



Leveransebeskrivelse for **Gangveien 4B**

Leveransebeskrivelse – Bolig etter TEK17

Adresse: **Gangveien 4 B**

Denne beskrivelsen er utarbeidet for boligprosjekt «Gangveien 4 B» Norpro Entreprenør AS (omtalt som leverandøren) er ansvarlig for utførelse av boligene. SalBec Utvikling AS (omtalt som tiltakshaver) er selgeren av prosjektet. Byggebeskrivelsen skal forklare type materialer og arbeid som er inkludert i dette prosjektet og denne beskrivelsen er gjeldende dersom det skulle være avvik mellom prospekt, plantegning og leveransebeskrivelse.

NorPro Entreprenør AS er ansvarlig byggherre (omtalt som leverandøren)

Prosjektet leveres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, TEK17 (byggteknisk forskrift 2017)

Leverandøren forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og materialvalg. Det er en forutsetning at endringene foretatt av leverandøren ikke medfører pristillegg for kjøperen eller forringer kvaliteten i noen grad.

Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer ved konstruksjoner eller fremføring av tekniske anlegg (f.eks. vann, varme og ventilasjon). Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i kontrakts tegningene. Utbygger sørger for at endelig plassering er hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer, rør og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til kontrakttegningens plassering etter detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

3D illustrasjoner, prospekt og annet salgsmateriell

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell etc. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. kjøkkentegninger, innkassinger, vvsføringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet eller vist på perspektiver.

Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.



Inndeling av byggebeskrivelse:

1. Generell info /leveranse
2. Fundament, grunnarbeid, betong, mur og puss
3. Tømrerarbeid /innvendig
4. Varme, ventilasjon
5. Bad, vaskerom, rør, sanitært
6. Elektrisk
7. Overflatebehandling, maler
8. Bod, garasjer, carport
9. Utearealer
10. Garantier
11. Forsikring
12. Tilvalgs muligheter
13. Forbehold i leveransen
14. FDV
15. Diverse



1. Generelt

1.1. Bygget etter Tek 17 – plate på mark

1.2. Beskrivelse og variasjoner

Byggebeskrivelsen er laget på generelt grunnlag som gjelder alle type boliger, derfor kan det være løsninger og detaljer som i noen grad avviker eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen.

1. 3.Tegninger og illustrasjoner

1.3.1.

Arkitekttegninger illustrerer eksempler på mulig møblering og innredning av bolig.

Gjenstander i planløsning inngår ikke i leveransen.

Innredning på badet og kjøkken kan variere fra planløsning, dette avklares endelig under tilvalgs møte mellom entreprenør og kjøper.

Det samme gjelder med 3D tegning med mindre noe annet er presisert. 1.3.2.

3D tegninger er ment som illustrasjon for å skape inntrykk av hvordan boligen kan se ut, både inn- og utvendig.

Grønt areal og elementer (plen, hekk, trær ol.) er kun ment til å skape liv i tegninger.

1.4. Omfang

Denne byggebeskrivelsen gjelder ny bolig som skal være innflyttingsklar.

2. Fundament, grunnarbeid, betong, mur og puss

2.1. Planering av masser som er på tomten

Grunnarbeid og standard opparbeidelse av utearealer inn går i denne leveransen. For mer informasjon, vennligst les under punkt 9.

2.2. 35cm isolert støpt plate.

Betongarbeid i forbindelse med fundament leveres i form av «Støpt plate på mark»

Veggene i under etasjen mures opp i for av Thermo isolert betong fra Bewi/Jackon



3. Tømrerarbeid / Snekkerarbeid

3.1 Vegger

Yttervegg i form stående kledning.

Dette prosjektet leveres med kledning type D-fals rettinklet malt med ettstrøk i fargen Labrador. Yttervegger i bindingsverk med 25cm isolasjon av mineralull. Innervegger isoleres med 10cm mineralull.

3.2 Takkonstruksjon

3.2.1. Takstein

Dobbelkrum takstein fra Benders, sort farge

3.2.2. Undertak

Sløyfelekter, Vindsperre/takplater, Taksperre av konstruksjonsvirke/limtre/I- bjelker eller prefabrikkerte takstoler dimensjonert jfr. spennvidde og stedlig snølast.

Takkonstruksjonen varmeisolerers med innblåst isolasjon i henhold til energiberegning.

Dampsperre, Sløyfelekter. Himling av gips. Takrenner i stål sort farge .

3.3. Dører og vinduer

Vinduer leveres som ferdigbehandlet direkte fra fabrikk.

Dagens vinduer og ytterdører som har lav u-verdi vil generere dugg på utsiden av glasset.

Dette skjer oftest på høsten og tidlig vinter og grunnen er at glasset slipper mindre varme ut.

