

SURNADAL KOMMUNE

FUNKSJONSBESKRIVELSE TOTALENTREPRISE

Dato:05.02.2020

BYGGHERRE

**Surnadal kommune
Bårdshaugvegen 1
6650 Surnadal**

ARKITEKT

Georg Øye arkitektkontor as

1.01 PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Bygget består av totalt 17 enheter. I 1. etasje er det 5 stk 2-roms leiligheter i bofellesskap, 2. stk 2-roms leiligheter med egen atkomst og 1. stk 3-roms leilighet med egen atkomst. I 2. etasje er det 9 stk 2-roms omsorgsleiligheter og en liten fellesstue.

Det leveres fjernvarme til bygget.

2. GENERELT

2.01 GENERELT:

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

- Alle arbeider skal tilfredstille krav i gjeldende forskrifter og lover. Fortiden TEK17.
- Brannkonsept. Utarbeidet av Brannrådgiverne as. Som Vedlegg.
- Hele bygget skal tilrettelægges for bruk av velferdsteknologi(V) og smarthusteknologi(S).
- V og S Beskrives nærmere under eget punkt.

Det er tenkt benyttet tradisjonelle byggemetoder tilpasset lokal kompetanse.

Dette vil gi lokale bedrifter en bedre mulighet til å delta i prosjektet.

Yttervegger med bindingsverk, med liggende kledning av tre (weatherbord) i 2. etasje og tegl i 1. etasje.

Innvendige skillevegger mellom boenhetene av betong. Dette ivaretar både brannkrav og lydkrav på en god måte.

I en rapport fra Østlandsforskning (Klimaregnskap av tre- og betongkonstruksjoner) heter det:

"Det er ikke empirisk grunnlag for å hevde generellt at tre er mer miljøvennlig enn betong. Avhengig av kontekst og ulike løsninger en finner i konkrete prosjekter, vil en kunne redusere klimagassutslippene uavhengig av materialvalg. Dette kan fremmes ved å la produsenter og andre utførere få større frihet til å benytte sin kompetanse og praktiske kunnskap for å utvikle innovative løsninger"

2.02 FELLES ADKOMST/TRAPPEROM

- Leilighetene i 2. etasje har adkomst fra trapp/heisrom. Vegger i ganger og trapperom vil være av glass, malt gips eller betong.
- Hovedinngangsparti skal ha postkasser til leilighetene.
- Trapper leveres i stål eller betong.

2.03 PARKERING

Utvendig parkeringsarealer som vist på Utomhusplan.

2.04 BODER

Hver leilighet har egen innvendig bod. Hver bod skal ha en dobbel stikkontakt.

2.05 AVFALLSHÅNDTERING

Utvendig nedsenket avfallsrom. Utførelse etter Remidts sin standard.

2.06 UTEAREAL

Arealet skal opparbeides med asfalt og belegningsstein, som vist på tegninger. Plenarealer tilsås, gjødsles. Dersom det velges "ferdigplen" tar Surnadal kommune første slåing. Surnadal kommune er straks etter overtagelse ansvarlig for vatning og gjødsling ved behov. Det skal være 2 spylepunkt for utvendig bruk, ved akse X5/Y5 og ved akse Y1.

FALL/KUMMER: Utearealet skal opparbeides med riktig fall, med et nødvendig antall kummer. På Utomhusplan er det tatt med 4 stk. I tillegg renner m/rist ved innganger. Det skal leveres plan der fall, renner og kummer er plassert.

LYS: Utearealet skal lysettes med et nødvendig antall lave lysmaster, lignende de som allerede er i området. På Utomhusplan er tatt med 5 stk lysmaster. Ellers skal det monteres utebelysning på bygget, ved innganger og ved balkongdører.
Det skal leveres lysplan for uteområdet.

2.07 KONSTRUKSJON

Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av fasadetegninger og 3d-tegning fra arkitekt.

-Grunnforhold: Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Det forutsettes at tomten består av sand- og grusmasser.

