

Teknisk Beskrivning

Generell beskrivning stadsvillor

2017-06-25



” Stadsvillor Runstenen ”

Nybyggnad

Bostäder

Sörbygatan, Gävle

Orientering.

Beskrivningen avser nybyggnad av 5 st. stadsvillor (radhus) inom Kvarteret Runstenen på Sörbygatan i Gävle.

Det är en generell beskrivning och är tillämpningsbar i omfattande delar för alla villor.

Husköpet genomförs via 2 separata avtal/kontrakt, enligt nedan:

- * Köpekontrakt för mark (fastighetsköp).
- * Entreprenadkontrakt för uppförande av det aktuella huset.

De 2 kontrakten upprättas och undertecknas vid samma tillfälle.

Köpet av mark(fastigheten) erläggs snarast efter köpekontraktets undertecknande.

Kostnad för uppförande av huset erläggs enligt en prestationsbunden betalningsplan, som anges i entreprenadkontraktet.

Projektering/Tillval.

Vi färdigprojekterar till färdiga bygghandlingar i erforderlig omfattning, för byggnationens genomförande.

Utformning samt genomförande av ändringar i villorna (s.k. tillval), uppkomna av de blivande bostadsköparnas önskemål, hanteras av Prenova och regleras ekonomiskt direkt mot resp. bostadsköpare enligt upprättad inredningskatalog.

Energikrav byggnad.

BBR-kravet (myndighetskrav) för småhus tillåter en maximal energiåtgång på 110 kWh/m², år.

Energiåtgången för den aktuella byggnaden enligt preliminär energibalansberäkning är beräknad till ca 95 kWh/m², år.

OBS! Utöver ovanstående energiåtgång, tillkommer hushållsel för respektive villa.

Myndigheter m.m.

Samtliga bygglovs- och myndighetskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Markköp.

Separat avtal gällande markköpet upprättas, där kostnader för lantmäteriförrättningen ingår i markköpet.

OBS! Lagfartskostnad för den aktuella fastigheten betalas av respektive köpare.

Servis- och anslutningsavgifter enligt nedan ingår i markköpet:

- * Vatten och avlopp, genom Gästrike Vatten.
- * Elservis, genom Gävle Energi.
- * Fjärrvärmeanslutning, genom Gävle Energi
- * Fiber (tele/tv/data), genom Gavlenet.

Mark- och grundläggningsarbeten.

Kompleta mark- och grundläggningsarbeten för byggnadens uppförande utföres. Markfinplanering enligt upprättad ritning, se Situationsplan-Mark.

Betongplatta.

Betongplattan utföres som fribärande/kantförstyvad betongplatta med underliggande dräneringslager och cellplastisolering.

Vattenburna golvvärmslingor ingjutes i betongplattan.

Husstomme.

Villorna byggs med bärande vägg- och bjälklagsstommar av trä.

Trappa.

Trappor utföres som prefabricerade trätrappor med plansteg av ek samt vitlackerade sättsteg och vangstycke. Överliggare och handledare av ek och vitlackerat räcke.

Trappor i omfattning enligt ritningar.

OBS! Kostnadsfritt tillval kommer att erbjudas om man vill ha en trappa med "öppna" sättsteg och inget förrådsutrymme under trappa, eller om man vill ha en trappa med "täta" sättsteg och förrådsutrymme under trappan.

Yttertak.

Trätakstolar/takkonstruktioner av trä med ovanliggande råspont och underlagspapp.

Takbeklädnad av takpapp/gummiduk med ovanliggande "Grönt tak" (sedumtak).

Erforderlig takavvattning i lackerad plåt.

Erforderlig värmeisolering av yttertak/vindsbjälklag.

Balkong.

Balkong på plan 2 utföres med bärande trästommar. Balkongräcken utföres som målade träräcken.

Ytterväggar.

Utföres som träytterväggar med mellanliggande isolering, diffusionsspärr, och invändig skivbeklädnad av gips. Isolertjocklek i ytterväggar är ca 240 mm.

Fasadbeklädnad i omfattning enligt arkitekturritningar.

