

PROSJEKTBEKRIVELSE  
RM EIENDOM AS  
Org. Nr 915 914 977

Prosjekt: Nørstebøen 28 og 30

*BoligPartner*

Kleive 10. august 2017

## **INNHold:**

1.	GENERELT	3
2.	UTVENDIGE TEKNISKE ANLEGG OG GRUNNARBEID	4
3.	BETONG-, MUR- OG PIPEARBEID	4
4.	BJELKELAG/GULV/HIMLING	4
5.	YTTERVEGGER I TRE	5
6.	INNERVEGGER I TRE	6
7.	TAK/TAKTEKKING	6
8.	DØRER	7
9.	VINDUER	7
10.	KJØKKEN/GARDEROBE	8
11.	TRAPP OG LUKER	8
12.	BALKONG	8
13.	LISTVERK/MØNEDEKOR/SØYLER	8
14.	TAKRENNER/BESLAG/SNØFANGERE	8
15.	VENTILASJON	9
16.	BRANNVERN	9
17.	TØMRERARBEID	9
18.	ELEKTRIKERARBEID	9
19.	RØRLEGGERARBEID	11
20.	OVERFLATEBEHANDLING	12
21.	DIVERSE	12

## 1.0 GENERELT

Alle materialer og komponenter leveres i vanlig god kvalitet. Jfr. Bustadoppføringslova §7.

### 1.1 Rettigheter

Rettighetene til tegningene som boligen oppføres etter er RM Eiendom eiendom og kan ikke overdras til, eller benyttes av andre uten tillatelse. RM Eiendom kan i byggetiden vederlagsfritt bruke huset til visning for våre kunder.

RM Eiendom / Bolig Partner kan ta foto av bygget utvendig og innvendig til bruk i eventuell senere markedsføringstiltak.

### 1.2 Endringer, rekkefølge ved avvik mellom dokumenter

Vi forbeholder oss rett til å foreta endringer på konstruksjon og evt. materialer, dersom dette ikke medfører endringer i pris eller kvalitet. Hvis avvik mellom tegning/prospekt og denne beskrivelse, gjelder denne beskrivelse. Hvis avvik mellom denne beskrivelse og romskjema, gjelder romskjema foran denne beskrivelse.

### 1.3 Ferdigattest

RM Eiendom sender begjæring om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

### 1.4 Toleranseklasse tømrerarbeid

For utførelsen av tømrerarbeid gjelder toleranseklasse PC/PD i NS 3420-1

### 1.5 Toleranseklasse murerarbeid

For utførelsen murerarbeid gjelder toleranseklasse PC i NS 3420-1

### 1.6 Materialer

I nye boliger må det forventes noe svinn og krymp i materialer. Slike forhold er ikke reklamasjons-berettiget. Heller ikke evt. skader som skyldes ekstrem uttørking p.g.a. for kraftig fyring. Skader i garantitiden som skyldes manglende vedlikehold eller frostskafer på grunn av manglende fyring kan begrense RM Eiendoms plikt til utbedring.

### 1.7 Utvendig overflatebehandling

Boligen leveres behandles iht. pkt. 5. Kjøper må for bevaring av trevirket på utvendig kledning videre behandles umiddelbart, og senest innen første malesesong. Monteres kledningen om vinter, skal mellom- og toppstøk påføres så snart temperaturen tilater det.

## **2.0 UTVENDIGE TEKNISKE ANLEGG OG GRUNNARBEID**

### **2.1 Geotekniske forhold**

Nødvendige vurderinger og tiltak mht. grunnens bæreevne og stabilitet utføres.

### **2.2 Vegetasjon**

Bestemmelser inntatt i reguleringsplan og/eller særskilte krav fra kommunale myndigheter følges.

### **2.3 Tomtetekniske anlegg**

Felles parkeringsplasser opparbeides med asfalt.

Det monteres nødvendig sluk for overflatevann.

Privat innstikkveg leveres ferdig opparbeidet med toppdekke av asfalt.

Framføring av vann- og avløp medtas fra eksisterende ledningsanlegg.

Hagearealer leveres med maskinplanert stedlige masser.

Etter overtakelse er det kjøper/sameiets ansvar å vedlikeholde utomhusarealene.

### **2.4 Fellesareal**

Fellesareal innenfor delområdene opparbeides med maskinplanert stedlige masser.

### **2.5 Grunnarbeid**

Fastsatt høydeplan bestemmer omfang av graving, sprengning og fylling.

Kvalitetsfylling etableres under bærende konstruksjoner.

Avløp for tak føres til overvann.

