



FJORDHØYDEN  
AUSTRÅTT

Byggeteknisk beskrivelse og orientering om leveranse.

## FJORDHØYDEN

<b>Utbygger</b>	Villa Høgh Utvikling AS
<b>Arkitekt</b>	Ramp Arkitekter
<b>Generelt</b>	<p>Leilighetene skal ligge i Høgevollsveien i Sandnes kommune. Adressen er Høgevollsveien 14. Det skal bygges en blokk med felles p-anlegg i underetasje. Blokken er på fire etasjer, fordelt på 12 leiligheter.</p> <p>Prosjektet planlegges med oppstart i løpet av høsten 2023, under forutsetning av at det selges tilstrekkelig innen den tid.</p> <p>Bygget prosjekteres og utføres i henhold til TEK 17.</p>
<b>Tegninger</b>	Tegninger datert 01.05.2023 ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan 2012127 - i Sandnes kommune.
<b>Etasjehøyder</b>	<p>Leilighetene har etasjehøyde på 2,6 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner. Minimum etasjehøyde i baderom er 2,4 m.</p> <p>Parkeringskjeller har bruttohøyde på 2,5 m, nettohøyde vil bli minimum 2,2 m.</p>
<b>Forsikringer</b>	Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.
<b>Garantier</b>	Det stilles garantier for realisering av prosjektet og for reklamasjonsarbeider i garantiperioden i henhold til Bustadoppføringslova. (5 år).
<b>Eierform</b>	Eierformen vil være selveierleiligheter i et eierseksjonsameie.
<b>Fremdrift</b>	Salgsstart våren 2023 antatt med påfølgende byggestart 4 kvartal 2023.



FJORDHØYDEN  
AUSTRÅTT

<b>Fasader</b>	<p>Bygningen er fundamentert på stedlige masser. Hovedbærekonstruksjoner i bygget er i betong. Aluminium fasade iht. beskrivelse.</p> <p>Takrenner, beslag og ventiler utføres i aluminium eller tilsvarende material etter anvisning fra arkitekt.</p>
<b>Uterom</b>	<p>Fellesområdet opparbeides som vist på utomhusplan mot Høgevollsveien og det etableres renovasjonsstasjon, støyskjerming og beplantning.</p>
<b>Tak</b>	<p>Yttertakene er flate/skrå, isoleres og tekkes i henhold til teknisk forskriftskrav. Isolasjon og tekking festes i henhold til gjeldende forskrifter. Beslag og avdekninger i tilsvarende platematerialer som for fasadene.</p>
<b>Dører og vinduer</b>	<p>Vinduer og dører i yttervegger leveres i tre. Vinduer har fabrikkbehandlede karmen og foringer. Vindusglass leveres med U-verdi og lydreduksjon i henhold til tekniske forskrifter.</p>
<b>Vegger</b>	<p>Yttervegger bygges opp i isolert bindingsverk.</p>
<b>Etasjeskiller</b>	<p>Vegger mellom leiligheter og fellesrom skal tilfredsstillende lyd og brannkrav. Dette gjelder også vegger rundt vertikale sjakter. Skillevegger mellom leilighetene er i betong eller gips som behandles etter romskjema.</p> <p>Himlinger utføres i gipsplater/betong i henhold til romskjema, sparklet og malt i hvit farge. Overgang mellom vegg og tak fuges.</p> <p>Kasser, nedforinger av himling og påføring av vegger utføres hvor dette er nødvendig.</p>
<b>Bepantning</b>	<p>Utendørsanlegget som ikke inngår i private soner eller felles grøntområdet opparbeides i henhold til plan utarbeidet av landskapsarkitekt.</p>
<b>Balkonger</b>	<p>Balkonger utføres med treplattning med fall til avløp. Rekkverk i glass med profiler og håndreke. Høyden på rekkverket kan variere, men vil ha minimumshøyde etter byggeforskriftenes krav.</p>
<b>Terrasser</b>	<p>For leiligheter på 1. etasje nivåer er det terrasser. Belegg utføres i impregnert terrassebord. Det er ikke rekkverk på terrasser i 1 etg. hvor det ikke er krav til dette med hensyn til høydeforskjell.</p>



FJORDHØYDEN  
AUSTRÅTT

- Felles trapperom** Overflater i trapperom består av betong og gipsplater. Gipsplater og synlig betong sparkles og males. Gulv i trapperom/trapper er belagt med fliser. Der det er behov vil det bli montert absorbenter i trapperommet for å redusere etterklangstiden.
- Dørene i trapperom er forutsatt levert i nødvendig brannklasse. Rekkverk i trapperom leveres med håndløper på vegger og håndløper med vertikale spiler langs indre trappevange, alt i henhold til forskrifter. Lakkerte stålspiler.
- Heis** Alle leiligheter har tilkomst via heis fra inngang/parkeringsanlegg. Heis leveres i henhold til forskriftenes krav.
- Parkering** Hver leilighet vil få eksklusiv bruksrett til en stk parkeringsplass. Dette vil bli nærmere regulert i sameiets vedtekter. I tillegg vil det bli opparbeidet en stk gjesteparkeringsplass.
- Betongvegger og tak i parkeringsanlegget og støvbinder med lys farge. P-plasser er merket med malte striper mellom plassene. Det er tilrettelagt for el-billading i henhold til reguleringsbestemmelsene.
- Innredning** Som følge av den videre detaljprosjekteringen, kan det bli behov for at hele eller deler av rom bygges med himlinger, innkassinger og påføringer for kanaler og rør som ikke er vist på leilighetsplanene. Dette gjelder også for vertikale sjakter som vil variere litt i størrelse. Det tas forbehold om mindre justeringer av BRA/P-rom areal samt parkeringsareal.
- Innvendige dører** Innvendige dører med slette dørblad, ferdig malt karm og vrider i stål. Inngangsdører til leiligheter leveres med brann og lydklasse i henhold til forskriftene. Inngangsdør har kikkhull og FG-godkjent lås.
- Innvendig listverk** Boligen leveres uten taklister, det tas derfor forbehold om riss/oppsprekk mellom tak og vegg. Dette er ikke grunn for reklamasjon.
- Generelt må det påregnes noe innkassinger av tekniske installasjoner, disse vil komme under himling. Himling i entre, gang, bad og bod kan senkes inntil 240 cm.
- Det monteres fabrikkmalte lister rundt vinduer og dører. Gulvlister i lakkert eik der det er parkett hvis ikke annet er beskrevet.



