

A.1 Generelt om prosjektet

A.1.1 Orientering.

På Hemmingstad Gård, del B11 og B12, skal BoligPartner AS Prosjekt Vest oppføre prosjekt «Vardene» med 26 stk. boenheter i fordelt på 2 bygg. Lukket parkering er plassert i kjeller under det ene bygget. Hvert av byggene er utstyrt med 2. stk. personheiser i tilknytning til trapperom.

Leilighetene er selveier. Hver leilighet får tildelt eget seksjonsnummer i et eierseksjonsameie.

Utbygging kan skje etappevis.

A.1.2 Entrepriseform.

Prosjektet skal gjennomføres som totalentreprise.

A.1.3 Byggherre (Utbygger).

BoligPartner AS, Prosjekt Vest, Kanalsletta 4, 4033 STAVANGER.

Prosjektansvarlig: Øyvind Brakstad, tel. 469 29399, e-post: oyvind.brakstad@boligpartner.no

B.1 Ytelser/ tegninger/ utførelse.

B.1.1 Tegninger.

Denne beskrivelsen er sammen med kontraktstegningene og romskjema en del av kontraktgrunnlaget, og er en spesifikasjon over hva som inngår i leveransen. Dersom en ytelse er ulik angitt i leveransebeskrivelsen eller på tegning, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegning. Romskjema gjelder foran leveransebeskrivelsen. Er det avvik mellom prospekt/annonser og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen. Det som er inntegnet med stiplet strek, inngår ikke i leveransen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan mindre korrigeringer av arealer forekomme. Sjakter og utvidelse av vegger for rør eller ventilasjonskanaler kan også medføre mindre korrigeringer av arealer enn det som er angitt på kontrakttegning, uten at dette betinger tillegg eller fradrag i pris.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er ment å gi ett inntrykk av ferdig bebyggelse, og hvor det vil framkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Dette gjelder også angitt utsikt, som kun er ment som illustrasjon.

Utbygger kan på vegne av kjøper/ sameiet inngå lovpålagte serviceavtaler.

Bygget er forsikret fram til leiligheten er overtatt av kjøper.

B.1.5 Utførelse/ toleranseklasse.

For utførelsen gjelder NS 3420-1:2014, tabell 1-. Normalkrav.

For krav til utseende for innvendige malebehandlinger gjelder K 3 (normal kvalitet) tabell T 2 i NS 3420-T:2015.

Utbedring av merker i produkter som leveres ferdig overflate behandlet fra fabrikk, må aksepteres.

Himlinger hvor det er benyttet prefabrikkerte dekkeelementer, leveres med synlige fuger.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017 datert 21. juni 2017 (i kraft 1. juli 2017), gjelder for leveransen.

Materialer, komponenter og utførelse er av vanlig god kvalitet.

Leiligheter og trapperom leveres ferdig utvasket(byggvask). Fellesområder, garasje og balkonger ryddes og feies.

B.1.10 Materialer / løsninger.

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, løsninger og materialer, dersom dette ikke medfører endring i pris, redusert materialkvalitet eller funksjon.

I nye boliger må det forventes noe svinn og krymp i materialer. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

B.1.13 FDV-dokumentasjon.

Det utarbeides FDV-dokumentasjonen både digitalt og i papirformat. Dokumentene lages som en bruksanvisning for sameiet, og en for hver enkelt boenhet. De er tilpasset brukerens behov/forståelse, slik at nødvendig betjening, service og vedlikehold kan utføres.

FDV-dokumentene inneholder liste over alle underentreprenører og leverandører, type leveranse, adresse, kontaktperson(er) med telefonnummer, og e-postadresse.

B.1.14 Tilvalg.

Det legges til rette for at kjøper kan foreta enkelte tilvalg til leveransen mot tillegg i pris. Før oppstart byggearbeid blir kjøper bli innkalt til hver av underleverandørene for gjennomgang av leveransen.

C.1 Leveransebeskrivelse.

Denne delen sammen med vedlagt romskjema orienterer om byggets ute- og fellesområder, bestanddeler, overflater og funksjoner.

C.1.1 Uteområder.

