

# ADOLPH BERGSVEI

58

## TEKNISK BESKRIVELSE

### 1. Generelle opplysninger

#### Arkitekt

Utførende arkitekt for prosjektet er  
B + B Arkitekter AS.

#### Sted/omfang/bebyggelse

Prosjektet er beliggende på Sletten i Årstad bydel. Kjøreadkomst til prosjektet vil være fra Wiers Jenssens vei og videre mot sør i Adolph Bergs vei.

Adresse er nå tildelt, Bygg A inngang mot sør har fått tildelt: Adolph Bergs vei 58, inngang mot nord nr. 60, Bygg B nr. 62.

#### Offentlig godkjenning – reguleringsplan mm.

Prosjektet som er planlagt oppført på eiendommen gnr. 160, bnr. 674 har Plan ID 1201\_6439.00.00.  
Vedtatt i Bergen bystyre 31.01.2018.

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 Ramme og igangsettingstillatelser. Byggarbeidene er beregnet til å ta ca. 20. mnd. med forventet byggestart i første kvartal 2019 på betingelser nevnt over.

#### Fellesarealer i byggene

Fellesarealer i plan U1 vil bestå av inngangsparti med styrerom, HC toalett, korridorer osv. frem til heis/trappesjakter. Den enkelte bolig nås fra trapperom. Noen av boligene i bygg A får sin adkomst fra svalganger. Parkering er lagt til plan U1 med adkomst til trapperom og bodarealer via sluser.

#### Detaljprosjektering

På salgstidspunktet er prosjektet ikke detaljprosjektert. Under detaljprosjektering må det påregnes 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, justeringer i garasjeplan og annet.

Det må videre påregnes innkassinger og nedforinger 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 beregningsmessig bruksareal, jf. NS 3490. Tilsvarende som over berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum, dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes 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 (TEK 17). Utvendig kledning som kombinasjon av pusset luftet kledning (sementbasert plate som pusses) og trekledning.

Vinduer og terrassedørene leveres som trevinduer med utvendig aluminiums kledning. Vinduer og terrassedører ellers leveres i malt utførelse. På trevindu er det forutsatt samme farge på ut- og innside. U-verdi som tilfredsstillende energikrav. Evt. solavskjerming er ikke medtatt.

Utvendig og innvendig fargesetting i fasader og fellesarealer velges av arkitekt.

### **Innervegger**

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

Heissjakt utføres i betong med utvendig 100 mm isolering for å ivareta krav om minimum 5 plussgrader i heissjakt.

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

Dører i leiligheter leveres som slette hvite dører.

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

Sportsbod i garasje leveres som nettingsvegger.

### **Dører/Port**

Ytterdører til leilighetene er type glatt hvit. Hovedinngangsparti i plan U1, inngangsdører til trapperom i plan 1 og fra tunet til korridorer i bygg A og B leveres som glass/aluminium. Dører fra garasje til trapperom leveres som ståldører. I garasjeplan leveres dører med nødvendige brannkrav.

Det medtas automatisk døråpner/lukker på dør fra garasje/trapperom og dører med krav til selvlukker i henhold til brannrapport. Det leveres leddheisport, med styring fra portåpner ved inn/utkjøring eller håndholdt portåpner. En til hver leilighet som selges med garasjeplass.

### **Etasjeskillere**

Etasjeskiller over garasjeplan bygges med minimum 300 mm betong. Dekke over garasjeplan isoleres på oversiden. Dekker over boligplanene bygges med minimum 250 mm betong. Det lages utsparing/nedsenkning i dekker for våtrom/bad.

Uteareal over garasje, mellom bygg A og B tekkes og isoleres. Over isolasjon støpes det ut avlastningsplate, slik at arealet er fremkommelig for brannbil.

### **Altan/svalgang**

Svalganger i plan 2 – 5 i nordligste del av bygg A utføres av plasstøpt betong med overflate av brettstøpt betong. Bæresystem som betong eller stålsøyler.

Altaner i plan 1 – 4/5 leveres som betongelementer med overflate av ubehandlet betong. Terrasser i 1.etg. leveres med tremmegulv av trykkimpregnert trevirke.

### **Vinduer**

Vinduer leveres med en U- verdi på gjennomsnittlig 1,0 W/m<sup>2</sup>K for prosjektet.

### **Yttertak**

Yttertak /øverste dekke er av betong, isolert og folietekket.

Tak over bygg A er planlagt som et av to fordrøyningsmagasin ved store nedbørsmengder.

## **3. Overflater**

### **3.1 Boligene Vegger**

Generelt leveres innvendige overflater i leiligheter sparklet og malt. 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. 3 -stavs eikeparkett lakkert hvitpigmentert. Gulvlister leveres hvitpigmentert i eik.

Gulv på bad utføres med keramiske fliser i størrelse 20 x 20 cm.

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. I bod vil det være synlige tekniske føringer.

### 3.2 Fellesarealer

#### Vegger

Vegger i teknisk rom tavlerom, sykkelparkering, og boder i plan U1 leveres som støvbundet med hvitpigment maling (sprøytet maling).

