

Venslihagen | Hustype 1, 2 og 3

Denne beskrivelsen er et bilag til kontrakten mellom boligkjøper og Vensli AS. Med "Bolig" menes hele kontraktsojektet, det vil si huset med tilhørende uteareal og bod. Etter kontraktsinngåelse innkalles kunden til et møte der leveransen gjennomgås og det informeres om valgmuligheter som er uten ekstra kostnad. Det gis mulighet for tilvalg. Elektroleveransen og flisleveransen presenteres av leverandør med mulighet til å gjøre tilvalg. Farger innvendig kan endres etter avtale med utbygger/leverandør.

Prosjektbeskrivelsen er utgitt av Vensli AS, som også er ansvarlig for innholdet. Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil.

2. Miljø, energi og sikkerhet

MILJØ

Ved valg av materialer i boligen er det hensyntatt et miljømessig perspektiv. Det benyttes miljøvennlige malinger. Tropiske treslag benyttes ikke og tresorter er unngått. Det legges membran mot radongass under husene. Det legges også et røropplegg under huset slik at det senere kan være mulig å montere avtrekk.

ENERGI

Boligene blir oppført i henhold til Teknisk byggeforskrift av 2017 (TEK 17). Boligene bygges etter myndighetenes energikrav med hensyn til oppvarming av boligen. Det innebærer strenge krav til boligens varmeisolasjonsevne og tetthet. Boligene vil minst tilfredsstille energiklasse C. Energiattest utstedes ved overtagelse. Det leveres fotocelle som styrer felles utelys.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene bygges minst etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene pålegger, blant annet:

- Alle boliger utstyres med seriekoblede røykvarslere tilkoblet strømmettet og med batteribackup.
- Alle boligene utstyres med elektriske anlegg etter el-forskrifter NEK 2010, med blant annet overspenningsvern (grovern) og komfyrvakt.
- Alle boligene utstyres med brannslukningsapparat
- Det monteres vannføler under kjøkkenbenk som stenger av vannet ved lekkasje.
- Åpningsvinduer er vendbare slik at de kan pusses fra innsiden. Faste vinduer kan pusses fra bakken, balkong/terrasse eller fra åpningsvindu på sidene.

3. Utvendig anlegg

OFFENTLIGE AREALER OG ANLEGG

Hovedvegen «Venslivegen» er en offentlig veg driftet av kommunen.

Atkomstveien merket «Venslihagen» på situasjonsplanen blir privat kjørevei og driftes og vedlikeholdes av sameiet. Alle veier blir asfaltert

FELLESANLEGG

Det blir opparbeidet lekeplasser og friområder i henhold til bebyggelsesplanen.

OVERVANNSHÅNDTERING

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Avløp fra sluk i veiarealer blir ledet i lukkede ledninger til naturlig avløp i Vingerjessa.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvann kobles til kommunalt ledningsnett. Der ledninger går over naboeiendom tinglyses rett til nødvendig vedlikehold. Hver huseier har ansvar for sitt ledningsnett inne i sin seksjon. Sameiet har ansvaret fram til påkobling på offentlig ledning.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm og kabler for bredbånd (TV, internett og telefon) føres i grøfter og rør fram til hoved-el-tavle med svakstrømskap i hver bolig. Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger fram til strømskap i den enkelte bolig. Det er inkludert kabling fram til en kontakt for data og en for TV. Eventuelt flere kontakter kan avtales som tilvalg.

SPORTSBOD

Det leveres en utvendig sportsbod, størrelse avhenger av hustype.

GARASJER/CARPORT/BILOPPSTILLING

Det er 1 carport ved hvert hus.

TOMTEOPPARBEIDELSE

Biloppstillingsplasser og adkomst til inngang vil bli asfaltert/steinlagt. Plener, beplantning og lekeplasser blir ferdig opparbeidet.

OVERVANNSHÅNDTERING PÅ TOMTENE

Overvannshåndtering fra boligtomtene håndteres lokalt. Takvann tilkobles overvannsnettet.

RENOVASJON

Renovasjonsanlegg blir fellesanlegg ved adkomst til området. Type «Molokk»

POSTKASSER

Utbygger setter opp en postkasse pr. bolig.

HUSNUMMER

Husnummer tildeles av kommunen. Utbygger monterer husnummerskilt.

FASADEFARGER

Utbygger bruker egen arkitekt til fargesetting av boligene utvendig for å få en helhetlig fargesetting tilpasset omgivelsene. Fargeperspektivene i prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan ha unøyaktig fargegjengivelse. Farge og fargekode bestemmes av utbygger i samråd med kommunen.

4. Bygningens konstruksjon

FUNDAMENTERING

Byggene fundamenteres på ringmurer og plate på mark som hviler på komprimert bærelag. Alle kotehøyder til ferdig gulv er omtrentlige og justeringer vil forekomme.

