

Kvartal F

Byggeteknisk beskrivelse

Generelt om prosjektet

Kvartal F består av 32 leiligheter, med beliggenhet i Gamle Forusvei 33, Prosjektet er planlagt med leilighets størrelser fra ca. 65 -151 m². Bygget er planlagt av Gamle Forusvei 33 as i samarbeid med Arkitektkontoret Aros. Bygget ligger sentralt plassert ved gamle Forusvei, og er utformet med parkering i underetasjen og leiligheter i 1.-6. etg. Leilighetene er planlagt med balkonger/terrasser og med grei standard på fellesarealene. Takhøyde i leiligheter er ca. 2,50 m, med unntak i div rom som har nedforet tak pga. tekniske føringer.

Materialbruk i fasadene er tre kledning.

Planløsningen for byggene er slik at de fleste leiligheter får store glassflater i fasader mot balkonger/terrasser, noe som gir godt dagslys i leilighetene.

Leilighetene med tilhørende fellesarealer og utearealer, vil bli overlevert i henhold til krav i TEK 10.

Inngangsforhold

Prosjektet er prosjektert med eget heis-/trappehus. Alle leiligheter har tilkomst via trapp og heis, som går ned til parkeringskjeller.

Leilighetene leveres med nøkkelsystem, med nøkkel til leilighet, postkasse og sportsbod. Det er porttelefon til alle leiligheter med automatisk åpning av hovedinngangs dør. Panel for porttelefon monteres utvendig ved hovedinngangsdør til trappehus.

Postkassene plasseres i trappehus, eller annet egnet sted.

I trapper / trapperom leveres det flis på gulv og i trinn.

Hovedmateriale konstruksjon, yttervegger

Prosjektet bygges i hovedsak med bæresystem i stedstøpt betong og stål. Etasjeskillere utføres i stedstøpt betong, og skillevegger mellom leiligheter utføres i stedstøpt betong, lette skillevegger i 6. etg. Andre vegger i leiligheter er gipsvegger. Leilighetene i 1. delvis 5 og 6. etasje har oppforet gulv på betongdekker, dette for å isolere golvene mot garasje i 1.etg og kuldebroer i 5 og 6. etg.

Utvendig materialbruk

Fasadene består i hovedsak av glass, og tre kledning, samt synlig betongoverflate på parkeringskjeller. Tre kledning leveres grunnet og malt Siste malingsstrøk påføres etter at kledningen er montert.

Innvendige vegger:

Innvendige betong- og gipsvegger sparkles, og males med egghvit standardfarge.

Vegger i badrom leveres med flis. Dør og vinduslister leveres ferdig malt i hvit utførelse.

Spikerhull i lister behandles med voks.

Vegger i trappeoppganger sparkles og males. Fliser på gulv i trappehus. Vegger og tak i parkering støv bindes hvit, også på betongvegg i sportsbod.

Gulv:

I alle rom i leiligheter legges parkett (type se romskjema) unntatt i våtrom. På gulv i våtrom legges fliser. I alle rom med parkett legges golvlister i eik. .

Himling/tak:

Himling/tak består av betong eller gipsplater, sparkles og males. Nedforinger og innkassinger kles med gips og sparkles og males.

Prosjektet leveres uten lister i tak. Overgang mellom tak/vegg fuges.

Vinduer:

Vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk malt innvendig og aluminiums beslag utvendig, hvitmalte foringer innvendig.

Innvendige dører:

Innvendige dører leveres i slett hvit utførelse. Inngangsdører leveres ferdig malt, farge etter arkitektens valg. I leiligheter over 100m² leveres innvendige dører med demping.

Kjøkken/ baderom/ garderobeskap

Leiligheter under 100m² leveres med fronter i melamin. Benkeplate leveres i laminert utførelse, Handtak leveres i stål. Dette er en basismodell der det mot endring i prisen er mulighet til å gjøre endringer. Se egne kjøkkentegninger med tilhørende beskrivelse.

Leiligheter over 100m² leveres med kjøkken i prisgruppe 4, dette gir mulighet for å velge flere alternativ uten tillegg i pris. se egne kjøkkentegninger med tilhørende beskrivelse. Hvitevarer fra Simens er inkludert.

Generelt:

Kjøkken har en høyde på ca 210 cm, tekniske føringer kasses inn over kjøkken.

Baderomsinnredning i hvit utførelse, i varierende bredd se salgstegninger, benkeplate med nedfelt vask, speil med belysning. Garderobeskap leveres som kombiskap i hvit utførelse høyde ca 200 cm. Det er beregnet 100 cm kombiskap per sengeplass..

Elektro / Belysning

Elektrotegning med antall punkt og plassering i den enkelte leilighet vil bli utarbeidet før byggestart. El punkter i henhold til standard, NEK 400-2010-8-823 - Bolignormen. Det legges opplegg for tilkopling av komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Prosjektet blir klargjort med 2 trekkerør og 2 uttak pr. leilighet for tilkopling til kabel-TV og telefon. Utbygger kan velge leverandør for sameiet første årene, og den enkelte eier må bestille og betale abonnement for TV/internett. Tilkopling port, heis, ventilasjonsaggregat, viftekonvektorer osv.

