

Saltbrygga byggetrinn 1. Teknisk beskrivelse for vertikal delte eneboliger.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om området og byggenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller, er det alltid denne tekniske beskrivelsen som gjelder. Arbeidene utføres etter gjeldende tekniske forskrifter.

Illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, garderobeinnredning, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc.

Vindustørrelse/ form – og plassering i den enkelte bolig, kan avvike noe fra plantegningen. Dette kan blant annet skyldes behov for tilpasning av tekniske løsninger/ føringer, offentlig forskriftskrav og den arkitektoniske utformingen.

Utvendig anlegg

Offentlige arealer og anlegg

Vann- og avløpsanlegg og kyststi i byggetrinn 1, vil overdras kommunen for drift og vedlikehold.

Veier

Internveier opparbeides iht. reguleringsplanen.

Internveier vil enten overdras til kommunen eller til Saltbrygga Velforening. Veier regulert som offentlig vei overdras til Larvik kommune. Veier som overdras til kommunen, vil oppbygges iht. kommunal vei norm og driftes av kommunen. Veier som ikke overdras til kommunen, skal eies og driftes av Saltbrygga Velforening. Alle internveier og kyststien vil ha offentlig gatebelysning. Slitelag asfalt legges når byggearbeidene på området er ferdigstilt for å unngå unødig slitasje.

Fellesanlegg

Kjørevei, lekeplass, renovasjonsanlegg og felles uteområder i byggetrinn 1, vil bli fellesanlegg for beboere på Saltbrygga. Fellesanlegg vil driftes av Saltbrygga Velforening. Det er pliktig for beboere å være medlem av Saltbrygga Velforening.

Leke- og aktivitetsplasser

Leke- og aktivitetsplasser opparbeides iht. reguleringsplanen.

Beplantning og tilsåing

Fellesområdet beplantes og tilsås i hht. godkjent utomhusplan

Adkomst

Adkomst til boligen opparbeides med fast dekke.

Overvannshåndtering

Overvann vil bli håndtert ved en kombinasjon av avrenning til terreng, kommunalt overvannsnett og vannførende kanaler i parkområder.

Vann- og spillvannsledninger

Vann og spillvannsledninger tilkobles kommunalt nett.

Kabelføringer

Kabler for sterkstrøm og fiber, føres i grøfter frem til utvendige målerskap. Dette gjelder for hver boenhet til rekkehus og eneboliger iht. NEK 399-1:2014. Strøm og fiber føres videre inn til tilkoblingspunkt i hver boenhet. Strøm fordeles derfra internt i boenheten.

Hvalen Utvikling AS har inngått avtale med Canal Digital om installering av fiber på området. Hver boligkjøper må tegne eget abonnement hos Canal Digital for data/TV i boligen.

Renovasjon

Det leveres nedgravde avfallsbeholdere for kildesortering.

Tomten

Tomten vil bli opparbeidet med felles granitt trapp til kyststi. Det vil bli lagt betongheller langs husveggen. Fuger blir tilsådd med gress. Det vil bli bygget bod som skille mellom boenhetene, utførelse i samme type tre kledning som boligen. Det anlegges treplattning i hele byggets lengde. Beplantning vil ikke bli utført, utover betongkasse mot kyststi. Tregjerde og låsbar gangport i felles tilkomst til kyststi.

Det anlegges fast dekke i kombinasjon betongheller og asfalt mot områdets felles tilkomst

Boligene

Konstruksjon, fasade, himling og tak

Boligene fundamenteres på selvberende betongplate på mark. Etasjeskille mellom 1 og 2 etg. vil være trebjelkelag.

Fasaden blir oppført i bindingsverk i tre, kledd med teglstein i 1 etg. og naturlig grånet trekledning i 2. etg.. Det vil videre bli brukt sedertre eller tilsvarende på fasade.

Takterrasse etableres med tredekke, alle rekkverk utføres i glass. Glass mellom boenhetene leveres i frostet utførelse. Nødvendig taksluk etableres. Ingen beplantning eller plantekasser leveres på takterrasse.

Himling inne vil være sparklet og malte gipsplater. Takflater ute vil bli tekket med Sarnafil el. tilsvarende.

Gulv/ trapper

Gulv vil få en stavs eik parkett med unntak av entre, bad og wc som vil få fliser og dekorbetong. Trapp inne i 1. etg. vil være tett, med trinn av eik. Rekkverk vil være stål og glass. Takterrasse vil få terrassegulv med stavbredde tilsvarende parkett inne. Trapperekker vil være i mørk grå/ sort lakkert stål.

Vindu og dører

Vinduer vil være i alu/ tre med god isoleringskvalitet, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.

Ytterdører vil få type og farge valgt av arkitekt i samarbeid med utbygger. Skyvedør i 2. etg. vil være aluminium i god kvalitet og med brutt kuldebro. Mørk grå eller sort farge. Innvendige dører i slett eik med håndtak.

Vegger

Vegger i boligen vil være malt hvit og i noen rom eikefiner. Bad/ WC vil få fliser på veggene.

Listverk

Generelt listefri utførelse.

Energi og oppvarming

Boligene vil få energiklasse B. Det vil si at byggets totale energibehov til oppvarming, blir bedre enn det som er dagens forskriftskrav.

Det vil bli installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hht. gjeldende forskrifter.

Alle gulver, eks. bad/ wc vil få vannbåren gulvvarme. Bad/ wc vil få elektriske varmekabler.

Elektro

Det vil bli utarbeidet punktplan på inntil 100 stk. elektriske kontakter/ TV/ data for montering inne og ute i samarbeid med kjøper. Gang, bad og wc vil få installert downlights i himling, på dimmer. Det vil bli montert ringeklokke på ytterdør og seriekoblet røykvarsler på nettspenning.

Utstyr

Det leveres kjøkken fra anerkjent leverandør. Det er laget separat kjøkkentegning med beskrivelse av innredningen. Skuffer og skap leveres med demping. Hvitevarer blir levert fra Miele og består av integrert komfyr, komfyrtopp, kjøll/ frys og oppvaskmaskin.

Bad og wc vil bli utstyrt med wc, dusj, vask og skap i hht. egen tegning.

Det vil bli montert 2 stk. frostfrie utekraner til vann.

Tilvalg

Dersom det er ønsket med endring på noe av leveransen i huset, vil dette kunne avtales direkte med byggmesteren som skal bygge huset.

Det inngås avtale direkte med byggmester om tillegg som ønskes utført. Utbygger er ikke ansvarlig for eventuelle tilleggsbestillinger som er avtalt direkte med byggmester/ entreprenør.

Annet

I byggetrinn 2, skal det bygges parkering for boligene og eiendommen øvrig. P plass vil tildeles her når denne er ferdigstillet. Her vil det kunne bli muligheter for å få kjøpt ekstra parkeringsplass eller bodareal. Dette må avtales direkte med utbygger.