

Mjelde Bygg AS

Vedlegg til

Byggebeskrivelse fritidsboliger Innflyttningsklar

Navn	Haakon Torvund
Tlf.	
E-post	
Adr.	
Gnr/Bnr	
Prosjektnavn	
Prosjektnr.	

Kunde:

Mjelde Bygg AS:

.....

.....



Innledning

Byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen av fritidsboliger fra Norgeshus. Byggebeskrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger. 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.

Dette dokumentet inneholder suppleringer og forklaringer til Norgeshus sin byggebeskrivelse.

Beslag

Standard er plastbelagt. Tak: sorte. Vinduer: hvite. Grunnmur: grå.

Fast inventar, Kjøkken

Kjøkken type Sigdal eller Aubo.

Vi gjør oppmerksom på at det er forhandlerne i Kanalveien på Minde og Sigdal i Horisont i Åsane som er våre leverandører!

Etter størrelse og pris på fritidsboligen er det med kjøkken og baderomsinnredning slik som beskrevet:

Det er med kjøkken og bad for en verdi av kr. 85.000,- inkl. mva.

Pga. vår avtale med Sigdal og Aubo får dere dekket innredninger til kr. 106.000,- inkl. mva. iht. prisliste. Dette er inkludert montering. Dere velger selv hvordan dere ønsker å bruke denne summen.

Det kan velges dyrere kjøkken og baderomsinnredning mot tillegg i pris.

OBS! Det vil bli gitt rabatt på tilleggsleveranse.

Montering av andres hvitevarer er ikke med i prisen.

Kjøkken på plantegning viser ikke hva som leveres, men er et eksempel på innredning.

OBS! Ved kraftig avtrekk over komfyr må tilluft planlegges!

OBS!! Fritidsboligen tegnes og planlegges for kjøkken med vanlig standard. Dette er bl.a.

90cm benkehøyde inkl. benkeplate og standard sokkelhøyde. Med andre høyder enn dette vil for eksempel ikke vanlig vindusplassering og avløp kunne benyttes!

Det er ikke tatt med tilpassing av skap til for eksempel skråtak.

Ventilasjon (der det gjelder)

Kanaler utføres av godkjente rør med nødvendige takhatter.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner med roterende varmeveksler for.

Ventilasjonsanlegget plasseres på vegg, fortrinnsvis i vaskerom evt. teknisk rom.

Kanalene legges hovedsakelig skjult, men det må noen steder påregnes innkassing av kanaler.

Det kan også bli aktuelt å øke tykkelsen på noen vegger for å føre frem kanaler.

Dette kan av praktiske grunner også bli bestemt i byggetiden.

Oppholdsrom, bad, vaskerom, teknisk rom og kjøkken blir ventilert av anlegget.

Normalt blir ikke boder og disponible rom tatt med i det balanserte anlegget.

I boder/disp. må det monteres ventiler i yttervegg (obs. grunnmur) eller mot naborom. *Separat* ventilator over komfyr, dette inngår i kjøkkenleveransen. Kanalene føres ut gjennom yttervegg.

Overoppheting av bolig

En moderne fritidsbolig, godt isolert og med vindtett konstruksjon, er designet for å redusere behovet for oppvarming. En konsekvens av dette kan bli at boligen blir overopphetet på spesielt varme dager. Våre fritidsboliger er basert på at denne overopphetingen kan reduseres til et komfortabelt nivå ved å gjennomlufte boligen via åpningsvinduer.

Tørr luft

En moderne bygget fritidsbolig vil kunne ha tørr inneluft og det kan da være nødvendig med tilførsel av fuktighet, for eksempel ved hjelp av luftfuktere.

Hvis det skal legges **parkett, laminatgolv eller heltre gulv** må det tas spesielle hensyn. Produktet som legges må tåle det tidvis meget tørre inneklimaet, for eksempel om vinteren med mye oppvarming og lite luftutskifting. Det må også tas hensyn ved montering av eventuell golvvarme. De forskjellige produktene har grenser for maksimal overflate-temperatur eller antall Watt pr. m². Krav fra leverandør må følges, og ikke alle produkter kan benyttes!