Alle innerdører leveres med et speil ramme. Enkle dørvidere inngår (børstet stål). Slett

listverk rundt dører. Synlig spikerhull. Hoveddør leveres i hvit farge.

3.4 Innvendige overflater

3.4.1 Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig som sparklet og malte gipsplater.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Det vil også kunne forekomme nedforing/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føring



3..4.2 -Gulv

Gulvoverflater i soverom, stue, kjøkken dekkes med Laminat type Corsica Berry Alloc eller lignende.

Gulvoverflater i gang og bad: 60x60 flis, type Kompakt Mareng eller tilsvarende. Gulv på vaskerom er dekket med : 60x60 flis, type Kompakt Mareng eller tilsvarende 60x60cm flis. Slett listverk på gulv hvor det er laminat.

Synlig spikerhull på alle lister. Ingen fugging mellom vegg og listverk.

3.4.3 - Vegg

Vegg overflater i stue, kjøkken, soverom, gang og teknisk rom er dekket med gips. Vegg overflater i Bad er dekket med 60x30 flis, type Blanco Brillio (hvit) eller tilsvarende. Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt.

3.6 – Kjøkken

Kjøkkeninnredning : Nordic ensfarget sort oljet eik eller mørk raw brun eik kjøkken med innredning, god standard. Leverandør: Svane kjøkkenet eller tilsvarende.

Hvitevarer i rustfritt stål utseende.

Oppvaskmaskin, ovn, og kokeplate inngår.

NB! Kjøleskap inngår ikke, kun høyskap til plassering av kjøleskapet. Produsent: Svanekjønnen

1 stk. ettgreps blandebatteri i krom utførelse. Leverandør:

Grohe bauloop kjøkkenarmatur eller tilsvarende

Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon eller avløp og vanntilførsel.

Det vil bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra kjøkkenleverandør. Kjøpere vil kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge design på innredning, med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister.

Kjøkkenet leveres forberedt for integrert kjøøl/fryseskap. Kjøøl/frys leveres ikke som standard, med mindre annet er presisert i denne leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgs prosessen.

3.7 – Innvendig trapp

Det leveres trapp med trinn og håndløper av tre sorten hvit furu.

3.8 – Garderob

Det leveres ikke skyvedørsgarderob med mindre det er presisert i denne beskrivelsen.

Garderob som er på tegninger er kun ment til illustrasjon.



4. Varme og ventilasjon

4.1 Varme:

Selve peisen er ikke inkludert i leveransen, kun stålpipen tilrettelagt for peismontering
Varmekabler i gang, bad, wc/teknisk rom/vaskerom.

4.2 Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat til ventilasjonsanlegget blir som regel plassert enten på teknisk rom / vaskerom, bod eller loft. Leverandør: Flexit

5. Bad, vaskerom, rør, sanitært

5.1 Hvit baderoms innredning, type Lind unique wenge eller tilsvarende med speil.

Innebygd toalett (Geberit ramme)

Hvit skål med hvit propensete. Hvit betjeningsplate.

Dusjløsning klart glass med krom detaljer og 2 glassdører i samme stil. Dusj rett på vegg.

Ett-greps blandebatterier, tappekraner og dusj i krom utførelse.

Leverandør: Celeste serien

5.2 Vaskerom/teknisk rom

Opplegg til vaskemaskin (kran og avløpstrakt), varmtvannsbereder fra Høiax (200liter).

5.3 Rørinstallasjon Skjult rør-i-rør system.

6. Elektrisk installasjon

Standard leveranse ihht avtale/leveransebeskrivelse med/fra El-Tjenesten AS

Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betongvegger som stedvis får åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter som dekker krav etter gjeldende NEK. Det leveres 20 LED innfelte lamper i himling og vil/kan fordeles på bad, entré, stue og kjøkken. Taklamper i soverom og øvrige rom, og 5 panel ovner fordelt i stuen og soverom.

Det klargjøres med trekkerør for fremtidig elbil ladning fra el-skap og ut.

På balkong / terrasse leveres lys det vegghengte lamper, samt et dobbelt stikk på vegg.

Punkter som er prosjektert på forhånd vil ikke være grunnlag for fradrag hvis kunde skulle velge tilvalg innen elektro. (f. eks. spotter på soverom kontra taklampe)



7. Overflatebehandling – maler arbeid

Alle malte overflater skal være innenfor estetisk klasse K2 og skal være fagmessig utført (NS 3420 maler Tabell T3 , se estetisk klasse K2)

Gipsoverflater males i standard farge Jotun Prima Air Pepperhvit og eller flugger kalk på vegger og Jotun Primadekk hvit på himlinger. Endringer i farger medfører tillegg.

