

EDGE CONSTRUCTION AS

Standard beskrivelse MURHUS I POROTHERM NØKKELFERDIG

OPPFØRING AV ENEBOLIG

Edge Construction AS, org.nr. 994 342 533, tar på seg oppdraget om planlegging og oppføring av prosjekterte eneboliger med garasje av Katrina Urbanik Architecture.

Huset prises til kr. 17.500m/mva for 1 kvm BRA i mur. Garasje prises for kr. 10.000m/mva for 1 kvm bra garasje i mur. Hus med rom større enn 5mx5m, veldig store vinduer og med materialer utover vår standard, tegnet av andre arkitekter, prises separat iht. tegning og leveranse beskrivelse fra byggherre.

Arbeidene utføres ifølge gjeldende Norske Standarder, siste utgave byggeforskriftene samt de særlige standarder og forskrifter som gjelder for materialer og produkter.

Detaljer og utførelsesmetoder skal utføres ifølge gjeldende NBI Byggdetaljblad samt leverandørens spesifikasjoner. For øvrig skal alle arbeider, dersom intet annet er nevnt, utføres etter toleranse klasse 2 ifølge NS3420. Det skal legges vekt på god håndverksmessig utførelse.

Det legges vekt på å benytte materialer og konstruksjonsløsninger som er funksjonstilpasset de påkjenninger de vil bli utsatt for. Det benyttes produkter som er godkjente for sine resp. Bruksområder og det legges vekt på å benytte vedlikeholds vennlige materialer og løsninger. Det skal være enkelt å foreta utskiftninger senere dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Kommunale krav

Edge Construction AS har ansvaret for at de forutsetninger og pålegg som gis i IG tillatelsen blir tilfredstilt, slik at prosjektet kan gjennomføres og avsluttes som forutsatt. Edge Construction AS har ikke ansvar for eventuelle pålegg og krav eller vesentlige endringer som eventuelt gis fra kommune/byggherre etter at IG er gitt og byggeprosessen starter opp.

Byggherren står selv ansvarlig for byggestrøm og må selv sørge for at det er tilgang til vann på tomten under byggeprosessen.

Reklamasjons og garantiarbeider

Edge Construction AS sørger for at alle påpekte feil og mangler iht. leveranse beskrivelsen ved overtakelsen blitt utbedret omgående. Ett år etter overtakelsen gjennomfører Edge Construction AS garantibestigelse av boligen og utfører de reklamasjons arbeid som der blir avtalt. Eventuelle sprekker som oppstår i hjørner på vegg skal utbedres. I tillegg utføres generell kontroll og justeringer av dører og vinduer ved 1 års befarings. Fra befaringsene skal det føres protokoll som byggherre skal motta kopi av.

Kontrakt mellom Edge Construction AS og byggherre/investor baseres på Norsk Standard kontrakt formular NS 3425.

Typegodkjennelse, Off. krav

Alle byggematerialene og teknologien er godkjent og tilfredsstillende nye offentlige krav f.o.m. 2009.

Ytterveggene har en gjennomsnittlig U verdi på 0,18, og tilfredsstillende norske krav iht. tykkelse og isolasjon.

Rigg

Plassering skal godkjennes av byggherre. Byggherre er selv ansvarlig for at et godkjent oppmålingsfirma måler og stikker ut tomten iht. loven. All grunn og sprengingsarbeider dekkes av byggherren. Edge Construction AS begynner fra ferdig støpt plate på ferdig oppmålt, stukket ut og ferdig gravd/sprengt terreng.

Fremdrift

Entreprenøren fremlegger, som del av sitt tilbud, en foreslått fremdriftsplan for sine arbeidere inklusiv underleverandører, herunder også forslag til ferdigstillelsesdato når kontrakten er skrevet under. Etter inngåelse av kontrakt skal totalentreprenør utarbeide en detaljert fremdriftsplan for alle fag. Byggeperiode er 10 måneder / 300 kalender dager / fra den datoen oppstart protokoll er skrevet under av byggherren og entreprenør. Hvis temperaturen vil synke under 5 grader eller mer, forlenges byggeprosessen med så mange dager temperaturen overstiger -5 kuldegrader. Dagbøter regnes da fra den dagen huset skulle ha vært levert (eventuelt med ekstra dager for kuldegrader). Eventuelt kan vinterarbeider avtales som belastes byggherren med ekstra kostnad. I så fall kan ikke entreprenøren kreve ekstra tid på leveranse.