Overflatebehandling

Vedr. overflatebehandling av utvendige og innvendige overflater skal fagmann konfereres! Overflatebehandling av vinduer og andre høvlede trehvite og impregnerte produkter, må gjøres **omgående** etter montering. Hvis ikke dette blir gjort gjelder ikke vår garanti. På utsiden må ikke fargeløs overflatebehandling benyttes pga. hurtig nedbryting av sollys. Typisk eksempel er altanrekker som lett sprekker opp hvis de ikke beises eller males straks treet er tørt nok.

OBS! Maskinmalte trapper, dører, vinduer, tak- og veggplater samt lister må flikkes.

Spikerhull, skjæringer, skjøter, gjæringer, små riper og ujevnheter kan man ikke unngå ved montering av malte produkter. Kvister kan etter hvert bli synlige.

Hvitmalte vinduer og ytterdører av treverk er ikke vedlikeholdsfrie! De må etterses og males når det blir nødvendig!

Innvendige trapper og lister må anses som grunnet, men de fleste er slik at de ikke trenger ytterligere behandling.

Tiltakshaver må selv gå over dette.

Treverk, spesielt furu, blir **mørkere** etter hvert. Kjerneved endres spesielt mye. Dette kan påvirke fargen på beis og lignende.

Det må også påregnes **kvistutslag**.

Dører som er malt med **mørke farger** og som utsettes for sollys, vil kunne bli sterkt oppvarmet, og i større grad enn lyse dører ha en tendens til å slå seg. Av samme grunn kan sprekker og bobler i malingen forekomme. Det gis derfor ingen garanti på for/farge på mørke dører (fra farge NCS S 7500 og oppover).

Generelt vil alle farger kunne **falme** noe av sollys. Det er nødvendig med løpende vedlikehold av malingen. Det anbefales bilvoks minimum en gang i året. Ved manglende vedlikehold bortfaller garanti.

Vi gjør oppmerksom på at når fritidsboligen leveres med ferdig maskingrunnet eller maskinmalt kledning, er panel under takutstikk og evt. impregnerte kledningsbord ikke grunnet eller malt!

Evt. tetting under altaner. Altankassetter kan ikke garanteres 100% tette.

Evt. elektriske pkt. ut over standard medfører også ekstra arbeid for tømmer som kan bli fakturert byggherre.

Ved elektriske installasjoner der andre fag er involvert er det elektriker som har ansvar for å følge opp at konstruksjonen blir korrekt utført også av de andre håndverkerne. Som eksempel nevnes innfelte spotter.

Egeninnsats

Under ev. egeninnsatsen med maling, tapetsering, gulvlegging etc. må det brukes luftavfukter eller vifteovner med vinduer på gløtt. Det kan ellers oppstå fuktproblemer! Fukt kan f.eks. medføre riss i plateskjøter.

Vær uansett sparsom med å tilføre bygget fuktighet. Undersøk med leverandør eller fagmann hva som er riktig fremgangsmåte!

Ved legging av parkett, laminat eller andre gulv som egeninnsats har tiltakshaver ansvar for å dekke dette forsvarlig til! F.eks. kan brukes 3mm plater i gangareal og arbeidsplass samt dekkpapp ellers.

Slike særskilte avtalte ytelser kan spesifiseres her:

Tiltakshaver plikter å opplyse i god tid om installasjoner han selv står for. Eventuelle veggmonterte toaletter, kjøkkeninnredninger, baderomsinnredninger etc. kan medføre at det er nødvendig å montere forsterkninger, spikerslag eller utforinger i vegg.

Glasert tegl (evt.)

Vær oppmerksom på følgende: Dette er et grovkeramisk produkt. Krakelering, dvs. små sprekker i glasuren vil kunne oppstå pga. forskjellig varmekoeffisient på tegl og glasur. Under produksjonen, transport og montering kan glasuren få avskrapninger og skall som må aksepteres. Dette kan flekkes over i den grad det synes nødvendig. Slike forhold nevnt over er normalt ikke reklamasjons-grunn da det ikke har noen betydning for steinens holdbarhet.