-Gulv på grunn: Isolert (min. 300mm) betonggulv på grunn, Radonfolie.

-Konstruksjon: Betong (hulldেকে) dekke mellom 1. etasje og 2. etasje. Over betongdekke monteres for eksempel 25mm lydplate + 35mm weberfloor 4310. UK dekke, for eksempel nedforing (200-250mm) inkl. 100mm isolasjon + dobbel gipsplatekledning.

2.08 YTTERVEGGER.

1. etasje: Vegger i bindingsverk med teglforblending utvendig. Farge tegl: Hvit
innvendig kledning: Se Innvendige vegger (gips eller finer).

2. etasje: Vegger i bindingsverk med liggende trekledning utvendig. Liggende kledning med Weatherboard.

Utvendig behandling: Ferdig beiset fra fabrikk. 1 dekkstrøk påføres på plassen.

innvendig kledning: Se Innvendige vegger (gips eller finer).

Endelig fasadeuttrykk vil bli bestemt senere i prosjekteringsfasen.

Oppdragsgiver skal fritt kunne velge farge på alle vegger. Det vil bli flere farger (kfr. fasadetegninger)

2.09. TAK:

Taket har et fall på 2 grader. Entreprenør kan velge om det skal brukes kompakttak med innvendig nedløp eller luftet tak med utvendig nedløp.

Taktekking: Asfalt eller folie takbelegg med Listetekking.

2.10. INNVENDIGE VEGGER:

Der det er angitt på tegninger utføres vegg mellom leiligheter av betong. Overflate betong skal være pusset/sparklet, klar til å males.

I fellesarealer, og i leiligheter utføres innervegger med stender av tre eller tynnplateprofiler.

Hvor det ikke er brannkrav medtas bjørkefiner, skrumontert kant i kant, ferdig behandlet.

Ellers monteres harde gipsplater, Gyproc Habito eller protect F (branngips) hvor dette er et krav.

Totalentreprenør oppgir antall m² finerplater.

Baderomsvegger leveres med baderomspanel, type Fibo el. tilsv. Øvrige vegger av tre/betong/gips males iht fargevalg fra byggherren i samråd med arkitekt.

Gipsplater skal sparkles og males iflg. norsk standard. Oppdragsgiver skal fritt kunne velge farge på alle vegger.

2.11. VINDUER OG DØRER.

Vinduer leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte (utvendig) trevinduer.

Terrassedører i samme utførelse leveres malte og med klart 3-lags glass med lavemisjonsbelegg og gassfylling i henhold til forskriftenes krav.

Hovedinngangsdører leveres i aluminium, pulverlakkert i farge valgt av byggherren.

Innvendige dører leveres som kompaktdører av god kvalitet (Swedoor eller tilsvarende) med dempelist på karm. Glatte dørblader med vridere og beslag av stål, samt karmer og gerikter (stiftehull vil være synlig). Evt. dør mellom gang og stue har glassfelt (siste pkt gjelder kun enkelte leiligheter).

U-verdi : 0.8W/m²K eller bedre.

Innerdører: Fortrinnsvis terskelfrie, eventuelt lav terskel (maks 15mm avfaset).

Utenfor alle inngangsdører må det være rist med drenert grube med OK ferdig rist lik OK innvendig gulv.

Dører som er så tunge at de trenger manuell kraft mer enn 20N(2kg) må ha elektrisk døråpner. Farge på dører og vinduer velges av byggherre, og tilpasses krav om universell utforming.

2.12.GULV.

Gulv på bad, og andre våtrom leveres flislagt. Øvrig rom leveres med linoleum med sokkelløsning av linoleum, Overgang gulv og vegg fuges med fargeavstemt silikon.

2.13.HIMLINGER.

Oppholdsrom/kjøkken i alle leiligheter: Gipsplate i sparklet og malt utførelse – farge hvit.

