapene leveres lysskinne med LED belysning eller innfelt downlight. Avtrekkslette leveres i type slimline med integrert komfyrvakt som monteres under overskap.

Integrerte hvitevarer som medfølger er kombinert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp fra Miele. Kjøkkenets grunnpakke leveres som beskrevet over. I tilvalgmøtet kan kjøper med kjøkkenleverandør konkretisere kjøkkenomfanget med aktuelle endringer og tilvalg. Endelig kjøkkenomfang utarbeides og overleveres som egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet i nevnte tilvalgmøte.

Bad

Alle leiligheter leveres med et eller flere kvalitetsbad som prefabrikkerte baderomskabiner av betong med integrert gulvvarme og downlights. Badets størrelse, inkludert innredning, leveres i henhold til plantegning.

Badet leveres med 60x60 cm flis på både vegger og gulv. Dusjhjørnet blir nedsunket eller med ekstra fall til dusj, og det flislegges med 5x5 cm flis på både vegger og gulv.

Baderomsinnredning leveres med glatte malte fronter med skjult grep på underskap, eventuelt håndtak. Farge i tråd med valgt fargekonsept. Skuff leveres med fullt uttrekk og demping. Baderomspeil leveres utenpåliggende med integrert belysning i baderomsinnredningens bredde. Ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett med soft-close sete.

Dusjhjørnet leveres med dusjvegger i herdet glass, regnfallsdusj og integrert slukrist.

Dusj- og blandebatteri leveres i sort profiler.

Planløsning på bad kan for enkelte leiligheter endres noe i detaljprosjekteringsfasen.

Garderobe

Garderobeskap er ikke del av leveransen.

Diverse utstyr

Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter. Bygget vil ha sprinkleranlegg med synlige sprinkelhoder. Føringsveier for sprinkelrør vil være synlig der himling ikke er nedforet og overflatebehandles med samme uttrykk.

FDV-dokumentasjon

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt FDV-informasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, med tilhørende adresselister over kontaktpersoner/bedrifter som er ansvarlig for det utførte arbeidet.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med avtrekk fra våtrom, kjøkken og bod. Hver bolig får eget ventilasjonsaggregat, som fortrinnsvis blir plassert over himling i

bod eller entré. Det vil være en synlig inspeksjonsluke i himlingen.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten med unntak av installasjon på lyd/yttervegger og betongvegger/himling.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller annet egnet sted, for eksempel i entré. Hver leilighet får sin egen energimåler. Elektriske punkter leveres i henhold til forskrift. Det leveres downlights i rom med nedforet himling i gang/entré, garderobe og på bad.

Elektriske punkt, downlights og øvrig elektrisk bestykning fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgs-prosessen.

Motorstyrt garasjeport med automatisk portåpner til de som har garasjeplass.

Sanitær

Det monteres ettgreps blandedbatterier. Det monteres opplegg for vaskemaskin på bad. Dersom kjøper setter inn tørketrommel må det benyttes kondenstørketrommel.

Varmtvann til leilighetene leveres fra felles anlegg.

Oppvarming

Leilighetene leveres med gulvvarme med termostater for regulering av varme i bad, stue/kjøkken og entré. Øvrige rom leveres uten gulvvarme.

Forbruk av varmt tappevann og varme måles per leilighet. Kostnaden kommer i tillegg til sameiets stipulerte fellesutgifter.

Solavskjerming

Det er forberedt for at man kan montere elektriske zip-screens i ettertid. Enkelte vinduer på syd- og vestfasade leveres med solskjerming iht. energikrav. Der hvor energikrav ikke krever solavskjerming, vil dette tilbys som tilvalg. Det blir ikke levert solavskjerming på balkong- og terrassedører.

TV/radio/telefon/data

Selger vil besørge tilkobling til TV- og bredbåndsliverandør. Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for sameiet.

Det leveres signal til ett punkt i hver leilighet. For leiligheter over 80 m² leveres i tillegg et punkt til hovedsoverommet.

Porttelefon

Det monteres ringetablå med videokamera ved hovedinngangsdør. Svarapparat med fargeskjerm og automatisk låsåpner monteres på vegg i hver enkelt leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighetsdør. Porttelefon/dørløsning skal være tilrettelagt for digital plattform på mobil.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen, ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig. De er av samme grunn ikke synliggjort på illustrasjonene i dette prospektet. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

ENERGIMERKING

Boligene energimerkes iht. forskrifter.

VANN- OG KLOAKKFORHOLD

Offentlig tilknyttet.

