

# Byggebeskrivelse

## Utvendige/bærende konstruksjoner

### Yttertak

Tekkes med asfalt takpapp eller folie.  
Sedum tak leveres i samsvar med offentlige krav.

### Yttervegger

Byggenes fasader forblendes med teglstein i ulike valører, malt puss og trekledning.

### Vinduer

Vinduene leveres fra Nordan eller tilsvarende som trevindu i klassisk hvit med Alu-bekledning utvendig, RAL kode i henhold til beskrivelse fra arkitekt. Vinduene leveres med energiglass. Det forberedes for utvendig solavskjerming i fasade mot syd og vest ( ikke på balkonger), og dette kan leveres som tilvalg i henhold til beskrivelse fra arkitekten.

### Balkonger

Balkonger leveres med Agrob Buchtal 60 x 60 cm flisesystem på klosser, eller tilsvarende.  
Markterrasse leveres med royal behandlet terrasse bord.

### Terrasser

Terrasser bygges opp med isolasjon, vanntrykkmembran og Agrob Buchtal 60 x 60 cm flis-system på klosser, eller tilsvarende.

### Balkong-/terrassedører

Balkong- og terrassedørene er av type skyve og slagdører. Dørene leveres i klassisk hvit utførelse med aluminiumskledning utvendig.

### Etasjeskiller

Etasjeskiller utføres i plasstøpt betong og bæres av brannisolerte stålsøyler, samt plasstøpte massive betongvegger mellom leilighetene.

### Metallarbeider

Alle utvendige stålkonstruksjoner leveres med korrosjonsbeskyttelse og malte overflater.

## Fellesarealer, innvendig

### Trapperom/Gangarealer

Gulv: Parkett, det leveres flis i trapp fra 1 etg og ned til kjeller.  
Vegger: Sparklet og malt betong samt felter med trepanel.  
Tak: Systemhimling.  
Trapp: Belagt med parkett. Rekkverk og håndløper i glass og metall.

### Heis

Det installeres maskinromsløse personheiser i alle trapperom. Heiser føres til parkeringskjeller. Heiskupeer leveres i henhold til beskrivelse utarbeidet av arkitekten. Heisen er utstyrt med nødtelefonforbindelse. Type Schindler.

### Kjeller

Gulv: Slipes og støvbindes, med fall til avløpsrenne.  
Noe stedvis vannansamling må påregnes.  
Vegger: Males med hvit maling.  
Tak: Males med hvit maling.  
Tekniske rom males med epoxy på gulv.  
Vegger og tak hvitmales.

### Avfallssystem

Avfallssystem er av typen «Villinger» eller tilsvarende. Plassering fremkommer på utomhusplanen.

### Utomhusanlegg

Lekeplass: Det er planlagt sandlekeplass i uteområdet ved byggene i Bystranda Blå som vist på utomhusplanen. Kvartalslekeplass er plassert i parken syd for Tangen Ytterst.

Fast belegg: Alle materialer i gårdsrommet skal være varige og sunne.

Beplantning: Frodig vegetasjon skal være sammensatt av arter med variasjon i høyde, farge og vekstform.

Utvendig belysning: Armaturer av solid utførelse ved gangstier, hovedinnganger og på husfasader.

Vannspeil ihht godkjent utomhusplan.

## Leilighetene, jf. eget romskjema

### Himling

Leilighetene har nedsenket hvitmalt sparklet gipshimling. Nødvendige partier kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner.

### Innvendige vegger i leilighetene

Sparklede betongflater og gipsplater som males. Det forutsettes farger iht. NCS fargesystem, begrenset til fire standard farger etter arkitektens beskrivelse (begrenset til en farge per leilighet).

Leilighetskillevegger utføres generelt som betongvegger, og enkelte steder som lydisolert stålstendervegg.

Lette skillevegger inne i leilighetene utføres generelt med stålstender og gipsplate på hver side. Hulrom fylles med mineralullisolasjon. Baderomsvegger som skal kles med fliser forsterkes.

### Dører

Inngangsdøren type slett, innvendige dører i hver leilighet leveres type Trend eller lignende og farger etter arkitektens beskrivelse. Beslag av rustfritt stål.

### Dørlåser

Det installeres låssystem, således at leilighetseier kun benytter en nøkkel til alle de dører som skal kunne åpnes. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet.

## Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken fra Strai Kjøkken av typen: Premium kvalitet modell malt Rosendahl. Detaljerte kjøkkentegninger vil foreligge når de bygningsmessige detaljene er endelig avklart. Kjøkken leveres uten hvitevarer.

## Baderomskabin

Et større antall bad skal utføres som prefabrikkerte kabiner, komplett med fliser beregnet for våtrom både på gulv og vegger. Himling er klassisk hvitmalt gips med innfelte downlights. Innredning leveres hvit og har heldekkende benkeplate med integrert servant, se arkitektens tegninger. Veggmonterte toaletter. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk i rustfritt stål. Kabinene utføres med et integrert sisternepanel, skjult bak en glassplate, på veggen bak toalettet, hvor man blant annet finner egen energimåler for vannbåren gulvvarme og varmtvann. Hvitevarer leveres ikke. Det forutsettes at det benyttes kondens tørketrommel.

## Plassbygde bad

Det legges fliser beregnet for våtrom på gulv og vegger. Veggene flislegges fra gulv til tak. Anlegget får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbler fra Strai, type Lofoten. Hvitevarer leveres ikke. Det forutsettes at det benyttes kondens tørketrommel.

## Garderobes

Det leveres garderobeskap fra Strai kjøkken, type Nordkapp.

## Gulv

Stue, kjøkken, soverom og entre/hall leveres med parkett av 14 x 138 mm en stav eik med matt lakk, på lyddempende underlag. Hvitpigmentert kan leveres mot tillegg.

## Listverk

Det leveres fotlister av eik.

Innvendige dører leveres med hvitmaltelister og foringer. Utvendige dører og vinduer leveres med hvitmalteliste og gipsforinger. (listfritt)

## Gasspeis

Gasspeis kan leveres som tilvalg i leiligheter over 110 m<sup>2</sup> i 5.-7. etasje.

## Fellesarealer i 1. etasje

I 1. etasje i D bygget blir det ca 300 m<sup>2</sup> fellesarealer. Arealet vil inneholde resepsjon med sittegrupper, selskapslokaler i ulik størrelse. (opptil 50 personer), kjøkken, bibliotek/grupperom, trimrom og 2 gjestehybler. Gjestehyblene kan leies av beboernes gjester.

## Parkeringskjeller

Til hver leilighet leveres sportsbod på 5 m<sup>2</sup> i kjeller. På kjellerplan vil det bli markert hvilke boder og parkeringsplasser som kan disponeres av hvilke leiligheter. Slik fordeling vil bli foretatt når de bygningsmessige detaljer i kjelleren er endelig avklart. Informasjon vil deretter bli gitt gjennom eiendomsmegler.

## Tekniske installasjoner

### Ventilasjonsanlegg

Leilighetene ventileres med balansert ventilasjon som separate anlegg med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken.

### Oppvarming/varmt tappevann

Bygget vil bli tilknyttet fjernvarmenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme i bad, stue/kjøkken og entre. Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate målere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren

gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata på samtlige leiligheter.

### TV/data

Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk. TV/data uttak i stue i hver leilighet. I tillegg leveres tomrørsanlegg for valgfritt uttak i egen regi i alle soverom.

### Elektrisk anlegg

Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Det installeres skjult elektrisk anlegg til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Med unntak av trapperom og kjeller hvor det er åpent anlegg.

Alt strømforbruk i fellesarealer, garasje, boder, utearealer etc. registreres på en felles måler og må fordeles på leilighetene etter en omforent nøkkel.

### Opplegg for Elbil

Det forberedes for lading av elbil. leveres som tilvalg.

### Sprinkling

Det installeres boligsprinkling i alle leilighetene.

### Brannalarm

Det leveres heldekkende sentralisert brannalarmanlegg for bygningene inkl. leilighetene med automatisk melding til offentlig brannvesen. I tillegg leveres brann-detektorer for leilighetene tilknyttet brannvarslingsanlegg.

### Diverse

Det er tilrettelagt for felles skilting og det leveres 1 stk. postkasse pr. leilighet ved den respektive hovedinngang. Det tas forbehold om at detaljprosjekteringer kan medføre endringer i bygning og fremføring av tekniske sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innbygging av avløp.