Fast belysning leveres i bod og bad. I øvrige rom legges det opp brytere og kontakter for montering av belysningsutstyr. Ved svalganger og terrasser leveres utelys. Lys i parkeringskjeller.

Bygget har installert porttelefon for hver leilighet. Antall punkter etter gjeldende standard. Brannvarslingsanlegg med direkte varsling mot brannvesen og nødlys i henhold til krav.

Leiligheter over 100m² leveres med belysningspakke: som består av:

- Taklamper type Pan led i sekundærrom og stue/kjøkken
- Speilarmatur med stikk på bad
- Benkearmatur under overskap kjøkken.
- Ekstra utelys

VVS

Det leveres dusjvegger i herdet glass, med termostatstyrt dusjbatteri, og vegghengt toalett med standard sete. Det leveres kran og avløp for vaskemaskin på bad, vaskerom eller bod. Oppvarming av stue/ kjøkken med luft-vann varmepumpe(fellesanlegg) med viftekonvektor i hver leilighet. Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv. Varmtvann fra felles berederanlegg. All oppvarming av leilighetene og oppvarming av varmt tappevann tilknyttes fjernvarmeanlegg til Lyse . På kjøkken monteres kran og tilkopling klar for montering av oppvaskmaskin.

Boligsprinkling i alle leiligheter, og evt fellesarealer i henhold til krav. Leilighet nr. H 504, H602 og H603 leveres rør og elektrisk opplegg for installasjon av Jacuzzi. (Jacuzzi er tilvalg)

Terrasser og svalgangar

Balkonger: balkongene plassert over hverandre, dette innebærer at balkongen i etasjen over danner tak over. Terrasser i toppetasje får delvis overbygg. Svalgang er overbygget i alle etasjer. Betongheller på golv på svalgangar 1. og delvis 5 og 6 etg. ellers betongoverflate. Terrasser får royalbehandlede terrasse bord på golv.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning i leiligheter. Kjøkkenhette for innfelling i overskap, noen leiligheter med fritthengende ventilasjonshette.

Sportsboder

Det leveres en sportsbod pr leilighet på ca 5 m². Bod plasseres i parkeringskjeller eller i 1. etg. Bod leveres med låsbar dør. Vegger leveres som tette vegger, men med netting for lufting i øvre del av vegg. I spesielle tilfeller, som eks ved store nedbørsmengder eller ved snøsmelting fra biler, kan det forekomme noe vannansamling på golver. Bodene er tenkt som oppbevaring av sykler, dekk, hageredskap o.l.

Parkering

Parkeringskjeller vegger og tak støvbindes. Hver leilighet får seksjonert 1 parkeringsplass hver i parkeringskjeller. Noen får i tillegg midlertidig bruksrett på en ekstra biloppstillingsplass, dette gjelder HC-plassene. Disse ekstra p-plasser blir ikke seksjonert, men det blir en midlertidig bruksrett i henhold til vedtekter i sameiet. Nedfelles i vedtekter at om noen som følge av dokumentert behov for HC-parkeringsplass, skal disse bytte plass med ordinær parkeringsplass i kjeller. Det er gjesteparkering for 7 biler i parkeringsanlegget. P-kjeller leveres med Zaptech «smart» ladestasjoner for EL biler. Den enkelte leilighetseier kan kjøpe egen EI-lader med integrert måler, denne kan koples til byggets ladestasjon.

Diverse

Låsessystem med 3 stk nøkler for hver leilighet.

Postkasser leveres med nøkkel.

Innkassinger/sjakter som ikke er vist på tegninger, kan forekomme i forbindelse med tekniske føringer.

Utomhusområde

Felles utomhusområde etter planer som godkjennes i Stavanger kommune.

Avfallshåndtering i egne nedgravde containere på tomten.

Vedlikehold av fellesarealer (inkl. lekeplasser), skal utføres av sameiere.

Rekkverk

Innvendig rekkverk i trappeløp leveres i pulverlakkert stål. Utvendig rekkverk utføres som glassrekkverk med rekkverksstolper og handrekke i lakkert stål på balkonger, og svalganger

Forbehold

Tiltakshaver tar forbehold om at utførelse, materialvalg og de ovennevnte beskrivelser, samt beskrivelser i romskjema, kan bli endret i byggefasen, under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke forringes, og at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Eksempelvis møbler, hvitevarer, TV, garderober i entre og stiplede installasjoner som er vist på salgstegning, er elementer som ikke inngår i leveransen. Tegningene er ikke i målestokk, og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlig pålegg, som ikke er kjent på salgstidspunkt. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats. Vedrørende 3D-bilder i annonser og prospekt, kan utsikt, plassering og innhold avvike fra faktiske forhold. Ved evt avvik gjelder dokumenter i kontrakt.

Detalj prosjektering frå totalentreprenør kan medføre mindre endringer/avvik på utførelse som er beskrevet i byggeteknisk beskrivelse samt romskjema. Totalentreprenør vil foreta kundebehandling, og evt tilvalg avtales direkte med entreprenør.

Byggeteknisk beskrivelse sammenholdes med romskjema.

05.12.16