

STASJON PARADIS

TEKNISK BESKRIVELSE

1. Generelle opplysninger

Arkitekt

Utførende arkitekt for prosjektet er
MAD Arkitekter AS.

Sted/omfang/bebyggelse

Prosjektets adresse er Nesttunveien 3 på
Paradis. Kjøreadkomst til prosjektet vil være fra
Jacob Kjødesvei.

Offentlig godkjenning – reguleringsplan mm.

Prosjektet er planlagt oppført på eiendom
gnr. 13, bnr. 440, har
Plan ID 4601_6076.00.00.
Vedtatt i Bergen bystyre 19.11.2014.

Boligprosjektet er deretter utarbeidet med
ovennevnte reguleringsplan som grunnlag.

Oppstart byggearbeider vil være avhengig av
tilfredsstillende salg og at alle offentlige
tillatelser er gitt, herunder nødvendige
igangsettingstillatelser. Byggearbeidene er
beregnet til å ta ca. 18. mnd. med forventet
byggestart i andre/tredje kvartal 2022 på
betingelser nevnt over.

Fellesarealer i byggene

Fellesarealer i plan U vil bestå av inngangsparti
korridor, sportsboder til alle
leilighetene/sykkelparkering/
heis/trappesjakter. Den enkelte bolig får sin
adkomst fra svalganger. I sportsbod vil det bli
synlige føringer i tak og vegger, takhøyde under
eventuelle rørføringer kan bli ca. 2,2m –
avklares i detaljprosjekterings fasen.

Detaljprosjektering

På salgstidspunktet er prosjektet ikke
detaljprosjektert. Under detaljprosjektering må
det regnes med mindre justeringer av planer,
materialbruk og løsninger. Eksempler på dette

er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for
tekniske føringer, mindre justeringer av
kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod
plasseringer og annet.

Det må videre regnes med innkassinger og
nedføringer ved tak i leilighetene (som ikke
vises på plantegningene) for å skjule tekniske
føringer/anlegg. Slike justeringer berettiger ikke
endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke
er vesentlige og påvirker leiligheten negativt
mht. rom, funksjoner og kvaliteter.

Slike justeringer kan også medføre mindre
endringer i beregning av bruksareal,
jf. NS 3490. Tilsvarende som over berettiger
slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum,
dersom leiligheten og prosjektets ytre mål
oppretholdes tilsvarende som på
salgstidspunktet.

2. Bygningstekniske opplysninger

Bæresystemer

Byggenes bærende konstruksjoner vil være en
kombinasjon av betong og stålsøyler. Trapper
utført i betong.

Yttervegger

Yttervegger bygges som isolert
bindingsverksvegg i henhold til energikrav
basert på gjeldende tekniske forskrift (TEK17).
Utvendig kledning som hoved del er luftet
kledning – her kan det komme
endringer/justeringer i detaljprosjektering og
kan også påvirkes av krav iht. til TEK eller andre
relevante forskrifter.

Vinduer og terrassedørene leveres som
trevinduer med utvendig aluminiums kledning.
Vinduer og terrassedører ellers leveres i malt
utførelse. Trevinduer leveres med hvit farge
innvendig. Utvendig farge leveres iht.
arkitektens valg (RAL/NCS-kode). Farge velges
iht. farger for utvendig kledning for øvrig.
U-verdi som tilfredsstillende energikrav.
Solavskjerming er ikke medtatt.

Utvendig og innvendig fargesetting i fasader og
fellesarealer velges av arkitekt (det kan også
forekomme at noen leiligheter er det nødvendig
med lyse overflater, pga. krav til lys/dagslys iht.
til TEK17).

Innervegger

Bærende innervegger/leilighetsskillevegger og vegger i heissjakt leveres som betongvegger.

Heissjakt utføres i betong med nødvendig isolering for å ivareta krav iht. til TEK17 og heis.

Øvrige vegger leveres som plassbygde vegger av stål og gipsplater, med forskriftsmessig brann- og lydklasse.

Dører i leiligheter leveres som slette hvite dører med blanke håndtak (stål eller aluminium).

Generelt isoleres ikke innvendige vegger internt i boenhet, bortsett fra i vegger rundt bad.

Sportsbod i plan U leveres som nettingsvegger.

Dører/Port

Ytterdører til leiligheter leveres i farge iht. arkitektens valg (NCS-kode). Farge velges iht. farger for utvendig kledning for øvrig.