## **3.0 BETONG-, MUR- OG PIPEARBEID**

### **3.1 Utførelse**

Iht. toleranseklasse PC i NS 3420-1

### **3.2 Fundamentering**

Såler, ringmurer, stripe- og punktfundamenter armeres og støpes på et setnings- og telesikret underlag.

### **3.3 Gulv på grunn**

Gulv armeres, støpes og finavrettes med toleranse tilpasset gulvbelegg.

Fall til sluk i våtrom i h.h.t. krav i teknisk forskrift. Under støpt plate leveres avlufting for evt. radongass der hvor dette er et krav fra offentlige myndigheter.

### **3.4 Isolasjon**

Forskriftmessig isolasjon mot kulde og fuktighet medtas og dimensjoneres mht. de lokale forhold og varmetapsberegning.

3.5 **Oppvarming**  
Oppvarming i henhold til energiberegning, varmekabler våtrom, ellers varmovner. I underetage leveres vannbåren varme i våtrom og oppholdsrom.

3.6 **Pipe**  
Eventuell pipe leveres i stål utførelse.

3.7 **Yttervegg mot terreng**  
Plasstøpt betong i Bewi mur med 190mm kerne, 85 mm utvendig isolasjon og 85mm innvendig isolasjon. Platekledd (malt gips) innerside.

#### 4.0 **BJELKELAG/GULV/HIMLING**

Bjelkelaget dimensjoneres etter SINTEF Byggforsk bjelkelagstabeller. Bjelkelag må IKKE belastes med støpt gulv, peis/brannmur eller andre større belastninger uten skriftlig avklaring på forhånd.

4.1 **Bjelkelag over kjeller/underetasje**  
Bjelker, 200 mm mineralull over uoppvarmet kjellerrom(bod, vaskerom, og kjellerrom), fuktbestandige gulvplater.

4.2 **Bjelkelag ved uinnredet loft**  
Bjelker, 400 mm mineralull .

4.4 **Himling**  
Iht. romskjema, fuktsperre mot kaldt loft, teknisk himling og elektrikerlekter.

4.5 **Dragere**  
Gran limtredragere i malingskvalitet. Dragere med store spenn i boligrom leveres i stål og innkasses med gips.

4.6 **Himling i carport**  
Synlige bjelker. Ved terrasse over carport leveres det underlag med fall, tekking med takfolie, og 28x120 trykkimpregnerte terrassebord.

#### 5.0 **YTTERVEGGER I TRE**

Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198 mm bindingsverk pluss 48mm påforing. På yttersiden monteres vindtette plater med fals samt utlekting og grunnet dobbeltfalsset kledning iht. fasadetegninger. Hjørner og overganger sikres med pappremser for å oppnå ekstra vindtetting. Mellomrommet mellom stolpene fylles med 200 mm mineralull. Innvendig monteres plastfolie før det monteres 48mm påforing som fylles med 50mm isolasjon og deretter plater behandlet iht. romskjema.

5.1 **Yttervegger i hovedetasje**  
Kledning, utlekting, vindtett plate, 198 mm bindingsverk, 200 mm mineralull, plastfolie med klemte skjøter, 48mm påforing, 50mm isolasjon, plater behandlet iht. romskjema.

- 5.2 **Yttervegger i tre i underetasje**  
Som pkt. 5.1.
- 5.3 **Yttervegger innredet loft**  
Som pkt. 5.1.
- 5.4 **Yttervegger uinnredet loft**  
Kledning, utlekting, vindtett plate, 198 mm bindingsverk.
- 5.5 **Yttervegger på loft som ikke kan innredes**  
Kledning, utlekting og vindtett plate.
- 5.6 **Knevegg, innredet loft, a-takstoler**  
100 mm mineralull, plastfolie, ferdigmalte trefiber-/mdf-plater./gipsplater behandlet iht. romskjema.
- 5.7 **Yttervegg i carport**  
Kledning, vindtettplater, 98 mm bindingsverk.
- 5.8 **Yttervegg i uisolert utvendig bod**  
Kledning, vindtettplater, 98 mm bindingsverk.
- 5.9 **Overflatebehandling utvendig kledning**  
Utvendig kledning leveres ferdig grunnet og med første toppstrøk, hvit farge Frostrøyk.
- 6.0 INNERVEGGER I TRE**  
Innervegger utføres i bindingsverk kledd med ferdigmalte trefiber-/mdf-plater/gipsplater på begge sider iht. romskjema.
- 6.1 **Innervegger mellom boligrom**  
Min. 98 mm bindingsverk og 70 mm mineralull, ferdigmalte trefiber-/mdf-plater/gipsplater på begge sider.  
På baderom benyttes slett, hvit baderomspanel iht. romskjema.
- 6.2 **Trevegg mot utvendig betongvegg i boligrom**  
69 mm bindingsverk, 100 mm mineralull, plastfolie ferdigmalte trefiber-/mdf-plater/gipsplater iht. romskjema.
- 6.3 **Lydvegg i vertikaldelt bolig**  
Lydvegger bygges opp som to adskilte vegger av 98 mm bindingsverk med min. 50 mm mellomrom. Veggene isoleres med 100 mm mineralull og kles innvendig med 1 lag gips og 1 lag med ferdigmalte trefiber-/mdf-plater/gipsplater iht. romskjema.
- 7.0 TAK/TAKTEKKING**  
Type takkonstruksjon iht. romskjema.  
Det leveres sort platetak type Powertekk.

