

Trollskogen borettslag

Workinnmarka D3 - Bygg T1

Totalprosjektbeskrivelse

Dato 01.10.02

don SD

Leveransebeskrivelse.

Beskrivelsen har som mål å klargjøre hvilke materialer og tjenester som inngår i leveransen og hvordan boligprosjektet er bygd opp teknisk sett.

Sammen med kontrakt, kontraktstegninger, skjøte og eventuelle andre vedlegg utgjør dette den endelige dokumentasjon på eiendommen med tilhørende bygning.

Offentlige krav og forskrifter.

BALDER AS opparbeider boligfeltet etter godkjente planer og opparbeidelsesavtale for de anlegg som eventuelt skal overtas av kommunen.

Byggene oppføres i hht offentlige krav, relevante standarder og toleranseklasser samt en god håndverksmessig standard. Balder AS forbeholder seg retten til å foreta justeringer av tomte- og feltplanene samt endringer av konstruksjoner og i material- og leverandørvalg, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer i pris og kvalitet. Der løsninger måtte avvike fra offentlige krav og bestemmelser er det utbyggers ansvar å fremskaffe dispensasjon fra kravene.

Sikkerhet og forsikring.

Alle garantier ihht bustadoppføringslova, stilles av **BALDER AS**.

Vi tar forbehold om at deler av utomhusarbeidene kan bli ferdigstilt på et senere tidspunkt enn selve boligene, uten at kjøper har krav på å tilbakeholde hele/deler av oppgjøret eller kreve kompensasjon for den ulempe dette innebærer for ham.

Boligene er forsikret fram til overtakelse og må etter dette tidspunkt forsikres av sameiet.

da so

Teknisk beskrivelse:

VEIER OG FELLESAREAL

- Vei, vann og avløpsledninger opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser for denne type anlegg.
- Atkomstvei til boligfeltet defineres som privat veg og vil ikke bli overtatt av kommunen for offentlig drift og vedlikehold.
- Atkomstveien leveres asfaltert. Det samme gjelder felles parkeringsplasser og atkomstarealer.
- Friområder og lekeplasser utføres i h.h.t. egen utomhusplan.
- Stier på eiendommen leveres som grusede gangstier.
- På fellesareal og områder som ikke blir berørt av utbyggingen vil eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bli bevart.
- Bearbeidet terreng og vegskråninger planeres og tilsås på sortert vekstjord fra anlegget.
- Det etableres fellesløsning for renovasjon, type Molok el. tilsvarende.
- Gate- og parkbelysning etableres i hht. utomhusplanens anvisninger.
- Postkasser leveres og plasseres i trapperom eller på fellesstativ.

TOMTA

GRUNN- OG UTOMHUSARBEIDER

- Byggegruve leveres utgravd, komprimert, drenert og klargjort for fundamentering.
- Interne vann- og avløpsledninger til byggegruve, samt utvendige stoppekraner og sandfangkummer inngår. Det samme gjelder grøfter og kabler for strøm, telefon og TV-anlegg, fundamentjording samt inntaksskap og strøm til elektrikertavler.
- Mur under terreng tilfylles med drenerende masser mot grunnmursplate.
- I garasjeavkjørsel monteres slukrist foran garasjeport, dersom porten ligger lavere enn terrenget. Disse sammen med øvrige overvannssluker og taknedløp føres til overvannssystem.
- Tomteareal opparbeides i hht. utomhusplan og terreng tilsås og bearbeides på sortert vekstjord fra anlegget.

BYGNING

FUNDAMENTER OG GARASJEKJELLER

- Fundamenter og yttervegger under terreng (boder, garasjeanlegg, etc) utføres som mur/betongkonstruksjon (plassbygd eller elementer) etter krav i Norsk Standard.
- Vegger i bodanlegg og garasjekjeller leveres som uisolert konstruksjon, mens betongvegger i leiligheter isoleres i hht forskriftenes krav.
- Gulv i leiligheter utføres som tregulv over kryperom, eller som isolert betongplate på terreng. Gulv i garasje leveres asfaltert i kjøresoner og med grus på biloppstillingsplasser. Gulv i boder leveres støpt eller som tregolv.
- Dekke over garasjekjeller utføres som branncellebegrensende konstruksjon med nødvendig isolasjon, folietekking og betongheller/treplatter/tilsåing i hht. utomhusplan.

