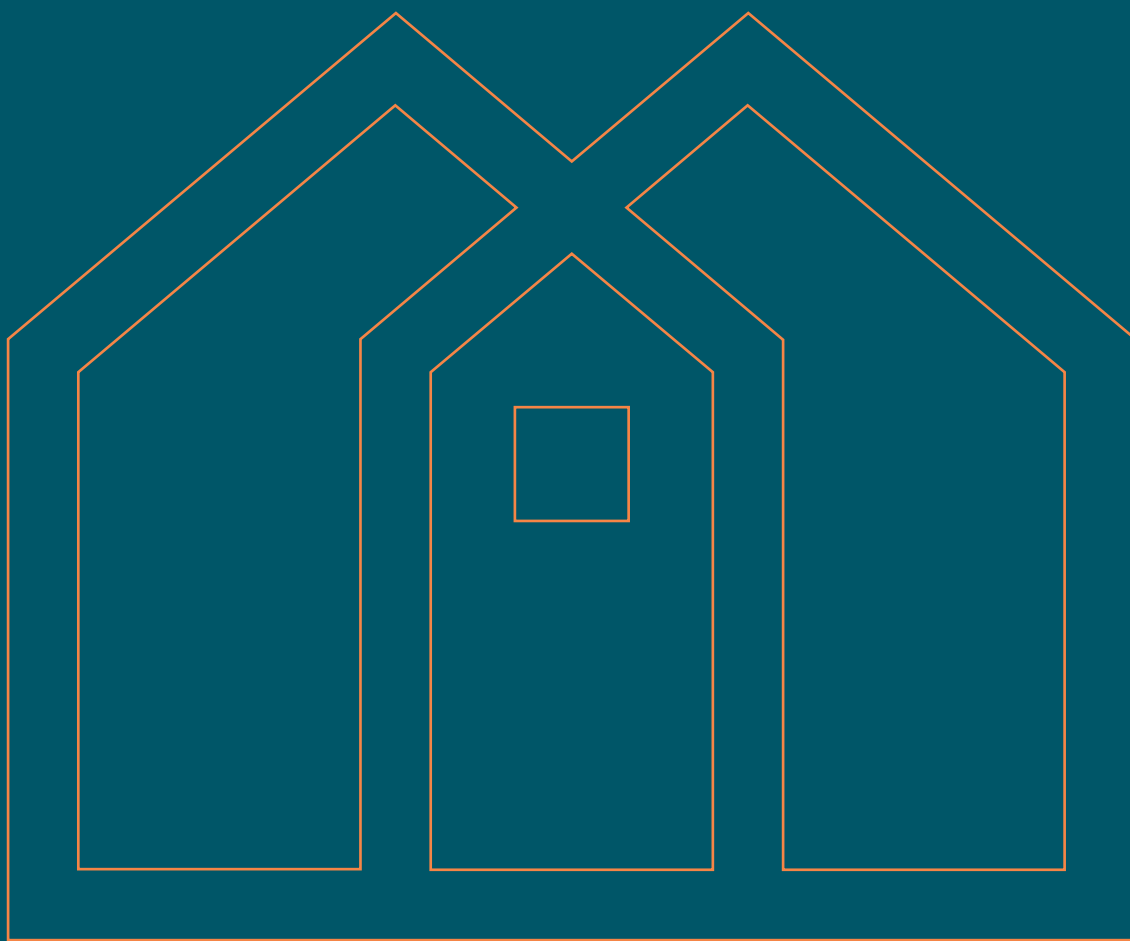




Informasjon om tilvalg



Tilvalg Apex

Vi har tilrettelagt for at du skal kunne bestille enkelte av dine tilvalg direkte i vår «nett-butikk». For å sikre en trygg og god måte å gjøre dette på, har vi valgt å benytte oss av det digitale styringsverktøyet Apex. Apex er logisk og selvforklarende og er derfor enkel å bruke.