Soverom, boder og andre tørre rom: Folierte, ferdigbehandlede takplater, type Forestia el. tilsv.

Våtrom: Folierte, ferdigbehandlede takplater. F.eks. MDF tak Våtrom (Mjøspanel), eller Huntonit trefiber takplate.

Der tekniske installasjoner krever det, skal det monteres nedsenkede, nedtakbare systemhimlinger (600x600mm), med skjulte opphengsprofiler.

Det skal ikke være synlige innkassinger av kanaler og rør. Kanaler og rør skal legges i himling.

2.14.TRAPP/HEIS

Det leveres ståltrapp med istøpte trinn av betong med linoleum. Nødvendig rekkverk og håndlister i stål, ferdig malt.

Det leveres og monteres komplett heis, med mål på heisstol: 1400x2400mm.

2.15.LISTVERK.

Gulv med linoleum: Sokkelløsning av linoleum, Overgang gulv og vegg fuges med fargeavstemt silikon.

Der det er nødvendig, for eksempel ved ytterdører og lignende monteres vaskelister av eik.

Gerikter på dør/vinduer ferdig malt fra fabrikk, dim 15x45mm. Stiftehull vil ikke være synlig.

Overgang vegg himling leveres som listefritt.

2.16.BADEROM.

Veggmontert toalett, forlenget type. Leveres i hvitt porselen. Høyde 48cm + toalettsete, dybde min. 70cm, forlengelse av avstand mellom susterne og skål.

Spyl/tørk-funksjon skal leveres på alle toalettene.

Det leveres egen kran og avløp for vaskemaskin. Skapseksjoner av type hvit glatt eller tilsvarende. Størrelse i henhold til plantegninger.

Dusjareal må være min. 1,1x1,1m. Ingen nivåforskjeller. Støtthåndtak i dusjsone. Dusjstang som min. Dekker området i høyden 1,2-2,1m fra gulv. Dusjstang som er solid nok til å kunne brukes som støtthåndtak. Dusjhode må kunne reguleres fra sittende stilling.

Servant skal kunne brukes fra sittende stilling. Vannlås trukket inn mot vegg for å frigjøre plass under servant. Servant skal ha integrert personhåndtak.

Avløp og vannuttak maks. 25cm over gulv. Vannuttak for armatur og avløp må gi mulighet for å koble på fleksible rør. Mulighet for manuell høydejustering av servant. Speil som går fra OK servant til minst 2m OK gulv. Stikkontakt (+1,0m) ved siden av speil.

Alle håndtak skal være bøylehåndtak.

-Snoralarm ved toalett/dusj.

2.17.KJØKKEN.

Det skal gis pris på Kjøkken iflg. vedlagte plantegninger. Totalentreprenør skal levere tegninger (3D) av utforming av alle kjøkken.

-Stekovn/komfyrtopp som todelt løsning.

-Stekovn fortrinnsvis i høyskap. Underkant + 75cm fra ferdig gulv.

-Skuffer i stedet for underskap m/dører.

-Skapdører må kunne åpnes mer enn 90 gr.

-Skapdører hengsles slik at de åpnes mot midten av benkelengden.

-Lange bøylehåndta på skuffer og skapdører.

-Ettgreps kjøkkenarmatur med lang betjeningshendel.

-Forsterkning av vegg med f.eks 18mm OSB plate bak kjøkkenskap.

-Uttrekkbare hyller i høyskap.

-Uttrekkstøvl.

-Generell belysning

-Komfyrvakt

2.18.SOLAVSKJEERMING.

Det leveres utvendig solavskjerming på alle vindu i 2.etasje og i 1.etasje mot vest,syd og mot øst mellom akse Y3 og Y6.Individuell motorstyring.

2.19 BALKONGER

Balkonger leveres som stålkonstruksjon med tekking og taksluk, samt tremmegolv. Takoverbygg på balkonger vil bli som vist på tegning.
NB!God drenering fra balkonger.

