

Byggebeskrivelse

Eneboliger BKS9



Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen, er kun ment som en illustrasjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.

Leverandøren forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

Norgeshus bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter Tek17. Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420, normale toleransekrav for tømrerarbeider, 3420-1 Plan-og Retningstoleranser, anvisninger fra SINTEF Byggforsk og NS3420 T:2019 - malerarbeider. Estetiske klasse K2.

Innkassinger og nedsenket himling grunnet rørføringer kan forekomme.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

Kommunen kan i enkelte tilfeller forlange andre tekniske utførelser enn angitt i denne byggebeskrivelsen. Dette kan medføre prisendringer. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen eller at utbygger/selger endrer materialvalg og løsninger.

Byggebeskrivelsen er inndelt i følgende hovedposter:

- 1.0 GRUNN- OG BETONG ARBEIDER. PIPE.
- 2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER
- 3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER
- 4.0 RØR- OG SANITÆRINSTALLASJONER
- 5.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 6.0 MALERARBEIDER
- 7.0 BRANNSIKRING
- 8.0 TV/BREDBÅND
- 9.0 TOMT
- 10.0 LEVERANSEN
- 11.0 RENGJØRING
- 12.0 AVGIFT/GEBYRER
- 13.0 FELLESOMRÅDE
- 14.0 ANNET

1.0 GRUNN-, BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER.

1.1 Generelt.

Grunnarbeider inngår i standard leveranse.

1.1.2 Plate på mark

Ringmur av isolerte og armerte EPS elementer og isolert plate på mark i betong. Det isoleres med EPS 80 300mm kl.38. Radonduk i grunnen og radonbrønn.

1.1.3 Det leveres ventilert stålpipeline som avsluttes i ferdig himling som standard.

2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER.

2.1 Yttervegger.

2.1.1 På murkrone leveres:

Svillmembran
36 x 148 mm svill.
Svillen forankres forskriftsmessig til mur.

2.1.2 Yttervegg liggende/stående kledning fra innside til ytterside:

11 mm Smartpanel skygge fabrikk malt farge-Lys Sand - *Gjelder Hus 36A, 36C, 36D og 38A*
13 mm Gipsplate sparklet og malt i farge-Sand - *Gjelder Hus 36B, 36E og 38C*
50 mm isolasjon kvalitet proff 34
48 x 48 mm innvendig påforing
0,20 mm diffusjonstett plastfolie
150 mm isolasjon kvalitet proff 34
36 x 148mm bindingsverk
Vindtett duk eller GU
23 x 48 mm lufte - klelekt
Musebånd
19x123/148 mm liggende/stående dobbelfals kledning Ultimalt eller tilsv.

2.2 Innervegger.

2.2.1 Bærende-/ikke bærende innervegger:

48 x 98 - 148 mm bindingsverk.
70 mm isolasjon kvalitet 38.
11 mm Smartpanel skygge fabrikk malt farge-Lys Sand - *Gjelder Hus 36A, 36C, 36D og 38A*
13 mm Gipsplate sparklet og malt i farge-Sand - *Gjelder Hus 36B, 36E og 38C*

På våtrom benyttes x-finér/ru-panel og membranplate type Litex eller tilsvarende.

2.3 Etasjeskiller/bjelkelag og gulv.

2.3.1 Gulv 1. etg:

Det leveres og monteres BerrAlloc laminat eller tilsvarende med tilhørende parkettunderlag på betonggulvet i alle tørre rom.

2.3.2 Etasjeskiller/gulv 2. etg.:

Det leveres og monteres BerrAlloc laminat eller tilsvarende med tilhørende parkettunderlag.

22 mm vannfast sponplate

Bjelkelag av I-bjelke 300

150 mm isolasjon kvalitet 38.

300 mm isolasjon kvalitet 34 i randsone.

23 x 48 mm nedforingslekt.

11 mm Smartpanel skygge malt farge-Hvit - *Gjelder Hus 36A,36C,36D og 38A*

13 mm Gipsplate sparklet og malt i farge-Hvit - *Gjelder Hus 36B, 36E og 38C*

2.3.3 Gulv og vegg i bad 1 etg.:

Det legges flis type: GLADE CINZA MATE RECT 60x60 cm på vegg og gulv og GLADE CINZA MOSAICO MATT 5x5 cm i nedsenket dusjnisje eller tilsvarende flis fra Fagflis. Innstøpte varmekabler på bad.