Hovedinngangsparti i plan U, inngangsdører til trapperom i glass/aluminium. Ytterdører i plan U leveres i farge iht. arkitektens valg (RAL-kode). Farge velges iht. farger for utvendig kledning for øvrig.

Det medtas automatisk døråpner/lukker på dør fra garasje/trapperom og dører med krav til selvlukker i henhold til brannrapport/TEK17. Det leveres en håndholdt portåpner til inn/utkjøring i garasje i nabobygget. En pr. leilighet som har kjøpt garasjeplass. Garasjen er ferdig bygget i nabobygg og kjøpes med den bredden/tilkomst som disse er bygget med.

Etasjeskillere

Etasjeskiller bygges med ca. 250mm betong iht. til krav og prosjektering. Dekker over boligplanene bygges med ca. 250 mm betong. Det lages nødvendig fall iht. til krav på bad (det kan også bli prosjektert inn utsparing/nedsenkning ca. tilsvarende størrelse som på dusj vegger – dette avklares i detaljprosjektering) i dekker for våtrom/bad.

Altan/balkonger/svalgang

Svalganger utføres av plasstøpt betong med overflate av kostet betong/betongheller. Bæresystem som betong, stålsøyler eller frittstående.

Altaner/balkonger i plan 2 – 4 leveres som betong med overflate av ubehandlet betong eller tremmegulv av trykkimpregnert tre, blir avklart i detalj prosjektering. Terrasser i 1.etg. leveres med kostet betong/tremmegulv av trykkimpregnert tre.

Vinduer

Vinduer leveres med U-krav iht. til TEK17 og energiberegning. Her kan også brann, dagslys og lydkrav påvirke type vindu.

Yttertak

Yttertak /øverste dekke er av betong, isolert og folietekket. På takterrasser vil det tilkomme gangarealer og grønt arealer. Overflater på gangarealer er antatt utført i kostet betong/betongheller/terrassebord i impregnert utførelse eller en kombinasjon. Utomhus areal er ikke ferdig detaljprosjektert og justeringer og tilpasninger må regnes med iht. prosjektering/krav/TEK17.

3. Overflater

3.1 Boligene

Vegger

Generelt leveres innvendige overflater i leiligheter sparklet og malt gips/betong. Det er ikke medtatt helsparkling av gipsplater, men sparkling av skjøter og skruehull m.m. Vegger på bad leveres med keramiske fliser. Rundt dører og vinduer leveres foringer i hvitmalt MDF eller trevirke og hvitmalt listverk med synlige spikerhull.

Gulv i leiligheter

Tørre rom i leiligheter utføres med 14 mm. 1 -stavs eikeparkett hvitpigmentert, matt lakket. Gulvlist leveres i hvitpigmentert lakket eik eller hvit utførelse.

Gulv på bad utføres med keramiske fliser.

Gulv i sportsbod i garasje leveres som malt betong.

Himlinger

I bad og gang/entré leveres det nedsenket himling av gips, sparklet og malt. Innkassing av tekniske føringer utover dette kan forekomme.

Øvrige himlinger leveres sparklet og malt betong. I bod vil det være synlige tekniske føringer.

3.2 Fellesarealer

Vegger

Vegger i teknisk rom, tavlerom, sykkelparkering, og boder i plan U leveres som støvbundet med hvitpigment maling (sprøytet maling).

Gulv

Gulv i teknisk rom, tavlerom og sykkelparkering leveres malt.

Trapper og rekkverk

Innvendige trapper leveres i betong og med rekkverk i lakkert metallspiler.

Utvendige trapper leveres i betong og med rekkverk i tre- eller metallspiler med glass der det er nødvendig for støyskjerming.

Det etableres felles sykkelparkering på plan U.

4. Utstyr/innredninger

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra f.eks. HTH eller tilsvarende kjøkkenforum med slette hvite fronter med flere fargevalg. Prisgruppe 2 er lagt til grunn i prosjektet. Det henvises til den enkelte type leilighets kjøkkentegning som viser leveringsomfang i detalj.

Det tas forbehold om mindre nødvendige justeringer i forhold til endelig målsetting av vegger.

Det leveres integrerte hvitevarer som kombinert kjøll/frys, induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenhette: det er beregnet resirkulering med bruk av plasmafilter. Det monteres komfyrvakt på vegg under kjøkkenhette eller integrert i hette.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning leveres i henhold til arkitekttegning. Skrog i hvitt melamin utførelse. Speil med lys og stikkontakt. Dusjvegger leveres som glassvegger med innsvingbare dører med slepeleiste.