I Apex har du et brukernavn (din e-post adresse) og et passord (dette lager du selv). Under MinSide finner du vårt tilvalgssortiment samt beskrivelser av standardleveransene.

for tilvalg. Det er viktig at man forholder seg til denne slik at entreprenørene får tilstrekkelig med tid i byggeprosessen for både å bestille og montere dine tilvalg.



Før vi kjører i gang prosessen med kundetilvalg, vil du motta en e-post fra oss som inneholder en veiledning som gir deg en god beskrivelse av hvordan Apex kundetilvalg fungerer.



Apex vil også bli benyttet ved befaringer og reklamasjoner, så MinSide vil derfor være ditt «sted» fra start og til garantitiden er over.

Dersom du tenker at Apex ikke er noe for deg – så gi beskjed om dette til kundekoordinator så hjelper vi deg gjennom prosessen.



På enkelte områder i tilvalgsprosessen er det vesentlig at du har muligheten til å gå i dialog direkte med leverandør/entreprenør. Du vil derfor få tilbud om et møte med kjøkkenleverandør og elektroentreprenør. Du vil også under hele tilvalgsprosessen kunne kommunisere med kundekoordinator via Apex, e-post eller per telefon.



På MinSide er alle produktene du kan velge mellom synliggjort med bilder, beskrivelser og priser. Du kan bestille tilvalg som sorterer under parkettleverandør, tømrer og maler m.m.



Du vil bli gitt tilgang til Apex så snart vi er klare til å gå i gang med tilvalgsprosessen for de tilvalg som er nevnt ovenfor.



Utbygger vil ofte ha utstilling av bl.a. parkett og fliser. Du vil enten bli kontaktet for å avtale kundemøte, eller du ringer selv og ber om dette.



Du «haker» av ønskede tilvalg og sender til bestilling med ett enkelt tastetrykk. Du bruker din BankID som sikkerhet ved signering.



Systemet sørger for en oppsummering av tilvalgene slik at du til enhver tid kjenner totalsummen. Dine tilvalg lagres i Apex slik at du kan finne igjen disse når du måtte ønske.



Legg merke til at du må forholde deg til gjeldende tilvalsfrister. Det vil alltid være en «siste» frist



Ni gode grunner til at det er smart å kjøpe helt ny bolig



- 1 Fast pris - ingen budrunder**
 Våre nye boliger selges til fastpris, du slipper stressende budrunder. Du vet hva boligen koster og hva du må forholde deg til.
- 2 Ingen oppussing - ingen overraskelser**
 En helt ny bolig kan du flytte rett inn i, uten å tenke på oppussing på mange, mange år. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg med ukjente feil.
- 3 Tilpass interiøret etter din smak**
 Kjøper du bolig tidlig i byggeprosessen, har du muligheter til å sette ditt eget personlige preg på boligen ved å gjøre tilvalg utover standard.
- 4 Høy teknisk standard**
 Du kan være trygg på at våre boliger alltid bygges i tråd med de nye byggeforskriftene og strenge energikrav. Alt av inventar leveres av kvalitetsleverandører.
- 5 Lave kjøpsomkostninger**
 Når du kjøper helt ny bolig slipper du bla. tinglysningsavgiften.
- 6 Lavere faste kostnader**
 Gode energiløsninger er bra for både deg, miljøet og lommeboken. Du slipper å bekymre deg for kalde vintre og høye strømpriser. I og med at alt er nytt, har nye boligsameier/borettslag også mye større forutsigbarhet når det kommer til felles driftskostnader og utgifter til vedlikehold.
- 7 Fem års garanti**
 Alle som kjøper helt nytt har fem års reklamasjonsrett og garanti på boligen. Dette gir deg et sterkere rettsvern enn om du kjøper en brukt bolig. I tillegg til ved overtakelsen tar vi også en befaring sammen med deg ett år etter ferdigstillelse av boligen for å kontrollere at alt er i orden.
- 8 Prisvekst mens du venter**
 Ved kjøp av ny bolig kan du oppleve prisvekst allerede mens du venter på overtakelse.
- 9 Forutsigbar økonomi**
 Kjøp av ny bolig gir god tid til planlegging i perioden frem til overtakelse.