2.20. INNREDNINGER:

Innredninger vil være ca. tilsvarende som vist på plantegninger. Endringer kan forekomme. Møblering er tegnet inn for å vise hvordan det kan innredes og vil bli endret. Møbler og innredninger vil bli innkjøpt via eget anbud,og er ikke med i totalentreprisen.

2.21.PERSONLØFTERE.

Det skal monteres takmonterte personløftere/takheis fra soverom til bad.
Dvs. at taket på soverom og bad og veggen mellom rommene må være konstruert slik at takheis kan monteres.Takskinner skal felles inn i himlingen,slik at underkant skinne flukter med underkant himling.
I 2.etasje skal skinne leveres ferdig montert på alle rom.I 1.etasje gjelder dette i soverom i 2,og 3.roms leilighetene.Det skal ikke monteres skinne i leilighetene i Bofellesskapet.Her skal det tilrettelegges for ettermontering.

3.TEKNISKE ANLEGG.

3.01.VENTILASJON.

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
-FELLESAREAL:Felles ventilasjonsagregat for fellesarealer i 1. Og 2. Etasje.Arbeidstilsynets regler. Kan være vannbårent agregat
-LEILIGHETER 1.ETASJE:Boligstandard,med separate agregat for hver leilighet,med eget avtrekk.
-OMSORGSLEILIGHETER 2.ETASJE:Boligstandard,med separate agregat for hver leilighet,med eget avtrekk.
Agregat for leiligheter kan plasseres for eksempel i bod eller kjøkkenskap.

3.02.OPPVARMING.

Det vil bli felles anlegg med fjernvarme i teknisk rom med vannbåren varme.

Det monteres vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt i boder.

Bod i leiligheter har ikke egen varmekilde.

Styres fra rommåler i alle leiligheter med fordelerutstyr i hver boenhet.

Felles vannmåler.

Felles avlesning for energibruk vannbåren oppvarming. Det leveres ikke energimåler for hver leilighet.

3.03.ELEKTRO – TV / INTERNETT

Leilighetene leveres med skjult el-anlegg, unntatt der det teknisk er nødvendig å legge åpent. Stikkontakter i leilighetene plasseres i rekkehøyde(mellom 90-120cm over ferdig gulv),der annet ikke er beskrevet. Brytere plasseres generelt ca 100cm over gulv. Det leveres felles måler for hele bygget.

Alle leiligheter leveres forberedt for TV og internett.

Det leveres dimmbare lyskilder på alle rom.Det skal kunne velges mellom flere typer brytere:Vippebrytere,dimmere eller scenario-brytere med mulighet for å velge "DAG","KVELD" eller "NATT".

Det skal leveres lysarmaturer til alle rom ,samt utvendig belysning på bygget.,etter gjeldende krav til lysstyrke.

-Kjøkken.

Generell belysning med mulighet for dimming.Lysarmatur under alle overskap.

Separate lysbrytere for benkebelysning og taklys plassert nær kjøkkendør i maks høyde 1,1m over ferdig gulv.

-Omgivelseskontroll.

Automatikk som styrer åpning og lukking av alle dører og ytterdører, porttelefon, sol-/lysskjerming. Strømpunkter må installeres over dører og vinduer (NB! ikke ved gulv)

Spikerslag monteres over alle dører hvor det kan være aktuelt å montere automatiske døråpnere, Hovedinngangsdører, entrédører og balkongdører og alle fellesarealer.

Kfr. Brannkonsept.

4. NØKKELSYSTEM, TELE- OG SIKKERHETSANLEGG, BRANN

4.01.NØKKELSYSTEM:

Adgangssystemet skal utformes slik at alle dører som leilighetseieren har adgang til kan åpnes med en åpner. Dette gjelder trapperomsdør, postkasser og inngangsdør.

Det skal utarbeides lås- og beslagsskjema.

4.02.TELE- OG SIKKERHETSANLEGG:

Følgende skal medtas for leiligheter:

-Brannslukning iht. forskrifter med sprinkleranlegg.

