



LEVERANSBESKRIVNING HUS "EKBACKEN #2M"

Rev. 2026-06-17

ALLMÄNT:

Nero Byggservice: Det kommer att vara Nero byggservice som bygger ert hus på plats. Nero Byggservice sköter även markarbeten och allt övrigt som har med själva byggprocessen att göra. Nero Byggservice är en del av Nero Group.

Trosa Villa är också en del av Nero Group och står för tillverkningen av alla prefabricerade element till husbyggnationen. Elementen tillverkas tryggt under tak i Trosa Villas egen husfabrik i Vagnhärad.

Nero Group är en vidareutveckling av Nero Bygg som nu samlar kompetenser inom bland annat bygg-, entreprenad- och fastighetsbranschen. Nero bygg startades 2007 av Nerijus Malasevicius och byggverksamheten har sedan dess vuxit till att bli en etablerad aktör med trettioålet anställda. Företagets säte ligger i Trosa kommun och utgår från Nero center i Vagnhärad. Inom koncernen erbjuds ett brett spektrum av byggtjänster, inklusive nybyggnation, renoveringar och ombyggnationer för både privatpersoner och företag.

Innovativ Project in Trosa AB är det projektbolag som hanterar och samlar entreprenaden som en totalentreprenad gentemot er. Detta är er avtalspart vid kontraktsskrivningen. Med en ensam

samlad motpart riskerar ni inte att hamna mellan stolarna mellan entreprenörer och husleverantör!

FÖRSÄLJNINGSVILLKOR:

Priser: Fast pris gäller i tolv månader räknat från underskrivet avtal. Därefter regleras avtalspriset med SCB:s prisindex för monteringsfärdiga trähus "MT 74". Om fastprisperioden överskrids och beror på leverantören så ska fastprisperioden förlängas lika dröjsmålet.

Leveransbestämmelser: "Allmänna avtalsvillkor" utarbetade av TMF. Aktuella regler vid kontraktstillfället gäller.

Betalning: Uppdraget kommer att faktureras i nio olika steg enligt lyftningsplan nedan. För belopp för respektive steg hänvisas till bilaga i entreprenadkontraktet. Betalningsvillkor för fakturerade belopp är 10 dagar.

- Lyft 1 Kontraktskrivning
- Lyft 2 Grund klar
- Lyft 3 Leverans Husstomme
- Lyft 4 Tätt Hus
- Lyft 5 Gipsning klar
- Lyft 6 Färdiga Ytskikt
- Lyft 7 Inredning klar
- Lyft 8 Klart för slutbesiktning
- Lyft 9 10% till godkänd slutbesiktning

DESIGNLINJEN:

Arkitektur och design: Huset är framtaget i samarbete med arkitekt Håkan Widjedal, en av landets mest välrenommerade villaarkitekter (www.wrark.se). Geometrier, fönstersättningar, material, färger, ytor och produkter är väl avvägda för att skapa en harmonisk helhet och rik arkitektonisk upplevelse. I samarbetet med Trosa Villa har fokus legat på att skapa en rik boupplevelse och ett förstklassiskt hantverk men till en prisnivå långt under den man normalt återfinner för specialritade arkitektvillor, mer för pengarna helt enkelt!

TOMTEN:

Villkor för tomt: Hus och tomt säljs tillsammans som ett paket. Kontrakt för tomt och hus skrivs separat men vid samma tillfälle.

HUSET:

Leveransen avser: Enplansvilla med loft enligt beskrivning i detta dokument.

Antal rum: 4 varav 3 sovrum + loft. Möjlighet att inreda ytterligare sovrum på loftet.

Byggarea: 160kvm

Boarea: 122kvm + 32kvm loft

Vind: 10kvm oinredd vind som möjligt tillval

Öppenarea: 25kvm taktäckt uteplats.

Takhöjd: allrum/kök 250-520cm, loft 0-260cm, övriga rum 230cm

Takvinkel 40gr

Tillval: Denna leveransbeskrivning beskriver själva huvudbyggnaden. Tillval kan göras både för själva huvudbyggnaden men även för kompletterande uppdrag utanför själva huvudbyggnaden.