Vinduer

Utvendig kondens

På moderne vinduer med god isoleringsevne kan det noen ganger bli utvendig kondens.

Hvorfor og når?

- Lav temperatur på omgivelsene.
- Høy luftfuktighet.

- Klar blå himmel.
- Opptreter oftest på vinduer med høy eksponering mot nattehimmelen?
- Opptreter oftest om høsten og om natten.
- Kondensen tørker opp og forsvinner ved daggry og ved vind.

Termisk brudd i glass (glassbrudd pga. temperaturforskjell i glassflaten)

Følgende (*bl.a.*) kan gi termisk brudd:

- Utvendig avskjerming som dekker deler av glasset
- Innvendig avskjerming som ligger nær glasset, og/eller dekker deler av glasset (min. 5 cm)
- Møbler og interiør helt inntil glasset
- Varmeovner som gir strålevarme (minimum 30cm til glasset)

Takvinduer

I områder med mye snø og kulde kreves det ekstra årvåkenhet av huseier i vinterperioden. Her kan smeltevann over tid skape isdemning som kan forårsake skader på taktekking og med påfølgende vanninntrenging i taket. Huseier må her jevnlig fjerne snø og isbygging i underkant av vindu.

Forbehold om endringer

Når nye forskrifter krever det, eller underleverandørene skifter typer/farger leveres løsninger eller produkter tilsvarende de som er beskrevet her.

Ansvar

Mjelde Bygg AS ønsker å levere et komplett kvalitetsprodukt. Vi er derfor opptatt av å velge riktige samarbeidspartnere og underleverandører. De vi har med i vår leveranse har vi ofte samarbeidet med i mange år med godt resultat. Vi er godt samkjørte og fremdrift og utførelse blir til det beste for kunden.

Så å si alt som skal prosjekteres og utføres er belagt med ansvar av myndighetene.

Noe arbeid skal også kontrolleres av uavhengig firma.

Ansvarshavende for prosjektering, utførelse og kontroll skal godkjennes i kommunen.

Ikke noe arbeid må startes før ansvarshavende er godkjent.

Det er mulig for våre kunder å trekke ut deler av vår totalleveranse, men vi ønsker da å forsikre oss om at de nye aktørene kan følge opp utførelsen av leveransene slik vi er vant med.

Innenfor ett fag / én leveranse skal det bare være én leverandør. Dette er fordi ansvaret skal ligge på ett firma.

Vi tillater derfor ikke at det trekkes ut deler av rørlegger- eller elektrikerarbeidet.

Det er her heller ikke mulig å gjøre tilleggsarbeider selv eller ved hjelp av andre firmaer.

Dette gjelder også og evt. murerarbeid og andre fag når det er med i vår leveranse. Alle disse underleverandørene står fritt til å si nei til egeninnsats innenfor sine ansvarsområder.

Tiltakshaver har lov til å utføre egeninnsats innenfor noen fag (hvilke avklares med Mjelde Bygg AS) hvis han skaffer ansvarshavende for jobben som gjøres og evt. kontrollen av det

utførte arbeidet. Dette må ikke gripe inn i andres arbeid på en måte som gjør ansvarsforholdet uklart.

Tiltakshaver kan også søke godkjenning i kommunen som selvbygger hvis han kan dokumentere faglig kvalifikasjon samt skaffe ansvarlig foretak for kontrollfunksjonen.

Hvis det skal skiftes leverandører og dermed ansvarshavende i løpet av byggetiden, må gammel ansvarshavende fraskrive seg ansvaret og ny ansvarshavende avgi erklæring i god tid før arbeidene starter. Et slik skifte må kun skje når det er tvingende nødvendig.

Det må ikke gjøres endringer i utførelsen fra det som er godkjent i byggetillatelsen! Dette gjelder alt og uansett. Hvis endringer må det søkes først!

Alle endringer i byggefasen som «kan vises» på tegninger skal uansett klareres med salgskonsulent hos Mjelde Bygg AS. Disse skal så evt. avtales med byggeleder før utførelse. Ingen endringer i forhold til gjeldende tegninger avtales direkte med utførende. Grunnen til det kan for eksempel være krav om livsløpsstandard.

