

ODINS VEG 45-47

TEKNISK BESKRIVELSE

1. Generelle opplysninger

Arkitekt

Utførende arkitekt for prosjektet er
En til En Arkitekter AS.

Sted/omfang/bebyggelse

Prosjektets adresse er Odins veg 45-47 på
Nesttun. Kjøreadkomst til prosjektet vil være fra
Fanavegen.

Offentlig godkjenning – reguleringsplan mm.

Prosjektet er planlagt oppført på eiendom
gnr. 40, bnr. 31 og 293, har
Plan ID 4601_6446.00.00.
Vedtatt i Bergen bystyre 25.01.2023.

Boligprosjektet er deretter utarbeidet med
ovennevnte reguleringsplan som grunnlag.

Oppstart byggarbeider vil være avhengig av
tilfredsstillende salg og at alle offentlige
tillatelser er gitt, herunder nødvendige
igangsettingstillatelser. Byggarbeidene er
beregnet til å ta ca. 18. mnd. med forventet
byggestart i kvartal 4, 2024 på betingelser nevnt
over.

Fellesarealer i byggene

Fellesarealer i plan 1 vil bestå av inngangsparti
korridor, sportsboder til alle
leilighetene/sykkelparkering/tekniske rom
heis/trappesjakter. I tillegg etableres det
garasjeanlegg med plass til 16
parkeringsplasser, som inkluderer
gjesteparkeringsplasser. De fleste boligene får
sin adkomst fra svalganger. Noen få har
innvendig adkomst. I sportsbod vil det bli
synlige føringer i tak og vegger, takhøyde under
eventuelle rørføringer kan bli ned mot ca. 2,2m
– avklares i detaljprosjekterings fasen.
Sportsbodene adskilles med nettingvegger,
disse må ikke tildekkes.

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

Byggets bærende konstruksjoner vil være en
kombinasjon av betong og stål. Innvendige
trapper og trapp fra plan 1 til 2 ved
hovedinngang utføres i betong. Rømningstrapp
mot nord i bygg B kan bli utført i galvanisert
stål.

Yttervegger

Yttervegger bygges som isolert
bindingsverksvegg i henhold til energikrav
basert på gjeldende teknisk forskrift (TEK17).
Utvendig kledning som hoveddel er luftet
stående trekledning – her kan det komme
endringer/justeringer i detaljprosjektering og
kan også påvirkes av krav iht. til TEK eller andre
relevante forskrifter. Fasader i 1.etg. er tegl.
Farge velges av arkitekt.

Karmer til terrassedører og vinduer leveres med
samme farge innvendig og utvendig. Det vil bli
lagt opp til lyse farger. Utvendige beslag i

aluminium kan få en annen farge (RAL kode) tilpasset byggets fasadeuttrykk.

Det er arkitektens valg (RAL-kode), farge velges iht. farger for utvendig kledning.

Yttervegger får isolasjonsevne (U-verdi), som tilfredsstiller energikrav i TEK 17. Solavskjerming er ikke medtatt.

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

Innervegger

Bærende innervegger/leilighetsskillevegger og vegger i trappe- og heissjakter leveres som betongvegger.

Øvrige innvendige vegger leveres som plassbygde vegger kledd med gipsplater, med forskriftsmessig brann- og lydklasse.

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

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

Vegger inklusiv dører mellom sportsboder i plan 1 leveres som nettingsvegger.

Dører/Port

Ytterdører til leiligheter leveres i glatt malt utførelse i farge iht. arkitektens fargeoppsett for hele bygget (NCS-koder).

Ytterdørene i plan 1, leveres i aluminium.

Det medtas automatisk døråpner/lukker på dører i sluser fra garasje til trapperom og eventuelt andre dører med krav til selvlukker i henhold til brannkonsept/TEK17.

Det leveres leddheisport, med håndholdt portåpner til inn/utkjøring. Én til hver leilighet som selges med garasjeplass.

Etasjeskillere

Etasjeskiller bygges med ca. 250 mm betong i tråd med tekniske krav herunder TEK17.