Baderoms møbler leveres i bredde 60/90/120 cm. Det henvises til salgstegning for den enkelte leilighet.

Garderober

Det leveres et stk. 100 cm kombi garderobeskap pr. prosjektert sengeplass, fronter i hvit melamin.

5. Sanitærinstallasjon/sprinkler

5.1 Sanitærinstallasjoner

Leiligheter

Generelt vil alle vann- og avløpsrør i leiligheter bli utført som skjult anlegg. Til den enkelte leilighet leveres følgende sanitærutstyr:

- 1 stk. vegghengt wc med propensete på hovedbad.
- 1 stk. vegghengt wc med propensete på de leiligheter med to bad.
- 1 stk. heldekkende servant 60/90/120 cm med 1-greps batteri og speil. Se salgstegning
- 1 stk. kjøkkenbatteri, 1-greps m/avstenging for oppvaskmaskin
- 1 stk. dusjbatteri med dusjgarnityr og veggfeste.
- 1 stk. dusjhjørne med klart, herdet glass med innfellbare vegger med slepeleiste.
- 1 stk. vanntilkobling i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin.
- 1 stk. avløpstrakt for vaskemaskin (bad), synlig fremlegg til sluk.
- 1 stk. tappekran for vann til vaskemaskin på bad.
- 1 stk. sluk i dusj.
- VVS skap (rør i rør) plassert i vegg på bad.
- 1 stk. husbrannslange eller pulverapparat.

Sanitæranlegget skal utføres iht. offentlige reglement og bestemmelser.

I leiligheter benyttes «rør i rør» system.

Sanitærutstyret i boligene leveres iht. normal god standard og av anerkjente produkter.

På kjøkken leveres blandebatteri med avstengningsmulighet for oppvaskmaskin. Det monteres waterstop på kjøkken i den enkelte leilighet.

Måling av forbruk av energi til tappevann og vannbåren varme i byggets fellesarealer avleses elektronisk. Dette gir grunnlag for fakturering av faktisk energiforbruk.

Måling av kaldtvannsforsyning i henhold til kommunens krav.

Varmtvannsforsyning utføres som sentralt system med sirkulasjonsledninger ført opp i alle sjakter i den enkelte leilighet. Prosjektet skal tilknyttes BKK Varme AS sitt fjernvarmenett og vil som hovedsak varme opp varmtvann og radiatorer i fellesareal/næring.

Fellesarealer

Teknisk rom for sanitær og varme, samt sprinkler er plassert i plan U.

5.2 Brannslukningsanlegg

Bygget sprinkles iht. brannkonsept. Sprinklerhoder vil fremstå som synlige punkter i nedsenket himling eller på vegg ved tak. Altaner/balkonger/terrasser kan også få sprinkler dersom dette er et krav i forhold til TEK17 eller andre relevante krav – dette avklares i detalj prosjektering.

6. Varmeanlegg

Som oppvarming av leiligheter leveres det 1 stk. elektrisk gjennomstrømningsovn plassert på vegg i stue/kjøkken.

Energi til oppvarming av fellesarealer, enkelte tekniske rom, og alt tappevannsforsyning til

leilighetene oppvarmet av fjernvarme levert fra BKK Varme AS sitt fjernvarmenett.

7. Luftbehandlingsanlegg

Det leveres 1 stk. aggregat pr. leilighet med varmegjenvinner, plasseres fortrinnsvis i tak i bod. Blir plassering i entre - blir denne tilpasset/integrert inn i nedforet tak.

Inntak/utkast av luft skjer i byggets fasade.

Kjøkkenventilator leveres som egen avtrekkshette med plasmafilere.

8. Elektroinstallasjon

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400.

All installasjon i leiligheter legges i utgangspunktet som skjult anlegg, men synlig installasjon kan forekomme eksempelvis i lyd og brannvegger.

Målerarrangement

Leiligheter har sikringsskap (les: underfordeler) i gang eller bod. Det leveres felles målerskap i trapperom eller annet egnet felles areal. Dette kan bety at måler kan være plassert i felles målerskap i annen etasjeplan enn der leiligheten ligger.

Boder, samt alle fellesarealer måles på fellesanlegg for intern fordeling.

Det monteres stikkontakt på vegg ved tak i stue/kjøkken for belysning over hhv. stue- og spisebord samt ved kjøkken.

I innvendig bod i leiligheter leveres 1stk. dobbelstikk, og på terrasser monteres dobbelt stikk. Stikk leveres i svart utførelse på terrasse kan kombineres med belysningsarmatur.