Prosjektering

Edge Construction AS står selv ansvarlig for utarbeidelse av alle arbeidstegninger og konstruksjoner for eneboligen, grunnmur og fundament i Porotherm teglblokker/betong fra Wienerberger.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Edge Construction AS påser at alle byggearbeidene blir gjennomført med ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet slik at det ikke oppstår ulykker og hendelser som medfører personskader, svekket helsetilstand for disse personer som er engasjerte i prosjektet eller varig skadelig påvirkning på det indre og ytre omkringliggende miljø.

Edge Construction AS er forpliktet til å fremlegge byggherrens HMS-plan for prosjektet, og før oppstart av byggearbeidene skal entreprenør ha utarbeidet en sikkerhets- og beredskapsplan for prosjektet.

Kvalitetssikring

Alle arbeidene kvalitetssikres i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Senest ved oppstart av byggearbeidene skal det forelegges byggherren en kvalitetsplan for prosjektet, som også medtar byggherrens funksjoner og ansvar.

Kontroll, besiktigelse, overlevering.

Edge Construction AS skal utføre den kontroll som er påkrevd iht. lover og forskrifter.

Edge Construction AS skal gjennomføre jevnlig egenbefaringer for å sikre kontrollen på de utførte arbeider. Fra befaringene skal det føres protokoll. Byggherrens representant/byggherre selv skal kunne gjennomføre stikkprøvekontroller i alle faser av byggearbeidene, uten nærmere varslings til entreprenøren på forhånd.

P-møter, byggemøter og andre møter

Det skal avholdes prosjekteringsmøter/byggemøter jevnlig med alle engasjerte rådgivere og underentreprenører. Det skal føres referat av Tom Urbanik som oversendes de involverte senest 1 uke etter at møtene er avholdt.

Innredning/snekkere/Utstyr

Det er inkludert standard sett med kjøkken møbler for inntil kr. 100.000m/mva, baderomsinnredning (møbler, sanitær og blandebatterier) for inntil kr. 100.000m/mva og garderober for inntil kr. 50.000m/mva.

Hvis disse ikke tilfredsstiller byggherrens ønsker, kan Byggherre besørge med egen leveranse av kjøkkeninnredning, baderomsmøbler og garderober. Vi trekker da kr. 250.000m/mva fra leveransen.

Katrina Urbanik Architecture kan også tegne, prosjektere, levere og montere kjøkkeninnredning, baderomsmøbler og garderobemøbler mot tillegg hvis det er ønskelig.

VVS/Oppvarming

Kun innvendige rørarbeider er medtatt i leveranse, som utføres av Badena. Byggherre står selv ansvarlig for rørarbeider ute; tilkobling av rør, kloakk og div. rørarbeider ute. Egent tilbud fåes fra Badena.

Gassinstallasjoner er ikke medregnet i leveransen. Det er inkludert el varme i gulvet i hele huset, unntatt boder, teknisk rom, garasje.

Ventilasjon

Det skal leveres balansert ventilasjon i boligen. Kjøleanlegg kommer mot tillegg. Det skal leveres sentralstøvsuger med 2 uttak i boligen.

Fasader

Alle yttervegger isoleres med 18 cm tykk isolasjonsplate, pusses og males (RAL paleet). Piper og noen få fasade biter belegges delvis med tegl stein.

Rekkverk leveres i rustfritt stål iht. tegninger uten glass. Det skal leveres med stukateri/pofiler rundt vinduene, dør og ved etg. skille iht. tegninger på klassiske hus.

Hage og utenomhus

Det er inkludert med totalt 38 kvm terrasser/inngangspart i betong, belagt med flis fra Nowa Gala i størrelse 60x60cm eller 30x60 cm i matt eller poler. All mønster og div. leveres mot tillegg. Se presentasjon i vedlegget.

Bebygd loft/bod

Det er ikke inkludert med dekke/gulv over siste etg og bod/trapp. Det kommer mot tillegg. Det blir beregnet kr. 3.500 pr kvm gulv, for dekke mellom etg. og loftsbod

Garasjen

Garasjen prosjekteres, leveres i tegl, pusses og males innvendig og utvendig. Automatisk garasje port i samme stil som inngangsdør med totalt 3 stk f. kontroller. Det er planlagt betong på gulvet, 2 stk stikk og tak punkt.

Tillegg/endringer

Det vises til NS 3425, punkt 9;

1. Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer.
2. Byggherren må i god tid før eventuell endring redegjøre for eventuelle endringer og tilleggsarbeider skriftlig.
3. Entreprenøren skal skriftlig redegjøre alle mer kostnader tilleggs og endringsarbeider utgjør. Alle endringsarbeider skal avtale skriftlig og underskrives av begge parter.
4. Tilleggsarbeider og endringer faktureres omgående med 7 dagers betalings frist.