Introduksjon til ditt nye hjem



Tilvalg

Trym Eiendom ønsker å gi deg gode tilvalgsmuligheter.

Trym Eiendom har sammen med våre leverandører og designere, satt sammen et variert og godt utvalg av tilvalgsmuligheter innenfor våre leverandørers vare-sortiment. På denne måten ønsker vi å gi deg oversikt over utvalget, samt sikre en gjennomtenkt totalitet for prosjektet.

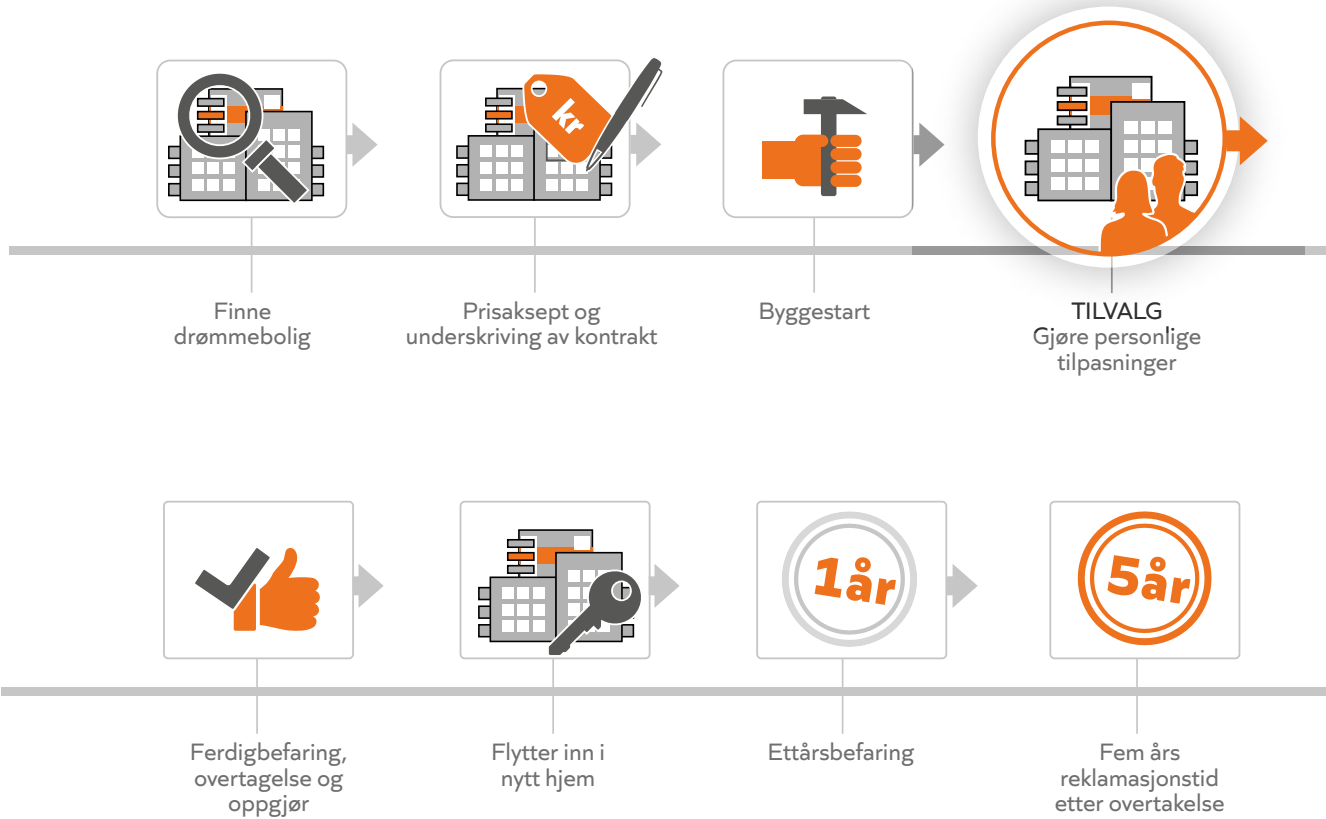
Vi har i tillegg satt sammen interiørkonsepter i noen av våre prosjekter. Her kan du som kjøper velge mellom ulike stiler. Det gjøres oppmerksom på at valg utover standard har en kostnadskonsekvens.

