

Opprettet: 23.09.21

Rev: 13.11.25

Toleranseklasser

Alle arbeider i basisleveransen leveres med en utførelse minimum i henhold til toleranseklasse PC/RC normalutførelse, etter NS 3420.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som med årstidene endrer seg med hensyn på temperatur og fuktighet. Tre kan sprekke/krympe på grunn av uttørking og endring i innvendig luftfuktighet. FB tar ikke ansvar for dette.

FB forbeholder seg retten til å gjøre endringer i leveransen når det kan benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner/varer/utstyr/materiell enn beskrevet.

Boliger leveres iht. TEK17.

Innkassinger, søyler og senkede himlinger

P.g.a. behov for kanalføring er det nødvendig at rør blir innkledd horisontalt og vertikalt langs vegger/tak og gulv der kanalene p.g.a. konstruksjonen ikke kan skjules i vegger eller bjelkelag. Slik innkassing av rørføringer kan ikke påberopes som mangel ved boligen.

Det er viktig at brukeren av ventilasjonsanlegget gjør seg kjent med bruk og vedlikehold av anlegget. Feil bruk kan medføre dårlig innneklima og fuktskade på boligen.

Prisregulering

Med mindre det fremgår av kontrakt/prisliste indeksreguleres kontraktssum iht SSBs byggekostnadsindeks for eneboliger av tre frem til byggestart. Start indeks fremgår av pristilbud. Regulering løper til og med den måned det legges permanent isolasjon i grunn.

Areal

Alle arealer oppgitt i prosjektdokumenter er å anse som omtrentlige. I forbindelse med detaljprosjektering, herunder varmetapsberegning og statiske beregninger, kan det oppstå behov for justering av dekker og vegger. Det kan derfor oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Dette gir ikke grunnlag for reklamasjon eller avkorting av vederlag.

Betalingsbetingelser

Konferer prisliste for detaljer.

Betalingsplanen angir forfallstidspunkt. Faktura vil bli utstedt i forkant. Dersom faktura forfaller før milepæl er nådd kan betaling utsettes til milepælen er nådd.

Betalingsbetingelser

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering.

FB har rett, men ikke plikt, til å annullere kontrakten dersom finansieringsbevis ikke innleveres innen fristen.

Kontraksvedlegg

Byggherre gjøres oppmerksom på at visualiseringer/3D materiell, skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil således inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, lømmurer, belegningsstein, kjøretøy, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, eller ha den samme ferdig- eller modningsgrad. Dette er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet, følgelig kan avvik fra disse ikke påberopes som mangel fra Byggherres side.

Byggherre oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det er leveransebeskrivelsen med tilhørende romskjema og kjøkkentegninger som skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Dør- og vindusplasseringer, lukketype og størrelse kan bli endret som følge av estetiske retningslinjer og/eller tekniske krav.

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Leveranse av plen og vegetasjon, samt tilpasning av terreng vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Byggesaksgebyr, tilknytningsavgifter osv

Ved kjøp av prosjekter med tomt er alle gebyrer og avgifter knyttet til byggesaken inkludert i kontraktssum. Unntak er eventuelle gebyrer som påløper som følge av endringer kunden bestiller.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten midlertidig brukstillatelse. Byggherre har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at midlertidig brukstillatelse foreligger.

Overtakelse

FBs frist til å ha klar boligen for overtakelse fremgår av kontrakt.

Bli boligen ferdig før fristen FB rett, men ingen plikt, til å kreve overtakelse med frist som er nevnt i avsnittet nedenfor.

Nøyaktig overtagelsestidspunkt vil bli varslet Byggherre senest 30 dager før overtagelsesforretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være bygge- rengjort.

Endringer og tilvalg

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for FB sin ytelse, anses som byggherrens forhold og kostnad, dersom FB ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene.

Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for FB vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for Byggherre.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder FB seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til byggherren. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter FB å varsle Byggherre om endringene uten ugrunnet opphold.

Byggherren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med FBs ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for FB som ikke står i forhold til Byggherres interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

FB skal skriftlig klargjøre for Byggherren de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene Byggherren krever.

Tilleggsarbeider/-leveranser betales sammen med sluttoppgjøret. Det vil bli satt en frist for tilvalg.

Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføring. Det gjøres oppmerksom på at FB eller FBs representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

Garantier

For bolig som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil Fram Bolig Drift AS stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslovas § 12.

Byggherres undersøkelsesplikt

Byggherre har selv ansvaret for å sette seg inn i tilbud, leveransebeskrivelse, tegninger, betingelser og annen dokumentasjon som Byggherre har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Byggherre henvende seg til FB.

Byggherre har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Byggherre er blitt gjort oppmerksom på, eller som Byggherre på tross av oppfordring har unnlat å sette seg inn i.

Byggherre oppfordres til å ta kontakt med FB dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om oppføring inngås.

Opprettet: 23.09.21

Rev: 13.11.25

Elektriske installasjoner

Anlegget leveres iht TEK17 og gjeldende NEK.

Plassering av el. Punkter og detaljer avtales direkte mellom tiltakshaver og installatør.

Med mindre det fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet omfatter el-anlegget kun "råinstallasjon" og ikke utstyr som ovner, belysning eller hvitevarer.

Det leveres skjult anlegg med innfelte brytere, unntatt i boder/garasjer og uinnredede kjeller-rom, på lydvegger, i lydhimling eller hvor det skal leveres åpen kabel installasjon.