Grøntområder, fellesområder, gangveier, lekeplasser og gjesteparkering opparbeides etter egne planer. Dette inkluderer også 1 års skjøtsel av grønntområder og planter.

C.1.2 Grunnarbeider.

Parkeringskjeller og bærende konstruksjoner fundamenteres på godkjente masser.

C.1.3 Parkering.

Hver av leilighet får 1 stk. oppmerket parkeringsplass i lukket parkeringskjeller. Parkeringsplassene kan ha varierende bredde. Utbygger foretar tildeling av parkeringsplasser før innflytting.

Gjesteparkering for alle leilighetene finnes ved innkjørsel til garasjeanlegg. Sentralt på inngangsside lages sykkelparkering med tak for 2 stk. sykler pr. leilighet. I innkjørsel til garasje monteres motordrevet uisolert malt leddport i stål eller aluminium med kodebryter på vegg ved port, innvendig og utvendig. Hver leilighet får 1 stk. trådløs sender.

C.1.4 Konstruksjoner.

Vegger i parkeringskjeller utføres i uisolert stedstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Golv i parkeringsdel asfalteres(drensasfalt). Golv i boder, disponibelt og trapperom i blokk A, samt hele 1. etasje i blokk B leveres i betong. Etasjeskiller utføres i stedstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer som bæres av stålsøyler og massive betongvegger i trappe- og heissjakt.

C.1.5 Himlingshøyder.

Min. høyde i stue/ soverom/ oppholdsrom er 2,7 m. Ved behov kan himling i gang, bod, bad og wc senkes til min. 2,3 m. Min. høyde inne i parkeringsanlegg er 2,3 m.

C.1.6 Yttervegger.

Yttervegger i leiligheter utføres i isolert bindingsverk, innvendig kledd med gipsplater og utvendig med vindsperre.

C.1.7 Yttertak.

Utføres i betong, med selvbærende korrugerte stålplater eller bjelker, isolert og teknet med membran.

C.1.8 Fasader.

Utvendig kles veggene med stående panel i tre behandlet med ett strøk grunning og ett mellomstrøk. Bodvegger ved terrasser i 1. etasje forblendes med naturstein. Himling og vegger rundt balkonger i 2. etasje kles med spiler i tre. Deler av fasader i 2. etasje, vindusfelter i endevegger og forsider på balkonger inngangsside, kles med fasadeplater.

C.1.9 Vinduer.

Trevinduer med utvendig aluminiumbekledning og isolerglass. Malte karmen og foringer innvendig. I tak i trapperom monteres kombinert overlysvindu/ røykluke med malt karm.

C.1.10 Ytterdører.

Hoveddør til leilighet leveres med malt overflate, karm og utforing, FG-godkjent lås og håndtak i børstet stål. Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbekledning, isolerglass, og innvendig malt karm og utforing. Dør er utstyrt med espagnolett- lås og mulighet for trinnløs låsing i luftstilling. Dører i fellesanlegg leveres i stål eller aluminium med malt overflate, og FG-godkjent låskasse.

C.1.11 Innvendige vegger.

Innvendige vegger oppføres i lett bindingsverk kledd med gipsplater. Lydisolerende vegger mellom leiligheter utføres i stedstøpt betong, prefabrikkerte betong, eller med dobbelt bindingsverk som isoleres og kles med 2 lag gips på hver side.

C.1.12 Trapper.

Felles trapper leveres i stedstøpt eller prefabrikkert betong.

Forskriftsmessig rekkverk med vertikale spiler og håndløpere utføres i lakkert stål.

Intern trapp i leilighet leveres åpen med hvitmalt vanger i tre og inntrinn i lakkert eik. Rekkverk på golv og langs trapp leveres med forskriftsmessige håndrekker og runde spiler i hvitmalt tre.

C.1.13 Innvendige dører.

Leveres med slett hvitt dørblad, hvitmalt karm med dempelist, og håndtak i børstet stål.

Dører er terskelløse, bortsett fra dører til våtrom, som leveres med lavtbyggende flat terskel i hardved.

C.1.14 Terrasser 1.etasje.

