

Byggebekrivelse

Missing Fjellet 5

Navn.: Total Eiendomsutvikling AS

Adr.: Missingfjellet 5

Gnr.: 84

Bnr.: 219

Tlf.: 92263546

E-post: nina.oby@gmail.com

1 Innledning

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Byggebeskrivelsen er et kontrakts dokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebeskrivelsen med eventuell tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Boligen prosjekteres og bygges i henhold til forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17), med siste endringer av 11. juni 2018 nr. 854.

Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420 med normale toleransekrav for utførelsen.

Malearbeider på gips som legges til grunn for leveransen utføres etter NS Toleranseklasse K2

Lokale tilpasninger og variasjoner

Byggebeskrivelsen gjelder for alle våre boliger. For noen typer kan det imidlertid være overflater, løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Utbygger 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.

Leveranseomfang

Denne byggebeskrivelsen omfatter en innflyttingsklar leilighet. Det er medtatt arbeider og materialer forbundet med graving, grunn- og utomhus arbeider i denne beskrivelsen

2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

- 2.1 GRUNN OG FUNDAMENTER BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
- 2.2 BÆRESYSTEMER
- 2.3 YTTERVEGGER
- 2.4 INNVENDIGE VEGGER
- 2.5 DEKKER
- 2.6 YTTERTAK
- 2.7 FAST INNVENTAR
- 2.8 TRAPPER, BALKONGER
- 2.9 DIVERSE
- 3.0 VVS INSTALLASJONER
- 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 5.0 TELE
- 6.0 ANDRE INSTALLASJONER
- 7.0 UTENDØRS

2.1 Grunn- og fundamenter, betong-, mur og puss arbeider

Grunnarbeider og gravearbeider samt opparbeiding av utomhus arealer inngår i standard leveranse.

Betongarbeider i forbindelse med fundamenter, grunnmurer, støpt plate, pilarer etc. med tilhørende materialer omfattes av standard leveranse. Leca grunnmur i kjeller.

2.2 Bæresystem

Våre boliger utføres i tradisjonelt bindingsverk med stendere i konstruksjons virke med senteravstand c/c 600mm. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner, enten av taksperrer eller prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran, type malingkvalitet og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnert såfremt disse er eksponert for fuktighet.

2.3 Yttervegger

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjons virke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift. Som grunnlag for energieffektivitet benyttes energirammer i TEK jfr. §14-2, og den enkelte bolig energiberegnes jfr. krav til totalt netto energibehov.

Yttervegger leveres på avrettet plate på mark/murkrone med tetting og svillemembran. Ytterveggen monteres forskriftmessig til betongen.

Til vind tetting benyttes vindsperre av gu plater med klemte skjøter, og i hjørner og overganger benyttes vindsperre rems, tette bånd og tape.

Yttervegg varmeisolerers med mineralull og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning. Denne vil i noen grad variere fra hustype til hustype, men generelt er det 250mm isolasjon i ytterveggen.

Kledning på yttervegg er 350mm x 24mm limtre V profil eller tilsvarende ferdig fabrikkbehandlet brunsort.

Innvendig på ytterveggen monteres dampspærre samt platekledning, sparklet og malt gips

Vegger til sportsbod leveres uisolert.

Veranda er og trapper utvendig leveres med glass rekkverk.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med hvit overflate, som 3-lags energiglass og med sort aluminiums bedekning utvendig.

For vinduer med 3-lags glass må man forvente utvendig kondens /dugg. Dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.

Gode vinduer og dører med lav U-verdi slipper gjennom mindre varme og glasset blir varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Da oppstår dugg på glassets utside. Dette skjer særlig på høsten og tidlig vinter.

Ytterdører leveres tilsvarende som på tegning, noe endring i glassfelt kan forekomme. Dørene leveres sorte med kodelås. (sorte dører gis vanlig vis ikke garanti på eventuell falming av farge fra leverandør.)

2.4 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjons virke og lyd isoleres med mineralull. Vegger kles med standard gipsplater, sparklet og malt I klasse K2 Tykkelse på vegger kan variere, avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for tekniske anlegg.

Innerdører leveres fabrikk malt i hvit utførelse. Dørvidere i krom inngår.
Foringer og listverk leveres komplett og med synlige spiker hull.
Vinduer leveres i liste fri utførelse innvendig.

Våtrom

For vegger i begge bad er det membran og fliser.

Skillevegger mellom leiligheter med brann og lyd krav

Vegger bygges opp av to separate bindingsverk vegger med 98 mm bindingsverk og minimum 30 mm spalte. To lag med 100 mm isolasjon samt 2 plate lag på hver side.

2.5 Dekker og bjelkelag

Det er medtatt plate grunnmur og radonsperre i standard beskrivelse.

Bjelkelag mellom rom bygges opp av trekonstruksjoner dimensjonert for spennvidder og nyttelast/egen last i henhold til Norsk Standard. Bjelkelag Isoleres med minimum 150mm lett mineralull samt at det full isoleres i randsoner. Det benyttes under gulv av sponplater. Som overflater på gulv er det medtatt 1 stav laminatgulv. Det leveres fliser i gang.

