
Leveransebeskrivelse for Lisleby alle 29

Leveransebeskrivelse – Bolig etter TEK17

Adresse: Lisleby alle 29 A-D.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for boligprosjekt «Lisleby alle 29» Norpro Entreprenør AS (omtalt som leverandøren) er ansvarlig for utførelse av boligene. Arne Eiendom AS (omtalt som tiltakshaver) er selgeren av prosjektet. Byggebefareren 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 kontraktstegningene. 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. Tilvalgsmuligheter
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 tilvals 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 inngår i denne leveransen.

For mer informasjon, vennligst les under punkt 9.

2.2. 35cm isolert støpt, delt plate.

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

3. Tømrerarbeid / Snekkerarbeid

3.1 Vegger

Yttervegg i form liggende kledning.

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

Brann og lydvegg mellom seksjonene.

3.2 Takkonstruksjon

3.2.1. Takstein

Dobbelkrum takstein fra Benders, mørk grå eller 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 mineralull i henhold til energiberegning. Dampsperre, Sløyfelekter. Himling av gips. Takrenner i stål.

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.

Produsent: Skallefold, Natre eller Nordan

Alle innerdører leveres med et speil ramme. Enkle dørvidere inngår (kromfarget). 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 nedføring/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føring

3.4.2 -Gulv

Gulvoverflater i soverom, stue, kjøkken og ev. innebod dekkes med Laminat type grand avenue la rambla Berry Alloc.

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 : Grå dust kjøkken med hvit qartz benkeplate 20mm. innredning, god standard. Leverandør: Svane kjøkkenet eller tilsvarende.

Hvitevarer i rustfritt stål utseende.

Oppvaskmaskin, ovn, mikroovn og kokeplate inngår.

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

1 stk. ettgreps blandebatteri i krom utførelse.

Leverandør: Grohe bauloop kjøkkenarmatur

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

For hver leilighetstype vil det 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 kjøl/frysenskap. Kjøl/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 Ask.

Trappen i de side utleie enhetene leveres av tre sorten 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 stålppe tilrettelagt for peismontering

Varmekabler i gang, bad, wc/teknisk rom/vaskerom

Varmefolie leveres i stuen i 1 etg i hoved enhetene, tillegg enhet leverse det panel oven i stuen.

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 eller tilsvarende med speil skap (eller tilsvarende) med LED belysning på vegg. Ingen speilskap. 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: Grohe eurosmart cosmopolitan

5.2 Vaskerom/teknisk rom

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

5.3 Rørinstallasjon

Skjult rør-i-rør system fra Høiax.

6. Elektrisk installasjon

Standard leveranse ihht avtale med/fra EI-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 30 LED innfelte lamper i himling fordelt på bad, entré, stue og kjøkken. Taklamper i soverom og øvrige rom. Det levers varmemefolie i stuen, og panel ovner i soverom.

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

På balkong / terrassene leveres det lys (3 stk) spotlight, 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)

Gipsverflater males i standard farge (Jotun Prima Air Pepperhvit) på vegger og Jotun Prima-dekk 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.

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

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 ferdigstillelse av utomhus arealer vil først skje ifbm. ferdigstillelse 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 1 parkeringsplass pr/boenhet.

1 gjesteparkering.

Totalt kan eiendommene ha 7 parkeringsplasser ute på eiendommen.

10. Garantier

Som garanti for leveransen stilles det garanti fra ADV Finance/Byggmesterforsikringen eller lignende.

11. Forsikring

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

F.o.m. ovetagelsesdato skal kjøper tegne egen husforsikring og innboforsikring.

12. Tilvalgsmuligheter

Hvis bolig er kjøpt i tidlig fase (byggeprosessen 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 fremgå 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 utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider 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 innkassing 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 innkassinger. 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 reklamsjonsberettiget.

Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en bolig er det mye trebaserte produkter som vil påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse kan det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i blant annet parkett og trapper.

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

RENGJØRING

Byggrengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må påregne og utføre vanlig rengjøring, støvtørking og vindusvask før innflytting i tillegg til leverandørens byggrengjøring.

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.

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.

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 markedsføringsmateriell 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.

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
- - Hvitvarer (kjøleskap, vaskemaskin, tørketrommel)
- - Skifer og belegningsstein
- - Postkasse eller postkassestativ
- - Sjøppelstativ
- - Stige til tak/pipe
- - Malt overflate på utvendige elementer/materialer (rekkverk ol.)
- - Hageslanger / slangetrommel
- - Gressklipper

Tiltakshaver (Byggherre) : Arne Eiendom AS

Leverandør : NorPro Entreprenør AS

Byggested: Lisleby alle 29 A,B,C,D,E,F

Leveranse gjelder: 3 boliger i rekke, Totalt 6 enheter.

Sarpsborg 01.02.2024