

NØKKELFERDIG LEVERANSEBESKRIVELSE



BOLIGNAVN

Innholdsfortegnelse

1. Generelt

- 1.1 *Diverse*
- 1.2 *Byggvask*
- 1.3 *Sportsbod*

2. Betongarbeid

- 2.1 *Fundamentering*

3. Eksteriør

- 3.1 *Yttervegg*
- 3.2 *Yttertak*
- 3.3 *Veranda og platting evt. markterrasse*
- 3.4 *Ytterdør*

4. Innvendige overflater

- 4.1 *Gulv*
- 4.2 *Vegg*
- 4.3 *Himling*

5. Interiør

- 5.1 *Listverk*
- 5.2 *Innerdører*
- 5.3 *Trapp (iht. tegning)*
- 5.4 *Kjøkken (Bolig og evt. Bi-leilighet)*
- 5.5 *Vaskerom (iht. tegning)*
- 5.6 *Garderobe*
- 5.7 *Bad (iht. tegning)*
- 5.8 *WC (iht. tegning)*
- 5.9 *Pipe og ildsted*

6. Teknisk

- 6.1 *Teknisk enhet (iht. tegning)*
- 6.2 *Rørlegger*
- 6.3 *Elektro*

7. Utleiedel

- 7.1 *Hybel / bi-leilighet*

8. Romskjema

Sammendrag og presiseringer

For ABChus sin leveranse

Leveres av kunde

Oversikt over kundens leveranse og ansvar

1. Generelt

1.1 Diverse	
Byggesøknad:	Leveres
Rigg og drift:	Leveres
Oppmåling og utstikking:	Leveres
Byggestrøm:	Leveres av kunde
Uavhengig kontroll:	Leveres av kunde
1.2 Byggvask	
Byggrengjøring:	Leveres avsluttende byggrengjøring
1.3 Sportsbod	
Sportsbod:	Leveres dersom integrert i boligen iht. tegning <i>Frittstående sportsbod leveres ikke.</i> <i>(se sammendrag og presiseringer)</i> Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk

2. Betongarbeid

2.1 Fundamentering	
Fundamentering:	Leveres plate på mark eller underetasje iht. boligtype og tegning
Støttemur med rekkverk:	Leveres ved skråtomt boliger iht. tegning
Støttemur med rekkverk (frittstående):	Leveres av kunde ved behov
Utvendig trapper:	Leveres av kunde ved behov

3. Eksteriør

3.1 Yttervegg	
Kledningstype:	Liggende dobbelfals, fabrikk malt 1-strøk
Vinduer:	3-lags energiglass m/alubekledning
Balkongdør (BD):	3-lags energiglass m/alubekledning (merket BD på tegning)
Sprosser:	evt. avtagbare sprosser iht. tegning
Utvendig fargepakke:	iht. utvendig utforming
3.2 Yttertak	
Ved takstein (takvinkel over 17 grader):	Dobbeltkrum overflatebehandlet, sort
Ved papptekking (takvinkel 6-17 grader):	Papptekking, grå
3.3 Veranda og platting evt. markterrasse	
Treplatting:	Leveres kun utenfor hoveddør, ved enkelt boliger blir det også levert rullestolrampe iht. tegning
Veranda:	Leveres iht. tegning (merket tekket eller ikke tekket på tegning)
Rekkverk:	Leveres iht. tegning
Markterrasse:	Leveres av kunde ved behov
3.4 Ytterdør	
Hoveddør (YD):	Med glass (merket YD på tegning) Farge: inv./utv. bomull (NCS S0502-Y)
Boddør (YDB):	Uten glass (merket YDB på tegning) Farge: inv./utv bomull (NCS S0502-Y)

4. Innvendige overflater

4.1 Gulv	
Gulv i boligen:	Parkett eik 3-stav, lys hvitpigmentert
Gulvflis i entre:	60x60, lys grå
Gulvflis i vaskerom:	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i WC:	60x60, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i bad:	60x60, lys grå
Gulvflis i dusjsone:	5x5, lys grå
Gulvflis i teknisk rom:	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i sportsbod (isolert):	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulv i sportsbod (uisolert):	Ubehandlet betonggulv
Gulv i garasje:	Ubehandlet betonggulv
Gulv i sportsbod ifm. garasje/carport:	Ubehandlet betonggulv

4.2 Vegg	
Gipsvegg:	Sparklet og malt Farge: washed Linen (NCS 2303-Y14R)
Veggflis bad:	30x60, lys grå
Vegg i garasje:	Ubehandlet gips
Vegg i sportsbod ifm. garasje:	Ubehandlet gips
Vegg i sportsbod (uisolert):	Synlig bindingsverk
Vegg i sportsbod (uisolert) ifm. carport:	Synlig bindingsverk

4.3 Himling	
Gipshimling:	Sparklet og malt Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Himling i garasje:	Ubehandlet gips
Himling i sportsbod ifm. garasje:	Ubehandlet gips
Himling i sportsbod (uisolert):	Underkledning malt iht. husfarge
Himling i sportsbod (uisolert) ifm. carport:	Underkledning malt iht. husfarge

5. Interiør

5.1 Listverk

Gulvlist:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Karnlist:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Overgang vegg/tak:	Listefritt
Utforing:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.2 Innerdører