Louise

YTTERVEGGKONSTRUKSJON

- 19 x 145 mm utendørs horisontal trekledning monteres i en kombinasjon med fabrikkbehandlede metallplater (el. tilsv.) i frontfasade.
- 30 x 45 mm vertikale lekter.
- Vindsperre med ekstra forsegling rundt dører og vinduer.
- 8 mm OSB plater.
- 145 mm bindingsverk med 150 mm mineralullisolasjon
- Dampsperre
- 13 mm std. gipsplate (vannfast gipsplate på baderom) inkludert sparkling av skjøter.

UTVENDIG OVERFLATEBEHANDLING

- Alle overflater på utsiden beises med ett lag oljebasert beis samt ett lag oljebasert beis/maling . Siste lag påføres etter montering av kledning, vindskier og vindusomramming. Farge vill bli bestemt i samråd med arkitekt.

VINDUER

- Hvitmalte vinduer med "super energi" glass, U-verdi 1,4.
- Vinduer leveres som åpningsvinduer der dette er angitt på tegninger.
- Innvendig hvite MDF-foringer, med hvitmalte gerikter.
- Beslag dekket med hvit PVC over og under vinduene. Utvendig vindusomramming/dekkbord leveres malt.

YTTERDØRER

- Ytterdør til hver leilighet type Gilje, mod. Røros gl.Cotswold, eller tilsv. hvitmalt ytterdør med glass.
- Til bod-/garasjeanlegg og andre områder hvor brannforskrifter stiller krav til dørene, monteres selvlukkende metalleder uten glass.
- Innvendig hvite MDF-foringer, med hvitmalte gerikter.
- Dørvidere og låser – messing 6640, sylinder type 701.
- Låsesystem leveres med hovednøkkel som låser ytterdør, samt dører til fellesrom og garasjeanlegg.
- Beslag dekket med PVC over og under dørene. Omramming / dekkbord på utsiden malt ifølge malingsystemet.

BALKONG – OG BODDØRER

- I leilighetene leveres hvitmalt balkongdør med "super energi" glass, U-verdi 1,4.
- Dørvidere av krom og låsemulighet fra innsiden.
- Innvendig hvite MDF-foringer, med hvitmalte gerikter.
- Utvendig omramming / dekkbord er malt.
- Metallbeslag dekket med PVC over og under dørene og omramming / dekkbord på utsiden malt ifølge malingsystemet.
- Til boder utenfor leilighetene leveres boddører med beslag for hengelås



GARASJEPORTER OG BILOPPSTILLINGSPLASSE

- Til garasjeanlegg leveres motordrevet garasjeport i metall.
Til hver leilighet som har garasjeplass i fellesanlegg leveres 1 stk fjernkontroll for åpning av garasjeport.

SKILLEVEGGER (modulvegger) MELLOM LEILIGHETER

- 2 x 13 mm std. gipsplate (vannfast gipsplate på baderommene) inkludert sparkling.
- 95 mm bindingsverk med 100 mm mineralull isolasjon.
- 8 mm OSB plate.
- 30 mm mellomrom, isolert rundt ytterkant av modulene.
- 8 mm OSB plate.
- 95 mm bindingsverk med 100 mm mineralull isolasjon.
- 2 x 13 mm std. gipsplate (vannfast gipsplate på baderommene) inkludert sparkling.