Gulv i bad etableres i plan med flytende påstøp, hvor dusjsonen senkes 10 mm ca. tilsvarende størrelse som dusjvegger, dvs. 90 x 90 cm. Dekke over garasjeplan (plan 1) som er boligareal i plan 2, isoleres og utføres med påstøp.

Uteareal over garasje, mellom bygg A og B. isoleres og tekkes. Deler av arealene legges det betongheller på eller tremmegulv i tillegg til jordutlegg for beplantning/isåing.

Altan/balkonger/svalgang

Svalganger utføres og leveres med betongoverflate og bæresystem av betong eller stål.

Altaner/balkonger i plan 3 – 5 leveres i betongelementer med overflate av glatt ubehandlet betong. Uteoppholdsareal/terrasse til leilighet B5-25 leveres med tremmegulv trykkimpregnert som overflate.

Uteoppholdsareal til boligene i plan 2 leveres med tremmegulv av trykkimpregnert tre.

Vinduer

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

Yttertak

Yttertak over boligene i plan 5 bygges opp av korrugerte stålplater utvendig isolert og tekket.

3. Overflater

3.1 Boligene

Vegger

Generelt leveres innvendige overflater i boligene sparklet og malt gips og betong. Det er ikke medtatt helsparkling av gipsplater, men sparkling av skjøter og skruer m.m.

Vegger på bad leveres med keramiske fliser.

Det blir listefritt rundt alle vinduer. Listverk rundt dører leveres hvitmalt, men med synlige spikerhull.

Gulv i leiligheter

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

Gulv på bad/wc utføres med keramiske fliser.

Himlinger

I bad, bod 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. Ventilasjonskanaler over aggregat til himling bygges inn med beslag i lys farge.

3.2 Fellesarealer

Vegger

Vegger i teknisk rom, tavlerom, sykkelparkering, og boder i plan 1 leveres som støvbundet med hvitpigment maling (sprøytet maling).

Gulv

Gulv i teknisk rom, tavlerom leveres malt.

Gulv i sportsboder, sykkelbod, og felles bod leveres med malt betong.

Gulv i inngangspartier, korridorer og i sluser mot garasje leveres med fliser og sokkelflis langs vegger.

Inntrinn og mellomrepos i trapper samt etasjeplan i trapperom leveres med gulvbelegg med trinnlydsdempning. Det monteres sklisikre trappeneser for hvert opptrinn i trapper, mellomrepos og etasjeplan.

Opptrinn i trapper, trappevanger - underside trapper/repos sparkles og males.

Himling

Ganger/trapperom levers med systemhimling.

Listverk – gulvlister.

Det leveres sokkelflis i høyde 80 – 100 mm i rom i plan 1 med flislagte gulv.

I rom med belegg leveres det gulvlister av plast eller lakkert/malt tre.

Trapper og rekkverk

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

Utvendige trapp ved hovedinngang leveres i betong og med rekkverk i samme utførelse som byggets fasade i plan 1.

Det etableres felles sykkelparkering på plan 1.

4. Utstyr/innredninger

Kjøkken

Det leveres kjøkken 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 kjøøl/frys, induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

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

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning leveres i henhold til arkitekttegning. Skrog i hvit utførelse med skuffer. Speil leveres med lys.

Baderomsmøbler leveres i henhold til arkitekt tegning. Det henvises til salgstegning for den enkelte leilighet.

Garderober

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

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:

- Vegghengt wc med demping.
- 1 stk. heldekkende servant med 1-greps batteri og speil. Se salgstegeting.
- 1 stk. heldekkende servant med speil på gjestetoalett.
- 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 slepelist. I enkelte leiligheter kan ene dusjveggen bli erstattet av fast vegg. Se plantegning salg.
- 1 stk. avløpstrakt for vaskemaskin (bad), synlig fremlegg til sluk.
- 1 stk. tappekran for vann til vaskemaskin på bad.
- 1 stk. sluk i dusj. Standard slukrist leveres av murer.
- VVS skap RIR - (rør i rør) plassert i vegg på bad. Det leveres kursfortegnelse i RIR skapet.
- 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.