Å velge blant våre oppsatte tilvalgsmuligheter er en langt enklere prosess enn å gjøre spesialtilpasninger/ endringer (se under).

Tilvalgene baserer seg på nøye utprøvde og gjennomtenkte produkter, tilpasset dagens innredningstrender. Bustadoppføringslovens bestemmelser gir deg som kunde anledning til å kreve endringer for inntil 15 prosent av kjøpesummen. Vi er av den oppfatning at vi med denne listen kan tilby de aller fleste leilighetene tilvalg som er i denne størrelsesorden.

Dersom man ønsker å gjøre valg som ikke finnes på den standardiserte tilvalgsmenyen vil dette bli behandlet som en spesialtilpasning/endring. Vi mener likevel at de aller fleste vil bli fornøyd med å mellom tilvalgene som er valgt ut fra vår side.

Slik foregår boligkjøp hos oss



De store valg

Det å kjøpe et nytt hjem fremstår for de aller fleste av oss som en av de største beslutningene vi tar. Vi ønsker å gi deg innsikt i tilvalgsprosessen, som vil gi ditt hjem et eget særpreg tilpasset din personlige stil og dine ønsker. Om du ønsker vil du også få muligheter til å gjennomføre et tilvalgsmøte med vår kundekoordinator.

Kostnader knyttet til tilvalg/endringer vil bli fakturert den enkelte via megler, med forfall på samme tids-punkt som oppgjør og overtakelse av leiligheten finner sted. Det vil til enhver tid være mulig å få oversikt over totale kostnader på dine tilvalg hos vår kundekoordinator eller i Apex.

For ordens skyld vil vi gjøre oppmerksom på at priser på tilvalg og endringer vil inkludere et påslag til entreprenør og utbygger på 15% til hver av partene (totalt 32,25%) med unntak av tilvalg på kjøkken der påslaget er 6% til hver.

Kjøper vil også bli belastet et behandlingsgebyr på kr. 4.000,- inkl. mva. Dette gebyret belastes kun 1 gang per kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at kontrakt og tilhørende dokumenter gjelder foran informasjon i Apex dersom det er gitt motstridende opplysninger. Tilvalg må være godkjent i form av signatur med bank-ID for at de skal være gjeldende.

Hygg deg på veien til ditt nye hjem

Vi ønsker at den forestående tilvalgsprosessen skal være en positiv reise til ditt nye hjem. Når du så, ved overtakelse, setter nøkkelen i døren til ditt nye hjem vil du allerede ha god kjennskap til hva som møter deg. Dette innbefatter hvilke farger det er på veggene og hvilke dører, kjøkken, parkett og fliser som møter deg på innsiden. Derigjennom håper vi å kunne etablere felles forventning til leiligheten, og at du blir godt fornøyd når du har funnet deg til rette i ditt nye hjem.

Spesialtilpasninger

Vi deler prosessen for de tilpasninger som ønskes utført i leilighetene inn i to kategorier: «Tilvalg» og «Endringer». Nedenfor følger en enkel forklaring på de to begrepene.

Tilvalg

I tilvalgsprosessen vil du få informasjon om ulike løsninger som kan velges innen kjøkken og evt. garderobe, bad, WC-rom, parkett, fargevalg, elektrisk anlegg m.m. Enkelte ting vil være umulig å endre på bakgrunn av bygningsmessige forhold. Mange tilvalgsprodukter kan sees fysisk hos leverandøren, men det kan også hende du må ta dine valg på bakgrunn av bilder. Samtidig som du får oversikt over dine valgmuligheter, vil vi presentere standardleveransen for å kunne gi deg en trygghet for hva du får som kunde hos oss.

Dersom du ønsker å gjøre tilvalg/endringer er det viktig å merke seg fristene for disse!

Endringer

Spesialtilpasninger ut over de på forhånd tilrettelagte tilvalg, behandles spesielt og blir kalt endringer.