### 7.1 **Bærenede takkonstruksjon**

Som bærende takkonstruksjon benyttes takstoler, eller sperrer og takstoler i kombinasjon. Disse lages av styrkesorterte materialer og dimensjoneres etter gjeldende standarder. Undertak legges av vindtett duk, 48 mm lufting, impregnert sutakplater, og sløyfer og lekter. Ved levering av pipe leveres det stigetrinn med godkjent innfesting frem til pipen.

### 7.2 **Kaldt uventilert loft med takstoler**

Kaldt loft som ikke kan innredes. Loftet kan ikke benyttes til lager og har kun luke for inspeksjon. Takstoler, 400 mm mineralull, gesims, vindtett duk, 48 mm lufting, impregnerte sutakplater og vindtett duk, sløyfer, lekter og takteking. Himling som i pkt.4.4.

### 7.8 **Takutstikk i gavler**

Takutstikk i gavler underkles og avsluttes med to vindskibord og impregnerte vannbord.

## 8.0 **DØRER**

Alle utvendige dører leveres med tetningslister. Balkongdører leveres med brystning iht. fasadetegning i målestokk 1:100.

### 8.1 **Hoveddør**

Utførelse i h.h.t. fasadetegning. Karm og utforing fabrikk malt hvit iht. romskjema, hardved terskel, med 2-lags energiglass, låskasse med sylinder og vrider i børstet stål.

### 8.2 **Balkong-/terrassedør**

Karm og utforing fabrikk malt hvit iht. romskjema, dørblad i vakumimpregnert furu, 3-lags superenergiglass med argongass og espagnolettlås.

### 8.3 **Dører i boligrom**

Dørene leveres i hvit glatt (Type Moderne). Hvit malt karm og foringer, hardvedterskel, låskasse, dørvrider. Dørene leveres tette.

### 8.4 **Boddør**

Ved levering av bod, leveres PT 303 fabrikk malt hvit iht. romskjema, med tetningslister, låskasse, sylinder og vrider børstet stål. Ved levering av boddør til innvendig bod med dør til det fri, leveres isolert fabrikk malt hvit boddør og karm.

## **9.0 VINDUER**

Utvendig trevirke i alle vinduer er vakumimpregnert/kjerneved i furu. Lukkevinduer er barnesikret. Eventuell klipssprosser leveres iht. fasadetegning i målestokk 1:100.

### **9.1 Vinduer i boligrom**

Faste eller lukkevinduer med karm og ramme i furu, 3-lags super energiglass med argongass, fabrikkmalt karm, ramme og foringer iht. romskjema. Vinduer med fast karm merkes med F på tegning.

Pga. godt isolerte vinduer med lite varmetap kan det forekomme dugg på utsiden av vinduet ved enkelte værtyper. På morgenen/formiddag etter en natt med klarvær er sannsynligheten størst for dette. Dette er imidlertid ikke skadelig for vinduet.

## **10.0 KJØKKEN/GARDEROBE**

### **10.1 Kjøkken**

Kjøkkeninnredning leveres iht. egen kjøkkentegning og beskrivelse.

### **10.2 Garderobe**

Garderobeskap leveres 1 meter per sengeplass.

## **11.0 TRAPP OG LUKER**

### **11.1 Innv. Trapp leilighet 101 og 102**

Trapp leveres iht. tegning. Trapp rekkverk og håndrekk leveres hvitmalt. Ståltrapp med Trinn for mørtel og flis med barnesikring.

### **11.2 Isolert inspeksjonsluke**

Til kalde uventilerte hulrom leveres hvitgrunnet isolert inspeksjonsluke iht. tegning i målestokk 1:50.

## **12.0 BALKONG**

Bjelker og gulvbord, leveres i trykkimpregnerte materialer. Glassrekkverk leveres i 100 cm høyde iht. tegning i målestokk 1:100.