Exempel på möjliga kompletteringar till själva huvudbyggnaden:

- Uppgradering av storlek till "Large" vilket ger generösare mått inom samma planlösning. Byggytan växer då till 180kvm.
- Inredning av kallvind ovan uteplats och stora sovrummet med ytskikt utöver isoleringen.
- Garderob i sovrum och hall
- Spegel och spegelbelysning i våtrum
- Förlängning av köksinredningen för att täcka hela rummets vägg mot norr.
- Uppgraderingar av kök i samråd med köksleverantör
- Radiatorer på loftet (kan behövas om man vill kunna dela in loftet i stängda rum)
- detaljering i krom eller vitt istället för svart
- Ändrade ytskikt i våtrum samt stänkskiva kök.
- Fiberanslutning
- Styrsystem för el och belysning
- Eldstad

Exempel på möjliga kompletteringar utanför själva huvudbyggnaden:

- Carport eller garage
- Gäststuga/Attefallsbyggnad
- Pool
- Altaner utanför huset
- Finplanering av tomt med matjord och gräsmatta
- Planteringar
- Staket
- Dagvattentankar för växtbevattning

Ändringar i leveransen: Leveransen avser Trosa Villas standardutförande, vad det innebär framgår i detalj för respektive byggnadsdel i denna leveransbeskrivning. Önskemål om alternativa material och produkter än här angivna ska tydligt anges i god tid innan byggnation. Där ändring/byte är möjligt offereras merkostnad/avdrag för detta separat. Notera att offererad kostnad behöver täcka både material och arbete, inklusive projektering och administration, varför en ändring till ett billigare material ibland ändå kan resultera i en merkostnad. Saker som berör husets stomme och konstruktion går inte att ändra. Valda ytskikt och produkter är lättare att göra justeringar i. Lyssna med våra säljare på Trosa Villa kring dina funderingar. Vid intresse av större ändringar, tex helt annat utförande på kök, finns också möjligheten att vi räknar bort kostnaden för valt kök och levererar huset helt utan kök. Notera att garantier och försäkringar då inte täcker för de delar som exkluderats ur leveransen.

ÅTAGANDE:

Tjänster: Rådgivning och kostnadskalkyler för ert specifika projekt.

Projektering och tillverkningskontroll: Trosa Villa utför projekterings och tillverkningsritningar samt utför egenkontroller enligt PBL (Plan och Bygg Lagen) för projektering samt byggnation.

Tillstånd: Er avtalspart "Innovativ project in Trosa" hanterar byggherrerollen genom processen inklusive tex all hantering kring bygglovsansökan och samråd med kommunen men kommunens avgifter belastar er som byggherre.

Energiberäkning: Trosa Villas hus är energiberäknade och klarar de krav och gränsvärden som gäller. Notera att uppgifter i energiberäkningen kring energibehov bygger på teoretiska schablonmodeller. Brukarvanor, inomhustemperatur, varmvattenförbrukning, vädring osv.. kan påverka de uppskattade värdena.

Anslutningsavgifter: Avgifter för anslutning till kommunalt VA så väl som anslutning till elnät och ev fiber tillkommer utöver kostnaderna för tomt och byggnad.

Försäkringar: Färdigställandegaranti för huvudbyggnad samt 10 års nybyggnadsförsäkring för hela projektet, räknat från datum för godkänt slutbevis, ingår i byggnationen.

Kontrakt: För entreprenaden av husbyggnationen använder vi oss av ABS 18. Innebörden av ABS 18 går att läsa på konsumentverkets hemsida.

Besiktning: Besiktning av oberoende besiktningsman ingår liksom OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i de fall det senare efterfrågas av kommunen.

Kontrollansvarig: En kontrollansvarig (KA) är en person som byggherren anlitar för att säkerställa att ett byggprojekt uppfyller de krav som ställs i plan- och bygglagen (PBL). Den kontrollansvarige ska bland annat upprätta en kontrollplan, delta i tekniska samråd och lämna ett utlåtande inför slutbeskedet. KA är ert ombud och kostnaden tillkommer därför utöver kostnad för tomt och byggnad. Vi kan hjälpa er att hitta och anlita en duktig lokal KA.