Endringer er en relativt omfattende prosess. Ofte kan endringer medføre at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og underentreprenører må bearbeide og godkjenne endringene. Slike endringsarbeider refererer seg for eksempel til fjerning av lettvegger, endret slagretning på dører og forandring av planløsning osv. Du som kunde vil bli belastet en initialkostnad for utredning av slike endringer. Denne kostnaden inkluderer utarbeidelse av pristilbud, tegninger med mer og faktureres uavhengig av om endringen blir bestilt eller ikke. Det vil ikke tillates endringer som påvirker prosjektet i sin helhet (som f.eks. tidsforskyvninger eller fasadeendringer). Dette da det vil kunne påvirke andre kjøpere, fremdriften i prosjektet totalt sett og bli en svært kostbar og uoversiktlig justering.

Om du ønsker å utrede eventuelle endringer tar du kontakt med kundekoordinator.



Bilde fra Liljendal

Elektro

Standard leveranse

Prosjektet bygges etter ny forskrift; NEK-400. Forskriften stiller helt andre krav til det tekniske anlegget enn tidligere. Det innebærer blant annet at det installeres komfyrvakt over koketopp og at det generelt er godt med stikkontakter i ditt nye hjem. Antall stikkontakter vil være tilstrekkelig for de aller fleste. Som kunde vil du normalt få tilsendt elektrotegning for din leilighet. Det understrekes at tegningsgrunnlaget er veiledende. Disse tegningene er ikke målsatt, men viser antall el-punkter i de ulike rommene. Plassering kan derfor variere noe.

El-tegning vil blant annet vise prosjekterte stikkontakter, lyspunkter og data/TV-punkt Det vil ikke bli mulig å endre plasseringen av disse standard punktene. Leilighetene leveres normalt med ett data/TV-punkt i stuen.

Tilvalg

Om du ønsker flere el-punkter enn standard leveranse innbefatter, kan dette bestilles i tilvalgsmøte med elektriker. Alternativt kan dette angis på tegning hvor du selv markerer de ekstra punktene plassert. Enkelte tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegg punktene ønskes plassert på. El-punkter vil bli plassert ved nærmeste stender i forhold til ønsket plassering. Videre kan det gjøres tilvalg på for eksempel ekstra data/TV-punkt, spotter og ekstra lysskinner til kjøkken innenfor leverandørens sortiment.



Lill Beate Persøy
Kundekoordinator, Eiendom
lill.beate.persoy@trym.no
+47 93 25 97 64



Hege Overskott
Kundekoordinator, Eiendom
hege.overskott@trym.no
+47 91 56 71 96

Kontaktinformasjon



Kjøkken

Standard leveranse

Standard leveranser er angitt i prospektets romskjema og leveransebeskrivelser.

Tilvalg

Som kunde vil du tilbys muligheten til å foreta egne valg, og dermed sette ditt personlige preg på kjøkkenet. Disse valgene må være i henhold til de forutsetninger som er gitt i prosjektet og innenfor leverandørens sortiment. Installasjoner som vann/avløp, ventilasjon og andre faste elementer kan ikke flyttes. Det vil bli mulighet for å gjøre tilvalg på hvitevarer via kjøkken- leverandøren. Valg av kjøkkenavtrekk må være kompatibel med ventilasjonssystemet. Dette medfører ofte at utvalget vil være noe begrenset. Vi håper at du som kunde har forståelse for dette.

Tilvalgsmøte

Tilvalgsmøter for kjøkken gjøres direkte med valgte kjøkkenleverandør. Som kunde vil du bli invitert til et særskilt tilvalgsmøte. Kjøkkenleverandøren har gjerne en utstilling av standardkjøkkenet, og her får du også presentert dine kjøkkentegninger.

Dersom det gjøres tilvalg hos kjøkkenleverandør som har konsekvenser for elektro er det viktig at dette tilføyes i tilvalgsavtalen med elektro. Kjøkkenleverandøren vil være behjelpelig med å avdekke nødvendigheten av nye stikk/kurser.