Innerdør:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Innerdør mellom gang/stue:	Slett med helt glass Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Dørkarm:	Med dempelist Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.3 Trapp (iht. tegning)

Innvendig trapp:	Furutrapp med åpne trinn Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Rekkverk inkl. håndløper:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Trinn:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.4 Kjøkken (bolig og evt. bi-leilighet)

Kjøkkeninnredning:	Drømmekjøkkenet iht. kjøkkentegninger, hvit
Hvitevarer:	Integrerte hvitevarer

5.5 Vaskerom (iht. tegning)

Vaskeromsinnredning:	Drømmekjøkkenet iht. vaskeromstegninger, hvit
----------------------	---

5.6 Garderobe

Garderobeinnredning:	Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk
----------------------	--

5.7 Bad (iht. tegning)

Baderomsinnredning:	Leveres iht. tegning 60cm eller 80cm, hvit
Speil:	Speil m/lys
Toalett:	Toalett m/soft-close (betjeningspanel, hvit)
Dusjhjørne:	90x90, krom
Dusigarnityr:	Rainshower, krom
Blandebatteri:	Servantbatteri, krom
Håndkle- og dorullholder:	Leveres, krom

5.8 WC (iht. tegning)	
Baderomsinnredning:	Leveres iht. tegning 60 cm, hvit
Speil:	Speil m/lys
Toalett:	Toalett m/soft-close (betjeningspanel, hvit)
Blandebatteri:	Servantbatteri, krom
Håndkle- og dorullholder:	Leveres, krom

5.9 Pipe og ildsted	
Pipe:	Stål, sort
Ildsted:	Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk

6. Teknisk

6.1 Teknisk enhet (iht. tegning)	
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon leveres iht. tekniske krav
Smarthus:	Lys- og varmestyring, samt kodelås på hoveddør (merket YD på tegning)

6.2 Rørlegger	
Bunnledning:	Leveres
Sanitæranlegg:	Leveres
Frostfri utekran m/kaldt vann	Leveres
Utvendig VA:	Leveres av kunde

6.3 Elektro	
EL-anlegg:	Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
Gulvvarme:	Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
Utvendig stikkledning:	Leveres av kunde

7. Utleiedel

7.1 Hybel / bi-leilighet	
Hybel	Leveres iht. tegning
Bi-leilighet	Leveres iht. tegning

8. Romskjema

ABChus sitt generelle romskjema for alle våre enebolig og tomannsboliger, enkelte rom kan ha dobbel funksjon, som eks. teknisk/bod eller vaskerom/teknisk. Ved slike benevnelser er det alltid navnet som står først som definerer leveranseomfanget.

Romnavn (farge på tegning)	Gulv	Vegg	Tak
Entre (Brun)	Gulvflis 60x60 Gulvlist Slett Gulvvarme	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Bod m/flis (Grå)	Gulvflis 60x60 Gulvlist Slett	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Gang (Brun) Bod (Grå) Stue (Gul) Kjøkken (Rosa) Soverom (Orange) Omkledningsrom (Brun)	Parkett eik 3-stav Gulvlist Slett	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Bad (Blå)	Gulvflis 60x60 Gulvvarme	Veggflis 30x60 Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
WC (Blå)	Gulvflis 60x60 Sokkelflis	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Vaskerom (Blå) Teknisk rom (Grå) Sportsbod (Grå)	Gulvflis 30x30 Sokkelflis	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Garasje (Hvit) Sportsbod ifm. Garasje (Grå)	Ubehandlet betonggulv	Ubehandlet gips	Gipshimling ubehandlet
Sportsbod ifm. Carport (Grå) Sportsbod (uisolert) (Grå)	Ubehandlet betonggulv	Synlig bindingsverk	Underkledning

1. Generelt

TEK17

Leveres iht. byggeteknisk forskrift (TEK17), sist endret 11.juni 2018 (i kraft 1.juli 2017).

Rigg og drift

Ansvar for forskriftsmessig rigg av byggeplass, herunder nødvendig mannskapsbrakke, container, stillas, håndtering av bygningsavfall fra egne arbeider.

Sportsbod

Frittliggende sportsbod er ikke del av leveransen til ABChus. Der sportsbod ikke er integrert i boligen, må kunde levere frittstående sportsbod som tilfredsstiller min. kravet til sportsbodareal (5,0 m2 BRA). Der garasje bygges samtidig med boligen, kan areal til sportsbod avsettes i garasje. Tiltaket må være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

Når boligen oppfyller krav til tilgjengelighet, må frittliggende sportsbod plasseres med trinnfri adkomst til det tilgjengelige planet (dette er tiltakshavers ansvar).

Byggesøknad

ABChus påtar seg rollen som ansvarlig søker etter plan og bygningsloven mot offentlig myndighet for de arbeider som omfattes av omsøkt tiltak. Dette innebærer en standard ett-trinns søknad med ferdigattest for en bygning. I enkelte saker kan det være forhold som gjør at det blir nødvendig med utvidede søknadsprosesser. Det er tiltakshavers ansvar at eiendommen kan bebygges. Dette gjelder forhold knyttet til eierforhold, grenser, størrelse, rekkefølgekrav mv.

