

# Grefsen Eiendom AS

## Bygg- og Leveransebeskrivelse

### Rasta Gård

#### 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. Alle boligrelaterte bilder i salgsmaterialet er i hovedtrekk vårt nylige fullførte leilighetsprosjekt i Lysåsstubben-Ekornrud-Jessheim. og avvik i forhold til materialvalg og standarder kan, og vil derfor avvike

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 nødvendigvis en del av standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle illustrasjoner/3 d tegninger i salgsoppgaven, samt områdekartet, 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. Områdekartet i salgsoppgaven er kun ment for å vise plasseringene av den enkelte leilighet, på de repsektive to boligområdene, Rasta Gård Sør boligsameie og Rasta Gård Nord boligsameie. Kartet angir ikke de endelige tomtegrenser og utforming av uteareal.

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

Eventuelle 3 D perspektiver – eksteriør:

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

Utbygger vil på fellesarealene til sameiene 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 tomten, 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 .

Selger vil bistå kjøper med planering av eksklusive utearealer i 1.etasje, og tilrettelegging for opparbeidelse i forhold til det forannevnte. Fargene benyttet på områdekartet anger heller ikke i detalj hva de ulike areal skal opparbeides som. Det viser kun illustrasjon av prinsippene, 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 og tilpasning av arealet dersom det av hensyn til opparbeidelsen av tilliggende felles vegger/areal, adkomsveger, innstallasjoner for kabler, grøfter, areal for snøansamling/brøyting etc nødvendiggjør en justering på dette. Dette gjelder også det som tilsynelatende er angitt på vedlagte kartutsnitt/områdekart i salgsoppgaven, og som det kan gis et manglende visuelt inntrykk av på 3 D perspektiver og bilder. 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.

Fellesarealet mellom de to fremtidige tomteområdene for de repektive sameiene, vil ikke bli ytterligere opparbeidet, men planert med stedlige masser. Dette store friarealet vil opprettes som realsameie, og eies med en andel sammen for hver av leilighetene i begge eierseksjonssameiene.

## 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 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 og adkomstarealer måtte påregnes.

Det leveres platting til leilighetene i 1.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.

Enkelte leiligheter har skyvedør mellom bad og adkomst til bod og/eller vaskerom jfr plantegningen

Entrèdørene leveres med FG-godkjent lås og beslag.

### GULV:

Eikeparkett 14 mm i stue/kjøkken og soverom. Fliser i gang/entre. Keramiske fliser (20 x 20 cm) på bad og vaskerom . Det vises forøvrig til romskjemaet som er inntatt I salgsoppgaven

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

Innvendig boder u/våtromsløsninger i leilighetene har parkett.

### VEGGER:

Malte vegger på gips, 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 leiligheten: Fliser

Innvendig bod , der hvor det ikke er våtromsløsning, for leilighetene: Panel/plater

Innvendig bod m/opplegg vaskemaskin/teknisk rom for leilighetene: Fliser

### HIMLINGER :

1.etasje: Ferdigbehandlet panel

## **SPESIELT FOR LEILIGHETENE I 2.ETG –(Unntatt de som har innredet loftsetasje)**

Leilighetene som I tillegg til 2.etasje, har innredet loftsetasje, leveres med takhøyde og overflater på sitt hovedplan, som for leilighetene i 1.etasje.

De resterende leiligheter beliggende i 2.etasje:

Himlinger:Hvit malt fiberpanel

Takhøyde: Himlingshøyden vil være høy og luftig for leilighetene i 2.etasjene i stue og kjøkken.

Se bygningens snitttegning

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 nedforinger 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 nedforinger

## **UTSTYR**

### KJØKKEN

Standard kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal – Type: Bello.

Benkeplate leveres i laminat m/avrundet kant. Det er utarbeidet egen kjøkkentegning for den enkelte leilighetstype. Se vedlegg til salgsoppgave, og fremleggelse i forbindelse med møte/gjennomgang..

Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Hvitevarer medfølger, og leveres i standardleveransen, som vist i salgsoppgaven..

Det er mulig å velge mellom noen andre kjøkkenfronter, som tilvalg.Dette må avtales med selger i hvert enkelt tilfelle.

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 ihht. plantegning. Høyde skap 2,1 m.

## BAD

På bad leveres baderomsinnredning fra M & M Bad og Design iht beskrivelse i salgsoppgave, med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri.

Over servant leveres speil og belysning, men ikke som vist type på bilde i salgsoppgave. Videre leveres ett greps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj).