Tilpasningsarbeider, tekniske fag

For å gi mulighet for downlights i arealer med betong-himling kan vi tilby nedforing langs vegg, alternativt nedforing av hele rom, ca 7 cm. Dette gjelder i de rom som ikke er levert nedforet som standard. Vanligvis er dette stue, kjøkken og soverom. Nedforing leveres ferdig sparklet og malt. Størrelse på kasse er ca. 40 x 7 cm og er tilpasset LED downlights levert av elektriker. Merk at det tas forbehold om at nedforing ikke med- fører endring av andre tekniske føringer som sprinkler, ventilasjon, skjult elektrisk anlegg med mere.

På tilvalgsmøte med elektriker kan elektriker sammen med dere finne optimal plassering av downlights i din leilighet. Merk at netto høyde under nedforing må tilfredsstillende forskriftskrav til fri høyde som er minimum 240 cm.



Baderom

Prefabrikerte bad

De aller fleste badene leveres som prefabrikerte badekabiner. Det betyr at de bygges, flislegges og innredes på en fabrikk, og de transporteres til byggeplassen som en lukket enhet. Der heises de på plass i leilighetene etter hvert som etasjedekkene er ferdig montert. Det er som regel størrelsen eller utformingen på badene, eller hvor badet er plassert i leiligheten som avgjør om de kan bygges på fabrikk eller ikke.

For prosjektet er det tegnet et antall typer bad som leverandøren har laget «maler» for. Denne typen serieproduksjon setter begrensninger for endrings-ønsker som går på rommets konstruksjon og planløsning. Endringsønsker som gjør at badetype/«mal» må endres medfører en høy tilleggskostnad for kunde.

På grunn av at badekabinene skal inn i bygget på et tidlig tidspunkt, vil det tidlig i byggefasen gjennomføres en separat tilvalgsprosess for disse. Enkelte leverandører har sin egen nettbutikk hvor tilvalgene gjøres, men all kommunikasjon og informasjon rundt dette vil du få fra oss. For badene som skal plassbygges blir det mulighet for å gjøre tilvalg samtidig med de øvrige leveransene senere i byggeprosessen.

Standard leveranse

Uavhengig av om badet i ditt nye hjem er prefabrikkert eller plassbygd, vil det leveres med tidsriktige fliser på vegger og gulv. Standard gulvflis og eventuelle veggfliser leveres i størrelser og farger som angitt i romskjema.



Ventilasjon

Ventilasjonsaggregat leveres med komplett automatikk, høyeffektiv roterende varmeveksler, termostatstyrt ettervarmebatteri og filtre. Kjøkkenavtrekket er en del av ventilasjonsanlegget og legger derfor noen begrensninger på tilvalg på kjøkkenhette. Selve ventilasjonsaggregatet plasseres på vegg i bod/himling i entré, eventuelt i kjøkkenskap.



Prising av endringer

Realisering av store boligprosjekter forutsetter standardiserte løsninger. Endring av disse løsningene gjennom personlige preferanser og spesialtilpasninger skaper derfor ekstra kostnader.

Både vi og våre entreprenører har alltid en felles målsetning om å overlevere prosjektene uten feil og mangler. For å nå dette målet settes det blant annet frister som for deg som kunde kan oppfattes som rigide. Alle endringer må inn i tegningsmaterialet, selv når det kun er mindre justeringer. Tegningene distribueres til alle involverte parter i prosjektet. Dette medfører at det alltid er en initialkostnad knyttet til endringer, selv om de kan synes små. Entreprenørens priser er basert på innhentede pristilbud fra underleverandører, egne arbeider og andre rådgivere.