En standard ett-trinns søknad med ferdigattest inneholder:

- Bestilling av underlagsdokumenter
- Gjennomgang av kommune- og reguleringsplan med bestemmelser
- Utføring av byggesøknad for ett bygg med inntil 3 boenheter
- Søknad om tillatelse til tiltak, vedlagt nødvendige utredninger og opplysninger
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Varsel av alle naboer
- Innhente erklæringer for alle ansvarlige aktører i prosjektet, gjennomføringsplan
- Søknad om igangsetningstillatelse
- Mellomledd mellom tiltaket og kommunen
- Søknad om ferdigattest
- Distribusjon av vedtak og krav fra kommunen

Kunden må gjøre avtaler med aktører som ivaretar arbeider og påkrevde ansvarsforhold for tomte. Dette gjelder prosjektering og utførelse av følgende arbeider:

- Gravearbeider inkl. adkomstvei og byggegrop
- Overvann og evt. slokkevann
- Evt. støttemurer og skjæringer
- Utvendig vann og avløp inklusive søknad om sanitærabonnement.

I tillegg vil det alltid være krav om uavhengig kontroll. For å sikre uavhengighet er dette også en aktør som tiltakshaver må engasjere. Før søknad om tillatelse kan sendes kommunen, må kundens aktører erklære ansvarsrett og samsvar for prosjektering. Innhenting av erklæringer ivaretas av ABChus sin byggesaksrådgiver som må ha aktørenes organisasjonsnummer, samt kontaktperson med epost og telefonnummer.

Vær oppmerksom på at de fleste kommuner krever at det søkes om sanitærabonnement før det gis igangsettingstillatelse. Dersom dette mangler, kan det forsinke byggesaken. Vanligvis er det den som prosjekterer utvendig VA som tar seg av dette, da godkjent sanitærabonnement er en forutsetning for å få koble seg til kommunalt VA-nett.

Videre må kunden engasjere aktuelle aktører for evt. støyprosjektering, geoteknikk og evt. andre utredninger som kommunene krever før det kan gis tillatelse til å bygge på den aktuelle tomte. Som regel vil boligkonsulenten kunne fortelle hva som kreves i den aktuelle kommunen, men noen ganger vil vi likevel oppleve at kommunen stiller krav som vi ikke har forutsatt og som må løses før tillatelse gis. Vi kan være behjelpelig med å finne ut hvilke firmaer som kan benytte til disse arbeidene.

Alle byggesaker er forskjellige, og det er en del ting vi ikke har inkludert i prisen vår da det ikke er mulig å forutsi omfanget av dette eller om det er aktuelt i denne byggesaken. Dette gjelder bla. deling, riving, dispensasjonssøknader, behandling av evt. nabomerknader mm. Dersom disse forholdene er aktuelle i denne byggesaken, vil det bli fakturert iht. nedenforstående prisoversikt dersom det ikke lages en endringskontrakt på arbeidene. Terrengprofilering av tomt er ikke inkludert i prisen fra ABChus. I de tilfellene det er behov for slikt prosjekteringsgrunnlag, må dette bestilles av, og faktureres kunde.

Dersom en søknad blir avslått av kommunen, er ikke arbeider med klage inkludert i standardprisen for byggesak. Vi kan bistå i en klagesak, men anbefaler at evt. klage utformes og sendes kommunen av noen med juridisk kompetanse.

ABChus leverer sjeldent garasje/ carport/ sportsbod, og aldri støttemur eller støyskjerm. Vi kan innlemme en evt. søknad for slike tiltak i vår søknad, evt. lage en egen søknad der kommunen krever separate søknader for hvert tiltak. Ved søknad om garasje, støttemurer og støyskjerm må vi få tegninger fra tiltakshaver, og tiltaket/ ene må ansvarsbelegges. Snakk med boligkonsulenten hvordan dette kan løses.

Før overtagelse må tiltaket ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest må vente pga. kundens aktører (som for eksempel ferdigstilling av utomhusarbeider eller ferdigmelding av VA-anlegg), må arbeider med å fremskaffe brukstillatelse betales av kunden. Ved midlertidig brukstillatelse har kunden ansvar for å ferdigstille arbeider innen dato som er avtalt med kommunen samt varsle ansvarlig søker for endelig søknad om ferdigattest.

Kommunale gebyrer er ikke inkludert i leveransen og kommunen vil fakturere dette direkte til tiltakshaver. Dette gjelder for alle typer søknader som kommunen behandler, også evt. gebyrer for mangelbrev.

Ansvarsforhold mot offentlig myndighet for de arbeider som inngår i ABChus sin leveranse, dekkes av ABChus sin sentrale godkjenning for ansvarsrett, eller ved samarbeidende underentreprenører sin godkjenning for ansvarsrett.