Garanti

Edge Construction AS stiller 5% garanti av kontrakt summen. Garantien holdes igjen av byggherrens bank ved første fakturering på et separat garanti konto. Denne summen reduseres til 3% etter to år. De resterende 2% utbetales Edge Construction AS sin konto med rente inntekter etter medgått to år. Resterende sum på 3% innbetales Edge Construction AS sin konto etter 3år (5 år totalt) med renter på konto 2220 2017847.

Forhold som ikke er inkludert i leveransen

Styringskontroll/smarthus løsning

Grunnarbeider/sprenging og graving

Oppmåling

Kommunale kostnader

Sol skjermings duk

Utvendig rørlegging og utv. installasjoner

Utenomhus arbeider

Utenomhus el. og belysning utover det som er med i leveransen.

Busker, trær, blomster er ikke inkludert

Høytalere


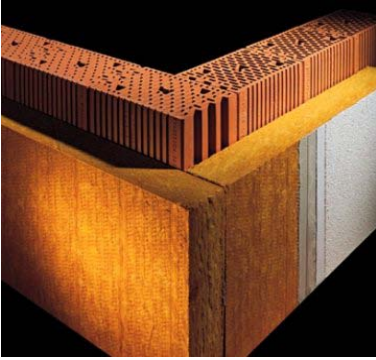


Gassinstallasjon

Vannbåren varme

Alarmanlegg

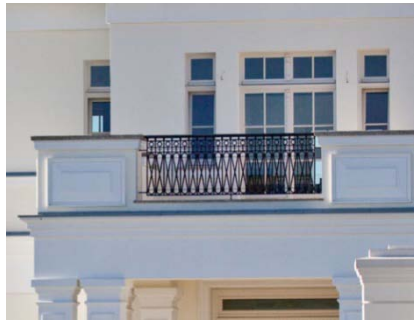

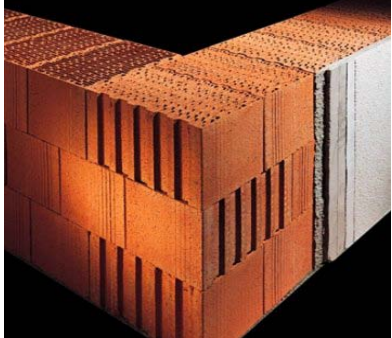

Alt som ellers ikke er beskrevet i leveransen under.




Detaljert leveranse

<p>Fundament/plate</p>	<p>Edge Construction AS påtar seg prosjektering, beregning og oppsetting av grunnplate i betong og oppsetting av grunnmur i u.etg i spesielle grunnmurblokker med all nødvendig isolasjon og membran. Det legges på en spesielle asfalt/sagflis masse for fukt og radon beskyttelse over.</p>	
<p>Yttervegger og fasade</p>	<p>Alle utvendige vegger i 1 etg og eventuelt i 2 etg settes opp i Porotherm blokker (25 cm tykke) med nødvendig isolasjon (18 cm) ytterst, pusses og males. I u.etg/Grunnmur settes opp spesielle betong blokker som er spesielt tilpasset fjell grunn og gir mer stabilitet. Porotherm blokker kan ikke settes opp i u.etg fordi de ikke er stabile nok i seg selv.</p>	
<p>Yttertak</p>	<p><u>Klassisk skrå tak/pult tak</u> Ytter taket leveres i trekonstruksjon (impregnert tre) med all nødvendig isolasjon og fukt sperre/ventiler. Tak stein er inkludert i sort glasert farge fra vår leverandør. Innvendig belegges taket med gipsplater som sparkes og males. Lofts bod isoleres kun og gipsplater monteres kun mot ekstra betaling.</p> <p><u>Flat tak</u> Leveres i betong konstruksjon med all nødvendig isolasjon og fukt sperre, fall på 2-3 grader med isolerte avløp. Nedløp fra balkong og mindre tak utbygg føres til terreng via nedløps -utkast. Alle beslag utføres i sort/hvit/grå.</p>	<p>Skrå tak</p>  <p>Flat tak Kan omgjøres mot tillegg til hage/tak terrasse.</p> 