I kontrakten vil det være oppført byggetid. Denne forutsetter effektiv fremdrift av profesjonelle aktører. Mjelde Bygg AS kan komme til å forlange at byggetiden forlenges når det skal utføres mye egeninnsats.

Priser fra underleverandører

Vi gjør oppmerksom på at endelige priser på noen fag kan bli annerledes når huset er ferdig prosjektert, sammenliknet med det som innhentes av priser i planleggingsfasen!

Uttrekk av kjøkken og bad vil medføre reduksjon i husprisen med nettoprisen, det beløp som er oppgitt under fast inventar/kjøkken med «verdi av kr.xxx».

Kunden må besørge spikerslag, og rørlegger og elektriker må få tegninger og informasjon. Kunden må sørge for montering selv.

OBS!! Huset tegnes og planlegges for kjøkken med vanlig standard. Dette er bl.a. 90cm benkehøyde inkl. benkeplate og standard sokkelhøyde. Med andre høyder enn dette vil for eksempel ikke vanlig vindusplassering og avløp kunne benyttes!

Dette er ikke med i leveransen *uten at det er spesifisert:*

Vær oppmerksom på følgende:

Under samtaler med salgskonsulent og byggeleder kan mange ting være nevnt og regnet på uten at det er tatt konkret avgjørelse på om det skal være med i leveransen!

Tiltakshaver har ansvar for å sjekke at leveranse-omfanget er som avtalt.

Kun det som er bekreftet skriftlig fra Mjelde Bygg AS gjelder!

Noen ganger legges det inn detaljer på tegning for at det skal være med på byggesøknaden, uten at det er tatt med i leveransen!

Det er ikke med arbeider utenfor tiltakshavers tomt eller arbeider på tomten som gjelder naboeiendom som for eksempel omlegging av ledninger.

Grunnmur, fundamenter, innstøping av båndjern i murkrone, søylesko og feste for rekkverkstøtter på støpte balkonger, støpt golv/dekke, støpt isolert plate ved kjellerløse hus, radonsperre, murforblending av trevegger, brannmur, brannpanel, plattlodd, heldekkingsbeslag til pipe, beslag og innpussing av vinduer og dører i murvegger eller annet betong/mur/puss- og flisarbeid.

Utvendige trapper i mur eller betong. Terrasser og ramper som ikke er av tre, på terreng. Ved forskriftskrav om "tilgjengelig boenhet", kreves det trinnfri adkomst til slike uteplasser, før det kan utstedes ferdigattest for bygget.

OBS! Ved eventuell grunnmur av betong må betongvegger isoleres utvendig. Isolasjonen må betongfirma ha med i sin leveranse. Noen steder, spesielt der det fylles skrått inntil grunnmuren vil en del av isolasjonen stikke opp over terreng. Denne isolasjonen må dekkes til. *Denne tildekkingen har ikke Mjelde Bygg AS med i sin leveranse.* Det er ofte først når inntilfylling er gjort man ser hvilken tildekking som kan være aktuelt, og hvor mye. Det kan for eksempel velges beslag eller fasadeplater. Det er fornuftig å budsjettere med noen kostnader til dette.

Gravearbeid, sikring av skjæringer og fyllinger på tomt samt evt. kostnader ved prosjektering av dette er ikke med i leveransen fra Mjelde Bygg AS.

Nødvendig sikring må utføres midlertidig under byggeprosessen og permanent før det søkes ferdigattest.

Ved usikre tomtforhold kan det være nødvendig å leie inn konsulenthjelp. Dette er ikke med i vår leveranse.

Tiltak mot radon, drenering, inntilfylling, adkomstvei, biloppstillingsplass og planering av tomt/hage er ikke med i leveransen.

Radonsikring med slynger av perforerte rør i byggegrunnen, og med oppstikk utenfor bygget som kan aktiviseres om radonforekomsten i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

OBS! Når et hus har underetasje, tegnes for sikkerhets skyld høye forstøtningsmurer inn mot huset mellom etasjenivåene i terrenget. Dette fordi alt av forstøtningsmurer på tomten skal byggemeldes. Det er uproblematisk i ettertid å endre fra mur til skråning i forhold til kommune og byggetillatelse. Det er derimot problematisk å endre fra skråning til mur.