2.3.4 Gulv i Entre 1.etg.:

Det legges flis type: Moonstone 60x60cm eller tilsvarende på gulv i Entre og 12 mm mammut laminat eller tilsvarende i gang. Innstøpte varmekabler.

2.3.5 Gulv i Bod/Vaskerom:

Det legges flis GLADE CINZA MATE RECT 30X30 cm på gulv med sokkelflis opp mot ferdigmalt Smartpanel.

2.3.6 Dekke i Carport:

Asfaltert dekke i Carport.

2.3.7 Dekke i sportsbod:

Grovstøpt betong gulv i Sportsbod.

2.4 Takkonstruksjon.

2.4.1 Taktekking:

FLATETAK

Komplett taktekking med Protan PVC membran fra Protan eller tilsvarende med renner og nødvendig sluk-system. Dette inkluderer også dampsperre.

300mm Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger.

22mm Gulvspon Ekstra

Sperrer av I-bjelke 48x400mm.

23 x 48 mm nedforingslekt

13 mm Gipsplate sparklet og malt i farge-Hvit - *Gjelder Hus 36B, 36E og 38C*

PULTAK

- 2.4.2 Taktekking med Protan PVC membran fra Protan eller tilsvarende.
Undertak av x-finer eller rupanel
Vindtettingsduk
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm
Takstoler selvbærende.
Dampsperre 0,15mm
48 x 48 mm nedforingslekt
13 mm Gipsplate sparklet og malt i farge-Hvit - *Gjelder Hus 36A og 36D*

SKRÅTAK

- 2.4.3 Skråtak med Protan PVC membran fra Protan
Undertak med Vindtettingsduk
Taksperre og synlig Laminert bærebjelke.
Ubrennbar isolasjon leveres i.h.t energiberegninger min 350mm
Dampsperre 0,15mm
48 x 48 mm nedforingslekt
11 mm Smartpanel skygge malt farge-Hvit - *Gjelder Hus 36C og 38A*

2.4.4 Limtredragere/ståldragere:

Nødvendige ståldragere i Bjelkelag ligger skjult.
Limtredragere kan bli synlig og males Hvit.

2.5 Terrasse.

2.5.1 Til terrasse leveres:

Himling 19x148mm d-fals grunnet farge-hvit.
I-bjelke
22mm Gulvspon ekstra.
Folietekking/ asfaltbelegg som membran fra Isola eller tilsvarende med fall på gulv.
48x48mm impregnerte tilfarere som følger fallet på undergulv
28 x 120 mm impregnert terrassebord som følger fall på tilfarere.
Komplett rekkverk i kombinasjon glass og tett trevegg.

2.6 Vinduer.

2.6.1 Generelt:

Alle vinduer leveres i vakumimpregnert furu og fabrikkmalt.
Vinduer leveres med beslag og belistning og tettes med fuge.
Alle vinduer i boligrom leveres med 3 lags Energiglass fra Nordan eller tilsvarende. Den leveres behandlet på begge sider fra fabrikk, farge Hvit eller tilsvarende. U-verdi etter energiberegning (1,0).

2.7 Ytterdører og porter.

2.7.1 Hoveddør:

Hoveddør type Strand fabrikk malt fra Harmonie eller tilsvarende leveres som malt S-7500 dempet sort og sotet glass

Hoveddører er standard 100 cm bredde og utadslående. Disse leveres med sylindrelås og vrider. Terskler tilpasset krav om tilgjengelig boenhet.

2.7.2 Balkongdør:

Balkongdør leveres i furu med 3 lags glass fra Nordan eller tilsvarende. Balkongdører leveres behandlet, tilsvarende som vinduer.

2.7.3 Boddør

Boddør type silje Hvit fra Harmonie eller tilsvarende. Boddører er standard 100 cm bredde og utadslående. Leveres med sylindrelås og vrider.

2.8 Innerdører.

2.8.1 Hele huset:

Innerdører type Line 1 speil fabrikk malt i hvit fra Harmonie eller tilsvarende. Dørkarmer hvitmalt med dempelist og dørvrider inngår. Terskler tilpasset krav til tilgjengelighet.