BÆREKONSTRUKSJONER

Gulv i nederste etasje støpes i armert betong på 20 cm isolasjon. Yttervegger og innvendige bærevegger bygges av bindingsverk i tre. Etasjeskiller utføres av bjelkelag med 10 cm isolasjon og golvplater på oversiden. Taket bæres av prefabrikkerte takstoler eller taksperer.

YTTERVEGGER

Ytterveggene bygges av 25 cm bindingsverk og isoleres med 25 cm isolasjon. Veggene kles utvendig med vindsperre og i hovedsak liggende kledning. Innvendig monteres dampsperre og 13 mm ferdigbehandlet veggplater. Kledning blir levert med 1 strøk grunning + 1 strøk maling eller beiset utvendig.

TAKKONSTRUKSJONER OG TEKKING

Taket isoleres med 30-35 cm mineralull. Taket tekkes med takfolie / takmembran. Innvendig monteres dampsperre og ferdigbehandlede plater/bord. Takrenner, nedløp med utkast til terreng og beslag leveres av aluminium/stål.

INNERVEGGER

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre som kles med ferdigbehandlet veggplater. Innervegger isoleres. Der det skal være flis på vegger brukes spesielle underlagsplater for våtrom.

BALKONG

Der det er balkong, leveres denne med terrassebord av trykkimpregnert tre. Rekkverk leveres med glass.

OVERBYGG

Husene leveres med overbygget inngangsparti.

5. Innredning og overflater

BOLIGENE LEVERES INNFLYTTINGSKLARE, MED FØLGENDE OVERFLATER

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entre	Støpt gulv – laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Kjøkken	Laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Stue	Laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Soverom	Laminatparkett	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Bad / vaskerom	Keramiske fliser 20x20cm (10x10cm)	Keramiske fliser 20x40cm	Ferdigbehandlet trefiberplater
WC	Keramiske fliser 20x20cm	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Teknisk bod	Vinylbelegg	Ferdigbehandlet trefiberplater	Ferdigbehandlet trefiberplater
Utebod	Støpt gulv - støvbundet	Ubehandlete trefiberplater og bindingsverksvegg	Synlig bjelkelag
Carport	Belegningsstein	Ytterkledning og bindingsverksvegg	Synlig bjelkelag

Tabell 1: Beskrivelse av overflater

Boligene blir levert med lyse og duse farger.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører leveres ferdig overflatebehandlet (fra fabrikk) utvendig og innvendig, og med tre lags energiglass. Noen vinduer er faste. Utvendige boddører leveres malt/beiset på plassen.

DØRER

Inngangsdør leveres i isolert utførelse. Karm og dørblad leveres ferdig malt fra fabrikk. Dør blir utstyrt med FG-godkjent lås. Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse, ferdig malt fra fabrikk. Utvendige boddører leveres beiset/malt i tilsvarende farge som utvendige dører.

INNREDNINGER

Kjøkken, badersinnredning og garderober leveres i slett hvit utførelse. Det leveres skyvedørgarderobe i hoved- soverom. For øvrig leveres en meter garderober pr. inntegnet sengeplass. Kjøkken vises detaljert på egne kjøkkentegninger. Inkludert i leveransen er stekeovn, induksjons-platetopp, ventilatorhette, kombiskap og oppvaskmaskin integrert i kjøkkenet. Det gis mulighet for individuell tilpasning av kjøkkenet.

Til badersinnredning leveres med servantskap i hvit matt melamin, servant, speilskap med dobbelsidige speildører og lys over speil.

LISTVERK

Fotlister leveres i lakkert eik. Dør- og vinduslistverk er slett med hvitmalt overflate. Taklister er hvitmalt. Synlig stiftehoder i listverk.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss ved skjøter og sammenføyninger, og mot tilstøtende overflater på grunn av bevegelser ved uttørking av materialer. Det er ikke grunnlag for reklamasjon så lenge det er innenfor god håndverksmessig standard.

INNVENDIG TRAPP

Trapp leveres i hvitmalt furu med åpne trinn. Da trappa er overflatebehandlet før montering, vil det være noe synlig innfesting. Andre modeller og treslag er tilgjengelig som tilvalg.

PIPE OG ILDSTED

Det leveres stålpipes klart for tilkobling av vedovn.

6. Tilvalg

TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning fra en anerkjent leverandør. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger som tilvalg. Det avtales tilvalgsmøter med leverandør/utbygger.

TILVALGSMØTE

Etter at byggestart er besluttet for prosjektet vil kjøper bli kontaktet av leverandør/utbygger og invitert til et møte for å gjennomgå tilvalgsmuligheter. I forkant av møtet vil kjøper få tilsendt brosjyrer fra leverandørens produkter og mulige tilvalg. Eventuelle endringer og tilvalg utover det som er standard må vurderes og prises i hvert enkelt tilfelle. Leverandør/utbygger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadsoppføringslova § 44.

