

# Byggeteknisk Beskrivelse

## Egenes Park

### Generelt:

---

Prosjektet er utviklet av HLM arkitektur & plan AS og Onix i samarbeid med Norwegian Wood med Egenes Park B4 AS som oppdragsgiver. Alt over bakkeplan er i og av tre med unntak fra heissjakter. Gjennomgående høy standard og energibesparende prinsipper er grunnleggende for hele konstruksjonen og oppbygningen av prosjektet.

Prosjektet består av 55 leiligheter fordelt i E-formasjon på: 41 leiligheter i 5-etasjers høyblokk med inngang fra trappehus, 14 lavtbyggende rekkehus hvorav 8 er over 2 etasjer og 6 er på 1 plan. Rekkehusene er som 4 fingre flettet fra høyblokkdelen og ut i grøntområdet (inngang fra bakkeplan). Prosjektet består også av 1 barnehage for 80 barn. Videre inneholder prosjektet 4 aktivitetslokaler (på utleiebasis) av 2 svømmebasseng, 1 utstyrt treningsrom, garderobe og konferansesal med bar/kjøkken- og toalettfasiliteter. Aktivitetslokalene er plassert i underetasjen ved parkeringsanlegget som også er til utleie. Alle boenhetene er estimert ferdigstilt samtidig mens barnehagen vil stå klart noe tidligere. Leilighetenes størrelser varierer fra 38-110m<sup>2</sup>. Ca.80% av leilighetene totalt i prosjektet tilrettelegges med livsløpsstandard. Leiligheter over 2 plan har ikke livsløpsstandard.

Leilighetene er samlet om trappehus med heis som går ned i garasjeanlegg. Lukket parkeringsanlegg er tilegnet biler, sykler og sportsboder. Hver felles oppgang har heis og trapp med direkte forbindelse til parkering og uteområde. 14 rekkehus har direkte inngang fra terreng og må dermed til felles trapperom for å nå parkeringsanlegg. Hele tomten vil bli opparbeidet og beplantet (jmf utomhusplan). Det vil bli etablert eget felles avfallsanlegg ved Bretlandsgata med nedgravede søppelcontainere på utside av bygget ihht utomhusplan.

Alle leiligheter har privat terrasse eller balkong. Det vil bli lagt opp porttelefonanlegg samt fjernåpning av hoved-inngangs dør fra den enkelte leilighet for leiligheter tilknyttet trappehus. Rekkehus med inngang direkte fra terreng får ringeklokke. Inn til garasjeanlegg vil det være port med automatisk åpning med sendere. Det skal etableres boligsprinkling i alle leiligheter, og garasjeanlegg skal sprinkles for å brannsikre ihht krav.

I forbindelse med fremføring av tekniske anlegg vil det bli aktuelt med mindre utforinger på vegger og i tak.

Godkjent bebyggelsesplan og igangsettings-rammetillatelse foreligger.

## **Hovedmaterialer konstruksjon:**

---

Prosjektets bæresystem består av dragere i limtre, gulv og vegger i massivtre. Tak utføres med dragere av limtre, isolert og kledd med gips på leilighetsside. Vegger er i massivelementer i furu eller malt gips/betong. Parkeringsanlegget er av betong og hulldekker med betongdragere. Byggene oppføres med yttervegger og underkledning i beiset kjernefuru som stående kledning av 23x150mm. Skråtak i 22x148mm mørk kebony. Terraserekverk og trapperekverk er galvanisert stål med innvendig håndrekk i lakkert eik. Hovedinngangspartiene til leilighetene og terrasser har 25x140mm terrassebord med riller. Noen utearealer i 1.etg har børstet betong. I kjeller og 1.etg er det fliser på gulv i fellesinngangspartier og ganger. 2, 3 og 4.etg har oljet eik heltre på gulv. Trapper er i massivtre furu med trinn i oljet eik. Systemhimlinger i tak over fellesarealer. Overgang mellom vegger og tak vil være listefrie med unntak fra hvor tak i gips som vil bli listet med glattkant. For de fleste leiligheter vil bad og wc himles ned grunnet tekniske installasjoner. Generelt må det også påberegnes innkassing av tekniske installasjoner i deler av andre rom.

For ytterligere informasjon om den enkelte leilighet henvises det til romskjema og kjøkken/baderomstegninger.