Belegges med betongheller lagt i sand. Lav tørrmur i naturstein danner avgrensning mot fellesarealer.

C1.15 Balkonger.

Stedstøpt eller prefabrikkert betong. Spilerekverk i lakkert stål eller aluminium..

C.1.17 Takterrasser.

Golv utføres i trykkimpregnerte terrassebord.

D Innredninger.

Leveres og monteres av anerkjente leverandører.

D.1.1 Kjøkken.

Hvitt skrog med slette hvite dører, håndtak i stål og dempere på alle skuffer og dører. Laminat benkeplate med rett kant og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Plass for oppvaskmaskin. Tegning med forslag til innredning er utarbeidet til hver leilighet. Høyde skap er 2,1 m. Hvitevarer er ikke inkludert.

D.1.2 Garderober.

Hvitt skrog med slette hvite slagdører og håndtak i stål. Hylle, stang og skillevegg med hyller. 1 m skap pr sengeplass. Høyde 2,1m.

Skyvedører (2 stk.) foran garderobenisje i gang.

E Innvendig behandling.

E.1.1 Golv.

I henhold til romskjema datert 18.10.17.

E.1.2 Vegger.

I henhold til romskjema datert 18.10.17

E.1.3 Himlinger.

I henhold til romskjema datert 18.10.17

E.1.4 Listverk/ utforinger mm.

I henhold til romskjema datert 18.10.17. Listerverk festes med synlige festemidler. Overgang mellom vegg og himling fuges.

F Rør- og sanitær.

F.1.1 Generelt.

Vann- og avløpsrør legges skjult i sjakter, himling eller vegger. I noen tilfeller kan det være nødvendig å legge disse utenpå vegger eller under himling, skjult i kasser eller nedforing. Sanitærutstyr i hvit utførelse og ettgreps blandebatterier fra anerkjente produsenter.

F.1.2 Vannforsyning.

Låsbart fordelingsskap for vann plasseres i vegg mot bad eller vaskerom. Skapet som er felles for tappevann og varmeanlegg, er utstyrt med vannmåler, og mulighet for avstenging av kaldt- og varmtvann. Overløp føres til golv.

F.1.3 Oppvarming.

Golv i bad leveres med elektriske varmekabler. I kjøkken eller stue monteres 1 stk. konvektor. Hver leilighet har egen måler for måling av energiforbruk.

F.1.4 Sanitærutstyr.

I hoved bad monteres 900-1200 mm innredning i hvit utførelse med heldekkende hvit servant, ettgreps servantbatteri, 900 mm speil, speiltopp med stikkontakt og lys, håndtak i børstet stål..

Vegghengt wc med innebygget sisterne.

Kran og opplegg for vaskemaskin i bad eller vaskerom. (Evt. tørketrommel forutsettes å være av type kondensørketrommel).

Kran for oppvaskmaskin på kjøkken (eks. tilkopling av oppvaskmaskin).

I dusj monteres dusjvegg (900x900 mm) med lukkedør i herdet glass, ettgreps termostatstyrt dusjbatteri med slange, dusjhode og veggfeste.

I disp. rom/ rom under trapp (vaktmesterrom) i underetasje, monteres rustfri utslagsvask og en liten bereder.

På hvert bygg monteres 2 stk. frostsikker spylekraner, 1 stk. på inngangsside, og 1 stk. på hageside.

F.1.5 Brannvern / sprinkler.

Det installeres automatisk sprinkleranlegg. I leiligheter monteres hvite sprinklerhoder i himling eller vegg. Synlige rør og sprinklerhoder kan forekomme. Anlegget er koplet opp mot brannalarmsentralen.

Til hver leilighet leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat i tillegg til nødvendige apparater i fellesområder og parkering.

G Ventilasjon.**G.1.1 Balansert ventilasjon.**

Hver leilighet er utstyrt med eget balansert ventilasjonsanlegg som plasseres i intern bod. Anlegget har avtrekk fra bad, vaskerom, wc og kjøkken, og innblåsing i stue, kjøkken og soverom. Luft mellom rom sirkuleres i spalte ved golv/terskel i innvendige dører. Kanaler legges skjult i sjakter, himling eller vegger. I noen tilfeller kan det være nødvendig å legge disse utenpå vegger eller under himling, skjult i kasser eller nedføring.