FJORDHØYDEN  
AUSTRÅTT

**Malerarbeider** Utføres i hovedsak med stendere og gipsplater. Gipsplater sparkles og overflatebehandles i fem valgfrie farger.  
Vegger i våtrom leveres i henhold til forskrifter. Fliser i henhold til romskjema.

**Gulv** Gulvoverflater i tørre rom leveres med 1 stavs eikeparkett. I våtrom og støttersom er det fliser eller belegg ref. romskjema. Nedsenket gulv i dusjsone. Gulvvarme i henhold til romskjema.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsledninger tilkoples kommunalt anlegg. Sprinkleranlegg i parkeringskjeller, fellesarealer og i leilighetene. Vann- og avløpsledninger føres frem til hver enkelt leilighet via vertikale sjakter. Sjakter utføres i henhold til gjeldende forskrifter og krav med hensyn til brann og lyd. Teknisk skap for vann og elektro plasseres hensiktsmessig i leiligheten i henhold til tegning (støttersom).

**Kjøkken** Leveres fra Svane kjøkken iht. tegning  
For sanitærutstyr i kjøkken gjelder følgende:

- Ett greps blandebatteri
- Opplegg for oppvaskemaskin, klar for kobling.
- Vaskekum.
- 1 stk. 6 kg pulver brannapparat pr. leilighet

**Baderom** Leveres fra Svane kjøkken.  
For sanitærutstyr i baderom/vaskerom/gjeste-wc gjelder følgende, hvis ikke annet fremkommer i romskjema:

- Vegghengt WC i hvit utførelse
- Baderomsinnredning med vask og blandebatteri.
- Speil over servant med lys.
- Dusjbatteri med glidestang og slange m/dusjhåndtak, "krom" utførelse.
- Dusjvegg i dusjsone i henhold til tegning.
- Tilkopling for vann og avløp samt strømuttak for vaskemaskin og tørketrommel, om dette ikke er plassert i støttersom.

**Oppvarming** Oppvarming av leiligheter samt forbruksvann med vann til vann varmpumpeløsning. I leilighetene leveres radiator i stue som bygges inn under stuevindu.  
Bad og støttersom leveres med el-varmekabler.



FJORDHØYDEN  
AUSTRÅTT

**Ventilasjon** Alle leiligheter har balansert ventilasjon. Kjøkkenavtrekk leveres med kullfilter. Det forutsettes at eventuell tørketrommel må være av typen kondensstørketrommel.

## UTRUSTNING

**Brannvern** Det leveres røykvarslere og godkjent brannslukkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene.

**Bredbånd** Sameiet tegner egen avtale.

## ELEKTRISK ANLEGG

**Generelt** Sikringskap i hver leilighet montert i henhold til tegning.

Til fellesarealer innvendig, boder og parkeringskjeller leveres det lysarmaturer. Øvrige installasjoner i leiligheter som beskrevet i romskjema.

TV, telefon/bredbånds-uttak til hver leilighet i henhold til romskjema.

Garasjeport i parkeringsanlegget med én portåpner til hver leilighet.

Det leveres spotter i entré og bad.

**Ringeapparat** Det leveres porttelefon med svarapparat med monitor i hver leilighet.

## LUFTBEHANDLINGSANLEGG

**Ventilasjon** Det leveres forskriftsmessig avtrekksventilasjon i parkeringskjeller og fellesarealer i kjeller/evt sportsbod.

**Sprinkling** Sprinkleranlegg i parkeringskjeller, fellesarealer og i leilighetene.



FJORDHØYDEN  
AUSTRÅTT

<b>Postkasser/ Skilting</b>	Postkasser leveres ved fellesinngang. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger. Låssystem.
<b>Sportsbod</b>	Uisolert sportsbod med netting for å sikre god luft, til hver leilighet i parkeringskjelleren.
<b>Sykkelparkering</b>	Sykkelparkering etableres i sykkelstativ som innpasses i utendørsanlegget/lukket anlegg.
<b>Avfallshåndtering</b>	Egne renovasjons stasjoner på utsiden mot Høgevollsveien.
<b>Forbehold</b>	<p>Tiltakshaver tar 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 foran beskrevne typer/leveranser kan bli endret under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes.</p> <p>Møbler, hvitevarer og stiplede installasjoner som vist på salgstegning inngår ikke i leveransen. Tegningene er ikke i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlig pålegg som ikke er kjent på salgstidspunkt</p> <p>Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen.</p>

NB: Alle arbeider blir levert i henhold til ny byggeteknisk forskrift (TEK17).

Kontakt: Villa Høgh Utvikling AS  
Sandnes, 16.05.2023