Prismatrise Byggesakstjenester	Pris inkl. mva. (pr. søknad)
Tillegg for IG ved 2-trinns søknad, pr. IG	7.000.-
Rivesøknad som del av byggesøknad	6.000.-
Rivesøknad separat (kundes ønske eller kommunalt krav)	15.000.-
Dispensasjon pr. bestemmelse, gjelder ikke dispensasjon i byggeforbudssone	7.500.-
Søknad midlertidig brukstillatelse	7.500.-
Sammenføyning hvor eiendommene har samme eier og panthaver	5.000.-
Delingssøknad separat (kundes ønske eller kommunalt krav)	17.500.-
Delingssøknad som del av byggesøknad	7.000.-
Endring ansvarlig aktør pr. søknad (pr aktør)	3.000.-
Endringssøknad uten endring ansvar, evt. tegning kommer i tillegg (inkl. nabovarsling)	6.500.-
Kommentering nabomerknad etter medgått tid	1.400.- pr. time
Ekstra nabovarsling som følge av endring i tiltaket	2.000.-
Forhåndskonferanse etter medgått tid inkl. reisetid + kjøring etter statens satser	1.400.- pr. time
Separat søknad for garasje, støttemur eller støyskjerm (kundes ønske eller kommunalt krav)	15.000.-
Søknad om garasje sammen med boligsøknad	2.500.-
Søknad om støttemur sammen med boligsøknad	2.500.-
Søknad om støyskjerm sammen med boligsøknad	2.500.-
Utarbeidelse av privatrettslige avtaler (samtykker/ rettigheter mv), pr. time	1.400.-
Søknad om dispensasjon i byggeforbudssone (LNF o.l.), pr. time	1.400.-
Annet arbeid (tilsyn, klagebehandling, dialog med andre aktører)	1.400.-

2. Betongarbeid

Fundamentering

Alle støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer. Plassering av nødvendige fundamenter for bærevegger, søyler etc. prosjekteres og konstrueres på bakgrunn av gjeldende arbeidstegninger.

Prosjektering gjøres på bakgrunn av normale grunnforhold. Eventuelle grunnforhold som krever sålefundamentering eller peling må dette påregnes som ekstrakostnad.

Betong er et bygningsmateriale som på grunnmur kan få kosmetiske svinnsprekker pga. naturlig tørking. Dette er ikke en feil, men kan fjernes ved å benytte en sementbasert diffusjonsåpen maling i ettertid; dette inngår ikke i ABChus sin leveranse.

Pukking, grøfter og eventuelt behov for innfylling av masser samt tilrettelegging av VA i innvendig grunn er IKKE en del av ABChus sin leveranse og kostnader vedr. dette tilfaller tiltakshaver.

Det er en forutsetning at grunnforholdene klargjøres på en slik måte at tillatt grunntrykk kan forventes å være minimum 300KN pr. m². Dersom grunnforholdene er så dårlige/ustabile at bredden på fundamentene må økes, vil kostnadene for dette tilfalle tiltakshaver. Dersom det må pæles eller spundes må betongarbeidene prosjekteres på nytt.

Hus med plate på mark gjelder følgende

- Fundament for bærende bygningsdeler
- Støpt betonggulv med isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav
- Fiberplate over terreng
- Isolerte ringsmurselementer

Hus med grunnmurselementer gjelder følgende

- Fundament for bærende bygningsdeler
- Støpt betonggulv m. isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav
- Fiberpuss over terreng (umalt) forbruker bør behandle innen 1 år etter ferdigstillelse
- Grunnmurplate av plast med knaster under terreng
- Grunnmurselementer
- Gipsplater
- Lektet ut for skjult EL-anlegg, avsluttes med gips

3. Eksteriør

Yttervegg

Oppbygging av utvendig vegg

- Kledning
- Utlekking for lufting av kledning
- Vindtettplate og vindsperreduk
- Bindingsverk 36x198mm
- 200mm mineralull

Komplettering av innsiden på utvendig vegg

- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre
- 50mm utlekting med mineralull
- Gipsplate

Vindu og balkongdør

Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet i det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset.

Ved flere boenheter eller husplassering nære nabohus er det nødvendig med egen brannprosjektering. Dette kan kreve brannvinduer.

Utvendig behandling

Kledning leveres med et strøk hvit grunning og fabrikkmalt med farge iht. punkt 3 utvendig utforming. Siste malingsstrøk på plassen er ikke en del av leveransen og boligen er ikke å anse som ferdig malt. Siste strøk maling må påføres av tiltakshaver innen påfølgende sommer.

Materialene er behandlet på 3 sider. Etterbehandling av baksiden på forkantbord, vindskibord, og synlige kuttflater er ikke en del av leveransen.

Impregnerte materialer leveres umalt, eks. rekkverk og søyler, det samme gjelder synlige konstruksjonsmaterialer.

Yttertak

Yttertakkonstruksjon (for takvinkel fra 6 til 17 grader)

- Asfalt takbelegg
- OSB som undetak
- Sløyfer og lekter for lufting
- Vindsperreduk
- Impregnert trefiberplate, montert på overkant sperrer

Yttertakkonstruksjon (for takvinkel over 17 grader)

- Betongtakstein
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein
- Vindsperreduk
- Impregnert trefiberplate, montert på overkant sperrer
- Sperretak, alternativt takstoler på utvalgte modeller, som bærende takkonstruksjon
- Det leveres stigeledd på tak opp til pipe
- Det leveres snøfanger på tak

Komplettering på innsiden av yttertak

- Mineralull
- Dampsperre
- Nedforingslekte
- Gipsplate

Bjelkelag og etasjeskiller

Bjelkelaget prosjekteres og dimensjoneres i henhold til gjeldende toleransekrav:

- På bjelkelag leveres fuktbestandige sponplater.
- I våtrom leveres nedsenket bjelkelag

Komplettering bjelkelag

- Isolasjon 150mm (øvrige bjelkelag/etasjeskiller isoleres i henhold til energiberegning)
- I himling leveres gipsplater på nedforede lekter

Drager

Innvendige dragere leveres skjult der dette er angitt på tegningen (D), ellers leveres synlige dragere (SD) som kles inn med gips.