Garantier: Om ingrepp görs i husets stomme eller tätskikt utan Nero byggservice medverkan kan Nero byggservice inte garantera stabilitet, konstruktion, täthet och utförande i dessa delar och därför inte heller hållas ansvarigt för eventuella fel och brister som uppstår.

Nero byggservice följer AMA alternativt annan i branschen vedertagen fackmannamässig lösning. Nero byggservice garanterar inte funktion och utrymmeskrav för produkter som ni har valt bort ur leverans för att själva ombesörja. Färdigställandeskydd gäller inte heller för de delar i entreprenad som ni ev. valt bort.

Detta dokument: Notera att innehållet i detta dokument gäller vid tidpunkt enligt revideringsdatum. Val av produkter och utförande kan ändras över tid så stäm därför av ev. uppdateringar av innehållet med Trosa Villas säljare inför ditt köp. Detta dokument utgår också ifrån generella förutsättningar för byggnationen. Utförande så väl som produktval kan därför behöva anpassas till ert specifika projekt på grund av tex. klimatzon, geotekniska förutsättningar, tomttopografi, leverans och lyftmöjligheter mm..

Beskrivning av utförandet:

Vi förbehåller oss rätten att ingående detaljer kan ändras i syfte att utveckla och förbättra produkten eller för att hantera av oss i dagsläget okända faktorer.

Förberedande/avslutande arbeten: Inför husbyggnationen kommer vi att schakta, och grusa av där huset ska stå samt cirka en meter utanför blivande fasader. Runt huset läggs en dränering. Dräneringsvattnet hanteras enligt överenskommelse med kommunen för den specifika tomten. Efter byggnationen lämnas tomten grovplanerad. "Grovplanering" innebär att markytor som fyllts upp eller naturmark som skadats av byggnationen jämnas till med det befintliga material som finns på plats. Om ni vill anlägga en gräsmatta eller planteringar behöver matjord tillföras. Detta är möjligt att köpa till som tillval.

Grundläggning: En platta på mark gjuts mot isolerade kantelement med cementfärgad utsida. Betongplattan glättas slät och dammbinds med Lithurin eller motsvarande och används som färdigt slutgolv. Betonggjutning är ett hantverk och viss variation i utseendet förekommer naturligt och är också just det som ger ett äkta betonggolv ett så positivt varierat och levande uttryck! Ett betonggolv är ett vackert och slittåligt golv. Betongen sprickarmeras för jämn fördelning av de tunna sprickor som naturligt uppstår vid betongens krympning när den härdar. Vissa sprickor kan bli synliga för ögat och ingår som en del i det naturliga liv ett äkta betonggolv har. Förväntad yta kan stämmas av mot referensprojekt. Behandlingen med Lithurin eller likvärdigt vilket gör att betongens porer tätas men ytan förblir diffusionsöppen och därmed också mottaglig för fläckar efter smuts och spilld mat på samma sätt som ett golv av tex. sten eller trä.

Mellanbjälklag: Mellanbjälklaget byggs av träreglar 45x220. Golv på loftet utgörs av och därpå ett massivt oljat trägolv av furu. Trä är ett vackert levande material men rör sig med årstiderna och springor, ofta med varierande bredd, mellan golvbrädorna uppstår naturligt. På undersidan av mellanbjälklaget monteras läkt samt gipsskivor som takmaterial i underliggande rum. Mellanbjälklaget isoleras för att minska ljudöverföringen mellan loft och underliggande rum. Viss ljudöverföring är att förvänta i ett hus med genomgående trästomme.

Ytterväggstomme: Ytterväggens tjocklek är 32cm och är uppbyggd av 25 mm ytterpanel av limträ laserad med svart fasadlasyr, 28 mm Spikläkt, 9mm utegips, 220 mm regel/isolering, ångspärr, 45 installationsskikt, 15mm stående vitlaserad träpanel som synligt inre ytskikt i boningsrum. Skarvar mellan väggblock samt mellan väggblock och andra byggnadselement täcks på fasaden med arkitektoniskt integrerade svarta lister och detaljer av trä. Fönster och dörrar monteras på plats.

