

# SARTORGÅRDEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## TEKNISK KUNDEBESKRIVELSE BOLIGDEL

### GENERELT.

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise med Veidekke Entreprenør AS som ansvarlig utførende.

De regler og rettigheter som forbrukeren har etter bustadoppføringslova gjelder foran andre avtaleformuleringer, herunder NS 3431.

I det etterfølgende beskrives alle bygningsmessige hovedelementer for leilighetsprosjektet med tilhørende garasjeanlegg, boder, serviceinstallasjoner og tekniske rom.

Prosjektet leveres med et felles parkeringsanlegg over 2 kjellerplan. Det samlede parkeringsanlegget gjelder for boligdel og næringsdel i et felles eierseksjonssameie.

Boligdelen vil få sine egne avsatte parkeringsarealer/-plasser i nederste parkeringsplan (U2) sammen med sportsbodene.

Byggearbeidene utføres generelt med de toleranser og avvik som ansees som normalkrav innenfor de forskjellige fagområder og i samsvar med tilsvarende utførelse i henhold til

Norsk Standard 3420. Det ferdige arbeidet skal fremstå med fagmessig god kvalitet og det skal generelt velges anerkjente og gode materialer og produkter.

Alle tekniske løsninger som f.eks bærekonstruksjoner, lyd, akustikk, brannkrav ivaretas i henhold til Norsk Standard og gjeldende byggeforskrift. Tekniske forskrift type TEK 07 er lagt til grunn for de tekniske beregninger og utførelser.

Fargevalg generelt og materialbruk avklares med byggherre og arkitekt. Alle materialer som benyttes skal være bestandige mot stedlige klimabelastninger.

Det tas forbehold om offentlige krav som måtte komme ifm nødvendige offentlige tillatelser.

Mindre endringer i areal og planløsning som følge av rammetillatelse og detaljprosjektering kan forekomme.

Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne tekniske beskrivelsen som er retningsgivende.

Vindusstørrelse/form – og plassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra plantegninger av leiligheten som følge av behov for tilpassning av tekniske løsninger, offentlige forskriftskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

## **OFF GODKJENNING**

Reguleringsplan godkjent i Fjell Kommunestyre 25.9.2008, senere revidert i mindre vesentlig reg.endring i 2011.

Rammeløyve er innvilget 23.11.2010

## **FREMDRIFT.**

Dette prosjektet er tenkt gjennomført i henhold til nedenforstående

Salgstart: April 2011

Byggeperiode boligdel: Vår 2012 – sommer/høst 2013

## **OPPFØRING AV BYGNINGSVOLUMENE**

Det skal bygges et kombinert nærings- og boligbygg med 2 parkeringsetasjer under bakkenivå, deretter 2 etasjer med næringsareal, forventet benyttet til variert handel. Oppå næringslokalene bygges inntil 5 etasjer med til sammen 51 stk leiligheter

## **UTOMHUSANLEGG.**

Boligdelen bygges på taket over næringsdelen. På den delen av taket over næringsdelen som ikke benyttes til boligformål leveres et utomhusanlegg i 2 mindre gårdsrom, i samsvar med illustrasjoner og tegninger som utarbeides av Smedsvik Arkitekter AS.

Utomhusanlegget skal løses på måter og med materialer som tilfredsstillter krav til universell utforming. Mellom nybygget og Sartorparken i nord skal det anlegges et offentlig gatetun A i samråd med Fjell kommune, samtidig med at dette prosjektet gjennomføres.

Senere skal det også etableres et gatetun B på sørsiden av dette prosjektet, samtidig med at naboeiendom utvikles. Langs fasadene i øst ( Sartorvegen) og vest ( ny gate) leveres asfaltert fortau.

## **ADKOMST, PARKERING, TILGJENGELIGHET**

Adkomst til parkeringsanlegget skjer via nedkjøringsrampe med stigningsforhold ca 1: 8.

Hovedadkomst til boligdelen skjer fra gateplan via gatetun A (Straume-almeningen) via heis/trapp.

Det er etablert egne adkomster med egen heis til næringsetasjene.

