

Trelastv. 1, Nærbø

Byggeteknisk beskrivelse

Generelt om prosjektet

Prosjektet har adresse Trelastv. 1, Nærbø, og består av tre boligblokker. Prosjektet skal bygges i to byggetrinn, hvor trinn 1 består av blokk A og B, samt hele parkeringskjeller. Trinn 2 består av blokk C. Det er planlagt med leilighets størrelser fra ca 45-175 m². Prosjektet er planlagt av utbygger Brynelunden AS i samarbeid med Arkitektkontoret Sjø Fasting AS og Jærentreprenør AS. Byggene ligger sentralt plassert på Nærbø. Blokk A har 4 etasjer, blokk B har 6 etasjer og blokk C har 4 etasjer, alle disse over parkeringsetasje. Blokk A og B har også noe næring i 1.etgasje mot Jadarvegen. Leilighetene er planlagt med balkonger/terrasser og med bra standard på fellesarealene.

Takhøyde i leiligheter er som hovedregel ca. 2,50 m. Minimum 2,70 m takhøyde i oppholdsrom i 6.etg blokk B. Leil. B401,402 og 405 får ca 2,80 m takhøyde i oppholdsrom pga sprang i betongdekke ved takterrasse for leil B503. Leiligheter i 1.etg blokk B har takhøyde ca 3,40 m. Vedr takhøyder er der unntak i div rom som har nedforet tak pga tekniske føringer.

Materialbruk i fasadene er med blanding av tegl og trekledning (trekledning bl.a ved trappehus, svalganger og balkonger), samt fasadekassetter i 6.etg blokk B, 4.etg blokk C samt ved 1.etg næring blokk A og B. 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 17.

Inngangsforhold

Prosjektet er prosjertert med eget heis-/trappehus. Alle leiligheter har tilkomst via svalgang, trapp og heis, som går ned til parkeringskjeller. Leilighet B601 skal ha mulighet med direkte adkomst til leilighet fra heis. Denne leilighet samt B602 skal også ha mulighet å ha avstengt dør til svalgang.

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 golv og i trinn.

Hovedmateriale konstruksjon, yttervegger

Prosjektet bygges i hovedsak med bæresystem i stedstøpt betong og stål. Etasje skillere utføres i stedstøpt betong, og skillevegger mellom leiligheter utføres som hovedregel i stedstøpt betong. A201, A202, 4.etg blokk A, 6.etg blokk B og 4. etg blokk C har gipsvegger som leilighetsskille. Leilighetene i 1. blokk A, 1. og 6.etasje blokk B, samt 1.og 4.etg blokk C har oppforet gulv på betongdekker, dette for å isolere golvne mot garasje i 1.etg og kuldebroer i øverste etasjer. For å isolere takterrasse 5.etg blokk B tas dette opp med ekstra etasjehøyde i 4.etasje.

Utvendig materialbruk

Fasadene består i hovedsak av glass, tegl og tre kledning. Tre kledning leveres grunnet/malt, og med et toppstrøk på byggeplass. Fasadekassetter i 6.etg blokk B og 4.etg blokk C samt ved næringsareal blokk A og B.

Innvendige vegger:

Innvendige betong- og gipsvegger sparkles og stries med glassfiberstrier type finstruktur og males med egghvit standardfarge.

Vegger i baderom leveres med prosjektflis. Her vil det bli valgmuligheter innen samme type prosjektflis uten tillegg i pris.

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 parkeringskjeller støvbindes hvit, også på betongvegg i sportsbod.

Gulv:

I alle rom i leiligheter legges parkett (type eik 3 stavs hvitpigmentert, med 3 stavs eik lakkert uten tillegg i pris) unntatt i våtrom. På gulv våtrom legges prosjektfliser (bad, vaskerom og boder m/vaskemaskin). Som golvlister legges eikelister i alle rom med parkett.

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 og ytterdører:

Vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk, mørk farge utvendig og innvendig, og aluminiumsbeslag på karmen. Leveres med hvitmalte foringer innvendig. Terrassedører leveres med lås i håndtak. Leveres dørstopper til hovedinngangsdør til leilighetene.

Innvendige dører:

Innvendige dører leveres i slett hvit utførelse. Inngangsdører leveres ferdig malt, farge etter arkitektens valg.