Mellanväggstomme: Mellanväggarna byggs av 45x70 träreglar som kläs med träfiberskivor samt 15mm stående vitlaserad träpanel i boningsrum som synligt inre ytskikt. Mellanväggarna isoleras för att minska ljudöverföringen mellan rum men viss ljudöverföring är att förvänta i ett hus med genomgående trästomme.

Takbjälklaget: Yttertaksstommen byggs av 315mm höga taksparrar. Sparrarna monteras mot en synlig vitlaserad limträbalk inock. Över uppvärmt utrymme isoleras utrymmet mellan sparrarna med ekologiskt vänlig cellulosafiber. Isoleringen blåses in på plats vilket garanterar god täthet

och utfyllnad. Ovanpå sparrarna monteras en vindtät duk och därefter luftspalt, råspont, underlagsduk och sedan ett svart falsat plåttak som slutyta. På sparrarnas undersida in mot rummen monteras ångspärr, läkt och därefter vitlaserad panel lika insidan av ytterväggarna. Synlig undersida av takutsprång svartlaseras lika fasadpanelen.

Avvattning, plåtdetaljer, snörasskydd: Taket förses med hängrännor och stuprör som kopplas till dagvattenhanteringen. Snörasskydd utförs enligt gällande föreskrifter. Samtliga plåtdetaljer, tex stuprör och rännor, droppbleck vid partier och takavslut samt ventilationshuvar utförs i svart plåt lika plåttaket.

Fönster och dörrar i fasad: Trosa Villa har ett samarbete med "Svenska Fönster" som är en stor etablerad tillverkare på marknaden. Fönster och dörrar är tillverkade av trä och klädda med väderbeständig aluminium på utsidan. In och utsida målas svarta. Insidan går även att få som vit. Glasrutorna är av treglas med ett u-värde på 0,7. Samtliga fönster är stora, fasta och rumshöga för att uppnå en ljus interiör så väl som en generös kontakt mellan ute och inne. Vädring sker genom ventiler i fönster och dörrkarmar eller genom att ställa dörrarna på glänt. Samtliga fönsterdörrar har invändigt och utvändigt handtag och invändig låsspärr. Trycken (handtag) svarta raka. Ytterdörren är av trä svart och slät. Dörr- och fönsterhöjden i fasad är 230cm.

Dörrar i mellanväggar: invändiga dörrar är släta och vita. Dörrar till sovrum monteras tröskellösa. Dörrar till våtrum monteras med trätröskel. Trycken (handtag) är svarta med en rak enkel design. Innerdörrarna är 210cm höga.

Invändigt listverk: Arkitektoniskt är målsättningen ett minimalistiskt enkelt och rent utförande där materialen snarare än byggdetaljerna får ta plats. På vissa ställen kommer dock lister att behövas och där kommer dom att utföras med raka enkla och nätta profiler av trä som ytbehandlas lika omgivande väggar. Smygar mot fönster kläs med material lika väggar.

Våtrum: Våtrummen har på golvet en svetsad våtrumsvinylmatta som harmonierar med husets övriga betonggolv om än mörkare i färgen. Väggar utanför våtzonerna har vitlaserad träpanel likt övriga väggar i huset vilket ger våtrummen en varm, lantlig och ombonad känsla. Våtzonerna kläs med grafitgrå tätskiktsskivor från Fibo vilket samspelar fint med både golv och vägghpanel. Taken är neutralt vitmålade på släta gipsskivor. Målsättningen är snarare att skapa ett stämningsfullt boningsrum än ett klassiskt vitkaklat hygienrum. Har ni svårt att se det framför er? Kontakta våra säljare på Trosa Villa så visar vi på referenser.

