

# LEVERANSBESKRIVNING EKBÄCKEN TOMT 3

Rev. 2025-12-03

**Fastigheten Trosa Överåda 3:346 adress Hökebergsvägen 3E**

## **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. Med alla inblandade anslutna till Nero Group riskerar ni inte att hamna mellan stolarna mellan entreprenör och husleverantör!

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 samt den närliggande husfabriken i samma stad. Inom koncernen kan vi erbjuda ett brett spektrum av byggtjänster, inklusive nybyggnation, renoveringar och ombyggnationer för både privatpersoner och företag.

## **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](http://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.

Tomtareal: 1802kvm

**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.

BYA: 180kvm

BOA: 130kvm + 35kvm loft

BIA: 12kvm oinredd vind som möjligt tillval

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.

**Möjliga kompletteringar till själva huvudbyggnaden:**

- Kallvind ovan uteplatsen
- Garderober i sovrum och hall
- Spegel och spegelbelysning i våtrum
- Förlängning av köksinredningen för att täcka hela rummets vägg mot norr.
- Radiatorer på loftet (kan behövas om man vill kunna dela in loftet i stängda rum)
- Fiberanslutning
- Styrsystem för el och belysning
- Eldstad

**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:** Nero Byggservice ombesörjer 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:** Färdigställandeförsäkring 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 som byggherre 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.

## 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:** 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 målade i en tonad vit avstämd mot den laserade väggpanelen. Dörrar till sovrum monteras tröskellösa. Dörrar till våtrum monteras med svartmålad 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 väggpanel. 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 dom vårt visningsbadrum.

**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](http://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 tvätttrummet. Armaturer (kranar och duschblandare) är utanpåliggande. Liksom all övrig detaljering i huset så är även armaturerna svarta men chromat utförande går att få som alternativ. Toalettstolar är svarta och golvstående. Handfat är svarta och monterade fritt ovanpå en komoder. Allt porslin går även att få som i klassisk vitt utförande.

**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" men går också att få som vita i motsvarande serie.

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

**Snickerier:** Snickerier i kök och allrum är tillverkade i våra eget framtagna serier "Trosa Villa Kitchen Line" och "Trosa Villa Bathroom line". Serierna specialtillverkas för oss på ett snickeri i Litauen vilket ger stor frihet i mått och uttryck. Vi slipper alltså tex. passbitar och skåphöjder som inte är synkade med rumshöjder. För att titta på ett visningskök kontakta våra säljare på Trosa Villa. I vårt standardutförande har vi valt design och funktion som vi ser som optimalt synkade till arkitekturen och huset. Läs vidare kring inredningen i varje rum i rumsbeskrivningen längre fram i denna beskrivning. Vill ni ha en annan färg, funktion eller utrustning så fråga våra säljare på Trosa Villa så kan vi sätta ihop en offert på alternativt utförande (läs även under rubriken "byggsystem" i denna beskrivnings början). För porslin, vitvaror mm. 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tak:       | Vitlaserad träpanel i riktning frånnock till vägg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Inredning: | Kökssnickerier i trosa villas egen "kitchen line". Luckorna är släta i mdf lackade i valfri kulör. Bänkskivan är 60cm djup och som standard av kompaktlaminat. Andra material är möjliga som tillval. Tillgängliga varianter finns hos Trosa Villa.<br>60cm kyl/ frys med synlig front <i>Smeg rostfria FF18EN2HX/FS18EV2HX</i><br>60cm kyl/ frys med synlig front <i>Smeg rostfria FF18EN2HX/FS18EV2HX</i><br>60cm högskåp med hyllor<br>40cm högskåp med hyllor |

60cm bänkskåp med hyllor

60cm diskbänkskåp med svart ho 60 cm bred. Armatur (kran) svart matt "Axton från Hill ceramics".

60cm *diskmaskin STL262D* helt integrerad

60cm bänkskåp med lådor

60cm bänkskåp med lådor

60cm bänkskåp med inbyggd spishäll *Smeg 60cm induktionshäll SIB2641D*

och *Smeg inbygggnadsugn SF6300TVX*

60cm bänkskåp med hyllor

Över underskåpen monteras 4st överskåp med hyllor. Ett överskåp är förberett med eluttag för fristående mikrovågsugn bakom överskåpslucka.

Över spishällen monteras en svart väggmonterad spisfläkt *smeg - KSED65NEE*

Köksön byggs upp av tre stycken 60cm bänkskåp med lådor. Bänkskiva lika kök men 90cm djup så den kragar ut mot rummet och ger plats för barstolar. Gavlar av 90x90cm stora gavelskivor lika skåpluckor.

### **1:3 sovrum**

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| Golv:      | Glättat betonggolv                                |
| Väggar:    | Vitlaserad stående träpanel                       |
| Tak:       | Vitmålad slät gips                                |
| Inredning: | -                                                 |
| Övrigt:    | 90cm 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: komod med toppskiva lika bänkskiva i kök. Under bänkskivan monteras 120cm bred förvaringsenhet i snickeri lika köksskåp.  
Porslin: Handfat svart matt 50x40cm "Correo"  
Wc-stol svart Gustavsbergs "estetic" 8300.  
Övrigt: Tvättställsblandare matt svart "Silia" från Hill ceramics monteras ovanpå handfat.  
Duschblandare med duschset "Silia" från Hill ceramics. Fast glasskiva av härdat klarglas monteras mellan wc-stol och duschutrymme.

#### 1:7 Tvätttrum

Golv: Grå vinylmatta  
Väggar: Vitlaserad stående träpanel  
Tak: Vitmålad slät gips  
Inredning: Bänkskiva i kompaktlaminat lika den i köket. I bänkskivan monteras en fast tvättho. Under bänkskivan placeras *Smeg kombinerad tvätt och tumlare WDN854SLDIN*  
Porslin: Tvättho svart 60cm  
Övrigt: Tvättställsblandare matt svart "Silia" från Hill ceramics monteras ovanpå handfat.  
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 valfria Fiboskivor i duschutrymme.  
Tak: Vitmålad slät gips  
Inredning: Kommod 60cm bred lika snickeri i kök.  
Porslin: Handfat svart matt 50x40cm "Correo"  
Wc-stol svart Gustavsbergs "estetic" 8300.  
Övrigt: Tvättställsblandare matt svart "Silia" från Hill ceramics monteras ovanpå handfat.  
Duschblandare med duschset svart "Silia" från Hill ceramics. Fast glasskiva av härdat klarglas 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 frånnock till vägg  
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  
Inredning: -  
Övrigt: -