Kjøkken/ baderom/ garderobeskap

Kjøkkeninnredning leveres med fronter i slett hvit utførelse. Benkeplate leveres i laminert utførelse, valgfri utførelse i henhold til leverandørs standard alternativer. Håndtak leveres i stål. Dette er en basismodell der det mot endring i prisen er mulighet til å gjøre endringer. Kjøkken har en høyde på ca 210 cm, tekniske føringer kasses inn over kjøkkenet.

Baderomsinnredning i hvit utførelse, 80-90 cm, benkeplate med nedfelt vask, speil med belysning. Garderobeskap leveres som kombiskap i hvit utførelse høyde ca 200 cm. I «walk-in-closet» leveres skyvedørsgarderobe med innredning. Det er beregnet 100 cm kombiskap per sengeplass. Garderobe i entre leveres ikke som standard. Dette med unntak av små leiligheter som ikke har innvendig bod. til disse her leveres inntegnede skyvedørsgarderobeskap istedenfor i entre. Det leveres ikke hvitevarer som standard.

Elektro / Belysning

Elektrotegning med antall punkt og plassering i den enkelte leilighet vil bli utarbeidet før byggestart. El punkter i henhold til standard, NEK 400-2014 – 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 og 1 stk under overskap på kjøkken. 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 nødllys i henhold til krav.

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. Der hvor vaskemaskin er stiplet leveres også opplegg for denne (dette gjelder noen bad hvor vaskemaskin også er tegnet inn i bod). Sluk i gulv i alle rom med vaskemaskin. Vaskekum som tilvalg der hvor mulig. Oppvarming av leilighetene med luft-vann varmepumpe med vegghengt viftekonvektor i hver leilighet. Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv og andre våtrom. Varmtvann fra felles berederanlegg m/varmepumpe, m/aggreat for varmegjenvinning. På kjøkken monteres kran og tilkopling klar for montering av oppvaskmaskin. Boligsprinkling i alle leiligheter, og parkeringsetasje og fellesarealer i henhold til krav.

Balkonger og svalganger

Balkonger: Balkongene er for det meste plassert over hverandre, dette innebærer at balkongen i etasjen over danner tak over. Svalganger er overbygget i alle etasjer, for B503 er deler av svalganger overbygget i forbindelse med inngangsparti. Betongtak i alle etasjer unntatt toppetasjer der en lett konstruksjon danner tak. Betongheller på balkonger og svalganger 1. etg. Betongheller på balkonger til A401, B503 (samt svalganger for denne) og 6.etg blokk B, samt balkonger 4.etg blokk C. Resterende svalganger og balkonger støpt betongoverflate.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning i leiligheter. Kjøkkenhette for innfelling i overskap, leil. B601 med fritthengende ventilasjonshette.

Sportsboder

Det leveres en sportsbod pr leilighet på ca 5 m2. Bodene plasseres i parkeringskjeller. Bod leveres med låsbar dør. Vegger leveres som tette vegger, men med netting for lufting i øvre del av vegg. Golv av betong. 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 støvbindes. Som hovedregel en parkeringsplass til hver leilighet, noen unntak her. Tilrettelegges med felles opplegg for el-billadere, klargjort for bestilling el-billader for hver enkelt leilighet som tilvalg.

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 av Hå kommune.

Avfallshåndtering i nedgravde containere etter norm frå Hå kommune.

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

Rekkverk

Innvendig rekkverk i trappeløp leveres i pulverlakkert stål. Utvendig rekkverk utføres som hovedregel med glassrekkverk med rekkverksstolper og handrekk i lakkert stål på balkonger, og som stolperekkverk utan glass på svalganger. For balkonger blokk A som vender mot sør leveres stolperekkverk utan glass.

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 om ikke annet er sagt.

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. Alle 3D-tegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter, avvik til disse kan forekomme. Det er per dato oppdaget avvik på trappehus, som skal ha trekledning, samt på fasade over vinduene til næringsareal blokk A og B. Detalj prosjektering fra totalentreprenør kan medføre mindre endringer/avvik på utførelse som er beskrevet i byggeteknisk beskrivelse samt romskjema. Totalentreprenør vil koordinere kundebehandling, og evt tilvalg avtales direkte med underentreprenør. På faktura på tilvalg vil 10% administrasjonshonorar til totalentreprenør på valgte tilvalg hos underentreprenør være inkludert.

Byggeteknisk beskrivelse sammenholdes med romskjema.

Varhaug 16.10.20

Brynelunden AS