Värme och ventilation: För uppvärmning används en frånluftsvärmepump (NIBE 735). Systemet bygger på att frånluften, som suges ut från våtutrymmen och kök, leds genom en värmepump där värmen tas tillvara och sedan transporteras till husets värmesystem. Den kalla luften ventileras sedan ut ur huset. Enheten är stor som ett kylskåp och är placerad i tvättrummet. Med en frånluftsvärmepump från Nibe följer 3 års fabriksgaranti samt en trygghetsförsäkring på 6 år som sedan kan förlängas årsvis. Läs mer på www.nibe.se/forsakring Värmen distribueras ut i huset via vattenburen golvvärme i hela husets bottenvåning. Huset har alltså inga synliga radiatorer. Varje rum har en egen givare där värmen kan justeras. Tilluften tas från ventiler i fönster och dörrar i sovrum och allrum, vilket garanterar upplevelsen av frisk utetilluft.

Vatten, avlopp våtrumsporslin: Samtliga våtrum är utrustade med golvbrunn placerad centriskt i duschutrymmet respektive under tvättbänken i tvättrummet. Armaturer (kranar och duschblandare) är utanpåliggande. Liksom all övrig detaljering i huset så är även armaturerna svarta men kromat utförande går att få som alternativ. Toalettstolar och handfat är vita. Under handfat ingår kommod från Ballingslöv.

El och fiber: Huset är försett med uttag för alla förväntade installationer samt en uppsättning allmänna uttag fördelade enligt branschpraxis. Belysning sker främst via infällda downlights i samtliga rum med plant innertak, inklusive uteplatsen. Totalt ingår 20st downlights. Den stora rumsvolymen samt loftet belyses med utanpåliggande spotlights inock, totalt 10st. Arbetsbelysning på köksbänk finns placerad på undersidan av överskåpen. Uttag för badrumsbelysning finns placerade över handfat. Elmätarskåp finns monterat infällt i vägg på fasad mot norr. Detaljering hålls generellt svart i huset så eluttag och strömställare (lampknappar) är svarta i serie "Elko Plus".

Fiber - finns framdraget till mediaskåp inne vid husets elcentral men är inte inkopplat. Anslutningskostnad tillkommer om ni vill ansluta till fibernätet.

Snickerier: Trosa Villa har ett samarbete med "Ballingslöv" som är en stor etablerad tillverkare på marknaden. Till huset ingår ett kök i serie "Bistro" lackad i "linnevit". Skåp i samma serie ingår även i tvättstugan. Kommoder under handfat kommer också från Ballingslöv och är i serien "Bright". Omfattning av snickerier framgår av planritning. Bänkskivorna i köket är av massiv mörk ask. I badrum och tvätt använder vi samma massiva träskivor.

Vitvaror: Trosa Villa har ett samarbete med Smeg och vitvaror kommer generellt från dom. För aktuella produkter se under avdelningen rumsbeskrivning längre fram i detta dokument.

Vattenarmaturer (kranar): Armaturer till kök och våtrum kommer från Tapwell.

Porslin mm: För övriga produkter se rumsbeskrivningen längre fram i detta dokument.

Rumsbeskrivning

1:1 Hall

Golv: Glättat betonggolv
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: -
Övrigt: -

1:2 Allrum/kök

Golv: Glättat betonggolv
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
I kök monteras stänkskydd från Fibo mellan bänkskiva och överskåp.
Tak: Vitlaserad träpanel i riktning från nock till väggliv
Inredning: Kökssnickerier från Ballingslöv enligt planritning. Skåp utmed vägg har lådutdrag förutom diskbänksskåp som har luckor. Skåp under köksö har luckor. Köksön byggs upp av tre stycken 60cm bänkskåp med lådor. På köksön är bänkskivan 90cm djup och kragar ut mot rummet för att ge plats för barstolar. Gavlar på köksön utförs av 90x90cm stora gavelskivor lika bänkskivan. Överskåp levereras med färdig arbetsbänksbelysning i underkant. För bänkskivor se inledande allmän beskrivning.
Diskho: Svart diskho från tapwell TA7040 kommer monterad på bänkskivan.
Vitvaror: 60cm högskåp med kyl/frys med synlig front *Smeg frys rostfria FF18EN2HX/FS18EV2HX*
60cm högskåp med kyl/frys med synlig front *Smeg kyl rostfria FF18EN2HX/FS18EV2HX*
60cm *diskmaskin STL262D* helt integrerad
Inbyggd spishäll *Smeg 60cm induktionshäll SIB2641D*
Smeg inbygggnadsugn SF6300TVX
Ett överskåp är förberett med eluttag för fristående mikrovågsugn bakom överskåpslucka.
Över spishällen monteras en svart väggmonterad spisfläkt *smeg - KSED65NEE*
Armatur: Diskbänk förses med svart tapwellkran EVO184

1:3 sovrum

Golv: Glättat betonggolv
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: -
Övrigt: 60cm bred nisch för garderober under lofttrappan.