-Alle inngangsdører, utenfra og til hver leilighet skal være tilrettelagt for elektronisk adgangsstyring.

4.03 VELFERDSTEKNOLOGI(V).SMARTHUSTEKNOLOGI(S).

Hele bygget skal tilrettelegges for bruk av Velferdsteknologi og Smarthusteknologi. Tilbyder er selv ansvarlig for å skaffe seg kompetanse på disse områdene.

Retningslinjer for universell utforming, TEK17 og andre relevante byggeforskrifter skal følges nøye.

Mht Velferdsteknologi henvises til vedlegget, *"VEILEDER FRA FREDRIKSTAD KOMMUNE"*.

Det skal leveres nødvendig Infrastruktur, slik at det kan suppleres med nødvendig teknologi etter behov.

NB! Framføring av infrastruktur skal skje med kabling (KNX)

4.04 TILLEGG-ENDRINGER

Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetenes kvalitet av betydning.

Tilleggs- / endringsarbeider betales ved overtagelse, og vil bli spesifisert i en sluttoppgjørsoppstilling.

4.05 BRANN

Brannstrategi og brannplaner fra Brannrådgiverne AS skal følges nøye.

NB! Rom 133 Felles opphold/kjøk. Her skal det monteres branngardin, som vist på tegning.

4.06 RENGJØRING

Leilighetene og fellesarealene leveres ryddet og rengjort (byggvask)

5. LEVERANSESTANDARD

5.01 ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Innvendig lettvegg	Himling	Elektro Nek 400	Sanitær	Annet
Felles areal	Linoleum.	Finer /gips/ betong sparklet og malt.	System himling	Takarmaturer. Røykdetektor.		Vannbåren varme.
Kjøkken	Linoleum	Finer/gips/ betong sparklet og malt.	Gips/betong/ sparklet og malt.	Benkarmatur med stikkontakt. Doble stikkontakter. Lys pkt ved himling	Ett greps kjøkkenbatteri, med høy tut	Vannbåren varme Se eget pkt. vedr. innredninger.
Stue	Linoleum	Finer/gips/ betong sparklet og malt.	Gips/ betong sparklet og malt.	Doble og enkle stikkontakter. Uttak for TV/internett. Lys pkt ved himling		Vannbåren varme Utgang til terrasse / balkong.
Bad	Flis 30x30. Mosaikk i nedsenk dusjgrube	Baderomsve gger.Fibo el.tilsv.	Gips/ betong sparklet og malt.	Blendingsfri takarmatur og speilbelysning. Dobbel stikkontakt v/speil(+1m). Stikkontakt ved toalett.	Sluk legges ved vegg eller hjørne i dusj.Ikke midt i dusjgulv.Uttak for vaskemaskin Gulvmontert toalett med forlengelse av avstand mellom sisterne og skål	Varmekabel evt vannbåren varme. Total- entreprenør kommer med anbefaling
Boder	Linoleum	Finer/gips/ betong	Gips/ betong sparklet og malt.	Takarmatur. Doble Stikkontakter.		Ingen varmekilde
Sove- rom	Linoleum	Gips/ betong sparklet og malt.	Gips/ betong sparklet og malt.	Doble stikkontakter. Takarmatur.		Vannbåren varme.
Terrasse / Balkong	Tremme- golv		Gips/ betong sparklet og malt.. lydhimling der det er krav	Utelamper. Dobbel stikkontakt.	Avløp	

Trappe- rom	Linoleum	Tre - gips/ betong sparklet og malt.	Tre - gips/ betong sparklet og malt.	Nødvendig belysning. Stikkontakt for renhold.		Panelovn. Lufteventiler i vinduer
Felles arealer utvendig	Asfalt,beton gstein og tilsådd plen			Nødvendig utvending lysarmaturer på bygget og ved Fellesarealer og gangveier..	Sluk,kummer. aquadrensrenn er	Se utomhus- plan