

Byggebeskrivelse

Svartåslia 1, Melhus

Innflyttingsklar

Melhus, 04.02 2025

1 Innledning

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransene i prosjektet Svartåslia 1.

Byggebeskrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger i forbindelse med kontraktsmøte. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale.

Byggebeskrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter. Boliger fra Norgeshus prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift, TEK17 med tilhørende veiledning.

For kjøp av prosjektert bolig reguleres kontrakten av «bustadsoppføringslova» og tilhørende byggblanketter.

BOLIGENE UTVENDIG

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv.

Ringmur armeres og støpes iht. gjeldene spesifikasjoner. Støpt gulv i 1. etasje med radonsperre isolasjon iht. krav og forskrifter. Mellom 1 og 2 etg blir det etasjeskille i tre. Etasjeskillet leveres med 22 mm undergulv av spon og isoleres iht. gjeldene krav og forskrifter. På undersiden lektes det ned for tekniske føringer og kles med gipsplater.

Yttervegger

Yttervegger med 48x148 mm bindingsverk med utvendig vindsperre, og lekter for utlufting og spikerlag for utvendig kledning. Utkragninger leveres i samme materiale. Utvendig kledning vil variere med liggende og stående kledning, for øvrig leveres deler av terrasse kledd i henhold til fasadetegninger/spilerekkverk. Vannbrett med beslag under vinduer i farge valgt av arkitekt.

Utvendige kasser i himling leveres med kledning i samme utførelse og farge som yttervegg.

Utvendig overflatebehandling

Utvendig kledning leveres grunnet og malt med et strøk fra fabrikk, kjøper må beregne å male fasade innen 1 år etter overtagelse.

Yttertak

Takkonstruksjon med prefabrickerte taksperrer fra fabrikk som kles utvendig med taktro og membrantekking. Taket isoleres iht. gjeldene krav og forskrifter.

Isolasjon

Ytterveggene isoleres og kles innvendig med diffusjonssperre, krysslekting og gipsplater. Isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

Takrenner, takhatter og beslag

Takrenner og nedløp leveres komplett i sort utførelse. Nedløp fra sekundærtak føres til terreng. Gesimsbeslag i sortlakkert utførelse. Luftehatt for kloakklufting.

Ytterdører, balkongdører og vinduer

Vinduer og balkongdører iht. tegninger i farge valgt av arkitekt. Vinduene leveres med energiglass iht. gjeldene krav og forskrifter. Ytterdører leveres i farge valgt av arkitekt. Alle vinduer tilfredsstiller krav til varme- og lydgjennomgang.

Det tas forbehold om justeringer i prosjektets vindusareal og vindusplassering dersom det er nødvendig for å tilfredsstille eventuelle krav til prosjekteringen.

Det blir levert vinduer, ytterdører og balkongdører iht. tegning for den enkelte bolig.

Terrasse/balkong

Terrasse over bakkenivå leveres som inntegnet. Denne leveres i impregnert materiale og rekkverk der det er mer enn 50cm over bakkenivå.

Terrassen leveres med CU impregnert bjelkelag og 28x120 mm terrassebord i CU impregnert utførelse. Rekkverk i henhold til tegninger. Nødvendig bæresystem etter prosjektering.

Garasje/ Boder

Boligene leveres med en utvendig sportsbod. Sportsboden leveres uisolert og uinnredet. Garasje leveres isolert og kledd med vindtettplater og klemleker.

Det leveres garasjeport fra Wisniowski med portmoter og trådløs portåpner, 2stk.

BOLIGENE INNVENDIG

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Aubo av type Venezia med grepsfrie slette fronter og laminert 30 mm benkeplate. Boligene leveres med integrert oppvaskmaskin, kombiskap kjølfrys, komfyr og induksjonstopp fra Electrolux eller tilsvarende leverandør. Toppmontert vask, Blanco Naya. Ventilator type Røroshetta Slimline m/integrert komfyrvakt.

Det vil for den enkelte bolig bli utarbeidet egne kjøkkentegninger som vil bli utlevert kjøper/interessent ved forespørsel.