Prosjektets rådgivere (arkitekt, prosjektering elektro, rør med mer) har ofte start- og minstepriser for å utføre endringer. Standard varer er innkjøpt i store kvantum, som igjen medfører at entreprenøren oppnår gunstige innkjøpspriser fra sine leverandører. Avvik fra standard løsning kan derfor ofte gi vesentlig høyere innkjøpspris, og fradraget for opprinnelig vare vil derfor kunne oppleves å være relativt lavt. Videre vil priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare være vanskelig å sammenlikne, da montering, tilpasning, transport og koordinering opp mot andre håndverkere osv. ikke er medregnet i butikkens utsalgspris. Av og til anmoder kjøpere om å få tilbake penger i det tilfelle man ikke ønsker å ha en standard vare levert. Standard leveranser er som nevnt innkjøpt i store kvanta og innkjøpsprisene er derfor betinget av et visst volum. Hvis standardvaren fjernes i noen leiligheter, vil prisen på de resterende varene ofte bli høyere. Dette gjør at leveranser som er inkludert i leiligheten normalt ikke vil gis fradrag for.

Fra tid til annen opplever vi også spørsmål om fradrag i pris i det tilfelle man for eksempel ønsker å fjerne en vegg. Det å fjerne en vegg er, avhengig av type vegg,

ikke nødvendigvis en vanskelig øvelse, men det har gjerne andre konsekvenser man ikke tenker over. Blant annet må arkitekten tegne om den aktuelle leiligheten. Alle tegninger må oppdateres og sendes ut til underentreprenører og leverandører. En slik endring medfører også ofte at underentreprenørene må omprosjekttere rørføringer/elektriske punkter med mer som opprinnelig var plassert i vegg. Deretter skal dette koordineres og administreres slik at endringen faktisk blir utført. Eksempelet viser at det som i utgangspunktet virker som en opplagt prisreduksjon i virkeligheten er en relativt kostbar endring for kjøperen. Vi håper og tror at disse forklaringene kan gi deg, som kunde, forståelse for hva som ligger bak prisene som presenteres.

Kostnadene ved å utrede muligheten/utarbeide pristilbud har en timepris på kr. 1200,- inkl. MVA, og vil kunne belastes uavhengig av om endringen bestilles/kommer til utførelse eller ikke.

En entreprenørs innkjøpspriser er basert på store kvantum og man kan oppleve at tilvalg (som da leveres i mindre kvantum) derfor blir noe dyrere.



Leveransens standarder

I Trym Eiendom AS sine prosjekter benyttes en del av de Norske standardene som kontraktsunderlag. Norsk Standard (NS) er velprøvde og allment aksepterte formularer/beskrivelser/metoder som gjelder generelt for nær sagt alle byggerier. Trym Eiendom AS engasjerer totalentreprenør for gjennomføring av sine prosjekter. Disse kontraheres etter Norsk Standard 8407, alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

Norsk standard, NS 8407
Standarden for totalentreprisekontrakter regulerer kontraktsforholdet mellom totalentreprenør og byggherren, og sørger for at kontrakten er balansert og at arbeidene som utføres på byggeplassen skjer i henhold til norsk lov og god byggeskikk. Trym Eiendom AS engasjerer i hovedsak totalentreprenører etter NS8407

Norsk standard, NS 3420
Norske byggerier beskrives ofte ved hjelp av standarden 3420. NS 3420 angir en metodikk for å beskrive bygging. Dersom ikke annet er oppgitt gjelder standardens klasse normalkrav der standarden legges til grunn for utførelsen. Det endelige produktet (herunder delprodukter) skal fylle den funksjonen som er forutsatt. Standarden definerer også hvilket avvik som er tillatt.

Generelt gjelder et krav til tillatt sammensatt byggeplass avvik på +/- 15 mm. Det betyr at alle målsatte dimensjoner og avstander skal ligge innenfor dette kravet, dersom ikke annet krav er stilt. Standarden definerer også tillatte avvik for overflater i henhold til ulike toleranseklasser. Bolig-prosjekter skal tilfredsstillende toleranseklassen «normal». Et eksempel her kan være at en svank eller bul på parkett ikke skal overstige 5 mm målt med 2 meter rettholt. Med det menes at det legges en to meter rettholt på gulvet over en eventuell svank. Avviket man kan måle mellom gulv og rettholt kan være opp til 5 mm før forholdet må utbedres.

Mer informasjon om norsk standard, finner du på www.standard.no.