## **Diverse spesifikasjoner:**

---

### **Garasjeanlegg:**

I parkeringsanlegget er det betongvegger og –tak. Gulvet er asfaltert. Parkeringsplasser og boder kan kjøpes eller leies av beboere eller andre. Det vil bli lagt opp til noe sykkelparkering også i garasje anlegget. Det er avsatt en sportsbod per parkeringsplass i underetasjen. Systemnøkler gir adgang i bod med leilighetsnøkkel. Sportsbodene har tett, malt dør og er av trestendere med panel og netting.

### **Sykkelparkering og felles bod:**

Prosjektet er dimensjonert med 2 stk sykkeloppstillingsplasser per leilighet. Dette grunnet prosjektets gunstige plassering i forhold til Stavanger sentrum og turområder. Prosjektet har forpliktet seg til å legge til rette for økt sykkelbruk. Plasseringen av sykkeloppstillingsplasser er i felles sykkelbod og delvis i lukket garasjeanlegg. Sykkelparkeringen vil være felles, -ikke merket men avlåsbart. På inngangsplan ved alle felles trapperom er det ca 26,6m<sup>2</sup> stor sykkelbod som skal kunne benyttes til oppstilling av sykler, barnevogner og el-rullestoler. Vegger føres i massivtre furu med fliser på gulv. Åpne tekniske installasjoner i tak.

### **Heis:**

Hvert trappehus har innvendige heiser. Heisene er wire-heis egnet for dette formålet. Heisene går fra lukket garasje og opp til leiligheter med inngang fra trappehus.

**Dører og port:**

Garasje port leveres motorstyrt. Motor betjenes fra fjernkontroll eller trykknapp. Det er én fjernkontroll til hver parkeringsplass. Dører til sportsboder i kjeller leveres i tett, malt utførelse med låsesylinder. Hovedinngangs dør inn til byggene leveres som malt tredør med glassfelter i.h.t. fasadetegninger. Dører fra parkeringsanlegget inn i byggene vil være malte ståldører i godkjent brannklasse. Inngangsdører for øvrig i fellesarealer skal være malte tredører. Farge etter arkitektens valg og i godkjent brann- og lydklasse. Inngangsdører leiligheter er malte slette dørblad med kikkehull. Samme farge på karm som dørblad. Føring og lister er hvite på leilighetsinnside mens i kledningsfarge på inngangsside. I rekkehus er det et glass i inngangsdør. Innerdører er hvite, slette og terskelfrie med håndtak av 16mm rustfritt stålrør.

**Vinduer og terrassedører:**

Nordan trevinduer malt hvite innvendig med tilsvarende hvite lister mens innfelt og listet inn i samme farge som kledning utvendig. Vinduer leveres som 3-lags energiglass med tilsvarende lav u-verdi. Terrasse-/balkongdører leveres ferdig hvitmalte innvendig og med samme uttrykk som vinduer utvendig. Alle soverom vil ha 1 lukkevindu. Vindu for øvrig leveres som faste glassfelt eller åpningsvindu i henhold til fasadetegninger.

**Terrasser/balkonger:**

Termowood 25X140mm terrassebord av tre med riller. Rekkverk føres i galvanisert stål. Arealer kan bli litt justert i forbindelse med detaljprosjekteringen.

**Elektro:**

Bevegelsessensorer for styring av lys i alle boenheter. Dimming av innfelte downlights i tak baderom, samt på lys i stue og i kjøkken. I fellesanlegget for bygget vil det bli montert lysrørarmaturer etter arkitektens valg. Lysarmaturer, fortrinnsvis LED belysning blir montert ved hver inngangsdør til boenheter. Terrasser vil bli levert med 1 stk utelampe samt 1 dobbel stikkontakt. Ved hver leilighets inngang vil det bli montert dørklokke. Hver leilighet, med unntak fra 14 rekkehus med inngang direkte fra uteområde, får porttelefon og automatisk døråpner. Sentral for porttelefon monteres utenfor det enkelte trappehus sin hoveddør. Det vil for hver av bodene i garasjeanlegg bli levert 1 dobbel stikkontakt som er koblet til fellesanlegget. Elko materiell er standard for leveranse. Ytterligere er elektrotegning for hver spesifikk boenhet gjeldende. 1 røykvarsler per boenhet tilknyttet brannsentral. Hvor det er to etasjer blir det levert en røykvarsler i hver etasje.

**Postkasser:**

Det vil bli levert postkasse til hver leilighet i felles stativ. Postkassene vil bli utstyrt med låsesylinder kompatibel med leilighetssylinder og -nøkkel.