Trapp

Innvendig trapp leveres i hvit utførelse med trinn i beiset utførelse og hvitt rekkverk og håndløper

Badene

Badene leveres med innredninger fra Aubo. Hvit baderomsinnredning med servant. Skuffer med hvite grepsfrie, slette fronter. Bredde på innredning som blir levert er 80cm.

Speil type Lago med led-belysning

Servantbatteri type SK071 fra Tapwell

Dusjbatteri type SK168 fra Tapwell

Badene leveres med 90 x 90 cm hengslede glassdører med detaljer i krom, komplett med et blandedbatteri og et dusjsett. Vegghengt toalett med bryterpanel.

Badekar medfølger ikke i std. leveranse.

Det vil for den enkelte bolig bli utarbeidet egne tegninger for baderomsinnredning som vil bli utlevert kjøper/interessent ved forespørsel.

Bad/Vaskerom/teknisk rom

Opplegg for vaskemaskin

1 STK Boligbereder 200 liter, 2 kw. Oso Saga med integrert ekspansjonskar eller tilsvarende fra annen leverandør.

1 STK reduksjonsventil

1Stk Manometer

1 STK 75mm joti sluk.

1 STK Fordeler skap for rør i rør.

Overflater gulv

Det leveres 1-stavs parkett på alle rom unntatt bad/tekn.rom og entré/gang. Gulv i sportsbod og garasje leveres som ubehandlet betong.

Fliser i farge grå i størrelse 60 x 60 cm legges på gulv i entre /gang(frem til garaderobe), samt på gulv på bad/tekn.rom.

Gulv i dusjhjørne/nisje har flis av type mosaikk 5 x 5 cm i samme farge

Overflater vegger

Innvendige vegger med bindingsverk av tre som isoleres med 70 mm mineralull. Veggene kles med 1 lag STD gips. Innvendige vegger, med unntak av bad, sparkles og males i farge S0502-Y(Bomull). Malingen utføres ihht. NS 3420-T:2019 Klasse K2. Annet fargevalg på vegger og himling kan leveres som tilvalg.

Baderomsvegger kles med rupanel og 12 mm våtromsplater som underlag for flis. Bad leveres med grå fliser i størrelse 60 x 60 cm.

Overflater himlinger

Innvendige himlinger lektes ned med diffusjonssperre, lekter og gipsplater. Innvendige himlinger sparkles og males i farge S0502-Y(Bomull). Malingen utføres ihht. NS 3420-T:2019 Klasse K2. Listefri løsning i overgang tak/vegg.

Garderobeskap

Det leveres skyvedørsgarderobe fra Aubo til vindfang. Det leveres ikke garderobe i øvrige rom i boligen, men dette kan bestilles som tilvalg.

Dører innvendig

Hvite innerdører, slette uten glass i hvit utførelse. Dørene leveres med hvitbehandlede karmen med pakninger, standard låsekasse og vridere og enkle håndtak i børstet krom. Eiketetskler leveres som standard.

Listverk/foringer

Listverk levers i slett utførelse, hvitbehandlet fra fabrikk. Foringer leveres i hvitbehandlet furu. Synlige spikerhull i listverk etter montering må påregnes. Listefritt i overgang tak/vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming/ventilasjon

Det leveres varmekabler i følgende rom: Begge bad og entre/gang (frem til enden av garderobe)

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Aggregat til ventilasjon vil bli plassert i vaskerom/teknisk rom.

Det leveres stålpipes over tak med peisovn av typen DUO 5 fra Nordpeis.

TV/Internett

Det er klargjort for tilkobling til internett/TV. Installeringsavgifter og årlige / mnd. omkostninger kommer i tillegg og må bestilles av den enkelte boligkjøper direkte fra leverandør.

Det leveres 1 stk. punkt for hhv. antenne og dette leveres som tomrørsanlegg og avsluttes i veggboкс.

Det leveres 1 stk. punkt for tele/data og dette plasseres i svakstrømsdelen av sikringsskapet slik at trådløst nettverk/router kan plasseres her.

El-installasjon, etc.

Sikringskap plasseres på teknisk rom. Det monteres hovedbryter og tilhørende jordfeilautomater, utvendig måleskap med kortslutningsvern og overspenningsvern. Det legges ringjording rundt boligen som tilkobles i utvendig måleskap.