SKILLEVEGGER (modulvegger) I LEILIGHETER

- 13 mm std. gipsplate (vannfast gipsplate på baderommet) inkludert sparkling.
- 95 mm bindingsverk – isolert langs ytterkantene, rundt åpninger og i baderomsveggene.
- 8 mm OSB plate / 9 mm kryssfiner over og i de øvre hjørner av åpningene.
- 30 mm mellomrom, isolert rundt ytterkant av modulene, samt rundt åpninger og dører.
- 8 mm OSB plate / 9 mm kryssfiner over og i de øvre hjørner av åpningene.
- 95 mm bindingsverk – isolert kun utvendig og rundt åpninger.
- 13 mm std. gipsplate (vannfast gipsplate på baderommet) inkludert sparkling.
- Vegger med fliser leveres med bindingsverk cc 300 mm.

INNVEDIGE LETTVEGGER

- 13 mm normal gipsplate (vannfaste gipsplater på baderommene) inkludert sparkling.
- 70 mm bindingsverk med 75 mm mineralull isolasjon i baderomsvegger og i sjakter.
- 13 mm normal gipsplate, inkludert sparkling.
- Vegger med fliser leveres med bindingsverk cc 300 mm.

INNERDØRER.

- Hvite profilpressede dører.
- Hvitmalte karmen og hvite MDF-foringer samt flat hardvedterskel som gir ventilspalte til alle rom.
- Messing dørvrider og beslag, type Primo Polar 15/006 inkludert lås og nøkkel, eller lignende alternativ.



GULV – FØRSTE ETASJE

- 45 x 145 mm impregnerte gulvsviller.
- 9 mm vanntett gipsplate tilleggsfestet med lekter av impregnert tre
- Trebjelker med 250 mm mineralull isolasjon. Nedsenkede bjelker og 200 mm mineralull isolasjon i baderomsgulvet.
- 22 mm T & G sponplate , vannfast 18 mm sponplate inkl. 8 + 16 mm sementbasert plate på baderomsgulvet. Ca. 15 mm senket gulv hvor dusjen skal være. 18 mm vannfast sponplate inkl. 8 mm sementbasert plate i utvidet del av gangen (ved ytterdøren)

ETASJESKILLER (tak og gulv)

Tak i leilighetene , unntatt i toppetasje (nedenfra og opp)

- 2 x 13 mm normal gipsplate (ett lag vannfaste gipsplater på baderommet) inkludert sparkling.
- 20 x 70 mm tre lekter.
- 45 x 120 mm takbjelker isolert nær yttervegg.
- 12 mm sponplate.
- Transportfolie.
- Trelekter langs randsoner med trinnlyddempende gummlist mellom etasjene, 65 mm luftrom med 100 mm mineralull isolasjon, 300 mm nær yttervegger (vil bli isolert ved montering av modulene).

Tak på modul i øverste etasje (nedenfra og opp)

- 13 mm gipsplate inkludert sparkling
- Fuktsperre
- Takelement med min. 16 mm sponplate, 250 mm mineralull isolasjon og trekonstruksjon ifølge beregninger
- Taksluker og takrenner
- Protan G takfolie el. tilsv.
- Nødvendige materialer til gesimser og rafteavslutning, m.m., leveres beiset og malt.

Gulv i modul i andre-, tredje- og fjerde etasje (nedenfra og opp)

- Metall nett for å støtte mineralull isolasjonen.
- Massive trebjelker med 250 mm mineralull isolasjon, Nedsenkede bjelker med 200 mm mineralull isolasjon i baderomsgulvet.
- 22 mm T & G sponplate , vannfast sponplate 18 mm, inkl. 8 + 16 mm sementbasert plate på baderomsgulvet. Ca 15 mm senket gulv hvor dusjen skal være. 18 mm vannfast sponplate inkl. 8 mm sement basert plate i utvidet del av gangen (ved ytterdøren).

INNVENDIG UTFØRELSE / OVERFLATER

- Alle vegger inne (utenom baderommet) er malt med to lag vannbasert maling "Bindoplast" eller lignende alternativ. Alle innvendige tak (utenom

baderommet) er malt med to lag vannbasert maling "Siroplast" eller lignende alternativ. Tak på baderommet er malt med to lag vannbasert maling "Interior" eller lignende alternativ.