**Varme:**

Oppvarming av leiligheter er i form av vannbåren gulvvarme i bad, kjøkken og stue. Vannet varmes opp i felles sentral.

**Ventilasjon:**

Det installeres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Friskluft blåses inn i soverom og stue og trekkes ut via kjøkken, bad og wc. Felles aggregat for balansert ventilasjon blir sentralt plassert. Avtrekk fra kjøkkenhette føres utenom varmegjenvinner til det fri. Garasjeanlegg ventileres i henhold til gjeldene forskrifter.

**Kjøkken/Bad/Garderobe:**

Kjøkken leveres fra Crown Imperial, en av Englands største og mest anerkjente kjøkkenprodusenter etablert i 1946. Modellen heter Ottawa og er i hvit utførelse, sort brazil laminat benkeplate og alu sokkel. Tilrettelagt for innebygde hvitevarer. Hvitevarer må være av energiklasse A eller høyere.

Baderoms møblene er i samme modell som kjøkken, med laminatplate og Cubic oppåliggende vask og speil. Garderobeskap er i standard hvit utførelse med stang og hyller.

For ytterligere informasjon se kjøkken/baderomstegninger med spesifikasjon.

NB! Hvitevarer er ikke inkludert!

**Sanitær:**

Sanitærutstyr for wc og bad:

- Alle toaletter leveres vegghengt
- Dusjnisje med nedsenket gulv. Fliser på hele badegulv og på vegger i dusjnisje.
- Dusjgarnityr og blandebatteri av fabrikat Hansgrohe
- Designer blandebatteri med pin. Se entreprenørs prosjekt-presentasjon.
- 1 sluk i dusj
- Opplegg, vann og avløp samt strømuttak for vaskemaskin og kondensstøretrommel

Sanitærutstyr for kjøkken:

- Designer blandebatteri med høy, svingbar tut. Fabrikat Mora.
- Tilknytningsbeslag og opplegg for oppvaskemaskin, klar for kobling
- Vaskekum med dobbel kum leveres av kjøkkenleverandør og framkommer av kjøkkentegninger
- 1 stk 9kg skumbrannapparat per boenhet.

**Utvendig Sanitær:**

Mot hage vil det bli lagt opp til utvendig vannpostsystem. Det vil ikke være vannuttak eller sluk i garasjeanlegg.

**Avfall sortering:**

Det monteres nedgravete avfalls kummer med kildesortering som vist på utomhusplan fra arkitekt. Fungerer med solcellepanel og magnetchip for å åpne luker i avfallstoppene. Hver leilighet får 2 magnetchip. Systemet har innvendig i container nedgravd GPS som automatisk gir beskjed til kommunen når søppelnivået viser at containeren må tømmes.

**Utendørsanlegg:**

Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten. Det vil bli opparbeidet plenareal, planteareal med interne gangveier. Det vil bli opparbeidet lekeområde i henhold til kommunal norm. Det vil i en moderat målestokk bli montert parkbelysning av type LED. Forøvrig vil opparbeidelse bli gjennomført ihht utendørsplan. Lekeplass tilhørende barnehage vil være offentlig utover barnehagens åpningstid.

**Forbehold:**

---

- Det tas forbehold om at utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke forringes.
- Det tas forbehold om at de foranbeskrevne typer/leveranser kan bli endret under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes.
- Vannbåren gulvvarme i tregulv kan medføre knirk i parkett da tre er et levende materiale som kontinuerlig jobber og blir påvirket av varme og fukt.
- Synlige spikerhull må påberegnes, men kan bestilles uført av kunde mot tillegg.
- Møblering og hvitevarer som er vist på salgsteigning inngår ikke i leveransen.
- Salgstegninger kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling eller innredning av møbler.
- Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet. Bygget er ihht gjeldende lover og forskrifter.
- Det opplyses også om utbyggers pålagte restriksjoner ift opprettholdelse av miljø- og energikrav som er absolutt.
- En konsekvens av energikravet er at kunder kun kan ha hvitevarer av energiklasse A eller høyere i prosjektet.
- Energiforbruket i prosjektet er beregnet til 65kwh per m2 per år og er i samsvar med Stavanger kommunes kvalitetsprogram. Måltallet for energiforbruk er under forutsetning av riktig- og normal bruk.
- Kjøper har ikke rett til å trekke ut noen produkter og erstatte disse med egne valg. Det vil heller ikke bli muligheter for egeninnsats.
- Plasseringer av tekniske installasjoner er låst og kan ikke endres.