2.9 Kjøkken-, bad-, og garderobeinnredning.

2.9.1 Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning leveres ihht. Kjøkkentegning fra Sigdal eller tilsvarende. Hvitevarer inngår ikke i leveransen

2.9.2 Garderobeskap:

Det leveres ikke garderobeskap. Det er gjort plass for 1m garderobeskap for hver inntegnet sengeplass.

2.9.3 Baderomsinnredning:

Baderoms innredning leveres ihht. tegning fra Sigdal eller tilsvarende.

2.10 Innvendige trapper.

2.10.1 Generelt:

Alle trapper er tette opptrinn.

Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde.

Returgelender leveres som enkelt spilegelender

2.10.2 Trapp:

Trappen leveres fra NorTrapp eller tilsvarende med hvite vanger, stål spiler og beiset furu trappetrinn med barnesikring.

2.10.3 Rekkverk til trapp:

Det levers rekkverk av spiler i likhet med trapp foran trappeåpning i 2.etg.

2.11 Foringer og belistning.

- 2.11.1 Foringer og lister i farge Hvit. Vinduer, innvendige dører og balkong/terrasedører blir belistet med 12x58mm flat dørlist med synlig spikring.
- 2.11.2 Gulvbelistning i farge Hvit med 12x58mm flat list med synlig spikring.
- 2.11.3 Taklister i farge Hvit med Dobbel skyggelist 23x34mm med synlig spikring.
- 2.11.4 Listfri løsninger rundt vinduer og terrasedør 2.etg - *Gjelder for hus 36B, E og 38C*

3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER

3.1 Blikkenslager

- 3.1.1 Takrenner av stål leveres komplett med forkantbeslag, nedløp og nødvendig tilbehør, i farge sort.
Gesimsbeslag og Pipebeslag leveres i farge sort.
- 3.1.2 Sort ventilert stålpipeline fra ferdig himling til over tak. Klart for tilkobling av ildsted. Ildsted er ikke med i leveransen.

3.2 Ventilasjon m.m.

3.2.1 Balansert ventilasjon:

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres fra Flexit eller tilsvarende. Plassert i Bod/vaskerom hvor synlige kanaler over aggregat kan forekomme. Rørføringer i kasser og nedsenket himling kan forekomme. Styringskabel trekkes frem til styrepanel. Det er mulig å installere styring på app men ikke standard leveranse.

4.0 RØR- OG SANITÆRINSTALLASJONER.

4.1 Generelt.

Rør og sanitærinstallasjoner iht. enhver tids gjeldende tekniske forskrift.

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra 1.m ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra 1.m ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge.

Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet.

Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Avløpsrør i plast. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging.

4.2 Sanitærutstyr.

4.2.1 Bunnledning:

1 stk. bunnledning.

4.2.2 Utvendig:

1 stk. 1/2" tappekran frostfri

4.2.3 Bod/vaskerom:

1 stk. varmtvannsbereder 200 l med ekspansjonstank integrert.

1 stk. fordelerskap for varmt og kaldt vann

1 stk. sluk 75mm pp

1 stk. NRL-stoppen

1 stk. vannutkaster

1 stk. vaskemaskinkran

4.2.4 Bad, 1. etg.:

1 stk. vegghengt WC Type Geberit monolith eller tilsvarende.

1 stk. servantbatteri forkrommet

1 stk. blandebatteri forkrommet for dusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass og forkrommet.

1 stk. sluk 75mm pp

4.2.5 WC, 2. etg.:

1 stk. vegghengt WC Type Geberit monolith eller tilsvarende.

1 stk. servantbatteri forkrommet

4.2.6 Kjøkken

1 stk. kjøkkenbatteri med avstenging til oppvaskmaskin.

Opplegg for oppvaskmaskin.

5.0 Elektriske installasjoner**5.1 Generelt.**

Standard leveranse

- Inntakskabel.
- Tilknytningsskap iht NEK 400
- Sikringsskap med svakstrømsdel
- 3stk utelamper, utebelysning styres med Astro UR
- Trådløs ringeklokke og Brannvarsling med Elotec Ajax sentral og 3stk røykmeldere.
- Utvendig stikkontakt på Terrassebalkong og i Carport
- LED list under overskap på kjøkken med egen bryter
- Røropplegg for TV/ INT nett med ett pkt i 2etg.
- Pkt for lys og stikk ihht NEK-400 2018
- Opplegg/trekkerør for fremtidig EL bil lader i Carport
- Røropplegg for kobling mellom vent.aggregat og styrepanel.
- Standard leveranse på brytere og stikkontakter og øvrige utstyr har hvit farge
- **Lysutstyr og varmeutstyr inngår følgende i leveransen:**
 - Utelys på vegg
 - Downlights i Carport