VEGG-OVERFLATER PÅ TØRRE ROM

- Overmalbar lavprofil miljøtapet med 2 lag eggskallhvit maling glans 07
- Kjøkken beige keramiske fliser på veggen over benkeplaten.

VEGG-OVERFLATER PÅ VÅTROM

- Glassfiber i alle hjørner
- Flytende membran med ekstra glassfiber og ekstra lag med membran i sprutesoner rundt dusjen.
- Keramiske fliser i lys grå utførelse med grå fuger og hjørneavslutninger med silikon.

GULVBELEGG – kjøkken, stue med bod og entré

- 14 m.m. parkett Eik Natur med kvist

GULVBELEGG – soverom

- Vinyl gulvbelegg med korkmønster.

GULVBELEGG – inngang/VF (utvidet del ved ytterdøren)

- Membran (flytende).
- Keramiske fliser i grå utførelse

GULVBELEGG – baderom

- Flytende membran inkl. glassfiber i alle hjørner og ekstra forsterkning med glassfiber og membran i overgang til veggene.
- Spesialmembran rundt sluk og avløpsrør som er montert gjennom gulvet.
- Keramiske fliser i grå utførelse med grå fuger og hjørneavslutninger/overganger med silikon.

TAK-OVERFLATER I TØRRE ROM.

- Overmalbar tapet med 2 lag hvit maling, glans 02

TAK-OVERFLATER I BADEROM.

- 2 lag hvit maling, glans 20

LISTVERK.

- Hvitmalte taklister hulkil 15 x 15

- Hvitmalte gerikter 12 x 42
- Eik fotlister 15 x 47
- Rammer rundt åpninger mellom modulene - standard 12 x 42 mm, hvitmalte
- Spikerhoder er flikkmalte.

INNREDNINGER

- Komplette kjøkkeninnredning type AR 3 fra Arens Mööbel AS med hvitmalt MDF front med fasede hjørner el.tilsv. ifølge tegningene.
Lysrør 18 W over benkeplaten (1stk) fra "Lival" eller lignende alternativ.
- Baderomsinnredning type AR 3 fra Arens Mööbel AS med hvitmalt MDF front med fasede hjørner el.tilsv. Innredningen består av 30 cm høyskap m/hyller og dør, 60 cm servantskap med heldekkende servant og 60 cm speilskap med 2 stk down-light installert over speildørene.
- Garderobeskap med hvit laminert front fra Arens Mööbel AS el.tilsv. på soverommene (1,0 m pr. sengeplass). Synlige sider, kant og innside av skap utført i hvit laminat.

BALKONG, TERRASSE OG SVALGANG

- Balkong, terrasser og svalgangs gulvelementer av impregneret tre (terramme med 28 x 95 mm bord på toppen)
- Balkong gelender (høyde på gelender 1,0 m) i hht. tegninger.

TRAPPEROM OG HEIS

- Utførelse i betong/betongelementer med malt innvendig veggoverflate og golv med golvbelegg tilpasset slike rom.
- Trapper i strekkmetall eller betong, med tette trinn og belegg tilpasset slike rom
- Hydraulisk heis med hc-stol og isolert heissjakt leveres i bygg T1 og T3

UTVENDIGE TRAPPER FRA SVALGANGER

- Åpne trinn av metall, galvanisert.
- Gelender av metall, galvanisert.
- Der brannforskrifter måtte kreve dette bygges trappene inn med skjermvegger av ubrennbare materialer

INNVEDIGE TRAPPER I LEILIGHETER OVER 2 PLAN

- Utføres som lakkerte tretrapper, med rekkverk og returgelender av stående trespiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