G.1.2 Kjøkkenavtrekk.

Over komfyr monteres separat kjøkkenavtrekk type «Slimline» med integrert lys, eller tilsvarende.

1.1.3 Boder og trapperom.

I trapperom, boder og parkeringsanlegg monteres forskriftsmessig ventilasjon.

H Elektro.**H.1.1 Generelt.**

Elektrisk anlegg prosjekteres og leveres etter NEK-400-2014. Hver leilighet får egen måler. Strømforbruk til parkeringsanlegg, fellesarealer, heis, boder og utelys registreres på felles måler og fordeles etter omforent nøkkel.

H.1.2 Sterkstrøm.

Anlegget legges skjult i vegger og himling, bortsett fra lydvegger og betongvegger hvor installasjonen blir synlig.

For evt. lyspunkt i himling i etasjeskiller av betong, monteres stikkontakter på vegg i overgang til himling. I trapperom, fellesrom, og parkering er det synlig installasjon. Hver parkeringsplass i parkeringskjeller har framlegg med kapasitet for ladning av el-bil.

Endelig plassering av punkter skjer i samråd med kjøper.

H.1.3 Utstyr.

El. skap(vanligvis plassert i bod). Egen kurs for induksjonskomfyr. Komfyrvakt. I bod, sportsbod, fellesarealer og parkering monteres lysarmaturer. For utvendige arealer utarbeides egen belyningsplan.

Stikkontakt og klokkestyrt lys på terrasse, og sensorstyrt lys i trapperom og parkeringsanlegg.

H.1.4 Tv/tele/data.

Standard tilknytning til fibernett for tv/ tele/data, med plassering av hjemmesentral i tavle i hver leilighet. 1 stk. komplett uttak for tv/ tele/ data i stue.

Framlegg for tv/ tele/ data til alle soverom.

Utbygger vil på vegne av kjøper/ sameiet inngå avtale om levering av kabel-tv / breiband med varighet inntil 1 år etter overtakelse.

H.1.5 Porttelefon.

Det installeres komplett porttelefonanlegg for 2-veis kommunikasjon, og med fjernåpning av hovedinngangsdør. Tablå er lett synlig, godt opplyst, og har skjerm og tastatur egnet for funksjonshemmede og svaksynte.

H.1.6 Nødlysanlegg.

Alle utganger og nødutganger markeres med skilt med lys og piktogram iht. forskriftene.

H.1.7 Brannalarmanlegg.

Det installeres forskriftsmessig sentralisert brannalarmanlegg for hele bygget, inkludert detektor i hver leilighet, og med automatisk melding til brannvesenet.

Ved utløsning i parkeringskjeller eller boder, varsles det også i hver leilighet.

I Heis.

I.1.1 Generelt.

Det installeres personheis som omfatter alle etasjer inkludert parkeringskjeller. Heis er utstyrt med nødtelefonforbindelse. Utbygger kan på vegne av sameiet inngå drift- og vedlikeholdsavtale for heis.

J Øvrige leveranser.

J.1.1 Sportsboder.

Leveres med tette vegger opp til dørhøyde. Netting fra dørhøyde og opp til tak.

J.1.2 Nøkler.

Det installeres eget låssystem, med nøkkel som passer i dører til fellesarealer, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod. Hver leilighet får utlevert 3. stk. nøkler.

J.1.3 Skilting.

Det monteres husnummerskilt ved hovedinngang. Parkeringsplass for bil og sykkel merkes. Hoveddør og postkasser påmonteres lik skiltholder med navn på beboer(e). Alle etasjer merkes utenfor heis, inkl. dører til fellesrom og teknisk rom.

J.1.4 Postkasser.

Monteres sentralt ved hoved inngang.

J.1.5 Sjøppelhåndtering.

Fellesanlegg med nedgravde beholdere plassert ved innkjørsel til parkeringsanlegg.

K Romskjema.

K.1.1 Alle etasjer.

Egne vedlegg.

Haugesund 18. oktober 2017.