TILVALGSFRIST

Leverandørene sin representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede. Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til Tabell 1: Beskrivelse av overflater, s. 4.

TILVALGSBESTILLING

Hvis kjøper ikke ønsker tilvalg, eller ikke ser behov for å komme i tilvalgsmøte, vil boligen bli levert i henhold til standard. Hvis kjøper ønsker tilvalg vil de aktuelle tilvalgene bli inkludert i bestillingen med tilhørende priskonsekvens. Alle priser er inklusive MVA og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard til det aktuelle tilvalgsproduktet.

Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst. Utbygger forbeholder seg retten til delfakturerer av tilvalgsbeløpet ved bestilling jf. bustadoppføringslova § 47.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke

gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med leverandør/utbygger sin representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

7. Elektroinstallasjoner

Elektroleveransen utføres etter el-forskrifter NEK400, 2018, som tilsier økt antall punkter og større el-sikkerhet enn tidligere.

SIKKERHET

Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter med barnevern, og kan kun nyttes med flate eller jordede støpsler. Det monteres overspenningsvern og jordfeilbryter som standard. Det er egen svakstrømsdel i sikringsskapet.

Det leveres seriekoblede røykdetektorer, en detektor i hver etasje med strømtilkobling og batteribackup. Det leveres komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting.

INSTALLASJONSOMFANG

Det leveres punkter og kurser iht. NEK400, 2018. Sikringsskap ute med måler monteres på egnet sted. Sikringsskap inne monteres på egnet sted.

BELYSNING

Det leveres LED utelampe. LED lampe i boder. LED Downlight bad og gang. LED lampe Wc. Det leveres bryter for belysning og punkt med dekklokk for lampemontering i tak kjøkken, soverom, tv-stue, oppholdsrom. Det monteres stikk ved tak for lys i stue og kjøkken. Det monteres LED lys under overskap kjøkken.

VARMEKILDER

I bad og gang leveres varmekabel i gulv med elektronisk termostat. Det leveres termostatstyrte panelovner som oppvarming i oppholdsrom, tv-stue, soverom, kjøkken og stue.

TV, TELEFON, DATA

Tomt rør for TV, føres frem til TV i oppholdsrom og Tv stue. Huseier bestiller og betaler selv etableringsgebyr og månedlig abonnementsavgift til bredbåndleverandør.

KUNDEMØTE

Omfanget av elektroleveransen med eventuelle tilvalg og plassering av punktene gjennomgås i eget kundemøte etter nærmere avtale med vår elektroleverandør.

8. Sanitæranlegg

INNSENDIGE LEDNINGER

Vann og spillvannsledninger er tilkoplede offentlig anlegg, hovedstoppekran for vann sitter i et vannskadesikkert skap plassert på Bod. Innvendige vannledninger er rør i rør, så ved eventuelle lekkasjer blir vannet ført tilbake til skapet

OPPVARMING AV FORBRUKSVANN

Det leveres en 200 l OSO varmtvannsbereder plassert på bod for oppvarming av varmt forbruksvann, Det er sluk på boden.

LEVERINGSOMFANG AV SANITÆRUTSTYR

Boligene leveres med følgende sanitærutstyret:

- Oras Safira kjøkkenbatteri med høy tut og kran for oppvaskmaskin
- Oras Safira servantbatteri på servant og baderomsinnredning
- Oras Oramix dusjbatteri med termostatstyring
- Oras Sensiva dusjgarnityr
- Tece innebygd klosettramme med hvit trykknapp
- Geberit Glow veggskål med rimfree
- Glow Hvitt klosettsete med demping
- Pyxis 90x90 dusjvegger med herdet glass
- Geberit 50x35 cm servant på klosettrom
- Bademiljø Line innredning 80 cm med skuffer, speilskap med lys
- Kran og avløp for vaskemaskin på bad i 1 etasje
- Waterguard vannstoppventil i kjøkken benk for oppvaskmaskin
- 1 stk frostfri vannutkaster for hageslange.

Det er muligheter for tilvalg av annet utstyr, det må da avtales i eget kundemøte med rørlegger/byggherre.

9. Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod/teknisk rom. Tilluft/avtrekksluft føres ut på yttervegg. Noen innkassinger for kanalføring, evt nedsenket himling må påberegnes.

Det er påbudt med balansert ventilasjon i nye boliger og anlegget skal normalt aldri slås helt av. Anlegget er ikke helt lydløst.

10. Diverse

HUSEIERBOK (FDV-perm)

Ved overtakelse av boligen vil hver kjøper motta dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold

Siste revidering: 12.08.2024