Veranda og platting evt. markterrasse

Veranda og rekkverk leveres iht. tegning. Konstruksjonen leveres med impregnerte materialer.

Ved flere boenheter er det nødvendig med egen brannprosjektering. Dette kan kreve brannsmittebegrenset verandagulv.

Inntegnet plate på mark/terrasse på bakkeplan er ikke en del av ABChus sin leveranse, men kan kjøpes som et tilvalg. Se leveransebeskrivelse og tilvalgs katalog.

Ytterdør

Ytterdør leveres overflatebehandlet og har forsikringsgodkjent lås og håndtak.

4. Innvendig overflater

Vegg

Sparkling og maling

Tak og vegger leveres sparklet og malt i henhold til malerklasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggeeffekter vil være synlige. Det leveres listefritt mellom tak og vegg, samt rundt takvinduer. Listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listverk i overgang tak/vegg kan leveres på forespørsel.

Isolasjon innervegger

Standard innervegger leveres med isolasjon.

5. Interiør

Listverk

Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i ABChus sin leveranse.

Innerdør

Innvendige dører leveres overflatebehandlet med flat terskel. Døren leveres med låskasse og vrider.

6. Teknisk

Teknisk enhet (iht. tegning)

Teknisk enhet leveres (unntatt Adele Lux), og inneholder alle nødvendige funksjoner, som ventilasjon, varmtvannsbereder, komplett vannfordeling og elektrisk skap.

Vi leverer smarthus i alle våre boliger (unntatt Adele Lux) som gir deg kontroll over hjemmets tekniske enheter via app på din mobiltelefon: scenebryter, lysstyring, adgangskontroll, varmestyring og måling av luftkvalitet.

Etter overlevering av prosjekter med smarthus må kunden selv ta kontakt med Kardia for gjennomgang av app og smarthus, dette fordi kunden må ha internett på plass i boligen før en gjennomgang kan utføres. Kontaktinfo til Kardia: kontakt@kardia.no / +47 64 86 50 00

Elektro

Elektroanlegg leveres iht. gjeldende NEK400. Nettverksuttak (TV og Data uttak) i boligen iht. NEK700 kan leveres i ulike tilvalgpakker. Oppdaterte elektrotegninger vil utarbeides før oppstart av elektroarbeider.

7. Utleiedel

Hybel

Våre boliger med hybel leveres inngangsdør til hybel som balkongdør med utvendig låskasse. Utover dette så leverer vi følgende:

VVS

- Der det kun er stiptet kjøkken, leveres opplegg til kjøkken. Der vi leverer kjøkken leveres komplett montert VVS-leveranse.
- Separat VV-bereder leveres ikke, men benkebereder kan leveres som tilvalg

EL

- EL-anlegg er felles med hovedenheten. Som tilvalg kan det leveres eget fordelerskap i hybel med egen strømmåler, 1 stk. automatsikring og lastbryter.

Ventilasjon

- Ventilasjonsanlegg er felles med hovedenheten. Der det leveres hybelkjøkken og det er inntegnet ventilator av type Flexit KS3 leveres separat ventilasjonsanlegg for hybel som styres av ventilator over koketopp.

Lyd mellom enhetene

- Der det leveres hybel leveres dobbel gips på vegg mellom hovedenhet og hybeldel. Det leveres komforthimling dvs. lydbøyler og dobbelgips. Det leveres lyddør mellom hovedenhet og hybel.

Presiseringer

For ABChus sin leveranse

Dette dokumentet angir den generelle leveranse av ABChus sine boliger. Basis for denne beskrivelsen er ABChus sine hus med tilhørende leveranse. Enkelte hustyper kan ha spesialløsninger som ikke dekkes av tekstene. Disse spesialløsningene vises på tegning, eller nevnes og beskrives spesielt i egne kontraktsvedlegg.

Det er leveransebeskrivelsen som gjelder ved kontraktsinngåelse. Endringer etter kontrakt skal fremkomme i egne endringskontrakter. Denne leveransebeskrivelsen gjelder alltid fremfor tegning. ABChus forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer opprinnelig funksjon, pris, kvalitet eller rominndeling. Kostnader som fremkommer ved lov og forskriftsendringer utover avtalt leveranse må besørges av Tiltakshaver.

ABChus er kun ansvarlig for byggeledelse av de arbeider som inngår i ABChus sin leveranse.

Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver er forpliktet til å følge de pålegg som gis i tillatelse til tiltak fra kommune før det gis innflyttingstillatelse. Tiltakshaver kan ikke flytte inn i bolig eller ta bolig i bruk, før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er tiltakshavers ansvar at eiendommen kan bebygges. Dette gjelder forhold knyttet til for eksempel eierforhold, grenser, størrelse, rekkefølgekrav m.v.