#### Gulv

Gulv i teknisk rom, tavlerom og sykkelparkering leveres malt.

#### Trapper og rekkverk

Utvendige trapper leveres i betong og med rekkverk i glass, plater, spiler eller metall.

#### Annet

De leiligheter som leveres med garasje plass fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Garasjeplassene leveres ferdig oppmerket.

Det etableres 2 stk. sykkelparkering pr. leilighet fordelt på felles sykkelbod i plan U1, utvendig oppstillingsplass eller i private boder. Felles sykkelbod har egen inngang fra rampe ved fortau.

### 4. Utstyr/innredninger

#### Kjøkken

Det leveres kjøkken fra kjøkkenleverandøren HTH kjøkkenforum med flere fargevalg. 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 er en del av ventilasjonsanlegget til den enkelte bolig. Det monteres komfyrvakt på vegg under kjøkkenhette eller integrert i hette.

#### Baderomsinnredning

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

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

#### Garderober

Det leveres et stk. 100 cm kombi garderobeskap pr. prosjektert senge plass, 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 leiligheter med gjestetoalett.
- 1 stk. heldekkende servant 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 slepelest.
- 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 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 og varmevekslere i den enkelte leilighet. Prosjektet skal tilknyttes BKK Varme AS sitt fjernvarmenett.

#### **Fellesarealer**

Teknisk rom for sanitær og varme, samt sprinkler er plassert i garasjeplan – U1.

#### **5.2 Brannslukningsanlegg**

Bygget sprinkles iht. brannkonsept.

Sprinklerhoder vil fremstå som synlige punkter i nedsenket himling eller på vegg ved tak.

I tillegg rør for sprinkler føres frem til terrasser, som også skal sprinkles.

Et stk. husbrannslange eller pulverapparat montert i hver leilighet.

#### **6. Varmeanlegg**

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

Energi til oppvarming av fellesarealer, bortsett fra parkeringsareal og enkelte tekniske rom, og alt tappevannsforsyning til leilighetene dekkes av fjernvarme levert fra BKK Varme AS sitt fjernvarmenett.

#### **7. Luftbehandlingsanlegg**

Det leveres 1 stk. aggregat pr. leilighet med varmegjenvinner, plassert ved tak i bod.

Inntak av luft skjer i byggets fasade.

Kjøkkenventilator leveres som egen avtrekkshette koblet mot ventilasjonsanlegget. Avtrekksluft føres utenom roterende varmeveksler i «by pass» løsning og ut over tak.

#### **8. Elektroinstallasjon**

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400 – 2014 og NEK399

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

#### **Målerarrangement**

Leiligheter har sikringskap (les: underfordeler) i gang eller bod. Det skal etter dagens regelverk leveres felles målerskap i trapperom. Dette kan bety at måler kan være plassert i felles målerskap over eller under det etasjeplan leiligheten ligger i.

Parkeringskjeller med 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 separat stikk, og på terrasser monteres dobbelt stikk. Stikk på terrasse kan kombineres med belyningsarmatur.

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, heissjakter monteres belysning. Felles utelys tennes/slukkes med tidsstyrt ur.

Svalgangsbelysning tilpasset på vegg eller i himling.

Utelys ved alle hovedinngangsdører.

### **Ledesystem - nøddlysanlegg**

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

### **El.varme**

I badegulv leveres det varmekabler. Det leveres ikke varmekabler på gjestettoalett.

### **Parkeringsareal**

Hovedtavle forberedes for at det kan legges frem strøm (10 Amp. kurs) for El-bil ladning til den enkelte biloppstillingsplass. Strømfremlegg kan tilleggs bestilles.

### **El.kraftfordeling til driftstekniske installasjoner**

Det er medtatt fordeling til byggets driftstekniske anlegg.

### **Kursopplegg for driftstekniske installasjoner**

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

### **9. Signalanlegg**

Signalanlegg for TV og data leveres av Telenor (tidligere Canal Digital). I stue leveres 1.stk. kabeluttak for TV og data (multimediapunkt).

Det leveres trådløs 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 U1. 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.

Brannalarmanlegg kan kobles mot vaktsentral.

### **10. Andre Installasjoner**

#### **Avfallshåndtering**

Det etableres nedgravde containere med nedkastpunkt for avfallsbehandling for prosjektet ved snuhammer til kommunal vei.

#### **Postkasser**

Det leveres låsbare postkasser i system, hvor sylindere i postkasser er en del av byggets låssystem. Postkasser plasseres i inngangsparti i plan U1.

#### **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.

#### **Garasjeport**

Det monteres garasjeport ved innkjørsel til garasjeplan.

#### **Heisanlegg**

Det leveres 2 stk. bære heis i bygg A og 1 stk. bære heis bygg B.

### **11. Utomhus**

Utvendige veier og plasser opparbeides iht. utomhusplan.

## **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-mappe blir utlevert/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, 17.10.2018

Rev. E 25.03.2020

Olaug M. Hauge (sign)