## **13.0 LISTVERK/MØNEDEKOR/SØYLER**

Utvendig belistning utføres iht. fasadetegning.

### **13.1 Utvendig belistning**

Som sidelister på vinduer, dører og utvendige hjørner monteres justert kledning. Som vannbrett under og over vinduer og dører monteres trykkimpregnerte bord. Impregnert virke leveres ikke grunnet.



### 13.2 **Innvendig belistning**

Til boligrom leveres tak-, gulv-, dør- og vinduslister, i fabrikkmalt utførelse med avrundet kant. Listverk leveres med synlige spikerhull. Hvite fabrikkmalte produkter har fargekode NCS S 0502-Y. Terskellister til innv. dører leveres i lakkert eik.

## 14.0 **TAKRENNER/BESLAG/-SNØFANGERE**

### 14.1 **Takrenner**

Takrenner, rennekroker, takfotbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør leveres i stål. Stigesikring på takrenner. Nedløpsrør kappes og avsluttes under utvendig kledning.

### 14.2 **Beslag**

Beslag ved ark, oppløft, grad etc. leveres i overflatebehandlet stål farge lik takstein/tekking.

### 14.3 **Snøfangere**

Der det er påkrevd leveres snøfangere med konsoller i lakkert stål iht. byggesøknadstegninger i målestokk 1:100

## 15.0 **VENTILASJON**

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning. Avtrekk skjer i bad, WC, vaskerom og evt. innvendig bod på boligplan som ikke ligger mot yttervegg. Innblåsning av frisk luft skjer i soverom og andre oppholdsrom uten avtrekk tilknyttet anlegget.

### 15.1 **Balansert ventilasjonsanlegg**

Varmegjenvinner og styringsenhet plassert som vist på egen prosjekteringstegning og med kanaler til alle aktuelle rom. Kanalene legges synlig på kaldt loft og isoleres. Opplegg fra underliggende rom bygges inn i vegger og i bjelkelag. I enkelte tilfeller må kanalene kles inn i synlige kasser. Inntak av frisk luft plasseres fortrinnsvis på husets skyggeside. Se monteringsanvisning som medfølger tegning og aggregat fra leverandør. Styring av ventilasjonsanlegget skjer på styringspanel på selve anlegget. Anlegget skal være i kontinuerlig drift.

### 15.2 **Kjøkkenavtrekk**

Kjøkken ventileres separat ved bruk av kjøkkenventilator med utblåsing iht. egen prosjekteringstegning, fortrinnsvis rett ut i vegg.

### 15.3 **Andre løsninger av ventilasjon**

Det tas forbehold om annen utførelse ved spesielle planløsninger eller ved spesielle uteluftforhold.

## 16.0 BRANNVERN

Det leveres brannalarmanlegg iht. krav, og ett stk 6 kg`'s ABE pulver brannslukningsapparat til hver boenhet.

## 17 TØMRERARBEID

Arbeidet utføres i samsvar med våre tegninger og detaljer. Vårt faglige ansvar følges opp med egen byggeledelse. For tillatt avvik på utførelsen og overflater gjelder toleranseklasse PC/PD i NS 3420-1 for hhv. innvendige og utvendige arbeider.

## 18 ELEKTRIKERARBEID

Installasjon prosjekteres og utføres iht. NEK 400:2014 av autorisert elektro installatør som sørger for god fagmessig utførelse. Hovedjord i grunn, inntaksskap med nødvendig vern og inntakskabel til sikringskap og ellers lokale særkrav besørages av autorisert elektro installatør.

### 18.1 Sikringskap

Sikringskap plasseres iht. tegning, og inneholder overbelastningsvern og kurssikringer. Sikringskap leveres i ikke brennbart materiale.

### 18.2 Overbelastningsvern/hovedsikring

Overbelastningsvern monteres i sikringskap og leveres som automatsikring inntil 4x63A. Nettleverandørens tilførselskabel skal sikres med vern som plasseres i tilknytningsskapet plassert ute. Kortslutningsvernet er med i leveransen.

### 18.3 Jordfeilbryter

Det monteres kombinerte automatsikringer/jordfeilbrytere for alle forbrukerkurser med utløserstrøm på 30 mA.

### 18.4 Kurssikringer

Alle kurssikringer i sikringskapet leveres som 2-polet automatsikringer, 2x15A og 2x25A.. Kursene fordeles på platetopp, stekeovn, vaskemaskin,tørketrommel, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, ventilasjonsanlegg varme og belysning. 3-fase kurser er ikke med i leveransen.