Grunnarbeider, overvannsanlegg, drenering, eventuell markisolering rundt ringmur /grunnmur, prosjektering og utførelse av utvendig VA samt tomterelaterte arbeider er ikke en del av ABChus sin leveranse dersom ikke annet er avtalt. Dette omfatter utgraving av byggegrop, bortkjøring av masser, drenering, tilbakefylling og planering etter utførte betongarbeider.

Der ABChus ikke utfører grunn- eller betongarbeider er tiltakshaver og dennes entreprenør ansvarlig for prosjektering og utførelse av disse arbeider. Dette gjelder selv om ABChus har utarbeidet grunnmurstegninger.

Der tiltakshaver besørger utførelse av grunn- eller betongarbeider må tiltakshaver besørge planering med singel-/grusrenne på minimum bredde 200 cm rundt huset for å gi tilfredsstillende arbeidsforhold for tømrerarbeid. Tiltakshaver har også ansvar for å tilrettelegge for nødvendig plass for mottak og lagring av husleveranse og materialer, samt oppstillingsplass for containere m/kildesortering. Ved manglende oppfølging av dette, bærer tiltakshaver det økonomiske ansvar for ekstra påløpte kostnader knyttet til mellomlagring og transport, samt ekstra kostnader knyttet til rigg og drift av byggeplass.

Adkomst byggeplass

Tiltakshaver har ansvar for kjørbar vei for tung lastebil/semitrailer frem til 2 meter fra grunnmur under hele byggeperioden. Adkomstvei må ha bredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på minimum 4,2 meter.

Hvis ikke dette er tilfredsstillt vil det kunne komme ekstrakostnader i form av omlasting til mindre biler eller bruk av større eller lengre kraner.

Vinterarbeid

Ved vinterarbeid gjør vi oppmerksom på at tiltakshaver har ansvaret for snørydding og nødvendig strøing av adkomstvei i hele byggeperioden samt snørydding av byggeplass frem til oppstart av ABChus sin leveranse (utstikking ikke regnet som en del av ABChus sin leveranse). Etter oppstart overtar ABChus ansvaret for snøryddingen på byggeplass i den perioden ABChus sine arbeider pågår. Strøing av adkomstvei frem til tomt, er tiltakshavers ansvar i hele byggeperioden.

Viktige presiseringer som gjelder Tiltakshaver / Maskinentreprenørs ansvar:

- Byggegroppen med dens grøfter skal være sikret mot frost, tele og snø med vintermatter frem til oppstart ringmur, innvendig byggegrop skal sikres for snø og tele frem til ferdig oppfylt for isolering og klart for isolering av plate
- Andre UE som utfører arbeid i byggegropen plikter og legge tilbake sikringsmateriell mot tele og snø etter utførelse av eget arbeid
- Grøfter utenfor ringmur skal sikres mot frost, tele og snø i hele byggeperioden
- Telesikring rundt ringmur skal utføres i hele byggeperioden

Tegninger:

Terrenglinjer på fasadetegning i fullførte byggemeldingstegninger, viser eksisterende og nytt terreng. Byggemeldingstegninger godkjent av kommunen, skal følges. Eventuelle inntegnede støttemurer er ikke en del av ABChus sin leveranse dersom ikke annet er spesifisert. Stiplede linjer på er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i leveransen til ABChus. Fremføring av EL, vann og avløp til stiplet EL og VVS-utstyr leveres etter avtale.

Konstruksjon:

Nødvendige tiltak eller endringer på boligen som følge av eks. punktene under, eller andre tomterelaterte forhold ol. må prosjekteres og kalkuleres i hvert tilfelle.

Brann - avstand til tomtegrense og andre bygninger

- Bolig kan plasseres nærmere enn 8 m fra nabobygning og 4m fra tomtegrense gitt at det gis avstandserklæring for dette.
 - Bygningsdeler med avstand <8m fra annen bygning markeres på tegning (tak og vegger).
 - Gesims og utstikk markeres som brannsmittebegrensende.
- Bolig kan ikke plasseres nærmere enn 6m fra nabobygning og 2m fra tomtegrense.
- Bolig kan plasseres inntil 1m fra egen garasje <50m² BTA og 2m fra naboens garasje <50m² BTA.
- Bolig kan ikke plasseres nærmere enn 8m fra garasje >50m² BTA. Gjelder egen og naboens garasje.

Støy - boliger plassert innenfor område med støy >55DB

- Boliger kan plasseres innenfor støysoner med støynivå >55dB, gitt at det ikke må gjøres andre tiltak på boligen enn vinduer.
 - dB reduksjon markeres på fasader iht. støyrapport.
- Planløsningen må være egnet til tomten, med hensyn antall oppholdsrom mot stille side før støyrapport utarbeides. For å unngå å endre hustype etter utarbeidet støyrapport.

Snølast - boliger plassert i område over 4,5KN/M2

- Alle kompletthus er dimensjonert for snølast 4,5 kN/m².
- Boliger kan plasseres i område over 4,5kN/m², men dette må prosjekteres og kalkuleres.

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)

Ved overtagelse av bolig vil ABChus overlevere FDV-dokumentasjon. Forbruker må sette seg inn i denne og følge de råd som angis der. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktets levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk iht. FDV-dokumentasjonen vil normalt bli avvist.

Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsak hvor bruken av boligen er en viktig faktor. Se FDV-dokumentasjon for mer informasjon.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker grunnet bevegelse i materialene, ABChus påtar seg derfor ikke reklamasjonsansvar for nevnte forhold utover NS 3420.

Noe innkassing av ventilasjonsføringer kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på tegningsgrunnlaget. Det samme gjelder for tilleggsleveranser ifm. vannbåren gulvvarme og innebygget toalettsisterne

FORSIKRING (EAT, Privatpersoner)

Byggherre har et lovpålagt ansvar i henhold til «Grannelova §2» å dekke skade på naboeiendom i forbindelse med byggeprosjekt. Byggherre har ansvar for skade uansett årsak til skaden. En

«Byggherreansvarsforsikring» vil dekke slike skader.

ABChus har inkludert i prisen prosjekt og ansvarsforsikring av byggeprosjektet inklusivt byggherreansvar fra inngått kontrakt og frem til overlevering av boligen. Forsikringen dekker også verdiskapning utført av andre enn ABChus, herunder egeninnsats.

Forsikringen dekker ABChus sitt ansvar som byggherre ved oppføring av bolig for privatpersoner der privatpersonen ikke selv står som byggherre. Videre dekker forsikringen byggherreansvar for privatpersoner som ABChus har avtale med og bygger for. Frem til overtagelse av huset forbeholder ABChus seg den hele og fulle eiendomsrett over materialer og utstyr som av ABChus er tilkjørt byggeplassen. NB: Det er viktig at Byggherre tegner egen boligforsikring senest innen overtakelse av boligen.

FORSIKRING (PROFF, Foretak)

ABChus har inkludert i prisen prosjekt og ansvarsforsikring av byggeprosjektet eksklusive byggherreansvar fra inngått kontrakt og frem til overlevering av boligen. NB: Det anbefales at PROFF kunde tegner egen «Byggherreansvarsforsikring».

Termisk brudd / varmebrudd

Termisk brudd i et glass forekommer når glasset blir ujevnt oppvarmet, som regel på grunn av delvis tildekking inne eller ute når solen skinner på glasset.

Typiske eksempler er at man tar inn putene til utemøblene og plasserer disse inntil glasset ved siden av døren, at man klistrer noe på deler av glasset eller at en mørk persienne dekker deler av glasset.

Typiske kjennetegn på et termisk brudd er at sprekk starter innerst ved list og sprer seg som årer utover glasset. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Baderom / Baderomskabin

De fleste av våre bad leveres som baderomskabiner, som er et prefabrikkert våtrom. Ved evt. plassering av vaskemaskin i baderomskabin vil det kunne forekomme noe vibrasjon. Dusjveggene skal begrense vannsprut på badegulv, men noe kan forekomme.

Toleranseklasser:

Generelt leveres det etter toleranseklasser i henhold til NS 3420, med normalkrav for trehus.

Personopplysninger og samtykke ved boligkjøp (GDPR)

Ved kjøp av bolig samtykker du til at ABChus behandler nødvendige personopplysninger for å gjennomføre salget. Dette inkluderer blant annet navn, kontaktinformasjon, fødselsnummer og opplysninger om finansiering. Opplysningene oppbevares i inntil 10 år, med mulighet for videre lagring av enkelte data med ditt samtykke. Vi bruker kun informasjon som er nødvendig, og følger gjeldende regler for personvern (GDPR).

ABChus tar forbehold om trykkfeil i sitt markedsmateriell.

Leveransen omfatter levering og oppføring av bolig i henhold til denne beskrivelse, målsatte tegninger, og prosjektering i samsvar med teknisk forskrift. Alle illustrasjoner er kun ment som inspirasjon og kan vise tilvalg og utforminger som ikke er en del av ABChus sin leveranse.

Presisering vedrørende malingsleveranse ABChus

ABChus presiserer at vi leverer alle våre boliger etter kvalitetsgraden K2.

Beskrivelse av klassene, rød ring rundt ABChus sin leveranse:

Estetisk klasse	Tabell T3: Bruksområder	Behandlinger		Underlag
		Vegger	Himlinger	
K3	Egnet for overflater som vil bli utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende, og der de estetiske kravene til overflaten vektlegges høyt. Klassen anbefales for alle malte flater i primære rom i bolig og fritidsbolig, for eksempel stue, kjøkken, soverom, entre/gang.	Alternativ 1: Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Heldekkende sparkelbehandling og overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling.	Klassen betinger at gipsplate underlag har forsenkede platekanter i alle plateskjøter.
K2	Egnet for overflater som ikke blir utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende.	Alternativ 1: Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Skjøt- og flekksparkling, heldekkende overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling.	
K1	Egnet for overflater i boder, tekniske rom, oppbevaringsrom, garasjeanlegg og lignende.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	