Jordfeilbryter og ringeanlegg er inkludert i leveransen. Dette gjelder også lekkasje stopp.

Som elektriske punkter regnes:

- Takpunkt
- Bryter
- Dobbel stikkontakt
- Enkel stikkontakt til komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap, vaskemaskin og på bad.
- Egen kurs for sentralstøvsuger
- Rørfremlegg til tif.
- Itrekking tif.
- Fremlegg for ventilasjon
- Fremlegg for bereder
- Fremlegg for dobbelt punkt tele/data i stue

Rørlegger

Vannledninger monteres etter "rør i rør" prinsippet.

NB alle avløpsrør leveres i plast. I hus hvor flere etasjer er innredet, kan støv fra avløpsrør reduseres ved bruk av jernrør som kan bestilles som tillegg.

Innkassing av rør kan forekomme der konstruksjoner gjør dette nødvendig.

Leveranseomfang fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

Forsikring

FB forsikrer bygget i byggeperioden.

Byggherre må selv besørge innbøforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

Ferdigstillelse

FB kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. FB skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtagelsestidspunktet.

FB skal innen rimelig tid varsle Byggherre dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsikret med sin utførelse.

FB har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

FB skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. FB er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

FB skal overlevere byggverket til Byggherre i ryddig og byggrensjort stand.

Heksesot

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Leveranseomfang

FBs leveranse er begrenset til det som fremgår av leveransebeskrivelse og/eller tilbud.

Følgende tjenester inngår ikke i prosjekteringsarbeidet med mindre det er avtalt særskilt:

Tegningsunderlag

I prosjekter der FB har ansvar for utarbeidelse av tegninger sørger FB for tilstrekkelig tegningsunderlag til prosjektet.

I prosjekter der Byggherre har egen arkitekt forutsettes det at arkitekt utarbeider tilstrekkelig tegningsunderlag for utførelsen, herunder detaljtegninger som FB finner nødvendige for utførelsen. Dette skal skje i samarbeid med FB og våre underleverandører.

FB kan overta prosjekteringsansvaret, herunder ansvaret for å utarbeide arbeidstegninger, mot tilleggsvederlag.

Prosjekteringskoordinator

Med mindre annet er avtalt skal FB ha rollen som prosjekteringskoordinator i prosjektet.

Byggherreprerentant (BHR)

FB overtar rollen som byggherreprerentant og er ansvarlig for å sende forhåndsmelding til Arbeidstilsynet, jf. Byggherreforskriftens §§ 2-10.

HMS

Av sikkerhetshensyn kan ikke Byggherre ta seg inn på byggeplassen i byggeperioden, uten etter avtale med FB.

Med mindre det fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet har byggherren ansvar for å sikre byggeplassen.

Stans i arbeidet

FB forbeholder seg retten til å innføre stans i alt arbeid ved utblivende betalinger og/eller avklaringer fra byggherrens side. Varsel om stans skal meddeles byggherre minimum 3 dager før.

Kostnader knyttet til nedrigging og opprigging ved slik stans vil bli belastet byggherre og byggetid forlenges/stansens tilsvarende driftstansens varighet.

Byggherrens egeninnsats

Ved egeninnsats skal det gjennomføres befarings med protokollføring og foto/dokumentasjon før oppstart, og etter at byggherrens arbeider er ferdigstilt.

Byggherre overtar ansvar og risiko for bygget i denne perioden.

Avsatt tid for egeninnsats samt konsekvenser av overskridelser skal fremgå av kontrakt.

Småskader på overflatebehandlede produkter

I forbindelse med oppføringen av boligen vil det i sluttfasen være nødvendig å montere/installere en rekke produkter som kommer ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Eksempler på dette er tregulv, dører, vinduer, innvendige trapper, kjøkkeninnredning, baderomsinnredning osv.

Selv om en utviser forsiktighet og dekker til etter beste evne, vil det kunne oppstå bagatellmessige sår og skader/hakk. Så langt mulig innenfor bustadoppføringslovas bestemmelser vil slike småskader bli utbedret ved flikkmaling og/eller farget reparasjonsvoks fra leverandør.

Dersom et produkt er tilsølt, f. eks med betong, vil det bli pusset ned og overmalt på byggeplass. En dråpe med betong på et dørblad vil med andre ord ikke gi hjemmel til å kreve utskifting av dørlbadet.

Dette er en avklarende presisering for å unngå misforståelser og/eller en forventning om at hele produkter vil bli skiftet ut ved småskader.

Markedsføring – Sosiale medier – Nettside osv

FB forbeholder seg retten til fritt å benytte bilder fra tomt, byggefase og ferdig bygg i sin markedsføring.

Terrengtilpasning, fjell, sprengingsarbeider

All terrengtilpasning skjer i form av skråningsutslag så langt dette er mulig.

Med mindre annet fremgår tydelig av leveransebeskrivelsen er det ikke medtatt arbeid knyttet til forstøtningsmurer, utonhusanlegg, utomhusplaner, landskapsarkitekt, grunnundersøkelser osv.

Det forutsettes at byggverk kan direktefundamenteres.

Vinduer – glass med mer.

Dugg kan oppstå utvendig på grunn av god U-verdi i glass.

Det kan bli stor fargeforskjell dersom glass av ulik type og tykkelse er benyttet.

Speilvirkning kan forekomme.

Sikkerhetsglass kan ha uregelmessigheter i overflaten. Det kan føre til visuell forvrengning.

Ingen av nevnte tilfeller er reklamasjonsberettiget.