Det er direkte forbindelse mellom parkeringsanlegget til hhv. boligdel og til næringsdel.

Prosjektet vil ellers bli utformet for å sikre tilgjengelighet for alle beboere ihht de retningslinjer som fremgår av byggeforskriften TEK2007.

Generelt er det tatt utgangspunkt i NBI ( Norges Byggforskning Institutt) sine anbefalinger for garasjeanlegg av denne type, men for enkelte P-plasser har det imidlertid ikke vært mulig å etterkomme absolutt alle retningslinjer i NBI sine datablader. Tilpasninger av kjøresoner er optimalt tilpasset NBI.

## **ENERGI MERKING**

Med virkning fra 1.7.2010 stilles det med hjemmel i Energiloven krav til at alle boliger og bygg som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Energiattesten skal vise bygningens energistandard. Dette prosjektet selges parallelt med at det blir detaljprosjektert av totalentreprenøren og hans rådgivere. Det bekreftes her at samtlige leiligheter i prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C, noen leiligheter forventes godkjent i klasse B. Endelig energiattest vil foreligge og inngå som del av sluttdokumentasjonen på innflyttingstidspunktet.

Skalaen for energimerket går fra A (best) til G ( svakest)

Karakteren A er forbeholdt såkalte passivhus.

Lavenergiboliger/-bygninger får energiklass B

Nye bygninger/boliger som tilfredsstill gjeldende byggeforskrifter, og som har energieffektive oppvarmingsystemer, vil oppnå klasse C.

Eldre boliger vil ligge i klasse D – G avhengig av hvor gamle de er og hvor godt isolerte de er.

## **BYGNING.**

### **VOLUMER.**

Boligbyggene leveres med en netto romhøyde for ferdig bygget bolig på minst 2,5 meter. Bad, gang/entre og eventuelle andre rom med nedsenkede himlinger grunnet tekniske anlegg vil kunne få redusert høyde ned til 2,2m.

## **ARKITEKTUR / FASADER.**

Fasader utføres i henhold til arkitektens angivelser. Fasadene for boligdelen leveres med bruk av platekledning med variert struktur og fargesetting. Underliggende fasade på de 2 næringsetasjene vil i hovedsak få en vertikal trekledning av type beiset splittpanel.

## **BOLIGTYPER**

Det vises til salgsprospekt hvor samtlige varianter fremgår.

### **AVFALLSHÅNTERING.**

Det leveres utvendig søppestasjon nedsenket i fortau hvor beboerne skal legge sitt søppel i store felles beholdere som tømmes etter faste intervaller. Fjellvar AS ( kommunalt renovasjonsselskap i Fjell) administrerer søppelhåndteringen for Fjell kommune.

1 stk bøttekott med vann og avløp er plassert i 1. Etg i tilknytning til hovedadkomsten.

### **SPORTSBODER.**

Sportsboder til hver enkelt leilighet plasseres i kjeller, samme plan som garasje,

### **BÆRENDE KONSTRUKSJONER**

Bærekonstruksjoner i boligbyggene utføres med plasstøpt betong, innslag av stål og betongelementer.

### **YTTERVEGGER.**

Ytterveggen følger prinsippet om to-trinns tetting med luftet værhud som beskytter bakenforliggende isolerte veggkonstruksjon.

Innside yttervegg utføres i gips eller betong.

Fasade- og plantegninger gjelder for antall, størrelse, utforming og plassering av vinduer og dører. Enkelte vinduer kan få noe justert størrelse grunnet lydkrav mot f.eks svalgang

Vinduer med to-lags energiglass, ferdig overflatebehandlet med lik farge innvendig og utvendig.

Off. krav til isolasjonsevne, sikkerhetsglass, åpningsbare vinduer for renhold m.m. er ivaretatt.

Inngangsdør til leiligheten leveres med kikkhull i malt glatt utførelse av tilpasset den bruk den forventes utsatt for.

Alt nødvendig beslagsarbeid utføres i overflatebehandlet stål eller aluminium.

### **YTTERTAK.**

Forskriftsmessig isolering, nødvendige papp- og membranlag er medtatt med komplette overganger mot alle tilstøtende flater.