Inntaksrør for svakstrøm legges i kanal ved siden av sikringsskap. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon.

Det leveres i tillegg følgende:

- Takpunkter klargjort for lamper på alle rom
- Stikkontakter i h.h.t. NEK 400: 2018
- 4 stk downlights i hvit utførelse på badene
- 4 stk. utvendige stikkontakt.
- 5 stk. utelampe av type SG Artes sort
- 1 stk. stikkontakt og 1 taklampe sportsbod.
- 2 stk. seriekoblede røykvarslere
- Komfyrvakt på kjøkken.
- Trådløs ringeklokke.
- Astrour + bryter for utebelysning.

Dersom det ønskes ytterligere lampepunkter/LED-downlights kan dette leveres som tilvalg.

Dersom det er ønskelig med ladepunkt til EL-bil på egen biloppstillingsplass kan dette leveres som tilvalg. Tomrør for fremtidig EL-billader er inkludert.

Brannvern

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat. Godkjent brannvarsling leveres til hver bolig.

UTEOMRÅDER

Utomhusarealene vil bli planert i henhold til situasjonsplaner, tilført matjord og sådd til med gress. Kjøper må sørge for å vanne og klippe plen første gang. Grus i oppkjørsel og gangbaner. Asfalt eller belegningsstein kan leveres som tilvalg.

Eventuelle støttemurer settes opp ved behov. Denne vurderingen tas gjøres underveis i prosessen da tomteforhold kan avvike fra skisser/illustrasjoner. Støttemurer kan erstattes med mindre skråninger om dette anses hensiktsmessig. Inntegnede blomsterkasser og lignende er ikke medregnet, men kan leveres som tilvalg. Vi gjør oppmerksom på at illustrasjoner viser mulige løsninger, men at det er leveransebeskrivelsen som angir hva som er medregnet i leveransen.

Parkering

Parkering på egen tomt og i carport.

Ikke med i standard leveranse

- Løse lamper der det er angitt lampepunkt
- Møbler
- Garderobeskap utover vindfang

Miljø og bærekraft!

Vi har undersøkt markedet og tatt noen gode standard materialvalg som kan bidra til å redusere klimafotavtrykket til din ny bolig med opptil 20%. Det handler om å bygge ditt hus med produkter fra anerkjente leverandører som klarer å produsere byggevarer med et lavere klimafotavtrykk enn sammenlignbare alternativer, og dette er basert på tredjepartsverifisert klimataill. I tillegg til disse standardvalg så kan vi veilede deg til å redusere klimafotavtrykket til din bolig ytterligere.

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om boligens viktigste funksjoner og hva som inngår i leveransen. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette kommer frem av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Leveransen er i henhold til «TEK 17».

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det tas forbehold om endringer/avvik fra leveransebeskrivelsen fra selger som er nødvendig i forhold til tekniske eller offentlige krav.

Organisasjonsform

Prosjektet består av 4 rekkehus og disse vil bli seksjonert, dette gjøres før overlevering og hver bolig vil få egen matrikkel. Det blir ikke etablert noe sameie for prosjektet, men det vil bli laget et utkast til vedtekter med tilhørende situasjonsplan som blant annet viser naturlige tomtegrenser og disposisjonsrett til uteområdene. I fbm kjøp av bolig i dette prosjektet er kjøper pliktet til medlemskap i Furuhaugen Velforening. For at velforeningen skal ha en god startkapital til opparbeidelse av lekeplasser og innkjøp av nødvendig utstyr, har utbygger innbetalt kr. 7 500,- til velforeningen ifbm utbygging av tomten. Beløpet betraktes som et utlegg og kjøper av ny bolig skal innbetale dette beløpet til selger ifbm sluttoppgjør av boligen. Furuhaugen velforening vil ivareta området fellesområder, nødvendig snøbrøyting, mv. Det er pt. ikke estimert hva den årlige kostnaden vil bli.

Garantier

Som garanti for leveransen skal Norgeshus Melhusbygg AS stille sikkerhet fra bank eller annen finansinstitusjon i henhold til bustadoppføringslova.

Forsikring

Norgeshus Melhusbygg AS tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av kjøper og omfatter skader i byggeperioden.

Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». I byggeprosessen 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 trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i laminat, parkett og trapper. Det vil oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes. Noe innkassing av ventilasjonskanaler kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på kontraktunderlag eller på tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperrsjiktet vil Norgeshus Melhusbygg AS sin garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, salgsbeskrivelse, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

HMS og befaring av byggeplass

Norgeshus Melhusbygg AS har egne HMS systemer som må følges for alle byggeprosjekter. Dette innebærer at kunde blant annet ikke kan ta seg inn på byggeplass uten at dette er avtalt med prosjektleder. Eventuell befaring av byggeplass skjer i samråd med prosjektleder og de som skal på befaring på byggeplass skal ikke seg nødvendig verneutstyr, dette innebærer bruk av synlighetstøy, hjelm og vernesko med spikertrampsåle. Evt. Befaringer som foretas av kunde på dagtid på byggeplass uten at dette er avtale med prosjektleder vil bli timeført og kunde til bli fakturert for medgått tid.

Overtagelse av bolig og oppgjør

Som standard har Norgeshus følgende rutine for overlevering av bolig. Ca. 14 dager før avtalt overtagelsesdato vil kunde blir kalt inn på ferdigbefaring av boligen. Så vil man på overtagelsesdagen først gjennomføre en overtagelsesforretning og senere samme dag gjøre nøkkeloverlevering.

En bolig kan ikke overleveres til kunde uten at det foreligger minimum midlertidig brukstillatelse på boligen. For å kunne nekte å overta boligen så må man enten mangle midlertidig brukstillatelse, eller så må det være så store mangler ved boligen at den ikke lar seg bruke.

Hvis det gjenstår arbeid eller mangler, så har kunde rett til å holde tilbake et beløp tilsvarende størrelsen på mangelen. Tilbakeholdt beløp settes inn på en uhildet konto, eks. sperret konto i bank eller på en klientkonto hos en mellommann (advokat eller eiendomsmegler). Hvis kunde holder tilbake noe av oppgjøret på egen konto, anses dette som et kontraktsbrudd og kunde må svare for forsinkelsesrente på det tilbakeholdte beløp.

Reklamasjoner

Som standard i bustadoppføringslova har man 5 års reklamasjonsrett på eventuelle feil og mangler.

Ett år etter overleveringen skal det gjennomføres en ett-års befaring av boligen. Her vil man på samme måte som på overleveringen foreta en befaring sammen med kunde, gjøre notat av hva som evt. måtte være feil og utbedre dette så raskt som mulig.

Ved evt. feil og mangler skal kunde så raskt som mulig varsle entreprenør om dette. Dette for å evt. begrense skadeomfang. Unnlater kunde å varsle tidlig om feil og mangler, kan kunde miste retten til å få dette utbedret, om det som følge av skaden har blir følgefeil og omfanget større. Alle reklamasjoner skal skje skriftlig til prosjektleder.

Byggetid

Byggestart er forventet 3. kvartal 2025 og beregnet byggetid er 365 dager fra byggestart. Kjøper vil bli varslet om byggestart når dette skjer og vil holdes orientert om fremdrift under veis i byggeperioden, slik at man kan planlegge salg av egen bolig i god tid.

Oppgjør og tinglysning

Ved oppstart byggearbeider vil kjøper bli fakturert 10% av kjøpesum. Som sikkerhet for innbetalt beløp vil selger stille forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringslovas §42.

Dokumentavgift og tinglysningsgebyr vil komme i tillegg til kjøpesum. Dokumentavgift beregnes av tomteverdi som pt. er beregnet til kr. 1.150.000,- pr. bolig.

Estimerte kostnader for dokumentavgift og tinglysning er kr. 30.000,-, dette inkluderer 2,5% dokumentavgift, tinglysning av skjøte og 1 stk. pantobligasjon. Det tas forbehold om evt. endringer på disse beløp fra det offentlige.

Selger vil bruke mellommann på oppgjør og tinglysning og kjøpesum og omkostninger for tinglysning av skjøte og pantobligasjoner må innbetales til klientkonto til dato for overtagelse.

Betalingsinformasjon mv. vil bli sendt kjøper i forbindelse med innkalling til overtagelsesforretning.

Norgeshus Melhusbygg AS

Melhus, 04.02.2025