Kristiansand, 20.04.2019.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>ENTRÉ</b>	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400. Porttelefonanlegg for duplex samtale-forbindelse og bildeoverføring samt integrert dørningeknapp. Leiligheter i 1. etasje med egen separat inngangsdør leveres med dørninge-anlegg.	Vannbåren gulvvarme.	Generelt: Aggregat plassert i boenhet etter teknisk informasjon fra installatør. (Se VVs tegning) Overstrømning	Inngangsdør leveres ferdig malt ihht. arkitektens beskrivelse. I noen leiligheter leveres skyvedørgarderobe hattehylle og stang. Den leveres med speildører.
<b>GANG</b>	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon vha. overstrømning.	
<b>KJØKKEN</b>	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Ettgreps blandebatteri. Vannbåren gulvvarme.	Avtrekkventil Separat avtrekk fra kjøkkenhette	Kjøkkeninnredning etter tegning fra Strai kjøkken, type Malt Rosendahl. Kjøkken leveres til tak eller nedføring avhengig av himlingshøyde. Det er mulighet å velge mellom 5 fargealternativer. Kjøkken leveres med benkeplate i laminat hvor en kan velge mellom ulike laminater tilpasset fargevalg på kjøkken. Kjøkkenventilator fra Røros Metall og leveres med integrert komfyrvakt. Hvitevarer leveres ikke.
<b>STUE</b>	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Vannbåren gulvvarme.	Tilluftsventil.	
<b>SOVEROM</b>	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Soverom leveres uten gulvvarme.	Tilluftsventil.	1 stk. garderoreskap pr. sengeplass fra Strai type Nordkapp. Garderoben har en malt glatt front i hvit utførelse.
<b>BAD</b> *leveres i utgangspunktet som prefab. Plassbygget i enkelte leiligheter.	Flis 30x30, 5x5 i dusj.	Fliser 30x60.	Nedforet malt gipshimling. Farge hvit.	NEK 400.	Iht. beskrivelse fra Boxen og/ eller rørlegger	Avtrekkventil.	Innredning fra Boxen eller Strai.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>GJESTEBAD/ WC</b> *gjelder samme som Bad, over.	Flis 30x30, 5x5 i evt. dusj.	Fliser 30x60.	Nedforet malt gipshimling. Farge hvit.	NEK 400.	Iht. beskrivelse fra Boxen og/eller rørlegger.	Avtrekkventil.	Innredning fra Boxen eller Strai.
<b>VASK./BOD</b>	Flis 20x20, samt sokkelflis	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Det leveres kran og avløp for vaskemaskin. Det må benyttes kondens-tørketrommel.	Avtrekkventil	Det leveres skyllekar i de leilighetene hvor dette er tegnet inn på tegning.
<b>BOD</b>	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Gipsplate/betong sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse. (en farge per leilighet)	Nedforet malt gipshimling. Farge hvit.	NEK 400.		Avtrekkventil	
<b>TAKTERRASSE/ BALKONG</b>	60x60 terrassefliser på underlagsklosser.	Rekkverk i henhold til arkitektens beskrivelse.	Synlig betong der det er balkong over.	NEK 400. Lys med armatur i solid utførelse med bryter. 1 stk stikkontakt.			
<b>MARK- TERRASSE PLAN 1</b>	Royalbehandlet treplattung.		Synlig betong der det er balkong over.	Lys med armatur i solid utførelse med bryter. 1 stk stikkontakt.			

- Boligarealer leveres med nedforet gipsplatehimling i klassisk hvit.
- Innvendige dører leveres ferdig malt i henhold til arkitektens beskrivelse. Type Trend eller tilsvarende.
- Leiligheter over 110 m<sup>2</sup> i 5, 6 og 7 etasje kan få gasspeis som tilvalg.
- Sikringsskap plasseres i henhold til anvisning på arkitekttegninger.
- Det benyttes ikke taklister hvis det ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn.
- Utstyr og innredning som ikke står i dette skjemaet, men er vist på plantegning, er ikke med i leveransen.
- Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen.
- Skap i vegg for gulvvarme samt «rør-i-rør»-skap plasseres i henhold til anvisning på arkitekttegninger.
- Romskjema er kun veiledende og det kan forekomme variasjoner avhengig av leilighetsstørrelse. Detaljer avklares med entreprenør i god tid før utførelse.