Beslagsarbeid utføres i plastbelagt stål eller tilsvarende kvalitet.

### **TRAPPEROM OG HEISSJAKT. FELLES KORRIDORER**

Det etableres 2 trapper og 1 heis opp til leilighetene. Rømningstrappen i vestfasade gir god rømning til gateplan mot vest.

Trapperom mot gatetun A med heis er hovedadkomsten til leilighetene. Trapperommet og heisen går helt ned til parkeringsetasjene

Rekkverk leveres i stål og/eller aluminium.

Gulv i trapperom og trapper leveres med flislagte inntrinn og malte opptrinn. Tak og vegger i trapperom leveres med malt overflate.

## **SVALGANGER OG BALKONGER**

Hver leilighet har egen privat balkong/(terasse på bakkeplan)

Balkonger leveres i galvanisert stålkonstruksjon med lokalt fall til sluk og felles avrenning via utv. nedløp, gulvet legges med tregulv med pakningslist mellom bordene. Dette gir et tilnærmet tett gulv, men drypp til underliggende balkong må påregnes i et vestlandsklima.

Rekkverk utformes generelt ihht arkitektens tegninger, i stål og/eller glass.

Det er lagt vekt på å levere flere ulike balkongutforminger for å oppnå et visuelt variert fasadepreg.

Terrasser i 1. etg får også tregulv på støpte betongdekker.

Svalganger utføres med betong overflate.

## **ADKOMSTOMRÅDER.**

Hovedinngangsdør fra gateplan leveres i brennlakkert aluminium/glass med fjernstyrte låsemekanismer, styrt fra leilighet.

**Postkasser:** Det monteres felles postkassearrangement for alle leilighetene i inngangsparti fra gatetun A

**Porttelefon:** Ved hovedinngangsdøre til boligblokken etableres 2-veis porttelefonanlegg med kamera ved hovedinngang.

## **LEILIGHETENE**

### **GULV**

Alle gulv i tørre rom leveres med parkett på underlag av etafoam plastduk med tilsvarende lakkert gulvlist. Kunde vil bli tilbudt 3 alternative parkettyper..

I baderom og toalettrom leveres keramiske fliser 200 x 200 i 3 alternative flisvalg.

Vannbåren gulvvarme i bad.

## **VEGGER.**

Veggene tilfredsstillende lyd- og brannkrav i henhold til byggeforskriften og har fysiske egenskaper som tilfredsstillende generelle krav og funksjoner for det enkelte rom.

Innervegger generelt i stål og gips. Veggene leveres ferdig overflatebehandlet med maling. Eventuelle betongvegger sparkles og males.

Baderom leveres med hvite fliser på vegg 200 x 200 i 3 alternative flisvalg  
Sokkelflis og malte vegger i toalettrom.

For sportsbodene, som ligger i tilknytning til parkerings anlegget, monteres TROAX nettingvegger m/låsbare dører, forberedt for hengelås. Vegg mot parkeringsareal bygges som tett vegg med brannkrav. Dører i vegger med brannkrav utføres som tette dører m/sylinderlås.

## **HIMLINGER**

Alle tak leveres sparklet/grunnet og malt minst 2 strøk i hvit utførelse.

Det leveres nedsenket gipsplate himling i alle bad og innv.gang i leiligheter, og profilhimling ved behov i felleskorridorer / trapperom

Nedforinger/innkassinger i oppholdsrom vil/kan forekomme som følge av rør- og kanalføringer / eventuelt bærekonstruksjoner, og vil bli utført med gipsplater. Disse vil bli overflatebehandlet tilsvarende øvrig overflate der konstruksjonen blir montert.

Alternativt blir det benyttet ferdigbehandlede plater for innkassinger.

## **VINDUER.**

Glass/vinduer leveres med U-verdier 1,2 W/m<sup>2</sup>K (isolerende egenskaper), i tråd med myndighetenes krav.

Glassfelt og balkongdører utføres tilsvarende øvrige vinduer i bygget. Nødvendig sikkerhetsglass og åpningsbare vinduer i tråd med myndighetenes krav, og for rasjonelt renhold.

Vindusforinger/-listverk leveres i malt hvit utførelse med synlig innfesting.