Det leveres toalett

Det leveres dusjhjørne/nisje i alle leilighetene.

## VASKEROM LEILIGHETENE:

Det leveres 200 l varmtvannsbereder

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

Det leveres toalett, der hvor dette er inntegnet.

## INNVENDIG BOD/VASKEROM/TEKNISK ROM 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 energiglass. 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 kjøkkenhette. 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 sikringsskap 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 ett våtrom.

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 el. i rom kombinert med vaskerom på vaskerom for 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 i salgsoppgave.

Badegulv i leilighetstypene og vaskerom, samt innvendig bod/vaskerom/teknisk rom leveres med varmekabler.

## TV/RADIO/TELEFON/BREDBÅND

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

Tilknytning til strøm bekostes av utbygger.

Området er klarlagt for analog og digital tv, samt høyhastighetsbredbånd.

## 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 + ett strøk. Fargene på 3D er kun ment som illustrasjon, og endelig fargevalg foretas av selger.

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 lyd himling m/gips og panel.

Oppbygging av gulv i 1. etasje:

Termomur fylt med 30-40 cm løs Leca, isolasjon med 20 cm isopor. Påstøp, ca 8 cm.

Vegg:

Det benyttes SPU isolasjon. Løsningen kan ses på byggeplass. Isolasjonsevnen vil med dette være tilsvarende passivhus standard. Gips på begge sider + lufting og panel.

Tak:

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

## FELLESAREAL

### INNGANGSFORHOLD

Adkomst fra felles uteareal, til felles, innebygd trapperom. Leilighetene i 2.etasje vil ha innvendig trapp opp til repot i 2.etasje. Se egen tegning/snitt for planløsning i den enkelte bygning, og plassering av inngangsdører. Det er avsatt plass til fremtidig mulighet for montering av innvendig løfteheis, i tilknytning til trappeadkomsten.

### 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 bakkenivået for begge sameier. For Rasta Gård Sør boligsameie, så vil garasjeanlegget ligge under Hus 8- og 9. Alle leiligheter vil få garasjeplass med god lengde og med plass til to biler i lengden. Garasjeanleggene vil være fellesareal. Bruksrettigheter til p-plass og plikter er regulert i vedtekter, samt ved tinglyste bestemmelser/erklæringer. Tildelingen av bruksrett til p-plass vil følge av vedtektene i Sameiet. Utbygger/selger forbeholder seg rett til å fordele p-plassene, til den enkelte kjøper/leilighet.

Utbygger har rett til å disponere/råde over, herunder selge bruksretten til 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

Himling: Betong 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 felles elektrisk garasjeport som styres ved nøkkel og fjernstyrt portåpner (1 stk. åpner pr. bolig)

### UTOMHUSARBEIDER

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

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

Det skal leveres utvendig hagevanningskran langs inngangspartifasaden, som deles mellom leilighetene i hver bygning.

Eksklusive hagearealer til leilighetene i 1.etasje leveres med maskinplanert matjord. Ferdigplen blir anskaffet og levert av utbygger, senest høst 2016. Den enkelte kjøper må bistå med selve leggingen av ferdigplen og har selv ansvaret av vedlikehold etter leveringen. Utbygger vil bistå med legging av plenen.

Det gjøres oppmerksom på at angivelsene over de eksklusive utearealene til leilighetene i 1.etasje, ikke vil være klarlagt, før ved innsendelse av seksjoneringsbegjæring. Det er heller ikke nødvendigvis hensiktsmessig med levering/legging av plen langs fasaden på den siden hvor inngangspartiet er, når alle hageareal er på motsatt side. Arealet langs fasadene hvor det er inngangspartier, er å anse som felles adkomstarealer ved bygningene

## TILVALGSMULIGHETER

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

Tilvalg som har betydning for fasadens utseende, som markiser, utvendige persienner 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. Må avtales i hvert enkelt tilfelle med selger
- Induksjonstopp er standard på kjøkkenet.
- Alternative parkett-typer
- Materialvalg på vegger ( Smartpanel – Malt gips)
- 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 igjennom. 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 fristene overholdes, og etter utløp av fristene så kan ikke kjøper påberope seg bestemmelsene om endringer i Bustadoppføringslova.

## 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.

Ved motstrid mellom beskrivelse og tegninger/skisser/illustrasjoner, så er det beskrivelsen som er gjeldende.

## **RAMMESØKNAD/IGANGSETTINGSTILLATELSE**

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

Rasta Gård 30.04.15