Estetiske avvik	Tillates i estetisk klasse		
	K1	K2	K3
Fremmedlegemer, grader, riper og sig	Nei	Nei	Nei
Blærer, gjennomblødninger, porer, groper	Ja	Nei	Nei
Innsynk i skjøtsparkling	IR ^e	Nei	Nei
Synlige skjøter ved bruk av overmalingsprodukt	IR ^e	Ja ^a	Ja ^a
Strukturforskjeller ^a kun synlig i slepelys på overflater som er helsparklet	IR ^e	IR ^e	Ja
Strukturforskjeller ^a i overflater som ikke er helsparklet	Ja	Ja	IR ^e
Forhøyninger over gipsplateskjøter, generelt ^c	IR ^e	Ja	Nei
Forhøyninger over gipsplateskjøter på flater inntil 600 mm høyde over og under "åpninger" ^d	IR ^e	Ja	Ja
Forhøyninger fra innsparklet delprodukt på gipsplater (for eksempel forsterkning av gipshjørner).	Ja	Ja	Ja
Synlige skadeutbedringer (for eksempel flekking)	Ja	Nei	Nei
MERKNAD 1: Overflaten til gipsplater kan ha en produksjonsstruktur som kan bli synlig dersom overflaten ikke helsparkles eller ikke har overmalingsprodukt med struktur.			
MERKNAD 2: Forhøyninger over gipsplateskjøter med forsenkede platekanter kan likevel forekomme som følge av produksjonsvariasjoner for gipsplatene.			
^a Skjøter i overmalingsprodukt kan bli synlige avhengig av lysforhold og type overmalingsprodukt.			
^b Synlig forskjell i overflatestrukturen etter malebehandling som skyldes underlagets struktur, valg av verktøy, påføringsmetode og malingsprodukt.			
^c For estetisk klasse K3 for behandling på gipsplater (TB4) må alle plateskjøter være utført med forsenkede platekanter.			
^d Tillates også i klasse K3 for å imøtekomme krav til redusert avfallsmengde på byggeplass.			
^e Ikke relevant.			

1. Generelt

Byggestrøm

Ansvar for fremlagt tilgjengelig byggestrøm på byggetomt, med eget byggstrømsskap, minimum 32 AMP kurs. Skap til byggestrøm skal plasseres maksimum 15 meter fra grunnmur.

Uavhengig kontroll

Det er fra myndighetenes side krav om uavhengig kontroll. Hensikten er å påse at det er gjennomført kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) og at byggearbeidene er utført iht. til tegninger og arbeidsbeskrivelser.

Tiltakshaver har ansvaret for å bestille kontrollforetak som gjennomfører den uavhengige kontrollen og sørger for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven. Det er tiltakshavers ansvar å bestille, samt dekke kostnadene for uavhengig kontroll.

Sportsbod

Frittliggende sportsbod leveres av kunde ved behov. (se sammendrag og presiseringer, pkt. Generelt – Sportsbod)

2. Betongarbeider

Støttemur med rekkverk (frittstående)

Ved frittstående støttemurer som ikke er i tilknytning med grunnmur leveres dette av kunde. Der det er fare for fall, skal det være sikring i form av rekkverk eller lignende iht. forskrift.

Utvendig trapper

Alle utvendige trapper i forbindelse med støttemur leveres av kunde.

3. Eksteriør

Treplatting/markterrasse

Treplatting/markterrasse må ikke overstige 0,5 meter fra bakkenivå, dersom det ikke er byggesøkt/ byggemeldt

6. Teknisk

Utvendig VA

Ansvar for at det blir lagt inn et avløpsrør og et PE/PEL-vannrør per leilighet innenfor ringmuren, avløpsrørene må ligge lavt nok til å kunne legge alle rør med tilstrekkelig fall i singel under isolasjonen. Det tas også forbehold om at det er nok lengde på vannrørledning til at denne kan stikke opp i teknisk bod, ca. 1 meter over bakken.

Utvendig stikkledninger

Ansvar for at det blir lagt frem elektrisk tilførsel til inntaket på boligen iht. gjeldene bestemmelser.

Annet

Tomterelaterte arbeider (prosjektering og utførelse)

Ansvar for opparbeidelse av tomt

- Gravearbeider inkl. adkomstvei, byggegrop og utomhus.
- Pukking, grøfter og eventuelt behov for innfylling av masser samt tilrettelegging av VA i innvendig grunn.
- Markisolering rundt grunnmur.
- Overvann og evt. sløkkevann
- Evt. støttemurer og skjæringer
- Utvendig vann og avløp inklusive søknad om sanitærabonnement.

Gebyrer, evt. Påkrevde fagutredninger og myndighetskrav:

- Kommunale gebyrer
- Tilknytningsavgifter for EL og VVS
- Kunde har ansvar for å engasjere aktuelle aktører for evt. støyprosjektering, geoteknikk og evt. andre utredninger som kommunene krever før det kan gis tillatelse til å bygge på den aktuelle tomta

Radontiltak

Behovet for radontiltak i en enebolig oppstår når radonnivåene overstiger grenseverdiene som er satt av myndighetene. ABChus leverer som standard på alle boliger radonsperre mot grunn med radonbrønn som avsluttes rett over betonggulvet.

Dersom radonmålinger viser forhøyede nivåer, kan ABChus tilby radonbrønn til undertaket som et tilretteleggende tiltak – dette kan leveres mot et pristillegg. Andre radontiltak anbefales utført i samråd med sertifiserte radonfirmaer etter overtakelse.



Tlf.: 47 47 15 50 - post@abchus.no - www.abchus.no