KLOAKK OG RØRLEGGERARBEID

Generelt

- Rørleggerleveransen er komplett inkl. stikk- og bunnledninger.
- Vannrør i garasjeanlegg og andre frostutsatte områder sikres med varmekabel.
- Rørføringer legges primært skjult i sjakter, vegger eller nedfort i himlinger. Der dette ikke lar seg gjennomføre kan det bli montert synlige rør.
- Sprinkling av leiligheter der dette måtte være et brannteknisk krav

Handwritten signature: Løy SO

- Alle rør leveres som plastrør
- Vanntilførsel ved rør-i-rør system (type "Pexep"), hovedrør i sjakter
- 120 l OSO varmtvannstank, type 16RA hvit, eller tilsvarende alternativ installert i kjøkkeninnredningen.
- Det monteres innvendig stoppekran til hver leilighet.

FORBINDELSER OG SANITÆROPPLEGG / INSTALLASJON

Baderom

- Forbindelser for varmt og kaldt vann, og kloakk (dusj, sluk, vask, toalett, vaskemaskin)
- Toalett "Ifö Cera" nr.3860, hvit eller lignende alternativ
- Vask "Eumar" type Anne 005-600 K eller lignende alternativ, med heldekkende topplate.
- Skinne for dusjforheng.
- Dusjbatteri med termostat "Gustavberg Nordic" nr.216513 + 634166, krom med dusjgarnityr nr.103268 eller lignende alternativ.
- Enhands servantbatteri "Gustavberg Collection" nr.213547-0090, krom eller lignende alternativ for servant.

Kjøkken

- Avløp for oppvaskkum og oppvaskmaskin.
- Enhands kjøkkenbatteri med ventil for oppvaskmaskin, "Gustavberg Nordic" nr.209295, krom eller lignende alternativ.
- Rustfritt stål benkebeslag type "Franke" eller lignende alternativ montert i kjøkkeninnredningen ifølge tegninger

VENTILASJON

- Kanaler – metallrør i bygningselementene, samt hovedrør i sjakt. Det vil være ett rør for kjøkkenene og ett rør for baderommene som er plassert over hverandre.
- Separat mekanisk ventilasjonsanlegg fra hver leilighet, med avsug fra ventil i bad og fra kjøkken via hvit kjøkkenhette Flexit type SL-10, eller lignende, med trinnløs regulering. Utblåsningsventil monteres på tak eller i yttervegg
- Spalteventiler i vindusrammene. Der forskriftene stiller krav om større mengder innluft, monteres tallerkenventil i yttervegg.
- Fra garasjeanlegg monteres tidsstyrt eksos- og kondensavsugningsanlegg.

ELEKTRISK

Generelt

- Felles inntak/jording og fellestavler for leiligheter med automatsikringer og jordfeilbryter monteres i sportsbodareal i hver blokk.
- Felles måleravlesning for bl.a. svalganger, garasjeanlegg, heis, utvendig belysning, etc. monteres i fellesareal.
- Felles opplegg for kabel TV (hjemmelshaver må selv bekoste tilkobling og betale tilknytningsavgift).
- Lyspunkter og kontakter plasseres i henhold til den møblering som fremgår av tegninger.

- Stikkontakter er generelt doble og i jordnet utførelse. Til tekniske installasjoner kan kontaktene være enkle
- Installasjonene legges skjult i lette vegger og åpen i lyd/branncelle-
- begrensede konstruksjoner, på betong/murvegger og i sportsboder.
- Alle kabler og ledninger vil være koblet til hovedkabler fra sjakten.
- Lys armatur "Lival Partout" eller lignende alternativ er installert i soverommene (1 stk. pr rom), gang/entré (1 stk), bod (1stk) og badrom (1stk). I stuen er det bare tilkoblingsbokser (2 stk) med dekklokk. Utvendig belysning på balkonger og terrasser.