1:4 sovrum

Golv: Glättat betonggolv

Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: -
Övrigt: -

1:5 Master sovrum

Golv: Glättat betonggolv
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: -
Övrigt: -

1:6 Master badrum

Golv: Grå vinylmatta
Väggar: Vitlaserad stående träpanel samt Fiboskivor i valfritt mönster i duschutrymme.
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: Bänkskiva av trä i rummets fulla bredd. Under bänkskivan monteras en 60cm bred kommod från Ballingslöv.
Porslin: På bänkskivan monteras vitt porslinshandfat från Ballingslöv ”VP65 VAL”
WC-stol från Gustavsberg ”Nautic 1500” i vitt porslin men med svart sits.
Övrigt: Tvättställsblandare tapwell matt svart ARM 071 monteras ovanpå handfat.
Duschset svart från tapwell TVM 200. Fast glasskiva av härdat klarglas med svarta fästen monteras mellan wc-stol och duschutrymme.

1:7 Tvättrum

Golv: Grå vinylmatta
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: Bänkskiva av trä, se även den allmänna inledande beskrivningen. Under bänkskivan monteras ett 120 brett skåp i samma serie som kökssnickerierna. I bänkskivan monteras en 60cm fast tvättho.
Maskiner: Under bänkskivan placeras *Smeg kombinerad tvätt och tumlare WDN854SLDIN*
Porslin: Tvättho svart 60cm
Övrigt: Blandare svart tapwellkran EVO184 monteras ovanpå tvättho. Väggen motstående tvättbänken reserveras för teknik. Framför tekniken i taket monteras en skena för draperi för att kunna dölja tekniken om så önskas.

1:8 Badrum

Golv: Grå vinylmatta
Väggar: Vitlaserad stående träpanel samt Fiboskivor i valfritt mönster i duschutrymme.
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: Bänkskiva av trä i rummets fulla bredd. Under bänkskivan monteras en 60cm bred kommod från Ballingslöv.
Porslin: På bänkskivan monteras vitt porslinshandfat från Ballingslöv ”VP65 VAL”
WC-stol från Gustavsberg ”Nautic 1500” i vitt porslin men med svart sits.
Övrigt: Tvättställsblandare tapwell matt svart ARM 071 monteras ovanpå handfat.
Duschset svart från tapwell TVM 200. Fast glasskiva av härdat klarglas med svarta fästen monteras mellan wc-stol och duschutrymme.

1:9 Galleri

Golv: Glättat betonggolv
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitmålad slät gips
Inredning: -

2:1 Loft

Golv: Massivt oljat trägolv
Väggar: Vitlaserad stående träpanel
Tak: Vitlaserad träpanel i riktning från nock till väggliv
Inredning: -
Övrigt: Trappa ner till allrum har fasta bröstningsväggar klädda i panel lika väggar. Trappstegen kläs med oljade träbrädor lika golv.

2:2 Oinredd vind (tillval)

Golv: 22mm golvspånskiva
Väggar: Synliga träreglar och baksidan av OSB- skivan på väggen mot allrummet. Synlig ångbroms utanpå oisolerade väggelementsreglar på ytterväggarna.
Tak: Synlig duk och läkt utanpå oisolerade takreglar.
Inredning: -
Övrigt: Taklucka med stege ned till uteplatsen alt. lucka i vägg mot allrum som i så fall nås med lös stege.

3:1 Uteplats

Golv: Trätrall tryckimpregnerad
Väggar: Svartlaserad fasadpanel
Tak: Öppet upp till svartmålade takreglar och råspont alternativt (tillval) vitmålad slät cementbaserad skiva typ minerit om utrymmet under tak används till förråd.
Inredning: -
Övrigt: -