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 kaldtvannsforbruk i henhold til kommunens krav.

Måling av forbruk av energi til tappevann avleses digitalt for hver leilighet med måler i RIR skap.

Varmtvannsforsyning utføres som sentralt system med sirkulasjonsledninger ført opp i alle sjakter i den enkelte leilighet. Varmtvann via varmpumpe (luft/vann) plassert i teknisk rom.

Fellesarealer

Teknisk rom for sanitær og varme, samt sprinkler er plassert i plan 1 i eget teknisk rom.

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 og brannteknisk konsept. Dette avklares i detalj prosjekteringsfasen.

6. Varmeanlegg

Som oppvarming av leilighetene 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 blir fra felles varmpumpe (luft/vann).

Prosjektet skal ikke tilknyttes fjernvarmeanlegg.

7. Luftbehandlingsanlegg

Det leveres 1 stk. aggregat pr. leilighet med varmegjenvinner, plasseres fortrinnsvis i bod eller i tak i gang.

Inntak/utkast av luft skjer i byggets fasade.

Kjøkkenventilator leveres som egen avtrekkslette med plasmafilter og med omlufts

system med filtrering som fanger opp matlukt. Renset luft tilbakeføres til rommet.

8. Elektroinstallasjon

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400 - 2022.

All installasjon i leiligheter legges i utgangspunktet som skjult anlegg, men synlig installasjon kan forekomme eksempelvis i lyd og brannvegger, herunder innvendige vegger av betong.

Målerarrangement

Leiligheter har sikringskap (les: underfordeler) i gang eller bod. Det leveres felles målerskap i trapperom eller annet egnet felles areal, herunder i eget tavlerom i plan 1. Dette kan bety at måler kan være plassert i felles rom for målerskap i annen etasjeplan enn der leiligheten ligger.

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

Installasjoner i leilighetene

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. På terrasser monteres dobbelt stikk, kan kombineres med belysning.

Det settes av plass for utstyr for bredbåndsutstyr i fordelingsskapet. Alternativt eget skap for dette. Fordelingskap leveres innfelt.

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

Lys

På bad, bod og i gang i leilighetene leveres spotter i tak. Under overskap på kjøkken leveres 1 m leddlys. Det leveres ikke belysning i øvrige rom.

I sportsboder 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 - nødlysanlegg

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

El.varme

I badegulv leveres det varmekabler.

Leiligheter oppvarmes med EL-panelovner.

Parkering

Der er ikke garasjeplass til alle leilighetene i dette prosjektet. Prislisten viser hvilke leiligheter som har garasjeplass.

Hovedtavle forberedes for at det kan legges frem strøm 16 amp. kurs for El-bil lading til den enkelte biloppstillingsplass som er knyttet til leiligheter, dvs. ikke for gjesteparkeringsplasser. Strømfremlegg kan bestilles i endringsprosessen.

Sportsboder

Sportsboder i 1 etasje utstyres ikke med stikk, kun opplegg med lys.

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) ellers 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 ved hovedinngang i plan 1. 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 etableres 4 nedgravde containere med nedkastpunkt for avfall. Anlegget inneholder nedkast for husholdningsavfall, papp/papir og plast.

Postkasser

Det leveres låsbare postkasser i system, hvor sylindere i postkasser er en del av byggets låssystem.

Postkasser plasseres i inngangsparti i plan 1 og integreres i vegg i korridor.

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.

Sportsboder avlås med hengelås, som må leveres av den enkelte kunde.

Heisanlegg

Det leveres en heis i bygg A og en i bygg B iht. til krav i TEK 17 og støykrav i alle rom i leilighet i alle etasjer etter bestemmelsene i NS 8175 lydklasse C.

Det leveres heis med hastighet på minimum 0,6 m/s.

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 enkelte 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 enn de som er engasjert i prosjektet 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, 09.04.2024

Olaug M. Hauge (sign)