Utvendige trapper, brann-/rømningsstiger ut over 1 stk., terrasser og ramper.

Det er ikke med altankassetter uten at dette er spesifisert.

Pyntesøyler som eventuelt er vist på tegning.

Bunnledninger under kjellergolv, inkludert stoppekran, vann, kloakk, jordingsmuffe til kloakk, drensledning og tilkobling til taknedløp.

Reduksjonsventil, vannmåler, inntakskabler i jord og andre kommunale særkrav.

Fremføring av permanent energiforsyning til tomtegrense.

Inntaksboks med hovedledning fram til sikringsskap.

Snørydding av byggeplass, adkomstveier og materialer før arbeidsdagens begynnelse.

Avfallskontainer(e) til bygningsavfall.

OBS! Nybygg over 300m² BRA er underlagt kildesortering. Det må opprettes avfallsplan som oppbevares av søker/tiltakshaver. Avfall må innleveres på godkjent deponi. Kvitteringer og sluttrapport skal til myndighetene. Det må avtales mellom tiltakshaver og entreprenør hvordan dette skal gjøres!

Tørkestativ, søppel-dunk, blomsterbrett, gardinbrett, skyvedørsgarderober, garderobebyller, persiennner, markiser og inne- eller utemøbler.

Elektriske ovner, Eswa, varmekabler, lamper, oljekamin, oljetank og løfter, sentralfyringsanlegg, varmepumper og eventuelle el.-tilkoblinger.
Der varmekabler er med: Eventuell påkobling før belegget legges er ikke med i prisen.

Inntaksboks med hovedledning frem til sikringsskap.
Byggestrømskap og energi til byggestrøm, avfukting og oppvarming i byggetiden.

Trapp til uinnredet loft.

Lettvegger og dører av tre når disse er stiplet på tegning, og annen stiplet innredning og utstyr.

Innredning som hyller i boder og kjølerom, samt maskineri til kjølerom.

Glassåpning og glass i innvendige dører.

Garasjeporter og garasjedører som er vist på tegning, men ikke nevnt i beskrivelse/tilbud.
Takvinduer som er vist på tegning, men ikke beskrevet.
Oppdeling av vindu med faste poster, sprosser eller utenpåliggende sprosser og vindusskodder.
Glassbyggestein.

Utvendig og innvendig maling, beising og golvbelegg.

Står det ikke noe annet er det med maksimalt 3 forskjellige typer/farger av ferdigmalte veggplater. Det er de som vi har på lager som er gjeldende. Velges andre plater kan tillegg i pris bli aktuelt.

Offentlige gebyrer, så som gebyr for behandling av byggesak og ansvars-rett. Vi gjør oppmerksom på at noen kommuner beregner ett gebyr for hvert firma som søker ansvarsrett.

Avgift eller gebyr for en evt. kontroll og trykkprøving av skorstein utført av brannvesenet, tilkoblingsavgifter for vei, vann, kloakk og elektrisitet.

Utgifter for oppmåling, utstikking, koordinatmåling etc. med nødvendig kontroll av dette vedr. tomt, hus, vann-avløpsanlegg osv.

Kostnader for uavhengig kontroll er ikke med.

Kostnader til BKK.

Utvasking av huset er ikke med.

Prosjektering og søknad:

De første tegningene og tilbudene fra Mjelde Bygg AS tar utgangspunkt i kundens ønsker og byggeforskriftenes krav.

Det tas forbehold om at ikke alle myndighetskrav er avdekket i de første tilbudene.

Som eksempel kan nevnes støysoner som må utredes og dette arbeidet er ikke nødvendigvis gjort tidlig i tilbudsfasen.

Medfører dette eller andre spesielle krav grunnet prosjektets beliggenhet merkostnader, kan det bli tillegg i vår pris.

Kostnader for tegning og prosjektering avgjøres når kunden har akseptert tilbud og ønsker å bruke Mjelde Bygg videre.