FELLESAREAL

Inngangsforhold/heis

Fra hovedinngangsdør og parkeringsgarasje går det heis til alle etasjer. Heis i hovedtrapperom går fra kjeller til 6. etasje, og hvor det videre går annen heis fra 6. etasje til 7. etasje / felles takterrasse. I tillegg leveres heis i midten av bygget som går fra parkeringsgarasje / kjeller til 7. etasje / felles takterrasse.

Heisene leveres med taleanrop og alarm.

Postkasser plasseres i inngangsparti etter Postens henstilling. Hovedinngangsparti får fliser på gulv, dimensjon 60x60 cm. Trapper og reposer leveres med trinnlydsdempende belegg, og trapperekker leveres som spilerekker av metall. Øvrige felles-arealer leveres som slipt betong eller trinnlysdempende belegg.

Rømningstrapper leveres i galvanisert stål eller tilsvarende. Himlinger i fellesarealer leveres som systemhimling eller fast himling.

Garasjeport leveres motorstyrt med automatisk portåpner ned til kjellerarealer.

Boder

Det leveres egen bod på ca. 5-8 m2 for alle leiligheter. Endelig størrelse på bodene avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Bodene er hovedsakelig plassert i kjeller og i 3. etasje.

Det vil for en stor andel av leilighetene være mulig å kjøpe ytterligere bod(er). Endelig antall avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Gulv i bodareal leveres med stålglattet betong behandlet med klar støvbinding.

Bodene leveres med tette fronter/dører med netting øverst og mellom boder. Overflatene leveres lakkert i farge.

Parkeringsplasser

Bruksrett til parkeringsplasser kan kjøpes separat. Hver leilighet får anledning til å kjøpe bruksrett til én parkeringsplass samtidig med kjøp av leiligheten. Kjøper av leilighet 711 og 712 får anledning til å kjøpe bruksrett til to parkeringsplasser samtidig med kjøp av leiligheten.

Parkeringsarealer leveres med støpeasfalt og merking for biloppstillingsplasser.

Det elektriske anlegget er dimensjonert for lading av elbiler med

ca. 1,4 kW per plass, og det vil bli mulig å bestille elbillader til alle parkeringsplasser for kjøpers kostnad.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvrerings-areal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis.

Sykkelparkering

Det blir etablert stativ for sykkelparkering ulike steder utomhus og felles sykkelbod i kjelleretasjen.

Dekket i sykkelbod males med epoxidebelegg for enkelt renhold og annet vedlikehold.

Utomhusarbeider

Takterrasse til felles bruk for alle boligene i Viking Panorama opparbeides på taket.

Fellesområder vil bli utført med belyste gangveier, lekeplass, m.m. Det vil bli beplanting og opparbeidet grøntarealer. Tekniske installasjoner kasses inn og dekkes.

Selger forbeholder seg her spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

Det tas et forbehold om at dette arealet, samt øvrige utomhusarealer, ikke er ferdig opparbeidet ved overlevering av boligene.

Snøsmelteanlegg på deler av gangsoner på takterrasse.

Renovasjon

Boligene får renovasjonsløsning i henhold til Indre Østfold kommunes retningslinjer, med nedgravde avfallsbrønner.

Plassering fremgår av foreløpig utomhusskisse.

Midlertidig renovasjonsanlegg må påregnes inntil prosjektet er tilstrekkelig opparbeidet for anlegges drift.

Trafo

Plassert i underetasje i henhold til forskrifter.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt, og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider, mot tillegg i kjøpesummen.

Eventuelle tidsfrister (herunder siste frist) for å gjøre eventuelle tilvalg vil fremgå av tilvalgsbrosjyre. Etter dette vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg som avviker fra standard leveranse. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg som forutsetning for avtalen.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger, og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. I det tilfelle kjøper forutsetter gjennomføring av bestemte tilvalg/endringer (andre enn slike som fremgår av tilvalgs-/endringsmeny), må kjøper ta særlig forbehold om dette i kjøps-tilbudet. Dersom kjøper ønsker endrings-/tilleggsarbeider utført, skal dette bestilles skriftlig til selger.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg og detaljprosjektering, for ansvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard. Tegninger og bilder er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kjøpekontrakten, herunder teknisk beskrivelse.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen, f.eks. møbler, kjøkkenløsning, hvitevarer, innredning, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, belysning, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusdetaljer, blomsterkasser, beplantning etc.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene som fremkommer i liste vedlagt kjøpekontrakten er foretatt basert på tegninger. Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger, som det bygges etter.

Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Askim, 30.09.2021.