Nødvendig ned lekting for tekniske føringer samt himling plater/panel.
Bjelkelaget isoleres med min. 150mm lett mineralull og til himling benyttes lekter samt et plate lag av gipsplater.

2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast. For steder som er ekstra vindutsatt kan det være behov for tiltak som går ut over normal byggemetode og disse arbeidene omfattes ikke av standard beskrivelse.

Inklusiv i leveransen er nødvendige limtre dragere og søyler i gran. For utvendig bæresystem til takkonstruksjoner leveres limtre, impregnert etter behov. Innvendig vil synlige ståldragere og søyler kasses inn.

I himling under tak overbygg og lignende legges det lekter samt grå Fiber sement plater

Oppbygging for tak .

- Takpapp farge grå.
- OSB eller tilsvarende

- Luftespalte 5+5cm kryss lekting.
- Vindsperre av forenklet undertak av folie
- Takstoler dimensjonert jfr. stedlig snølast
- Undergurt i takkonstruksjonen varmeisoleret med mineralull i henhold til energiberegning.
- Dampsperre
- Sløyfelekter
- Himling av sparklet og malt gips

2.7 Fast inventar

For alle våre husmodeller er det tegnet og priset forslag til kjøkkeninnredning fra vår leverandør. Kjøkken kommer fra norskproduserte Mesterkjøkken, og det er valgt løsninger med god kvalitet. Hvitevarer er inkludert. Veiledning om priser og mulighetene for oppgradering fås hos kjøkkenleverandøren.

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom.

Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslukningsapparat pr. boenhet.

2.8 Trapper/balkong/terrasse

Balkonger leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Tette balkonger har tak belegg og utvendig tak ned-løp. Fundamenter, betongsøyler og innstøpte søyle sko inngår i standard leveranse. Terrasser på bakkenivå er medtatt med betongheller som dekke.

Grøntområder blir levert med matjord og tilsådd.

Det blir asfalterte flater på gårdsplass.

2.9 Diverse.

Følgende kan spesielt nevnes vedrørende kostnader som må påregnes og som ikke inngår i standard leveranse:

- Avgifter til offentlige myndigheter, nettselskaper, energiverk, fiber- og kabelselskaper etc. samt for permanent strømtilkobling
- Innvendig eller utvendig solavskjerming for å redusere faren for overoppheting
- Blomsterbrett og blomsterkasser
- Antenner

3.0 VVS - INSTALLASJONER

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra 1 meter ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra 1 meter ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-grep blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Åpne installasjoner legges av stive kobber rør. Avløpsrørene er i plast. Jord muffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vann avstenging.

Utvendig:

- 1 stk. 1/2" tappekran frostfri. Kun 1. etg

Kjøkken:

- 1 stk. ett-grep blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vann avstenging monteres i kjøkkenbenk

Bad:

- Dusj på vegg med ett-grep blandebatteri
- Baderom innredning etter tegning.
- Servant med ett-grep blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv medtatt
- WC vegg hengt toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløps trakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder 200 l montert i bod/teknisk rom hvis ikke annet blir avtalt
- Fordeler skap for varmt og kaldt vann

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er nødvendig.

4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER.

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon Våre boliger.

Det skal etter NEK 399-1:2014 etableres tilknytning skap på utside av bolig. Dette vil være tilknytningspunktet fra nettselskap og eventuelt leverandør kablet tv/ data o.l.

Installasjonen inkluderer:

- Tilknytning skap for inntak fra nettselskap og leverandør av tv/data
- Inntakkabel fra tilknytning skap til sikringsskap
- Røropplegg for svakstrøm (tv/data) fra tilknytning skap
- Røropplegg for TV fra teknisk rom til stue
- Røropplegg fra sikringsskap til garasje for klargjøring fremtidig lade uttak for elbil.
- Ring jord (hoved jording), utjevningforbindelser og tilkobling av «Tjømme muffe»
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser og jordfeilautomater
- Astronomisk ur for styring av utelys.
- Brann-detektorer seriekoblet og tilkoblet nettspenning. Antall framkommer av rom skjema.
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer.
- Ringe anlegg, komplett.
- Det leveres 4 spotter på bad.
- Det leveres spott skinne med 3 spotter ved kjøkken.
- Det leveres tom rør opplegg for fremtidig installasjon av el bil lader.

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

Forsikring

Utbygger tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver 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 bevegelses sprekker som ikke er reklamasjons berettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en bolig er det mye tre baserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i blant annet parkett og trapper. Det vil det 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 kontrakts underlag/tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hull taking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil utbygger sin garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Tiltakshaver (Byggherre) : Total Eiendomsutvikling AS

Adresse : Topasveien 3A

For levering av hustype : 4 Mannsbolig
Leveringsform : Nøkkelferdig

Byggested : Missing fjellet 5 Råde.

Kommune :

Fredrikstad, den/..... ..

Tiltakshaver (Byggherre)

Leverandør

.....

.....