Merk: Tilvalgsfarger eller tapeserte vegger etterbehandles ikke på ettårsbefaring. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting og ved slepelys.

Overflatebehandling på utvendige materialer inn går ikke i denne leveransen.

8. Bod, garasjer, carport

Boligen for innvendig bod med stål glattet betong gulv. Det leveres ubehandlet gips på vegger. Bod/teknisk på min. 5 kvm

Det leveres uisolert garasje.

9. Utearealer

Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Tomten opparbeides i form av «maskin planert område». Opparbeidelse av utomhus områdene vil foregå på egnet årstid. Endelig ferdigstilling av utomhus arealer vil først skje ifbm. ferdigstilling av siste boenhet i prosjektet og når årstiden tillater det.

Grøntområder blir dekket med gress (plenfrø). Kunden er selv ansvarlig for vanning gress og beplantet vegetasjon.

Ferdig plen på rull og eventuell hekk kan leveres som tilvalg. Gårds plass og eventuell vei leveres med grus.

Det blir tilrettelagt for 2 parkeringsplass ute og med mulighet til parkering i garasje.



10. Garantier

Som garanti for boligen etter overtakelse stilles det garanti fra Byggmesterforsikringen eller lignende.

11. Forsikring

Frem til bolig tas over av kunde, så er hele bygningen forsikret.

F.o.m. overtagelsesdato skal kjøper tegne egen hus forsikring og innboforsikring.

12. Tilvalgs muligheter

Hvis bolig er kjøpt i tidlig fase (bygge prosessen er ikke påbegynt), har kjøper mulighet til å bli med på eventuelle tilvalg/endringer.

Dette vil være mulig i den grad, slik at byggeprosessen ikke vil bli påvirket og må avtales mellom byggherre og kjøper så tidlig som mulig.

Derfor er det viktig at kjøper tar kontakt med byggherre for å avtale et tilvalgs møte, rett etter at kontrakt er underskrevet hos megler. Hverken byggherre eller tiltakshaver vil ta ansvar for noe form av forsinkelsen som måtte oppstå i forbindelse med leveranse av tilvalg.

Det samme gjelder med garantier overfor produkter som kjøper måtte velge hos en 3.part, tross at arbeidet blir utført av byggherrens leverandører.

Tredjeparts håndverkere som kjøper måtte velge i byggefasen, har ingen tilgang til boligen uten avtale med byggherre.

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 avtale 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 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 m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.



13. Forbehold

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også frem gå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for

nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhus arealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhus arealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhus arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig



møbelstilling. Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassering av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkasseringer. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen. Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte».

I en byggeprosess kan det oppstå mindre riss og bevegelsessprekker som ikke er reklamasjonsberettiget.

Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring. I en bolig er det mye tre baserte produkter som vil påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse kan det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk iblant annet parkett og trapper.

Det vil oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må på regnes.

RENGJØRING

Bygg rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må på regne og utføre vanlig rengjøring, støv tørking og vindusvask før innflytting i tillegg til leverandørens bygg rengjøring.

VIKTIG!!

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil vår garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Hverken leverandør eller tiltakshaver tar ikke på seg ansvar for skadedyr som for eksempel mus, maur og div insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type skjeggkre, sølvkre, saksedyr m.v.

Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (for eksempel feil montering av musebånd, manglende tetthet, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadsoppføringslova.



Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i den enkelte leilighet som følge av konstruksjonsmessige hensyn, og for å sikre uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner.

Selger forbeholder seg retten til å velge flis-/parkett type av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp.

Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstilling.

14. FDV

Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/brukerveiledning til hver leilighet. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av Rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse

Det leveres også brannslukningsutstyr iht. forskrifter.



15. Diverse

Selv om enkelte produkter / elementer kan vises på prospekt/illustrasjon eller tegning vil disse ikke inngå i leveransen.

Følgende må påregnes som ren illustrasjon og inngår ikke som standard:

- - Peisovn
- - Badekar
- - Garderobeskap
- - Sentralstøvsuger
- - Grønt areal i form av busker, blomsterbed, hekk, trær og lignende
- - Hvitevarer (kjøleskap, vaskemaskin, tørketrommel)
- - Skifer og belegningsstein
- - Postkasse eller postkassestativ
- - Søppelstativ
- - Stige til tak/pipe
- - Malt overflate på utvendige elementer/materialer (rekkverk ol.)
- - Hageslanger / slangetrommel
- - Gressklipper

Tiltakshaver (Byggherre) : SalBec Utvikling AS

Leverandør : NorPro Entreprenør AS

Byggested: Gangveien 4 B

Leveranse gjelder: Enebolig.

Sarpsborg 11.03.2025