<p>Beslag/takrenner</p>	<p>Leveres fra Marley i sort, grafitt, grønt, rødt, hvit, brunt.</p>	
<p>Etaske skille</p>	<p>Dekker/gulvelement legges i betong iht. våre konstruksjonstegninger.</p>	
<p>Vinduer</p>	<p>Vinduer leveres av Edge Construction AS i lakkert tre (valgfri farge; RAL), med granitt vinduskarm i nedre karm (3cm tykke) <u>inne og ute</u> (kan velges mellom: bali, black & white, sydney, sevl.) Andre typer kommer mot tillegg. Det er ikke noe karm rundt vinduet inne i huset, kun pusset kant. Vinduene leveres i tre, u= 1,0, uten gerikter og lister innvendig men profileres iht. tegning utvendig.</p>	
<p>Innedør</p>	<p>Leveres i valgfri farge. Levers fra vår leverandør iht. tegning. Håndtak fra Hoppe. Glass dør kommer mot tillegg.</p>	<p>Klassisk</p>  <p>Moderne</p> 

<p>Ytterdører</p>	<p>Leveres i valgfri farge. Levers fra vår leverandør iht. tegning. Håndtak fra Hoppe. Stål ruter i glass kommer mot tillegg.</p>	<p>Klassisk</p>  <p>Moderne</p> 
<p>Gulv</p>	<p>Parkett: Eike/ parkett 18 cm bred, hvit oljet. Gulvlist 4cm hvitoljet eik i vegg. Det legges 4 cm høye gulv list i eik (hvitoljet).</p> <p>Fliser: På bad, wc, bod, vaskerom, hall legges fliser fra Nowa Gala (60x60cm eller 30X60 cm) eller Trvertine striato 30X60cm. Fliser på vegg kun på bad og wc. Det legges gulv list/fuge mellom vegg og gulv (hvis list;flis/travertin 4cm høy der hvor flis/travertin.) Fliser på vegg kun på bad og wc.</p>	<p>Parkett</p>  <p>Fliser/Travertin</p> 

<p>Balkonger</p>	<p>Leveres iht. tegning, max. 15 kvm i betong med fliser fra Nowa Gala. Det er inkludert stål rekkverk iht. tegning. Glass i rekkevrk er mot tillegg</p>	<p>Klassisk</p>  <p>Modern</p> 
<p>Pipe</p>	<p>Leveres i 50 cm diameter. Peis kommer mot tillegg.</p>	
<p>Innvendige vegger</p>	<p>Inne veggene (25cm, 12 cm, 8 cm alt etter behov – beregnes av konstruktør) settes også opp i Porotherm, pusses og males. El. anlegget slisses i blokkene og legges skjult.</p>	
<p>Himling</p>	<p>Pusses og males i hvit/eggehvitt</p>	
<p>Elektrisitet</p>	<p>Hele el. systemet blir levert i GIRA (gira E2, hvit matt)og det inkludert totalt inntil 90 punkter og inneholder blant annet 4 stk utelamper, ringeklokke, 20 stk downlights, takpunkt, dimmer i stedet for bryter. El. skjema utarbeides på et senere tidspunkt med vår elektriker etter at kontrakten er skrevet under. Byggherre besørger egen leveranse av alarm og brannvarslingssystem. Alt elektrisk anlegg skal leveres/ monteres som skjult anlegg. Byggestrøm, strøm til eiendom, bekostes av byggherre. Eventuelt kan Edge Construction AS fakturere kunden med kr. 35.000m/mva for å selv være ansvarlig for byggstrøm.</p>	

Sanitæranlegg	<p>Duravit; 1930 serien i klassisk og vero i moderne. Det er inkluder 3 stk w med sisterne og trykke knapp. 2 stk dusj løsninger i herdet glass med graff-mixers batterier 1 stk badekar fra Durvait 1930 serien i klassisk og vero i moderne.</p> <p>Det er inkludert 300 l VVB.</p>	<p>Klassisk</p>  <p>Moderne</p> 
Trapp	<p>Det leveres betong trapp med granitt belegg og stål håndlaget rekkverk. Det kan velges mellom fire typer granitter; sydney, bali, black&white og sevl.</p>	<p>Klassisk</p>  <p>Moderne</p> 
Baderom, WC	<p>Møbler Kan prosjekteres individuelt og leveres mot tillegg.</p>	
Kjøkken	<p>Møbler Kan prosjekteres individuelt og leveres mot tillegg.</p>	
Maling og tapet	<p>Veggene males etter ønske og farge kan velges fra RAL paleet. Det kan kun velges to farger. For flere beregnes tillegg.</p>	

Garderober	Møbler Kan prosjekteres individuelt og leveres mot tillegg.	
Ventilasjon	Balansert ventilasjon	
Sentralstøvsuger	3 uttak	
Garasje	Garasjen prosjekteres, leveres i tegl, pusses og males innvendig og utvendig. Automatisk garasje port i samme stil som inngangsdør med totalt 3 stk f. kontroller. Det er planlagt betong på gulvet, 2 stk stikk og tak punkt. Det er inkludert 5 el. punkter i garasjen.	
Annet		