Det monteres stikk for «sentralutstyr i leiligheter for bredbånd» i leilighetens fordelings skap. Det settes av plass for utstyr for bredbåndsutstyr i fordelingsskapet. Alternativt eget skap for dette. Fordelingskap leveres innfelt.

Boder i kjeller utstyres ikke med stikk, kun opplegg med lys.

Det medtas separate kurser til stekeovn og platetopp. Komfyrvakt monteres under eller integreres i kjøkkenhette.

Lys

I bod og bad leveres lysarmatur. Under overskap på kjøkken leveres belysning. Det leveres ikke belysning i øvrige rom.

I boder i kjeller, tekniske rom og heissjakter monteres belysning. Felles utelys tennes/slukkes med tidsstyrt ur.

Svalgangsbelysning tilpasset på vegg eller i himling.

Utelys ved alle hovedinngangsdører/eller felles lys på svalgang.

Ledesystem - nødlýsanlegg

I fellesarealer og garasje leveres nødlýs og markeringslys iht. krav.

El.varme

I badegulv leveres det varmekabler.

Parkering

Der er ingen parkeringsplass i bygget, men prosjektet har 13 parkeringsplasser i nabobygget. Parkeringsplass kan kjøpes, se prisliste.

El.kraftfordeling til driftstekniske installasjoner

Det er medtatt fordeling til byggets driftstekniske anlegg.

Kursopplegg for driftstekniske installasjoner

Det medtas kursopplegg for driftstekniske anlegg som, dørautomatikk, ventilasjon, varmeanlegg, energi målere og waterstop på kjøkken i leiligheter.

9. Signalanlegg

Signalanlegg for TV og data leveres av Telenor. I stue leveres 1.stk. kabeluttak for TV og data (multimediapunkt) elles iht. til krav/TEK17.

Det leveres trådløse ruter (Wifi) i hver enkelt leilighet. Ekstra TV/datapunkt kan tilleggs bestilles.

Porttelefon/ringe anlegg

Til leilighetene leveres porttelefon med felles ringetablå plassert på utsiden av trappehus og ved hovedinngang i plan U. Det monteres en ringeklokke utenfor hver inngangsdør.

Brannalarm

Det leveres heldekkende brannalarmanlegg i prosjektet som dekker alle leiligheter og fellesanlegg.

Leilighetene er utstyrt med lokal avstillings knapp ved uønsket/falsk alarm enten i leiligheter eller i felles skap plassert i fellesareal.

Brannalarmanlegg kan kobles mot vaktsentral.

10. Andre installasjoner

Avfallshåndtering

Det er felles avfallshåndtering i sammen med naboprojekt S5 der det er nedgravde avfallskontainere med nedkast.

Postkasser

Det leveres låsbare postkasser i system, hvor sylindere i postkasser er en del av byggets låssystem. Postkasser plasseres i inngangsparti i plan U og integreres i veggen i gangen.

Låssystem

Det legges opp til låssystem for prosjektet. Det blir ved overlevering av boligen overlevert 3 stk. nøkler til boligen, som også gir tilgang til byggets fellesarealer.

Heisanlegg

Det leveres 1 stk. iht. til krav i TEK 17

11. Utomhus

Utvendige veier og plasser opparbeides iht. utomhusplan. Utomhusplan er ikke ferdig detaljprosjektert, og det kan derfor tilkomme tilpasninger og justeringer.

12. Endringer – tilvalg

Utbygger vil utarbeide menyliste på et noe senere tidspunkt som beskriver rutiner for håndtering av endringer.

Menylisten vil også inneholde forslag til endringer, med tilhørende priser.

Det kan ikke gjøres endringer på byggets fasader eller fellesarealer

Bestilling av innredning som medfører endring av faste installasjoner som ventilasjon, vann og avløp kan ikke gjennomføres.

Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/ endringer.

13. Overtagelse

Før overtagelse vil det bli gjennomført ferdigbefaring der leiligheten vil bli gjennomgått/ befart samtidig som leilighetens driftsinstruks/ FDV blir utlevert/gitt tilgang til/gjennomgått og opplæring gitt.

Leiligheten vil på overleveringstidspunktet være byggvasket.

Dersom det ved ferdigbefaring påpekes mindre mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstiden m.m. gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtagelse.

Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid.

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkler til leilighet finner sted.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer i Norsk Standard.

Bergen, 28.01.2022

Olaug M. Hauge (sign)