Fönster/ytterdörrar/glaspartier.

Fönster utföres som sidohängda inåtgående trä/aluminiumfönster, U-värde ca 1,15 W/m²K. Fönsterdörrar utföres som sidohängda utåtgående trä/aluminiumfönsterdörrar. Fabriksmonterade vita mellanglaspersiennor.

Ytterdörrar utföres som lackerade trädörrar enligt fasadritningar, och förses med godkänd cylinderlåsning för bostäder.

Innerväggar.

Innerväggar utföres med regelstommar och gipsskivebeklädnad, i våtrum monteras plywoodskiva bakom gipsskivan.

Innerdörrar.

Innerdörrar utföres som profilpressade vitlackade innerdörrar av trä. Dörrbeslagning till dusch- och badrum utföres med låsvred, övriga innerdörrar förses med nyckellåsning.

Inredning/beslagning.

Omfattning enligt arkitektritningar samt rumsbeskrivning.

Skåpinredning i standardutförande är Marbodal enligt köksritningar, med stenskiva som standard.

Vitvaror i kök är i rostfritt utförande.

Garderob i omfattning enligt arkitektritningar, utföres som släta vitlackerade högskåp.

Skjutdörrsgarderob i omfattning enligt arkitektritningar, utföres med inredning på hyllsystem typ Elfa, och med vita skjutdörrar.

Övriga inredningar & beslag enligt rumsbeskrivning.

Postlåda monteras vid respektive ytterdörr.

Ytskikt.

Ytskikt redovisas i rumsbeskrivningen.

Rörinstallationer.

Kompleta sanitets- och värmetekniska rörinstallationer ingår.

Villan ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet med vattenmätare i

Tvättstuga/UC, samt ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet med värmeväxlare i Tvättstuga/UC.

För markplanet förläggs ingjutna golvvärmeslingor i betongplattan, för plan 2 monteras vägghängda vattenburna radiatorer under fönster.

1-grepps termostatblandare monteras vid tvättbänk, tvättställ och diskbänk.

Snålspolande WC-stolar installeras.

Utvändig vattenutkastare på baksida.

I wc/dusch monteras duschblandare på vägg i duschhörna.

I badrum på plan 2, monteras badkarsblandare till hörnbadkar.

Övrig komplettering/beslagning enligt rumsbeskrivning.

El- och teletekniska installationer.

Villan ansluts till Gävle Energis elnät och fiberanslutning till Gavlenet. Gävle Energi förser villan med elmätare, där respektive villa betalar förbrukningselen direkt till Gävle Energi eller annat val av elleverantör. Respektive villa tecknar separata avtal med Gavlenet och deras utbud av tele/tv/data. I varje villa monteras en separat elcentral/mediaskåp.

I övrigt så utföres villan med erforderliga elinstallationer enligt gällande elnormer, samt enligt rumsbeskrivning.

Luftbehandling.

Ett separat till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning installeras i Tvättstuga/UC.

Kanaler dras från aggregatet till respektive rum inom villan, schakt och inklädnader för dessa kanaler kommer att finnas inom villan enligt senare redovisning.

OVK-besiktning av anläggningen utföres av Prenova i samband med slutbesiktning.

Tillval – Inglasat uterum.

I grundpriset ingår en öppen uteplats med marksten enligt beskrivningar.

Tillval för inglasat uterum enligt ritningar kommer att erbjudas enligt nedan:

- * Gjuten isolerad betongplatta under uterum, istället för marksten.
- * vattenburen golvvärme, inkopplat på ordinarie värmesystemet.
- * Inglasat vinterisolerat uterum, i storlek enligt ritningar.
- * Möjlighet till utbyte av fönster mot vardagsrum, till isolerad skjutdörr.

Komplett tillvalsspecifikation samt kostnad redovisas senare!!

Garantier/Försäkringar m.m.

Entreprenadkontrakt upprättas mellan parterna med Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader - **ABS09** (se bilaga) som bestämmelse. Försäkringspremier för byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd betalas av Prenova.