### 18.5 Installasjon

Installasjonen er dimensjonert slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontakter og gi oppvarming i stue, soverom, kjøkken, gang/hall. For bad dimensjoneres installasjonen for fast tilkoblet varme. Installasjon leveres skjult i vegg/himling bortsett fra i lyd/branncellebegrensende vegg- og himling og i uinredede kjellerrom, hvor det kan benyttes åpen installasjon.

Downlights kan bare monteres:

- For kalde uventilerte loft min. 1m fra yttervegg.
- For tak med A-takstoler kun i bjelkelag mellom knevegger og i hanbjelkelaget.  
Her må det benyttes spesielle kasser for klemming av plastfolie.
- I flate tak.  
NB! Downlights kan ikke monteres i isolerte skråtak.

#### 18.6 **Brytere og stikkontakter**

Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble barnevernede, bortsett fra stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr o.l. Alle stikkontakter skal være jordet. Varmtvannsbereder med en effekt på 1500 W eller mer tilkobles fast eller over 2-polet bryter. Balansert ventilasjon tilkobles stikkontakt.

#### 18.7 **Ringeanlegg**

Det leveres komplett anlegg som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo, samt ringeknapp ved hovedinngang.

#### 18.8 **Røykvarslere**

Røykvarslere levers av elektroleverandør i henhold til TEK . Røykvarslere skal tilknyttes strømforsyning og skal ha batteribackup. Evt. flere røykvarslere i en boenhet blir seriekoblet.

#### 18.9 **Punkter**

Antall elektriske punkt leveres iht. særnorske krav i NEK 400:2014. Se gjeldende tegninger og punktbeskrivelse fra elektroleverandør.

#### 18.10 **Teknisk pakke**

Teknisk pakke inneholder fastmontert komfyrvakt, overspenningsvern i tilknytningsskap, komplett ringeanlegg, opplegg til stikk balansert ventilasjon, opplegg til stikk VVB (fast tilkobling av VVB hvis over 1500W), tilkobling utjevningsforbindelser (jording), sikringsskap, (evt. svakstrømsfelt er tilvalg), lampepunkt avsluttes med dekklokk der hvor lamper ikke inngår i leveransen.

#### 18.11 **Utstyr**

El. utstyr leveres iht. utstyrliste. Vær oppmerksom på at diverse elektrisk utstyr og lamper må monteres av autorisert installatør.

### 19.0 **RØRLEGGERARBEID**

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Alle vannledninger leveres som rør i rør system i plast. Spillvannsledninger leveres i plast (ABS/PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjente produsenter.

#### 19.1 **Vannledninger**

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmt vann i bad, kjøkken, WC og vaskerom. I noen tilfeller er det

nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Ifbm. tilkobling av vann på teknisk rom, ved VVB o.l kan det forekomme synlige rør. I tilfeller hvor det er krav om tilbakeslagsventil og dette ikke ivaretas i varmtvannsberederen, monteres synlig ekspansjonskar.

### 19.2 **Spillvannsledninger**

Spillvannsledninger legges skjult i bjelkelag og trevegger. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse.

### 19.3 **Utstyr**

Utstyr til hver enkelt bolig leveres i henhold til plantegning i målestokk 1:100.

Utstyrsoversikt:

- Veggbatteri med termostat og dusjstyr.
- Dusjvegger, som slagdører i klart glass med bunnlist mot gulv.
- Baderomsinnredning iht. romskjema.
- Gulvmontert klosett med sete og lokk.
- Gulvsluk i plast (gjelder for bad og vaskerom med tregulv i 1.etg. og loft).
- 200 l varmtvanns-bereder i rustfritt stål med ledning, støpsel og blandeventil.
- Kran for vaskemaskin.
- Avløp med trakt for vaskemaskin.
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut og separat kran for oppvaskmaskin.
- Tilkobling av benkebeslag.
- Frostfri utekran montert på vegg.

## 20.0 **OVERFLATEBEHANDLING**

Overflate iht. romskjema datert: 30.03.2017

## 21.0 **DIVERSE**

### 21.1 **Inngår ikke i leveranse:**

Følgende ting nevnes spesielt og inngår ikke i leveransen:

- Inngjerding.
- Lamper, hvitevarer, garderobehyller og møbler.
- Blomsterbrett, blomsterkasser.
- Solskjerming.
- Støyskjerming ut over det som er definert i denne beskrivelsen.
- Støttemurer, ut over de som er vist på tegning.
- Beplantning.
- Stige til tak.
- Vegger som ikke er heltrukket svart i tegning M1:100 leveres ikke.
- Utvendig impregnert trevirke leveres ikke grunnet, selv om utvendig kledning leveres maskingrunnet.