EL-FORDELING :

- Kjøkken - 2 stk doble stikkontakter, 4 stk enkle. 1 stk trippel bryter, 1 stk dobbel pol bryter.
- Stue - 5 stk doble stikkontakter, 1 stk enkel, 1 stk TV kontakt. 1 stk bryter.
- Gang/entré - 2 stk doble stikk, 1 stk telefon kontakt. 1 stk bryter, 1 stk dobbel pol bryter.
- Bod - 1 stk dobbel stikk. 1 stk bryter
- Badrom - 2 stk doble IP44 stikk. 2 stk doble pol brytere.
- Lite soverom - 2 stk doble stikk. 1 stk bryter
- Stort soverom - 2 stk doble stikk, 1 stk bryter, 1 stk telefon kontakt.)
- Ringeknapp ved inngangsdør.
- Svalganger og trapperom - nødvendig belysning
- Sportsboder - 1 stk stikkontakt, 1 stk taklysarmatur (tilkoblet fellestavle)
- Garasjeanlegg - Lysarmatur i hht. normer for lysdimensjonering, nøddlys, opplegg for ventilasjonsanlegg med ekstra stikkontakt, elektrisk portåpner m/ en fjernkontroll til hver boenhet. Anlegget tilkoblet fellestavle
- Utomhus - nødvendig gate- og parkbelysning som kobles til fellestavle.

ELEKTRISK OPPVARMING I LEILIGHETENE

- Elektriske varmeovner med temperatur regulering - "Glamox TPA" eller lignende alternativ i hver leilighet fordelt med 1 stk pr. rom utenom badrom, entré og bod.
- Varmematte fra "Devi" eller lignende alternativ, med temperatur regulering, i gulvet på badrom og utvidet del av entré/VF hvor det er keramiske fliser.

BRANNVERN

- 4 etasjes trebygninger sprinkles i hht forskriftenes krav.
- Til leiligheter som ikke er sprinklet leveres 6 kg pulverapparat
- I garasjeanlegg monteres 30 m brannslange i skap.
- Røykvarsler leveres til hver leilighet.
- Brann-/rømningstrapper leveres etter forskriftenes krav.
- Alle ytterdører mot svalgang er brannsikret EI-30S, eller bedre.

Kjøpers-/andelshavers ansvar

TELEFON

- Hver leilighet utstyres med røropplegg for telefon. Kabeltrekking og tilknytning ikke medtatt. Bekostes av kjøper. Opplegg for kontakt i stue og stort soverom

LYD OG BILDE

- Hver leilighet utstyres med et røropplegg for lyd og bilde. Kabeltrekking og tilknytning ikke medtatt. Bekostes av kjøper. Opplegg for tilkobling i stue.

STRØM

- Av praktiske hensyn har vi valgt at kjøper selv bestiller sitt faste abonnement på strøm hos Troms Kraft AS.
- Tilknytningsavgift for den enkelte leilighet betales av kjøper som del av sluttoppgjør til megler.
- Fellesabonnement til garasje-/bodanlegg, utendørsbelysning, mm bestilles av utbygger og overtas ved overlevering av borettslaget.

BYGGERENGJØRING

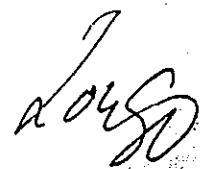
- Leilighetene er i utgangspunktet utvasket. Ettervask pga. sluttmontasje må den enkelte påregne.

Borettslagets ansvar

FELLESOMRÅDER

- Plener og fellesområder blir utført som beskrevet under pkt. 1.0 og 2.1.
- Det vil imidlertid være områder hvor planering og tilsåing vil få mindre skader, eller ujevn vekst som kan skyldes for mye/lite nedbør i groperioden. Slik utbedring vil være beboernes ansvar. Videre vil det være borettslagets ansvar å vanne og gjødsle det tilsådde område.
- Borettslaget overtar ansvar for drift og vedlikehold av avkjørsler, parkeringsplasser, plasser for renovasjon samt lekeplasser/friområder tilhørende borettslaget.
- Skilting av den enkelte bod og garasjeplass bekostes av utbygger. Det samme gjelder postkasser med stativ.

01.10. 2002.
BALDER AS



2

6

7

8

9

10