- Taklys i Sportsbod
- Panelovner på soverom og oppholdsrom med termostat for lokal nattsenking.
- Varmekabel med termostat i bad 1.etg, entre og bod/vaskerom 1.etg med termostat for lokal nattsenking.
- Downlights bad, entre i 1etg. Stue og kjøkken i 2etg ihht. Elektro tegning.
- Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

6.0 MALERARBEIDER

6.1 Generelt

Utvendig: Leveres panelet ferdig råtebehandlet, grunnet og med 1 mellomstrøk fra fabrikk. Flikk maling av spikerhull og kuttkanter må påberegnes etter leveranse. Etterbehandles etter beskrivelse fra produsent/leverandør. Må males innen 2-5 år fra montering.

På generelt grunnlag gjøres kjøper oppmerksom på at det må påregnes mer vedlikehold på hus med mørke farger på kledning, vindu, dører, mm, spesielt på fasader vendt mot sør og vest. Kledninger av furu avgir kvae / harpiks, og utslag av dette kan forekomme, særlig rundt kvist, og er en naturlig del av produktet.

7.0 BRANNSIKRING

7.1 Generelt

1 stk. 6 kg. Godkjent brannslukningsapparat.

8.0 TV/brebånd

Kabel-TV rør er fremlagt fra sikringsskap til 1stk TV punkt. Øvrige TV punkter bekostes av boligeier. Kollektiv avtale med Telenor/Canal Digital er inngått.

9.0 TOMT

- 9.1 Areal i henhold til målebrev og Grensemerker utplasseres av kommunen.
- 9.2 Husnummerskilt monteres på egnet sted ved inngangsparti.
- 9.3 Utomhus vil tomten bli grovplanert med stedlige masser. Videre bearbeidelse ved kjøper.
- 9.4 Asfalt i innkjøring og parkeringsplass.
- 9.5 Terreng avsluttes mot nabogrense. Skråninger legges på egen tomt.

10.0 RENGJØRING

Boligen vaskes før overtagelse. En bygg vask innebærer at alle flater vaskes, men bygge støv virvles opp, og vil legge seg etter endt vasking. Det må derfor påregnes noe bygge støv på overflater ved overtagelse av boligen. Vinduer vaskes innvendig og utvendig, dersom værforhold tillater det.

11.0 INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

Utstyr som er stiplet på dokument tegningene inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er evt. stiplede konstruksjonsløsninger. Ellers leveres ikke følgende uten at det er spesielt avtalt: Hvitevarer, møbler, utvendig hage- og beplantningsarbeider, støttemurer, utvendig trapp, klesstativ/garderoreskap, solavskjerming, ildsted/ovn etc. Vi viser også til den enkelte post i denne beskrivelsen for informasjon om hva som ikke inngår. Alle salgstegninger er illustrasjoner og kan avvike noe fra leveransen og er ikke målsatt.

12.0 AVGIFTER/GEBYRER

- 12.1 I kjøpesummen er tilknytningsavgifter for vann, avløp, og strøm inkludert.
- 12.2 Øvrige avgifter/gebyrer, se salgsprospekt.

13.0 LEK- OG FELLESOMRÅDER

Det er ett fellesområde for eiendommen/sameiet.

14.0 ANNET**Forbehold med leveransen**

Overflatebehandling på produkter som er hvite/fargede, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». Det samme gjelder også veggplater/panelbord.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulver, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. *Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for de overnevnte forhold og omfattes normalt ikke av garantien. Lister, karmer og gerikter vil bli levert fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarmer, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

Kjøper er oppfordret til og forpliktet til å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen, og de tilhørende utomhusarealer. All FDV leveres i www.Boligmappa.no

Det presiseres at kjøper kun har adgang til boligen etter avtale med prosjektleder. Dette på grunn av sikkerheten.
Prospekt/salgsbrosjyrer er illustrasjoner og ikke et kontraktsdokument.
Det tas forbehold om evt. innkassing av installasjoner og nedføring av himlinger. Synlige dragere kan forekomme.
Utbygger forbeholder seg retten til å bruke bilder fra prosjektet til bruk i markedsføring/markedsmateriell.
Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen

NOTATER:

