

**NYE 4- MANNSBOLIGER
LIABYGDA og HELLESYLT**

FOR

STRANDA EIGEDOMSELSKAP AS

**BESKRIVELSE AV
OMFANG OG KVALITETER I
PROSJEKTENE**

INNHALDFORTEGNELSE

Om prosjektene

Generell beskrivelse

Funksjonsbeskrivelse Bygg

- Rigg og drift
- Grunnarbeider
- Utenomhusarbeider
- Fundamentering – gulv på grunn
- Råbygg
- Koplemitterende bygningsmessige arbeider
- Taktekking / Blikkenslager arbeider
- Innervegger-himlinger-innerdører
- Overflatebehandling
- Fast innredning
- Elektriske Installasjoner
- Heis
- Sanitær og rørtekniske installasjoner
- Ventilasjonsanlegg

PROSJEKTENE

Liabygda gnr. 8/103

På tomtene i Liabygda skal det bygges 1 stk 4-manns boliger, med opsjon på bygging av en til.

Tomten ligger i et skrånende terreng og det vil være naturlig å foreta grunnarbeid for begge 4-mannsboligene samtidig og planere tomten klar til bygging med forstøtningsmurer. Tomten er eiet av Stranda Kommune.

Ringdalsåsen, Hellesylt, felt BE7/BE8

Denne tomten eies av Stranda Kommune og skal planeres av Stranda Kommune, og vil bli levert klar for støping av sokkel. Teknisk anlegg er framført til den ut planerte tomten.

Det skal bygges 1 stk 4 manns bolig, med opsjon på bygging av en til

TILBUDSFORUTSETTNINGER

Markedsføring

SES har som utgangspunkt at boligene skal selges fra prospekt,

Den valgte samarbeidspartneren er ansvarlig for å utarbeide og produsere alt markedsføringsmateriale (jrf. Pkt nedenfor) i tråd med SES sine krav snarest mulig etter tildelt kontrakt.

- Tiltalende presentasjon av alle byggebeskrivelser og leveringsomfang
- Utarbeider salgsprospekter med digitale bilder av boligene innvendig/utvendig, samt plassert i 3D terrengmodell som også viser utsikten fra boligene.
- Oppretter interaktiv hjemmeside med 3D modeller av boligene plassert på tomten og klikkbar visning av hver enkelt leilighet med planløsninger og innvendige bilder.

ORGANISERING AV PROSJEKTENE

Byggherre/Tiltakshaver; Stranda Eigedomsselskap AS

Prosjektledelse/Byggherreombud; Konbygg AS.

Søker; Totalentreprenør

Arkitekt; Totalentreprenør

Prosjektering alle fag; Totalentreprenør

Prosjektene skal gjennomføres i totalentreprise. Ihht, NS 8407

Det forutsettes at prosjektering organiseres og bekostet av totalentreprenøren.

Konstruksjonsberegninger og tegninger av disse, forutsettes inngår i leveranse fra totalentreprenøren.

Gjennomføring av byggeprosjektet.

Totalentreprenøren skal stå for gjennomføringen ihht. tilbud og kontrakt.

Gjeldende lover og forskrifter, samt Norske Standarder for denne type prosjekt, legges til grunn for entreprisen, og total entreprenørene må stå for all godkjenning hos off. myndigheter.

TEK 17 legges til grunn for gjennomføring av byggeoppdraget.

Forbehold om tillatelser, finansiering etc.

Det tas forbehold om at det foreligger tilsagn om husbankfinansiering og godkjenning av byggesøknad.

Byggesøknad /rammetillatelse

Totalentreprenøren søker om godkjenning av prosjektene.

Spesielle forhold ved byggeplassen

Byggeplassen skal inngjerdes i den grad dette er nødvendig for å sikre området. Ved alle arbeider som kan forårsaker støv eller støy, skal entreprenører gjennomføre tiltak som reduserer dette mest mulig, og som hindrer at tredje person blir plaget.

Organisering av SHA arbeidet.

Arbeidsmiljøet skal ivaretas ved at det legges gode planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i prosjektet. Entreprenør utarbeider SHA-planen for hele prosjektet. Totalentreprenøren skal være hoved bedrift ihht. Arbeidsmiljølovens §2.2. Videre skal han være koordinator for SHA- arbeider i prosjekterings- og byggefase med omfang som angitt i «Byggherreforskriften»

Totalentreprenøren skal være koordinator for hele prosjektet, og kostnaden i dette skal inngå i kontrakten. Det vil bli opprettet egne avtaler ihht. Byggherreforskriften §13. NS8440 A og B brukes som avtaledokumenter.

Alle entreprenører, inkludert under- og evt. sideentreprenører må etterfølge SHA -Plan og Byggherreforskriften.

SHA-Mål

- Ingen alvorlige ulykker, skader eller tap på byggeplassen.
- Prioritere gode miljøriktige løsninger, og legge til rette for et godt arbeidsmiljø.
- Redusere avfall gjennom kildesortering og levering til godkjent avfallsmottak.

HMS/Internkontroll

Totalentreprenøren er ansvarlig for alle arbeider og tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille kravene i «Forskrift om Internkontroll», og for å oppfylle krav i lover og forskrifter vedr. arbeidsmiljø og vernetiltak. Byggherren skal tilsendes kopi av utarbeidet dokumentasjon, protokoller for vernerunder, kontrollrunder og rapporter om hendelser, eller nesten hendelser.

FDV- dokumentasjon

Ved overtakelse skal entreprenøren levere komplett bygningsmessig drift og vedlikeholds instruks til byggherren. Dokumentasjonen leveres elektronisk.

GENERELL BESKRIVELSE

Det skal bygges leiligheter for videresalg og en vil i første omgang, satse på utbygging av 4 manns boliger til overkommelige priser for ny etablerer.

Det skal bygges 4-mannsboliger på ca 70 m² BRA pr enhet. 3 soverom, bad kjøkken og boder. Carport med sportsbod på min. 5 m² med plass for 1 bil. I tillegg skal det opparbeides parkeringsplass for 1 ekstra bil pr boenhet. Totalt 2 stk biloppstillingsplasser pr leilighet.

Dette er søkt ivaretatt med å holde fokus på følgende element under utvikling av prosjektene.;

- ***Bygningsmessige løsninger***
- ***Universell og livsløpsstandard***
- ***Enøk tiltak og miljø tiltak.***

For å klargjøre hva som ligger i dette, vil den generelle beskrivelsen redegjøre for de forannevte elementene, og hvilke valg som ønskes.

Øvrige poster i beskrivelsen, angir mer detaljert de forskjellige elementen som inngår i prosjektet.

Bygningsmessige løsninger

Råbyggene bør fortinnnsvis leveres i SINTEF godkjente element/ seksjoner. For på denne måte å spare byggetid, og ha god kontroll på kvaliteten av byggeriet.

Enøk tiltak

Lyskilder skal benytte lavenergi armaturer.

Diverse vedlegg

Tomtekart for Liabygda og Hellesylt leveres ved henvendelse til Stranda Kommune ved Einar Lied (einar.lied@stranda.kommune.no)

FUNKSJONSBEKRIVELSE

RIGG OG DRIFT

Total entreprisen skal omfatte all rigg og -driftsomkostninger i byggeperioden. I dette skal også inngå byggemøter, byggeplasskontor etc.

GRUNNARBEIDER

Totalentreprenøren må innhente nødvendige opplysninger om grunnforholdene og opplysninger om installasjoner i grunnen i og rundt tomta som blir berørt av byggearbeidene. Valg av fundamenteringsmetode er totalentreprenørens ansvar. Radon/avgasser fra forurenset grunn må ivaretas i henhold til forskrift og lovgivning. I prisen skal alle kostnader med grøfter og rør for vann, spillvann og overvann tas med frem til tilknytning av kommunale anlegg. Kabelgrøfter for strøm og fiber, må inngå i leveransene.

UTENOMHUSARBEIDER

Opparbeidelse av grøntarealer og nødvendige veger og plasser skal inngå i arbeidene. Parkeringsplasser og kjørearealer skal asfalteres. Grøntarealer tilsåes og gjødsles.

FUNDAMENTERING – GULV PÅ GRUNN

Fundament for byggene beregnes av totalentreprenøren, Gulv på grunn isoleres og radonsperre legges.

RÅBYGG

Råbyggene leveres komplett med vindu og ytterdører, isolert og utlekte ihht Tek 17. Balkonger og svalganger og trapper med takrenner skal inngå i leveransene. Det samme gjelder carporter og utvendige sportsboder.

KOMPLETTERENDE BYGGNINGSMESSIGE ARBEIDER RÅBYGG

Komplett låssystem inkl. boddører.

TAKTEKKING - BLIKKENSLAGERARBEIDER

Alle tak full isoleres ihht. Forskriftenes krav, luftig og tekkes med takpanner i stål/aluminium eller takstein. el.

Alle inn og utvendige beslag og renner etc. Må medtas.

INNERVEGGER /HIMLINGER/ INNERDØRER

Alle innervegger leveres med stendere av treverk, og isoleres. Vegger kles med ferdigbehandlede veggplater.

Det monteres himling av ferdigbehandlet takplater.

Alle nye dører medtas i entreprisen, dette gjelder også nye brann/ lyddører. Det leveres kompaktdører i slett utførelse, ferdig malt.

OVERFLATEBEHANDLING

Yttervegger skal beises komplett ferdig utvendig, men kan gjerne være grunnet fra fabrikk.

Alle gulv i tørre rom skal leveres med parkett.

Gulv i baderom og våtrom leveres med flis og ihht. vatromsnormen.

Vegger på bad/våtrom leveres med baderomsplater.

FAST INNREDNING

Komplette kjøkkeninnredning med kjøleskap, oppvaskmaskin, kokeplater og stekeovn og ventilator leveres.

Det skal leveres skyvedørs garderobeskap på 1 m for hver inkl. hyller og oppheng.pr sengeplass.

ELEKTRISKE INNSTALASJONER

Elektriske installasjoner utføres ihht. gjeldende NEK 400 standard.

Lysanlegget dimensjoneres etter anbefalinger fra ”Selskap for lyskultur”.

Nød- og ledelys må monteres.

Heldekkende brannalarmanlegg, må installeres.

Det skal leveres oppvarming via panelovner. Våtrom leveres med varmekabler i gulv.

Fremføring og tilkobling av strøm for normale installasjoner medtas, Likeså komplette opplegg for fiber og tilkoblinger av nettverk og tv.

SANITÆR OG RØRTEKNISKE INNSTALASJONER

Alle inn og utvendige rørledninger, drens, sp.vann, oveflatevann, og vanninntak medtaes.

Komplett installasjoner, WC, dusj, vaske med skap, samt opplegge for kjøkken.

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel medtas, enten på bad, eller i eget vaskerom. Nødvendige sluker.

Utvendig frostfrie spylekraner monteres ved inngangspartiene.

Brannslanger, brannsløkningsapparater og brannkummer ihht. myndighetskrav/brannrapport medtas her.

HEIS

Det skal leveres og monteres standard løfteplattform der dette er behov etter krav om livsløpsstandard.

VENTILASJONSANLEGG

Det skal leveres eget ventilasjonsanlegg i hver leilighet, med roterende varmegjenvinner.

Kjøkkenavtrekk må installeres.

Røykventilasjon ihht. Forskriftskrav.