Mjelde Bygg AS leverer tegninger i 1:100 og 1:50 og står for all nødvendig prosjektering av boligen for tømmerarbeid. I dette inngår også arbeidstegninger og detaljer for betongarbeider for slakkarmert og uarmert betong.

Ved kompliserte betongløsninger kan det bli nødvendig med ekstern prosjektering som ikke er med i leveransen fra Mjelde Bygg AS.

Det er med utarbeiding av ett sett arbeidstegninger. Ønsker kunden endringer etter at disse er utarbeidet, kan omprosjektering komme til å bli utført for kundens regning.

I forbindelse med byggesøknad er Mjelde Bygg AS ansvarlig søker.

Som ansvarlig søker sørger Mjelde Bygg AS for å nabovarsle, innhente nødvendige dokumenter fra andre deltakere i byggeprosjektet og å lage til søknaden.

Mjelde Bygg AS har det overordnede ansvar for å bringe på det rene hvilke krav myndighetene og andre stiller i forbindelse med byggeprosjektet. Men kunden/tiltakshaver må delta i innhenting av opplysninger og dokumenter.

Ansvar for planlegging av tomteopparbeiding påhviler tiltakshaver og grunntrepreneur.

Utførelse av grunnarbeid er et resultat av kundens ønsker og entreprenørens løsninger og priser. Mjelde Bygg AS sørger for å tegne opp det kunden og entreprenøren bestemmer seg for.

Mjelde Bygg AS har ikke ansvar for om det grunntrepreneur planlegger lar seg gjennomføre. Blir det nødvendig med endringer underveis, blir dette et økonomisk forhold mellom grunntrepreneur og kunde/tiltakshaver. Om nødvendig må endringer av tomtearbeider nabovarsles og søkes til kommunen.

Hvis de planlagte løsningene kan medføre krav om høyere tiltaksklasse enn det grunntrepreneur og betongentreprenør er godkjent for, må de ta høyde for eventuell innleid prosjektering og utførelse, og kostnadene med dette

Kunde/tiltakshaver må være forberedt på at kommunen kan komme til å kreve endringer i prosjektet på en eller annen måte som kan medføre ekstrakostnader.

Det er med én byggesøknad i prisen fra Mjelde Bygg AS. Ønsker kunden/tiltakshaver endringer underveis som medfører nytt nabovarsel og ny søknad, kan dette komme til å bli utført for kundens regning.

Ansvarlig søker: Mjelde Bygg AS sitt ansvar som ansvarlig søker er å være «kommunens forlengede arm». Vi skal forsyne kommunen med de nødvendige dokumenter til søknad om byggetillatelse og søknad om ferdigattest, slik at kommunen kan gjøre sin jobb.

Vi har ikke ansvar for at arbeider blir gjort eller at de utførende har gjort arbeidene riktig.

Ansvarlig utførende: De forskjellige firmaene har ansvar for de arbeidene de har blitt tildelt. Dvs at for eksempel en grunntreprenør og betongetreprenør kun tar på seg ansvar for å gjøre det tiltakshaver har bedt om. Det er derfor viktig at tiltakshaver sørger for å inngå avtale om alle nødvendige arbeider.

Hvert enkelt firma har ansvar for å sikre/beskytte sine installasjoner etc. på tomt og i bygg.

Byggeleder: Mjelde Bygg AS har med byggeledelse for huset. Byggeleder har i utgangspunktet bare ansvar for Mjeldes kontraktsarbeid, men vil formidle fremdrift også for andre fag. Det er tiltakshaver som er *ansvarlig* for fremdriften til de firmaer han selv har engasjert.

Tiltakshaver har ansvaret for de firmaene tiltakshaver har engasjert.

Søknad om ferdigattest: Plan- og bygningsloven fastslår at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattesten bekrefter at byggearbeidene er ferdige og er i tråd med byggetillatelsen. Når vi søker om ferdigattest skal alt være helt ferdig og slik som søknaden og byggetillatelsen viste. Hus og tomt må være helt sikker! Ufravikelig! Midlertidig brukstillatelse er noe som kun benyttes i spesielle tilfeller når det ikke er mulig, for eksempel pga årstid eller værforhold, å få deler av utearealet ferdig.