## **DØRER**

Ytterdører leveres pulverlakkerte RAL, isolerte aluminiumsprofiler.

Entredører leveres med malt overflate, med alle beslag og med kikhull.

Innvendige dører leveres som hvite glatte dører.

Karmer og listverk leveres i malt hvit utførelse..

## **KJØKKEN.**

Kjøkken tilbys fra Sigdal i flere valgfrie type fronter.

Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

## **BADEROMSINNREDNING**

Baderomsinnredning leveres med 90 cm bredde type Fjorbad Classic med heldekkende Lilje porselensservant og batteri, ihht. tegninger for den enkelte leilighet, komplett med overskap, speil, stikkontakt og belysning.

Det leveres dusjvegger / dusjhjørne type Eurobad 90x90 som vist på tegninger for den enkelte leilighet.

## **GARDEROBESKAP**

Det leveres 1 meter hvite garderober pr. sengeplass for leiligheten.

## **TEKNISKE ANLEGG**

### **VARMEANLEGG.**

Varmeanlegget baseres på sentralvarme med radiatorer i stue/kjøkken i alle leiligheter, levert fra næringsdelens tekniske varmesentral.

Varmeanlegget består av varmepumpe med jordvarme som varmekilde.

Boligdelen knytter seg til varmesentralen på sekundærsiden i næringsdelen i teknisk rom i nedre kjeller.

Varmt tappevann tilkobles felles berederanlegg for boligdelen, plassert i varmesentralen. Det installeres sirkulasjonsledning for hurtig responstid til tappested. For øvrig leveres varmeanlegget som et komplett anlegg, ferdig innregulert og ferdig luftet før overlevering av totalentreprisen.

Hver leilighet utstyres med energimålere som måler vannbåren varme og vannmåler som måler varmtvannsforbruk. Måler for elektrisk forbruk er plassert i felles fordeling i parkeringsetasjen.

Oppvarming av leilighetene skjer ved vannbåren varme fra radiator i stue/kjøkken og med vannbåren gulvvarme på badetrom. For øvrig vil det være stikkontakter dersom supplerende EI-varme ønskes på soverom.

### **SANITÆRANLEGG**

For leiligheter installeres følgende utstyr:

- veggklosett, servant m/batteri, dusjhjørne m/batteri.
- kjøkkenbatteri, vann og avløp til kjøkkenvask
- vaskemaskinkran og avløp
- 1 branntrommel pr leilighet
- avsett for vaskemaskin/oppvaskemaskin
- felles varmtvann/berederanlegg plassert i næringsdelens varmesentral i kjeller

Alle badetrom utstyres med hjelpesluk i tillegg til hovedsluk ( som ekstra forsikring).

Det leveres 1 uttakspunkt på svalgang for utvendig spylevann pr etasje.

### **SPRINKLERANLEGG.**

Hele garasjeanlegget inkl bodavdelinger blir fullsprinklet.

Boligene sprinkles ihht. regelverk for denne typen boliganlegg.

Det kan komme synlige installasjoner stedvis i leilighetene.

### **VENTILASJONSANLEGG**

Det leveres et eget balansert ventilasjonsanlegg type FLEXIT UNI til hver enkelt leilighet. Roterende varmegjenvinner. Friskluften tilføres med ventiler i stue og soverom, og avtrekk i våtrom, wc og bod.

Det må påregnes innkassing av kanaler i noen soverom.

Innkast og avkast via hetter over tak. Aggregatet plasseres i innv. bod. Luft hentes og bringes fra/til yttertak.

### **ELEKTRO ANLEGG. BRANNALARM. ANTENNEANLEGG. BREDBÅNDSTILGANG**

Elektroanlegget monteres i samsvar med forskrifter NEK 2010.

Det leveres eget sikringskap med jordfeilbryter og automatsikringer til hver leilighet.

Det leveres generelt en installasjon med et erfaringsmessig fornuftig antall uttakspunkt for lys – stikk i hver leilighet.

Som belysning leveres armatur med kontakt under overskap kjøkken. På bad monteres spotter i tak + lys over speil integrert i baderomsinnredningen. Det monteres armatur i innebod og sportsbod. Utendørs belysning på balkonger og fasader og på svalganger er inkludert. Utekontakt leveres til hver balkong.

Det er medtatt porttelefonanlegg med kamera med ett svarapparat m/monitor pr leilighet og en trykknapp utside av inngangsdør til hver leilighet. Hovedtablå v/ hovedadkomst fra Gatetun A.

Videre leverer Canal Digital antenneuttak med multimediakontakt pr leilighet. Disse har også bredbåndstilkobling. Canal Digital leverer bredbåndstilknytning til hele bygningsmassen.

Utvendig belysning for balkonger styres fra leilighet, øvrig fasadebelysning styres via fotocelle

Leilighetene leveres med kollektivt abonnement på Canal Digital kabel TV sin grunnpakke. Grunnpakken inneholder over 50 digitale kanaler, hvorav 14 stk sendes i HD kvalitet. Deler av grunnpakken sendes også analogt. HD PVR dekode med opptaksfunksjon leveres inkl. I tillegg leveres internett med 2 mb hastighet. Abb.pris pr 1.5.2011 er ca kr 327.- pr mnd. Bindingstid for sameiet er 5 år.

#### **HEISANLEGG.**

Heis leveres som HC-heis for bolig i samsvar med tegninger. Heisen skal gå ned til parkeringsetasjen. Heisen leveres med universell utforming.

#### **PARKERINGSANLEGG**

Under boligbyggene blir det bygget et parkeringsanlegg for ca 125 biler. Boligdelen vil bli tildelt 1 plass pr bolig til sammen 51 plasser

Resterende parkeringsplasser disponeres av næringsdelen, gjesteparkering for boligdel bruker næringsdelens kundeparkering

#### **INFORMASJON.**

##### **TILVALGSMULIGHETER**

Utbygger Sartorgården Eiendomsutvikling AS har i samarbeid med Veidekke Entreprenør AS et system for oppfølging av den enkelte boligkjøper mht generell kommunikasjon og installasjonsendringer i byggefasen.

Totalentreprenøren forplikter seg til å etablere en byggplassorganisasjon som ivaretar nødv. fleksibilitet mot kundene på en slik måte at krav og intensjoner i Bustadoppføringslova kan oppfylles best mulig.

Samtlige boligkjøpere vil i første del av byggeperioden bli orientert om de muligheter man vil kunne oppnå i dette prosjektet mht eventuelle endringer. Dette skjer i samråd med totalentreprenøren. Avhengig av byggarbeidenes framdrift, vil den enkelte kjøper bli gitt en begrenset mulighet til å variere standarden i sin leilighet, etter en på forhånd priset tilvalgsliste. Eventuelle tilvalg skal betales fullt ut til selger ihht kjøpekontrakten.

For spesielle tilvalg som krever omprosjektering før priskonsekvens kan gis, må boligkjøper forhåndsbetale for prosjekteringsytelsen.

### **FELLES UTEAREALER**

Alle utearealer som ikke er spesielt avmerket som privat uteareal er å forstå som felles uteareal. Alle utearealer blir bearbeidet og levert ferdig i overflater og utrustning for øvrig. Generelt er utearealene over næringsdelen privat fellesareal for sameiet. Alle omliggende uteareal er offentlig fellesareal hvor alle har adgang.

Både offentlige og private fellesareal vil i mest mulig grad bli levert med universell utforming.

### **FORBEHOLD**

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige for bebyggelsen og de enkelte leiligheter, eksempelvis pga offentlige pålegg, uten at leveransen forringes i nevneverdig grad.

Selger leverer ikke innredninger, øvrige belysningsutstyr, markiser, tepper, hvitevarer, møbler og annet tilbehør med mindre det fremkommer av teknisk beskrivelse.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS og elektriske installasjoner ikke er inntegnet.

Føringer blir kasset inn langs vegger der disse kommer. Innkassinger vil ha varierende størrelse.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling/tildeling av P-plasser og bod-plasser

Bergen, 30.3.2011, sist revidert 19.05.2011

Sartorgården Eiendomsutvikling as  
Tor Inge Døsen