

# Leveransebeskrivelse Jåsundbakken 2

## Leiligheter Delfelt F1, F2, I3, I4 og L2



# Byggeteknisk beskrivelse Jåsundbakken 2

## Byggeteknisk beskrivelse

### Jåsundbakken 2

#### Leiligheter

Utbygger: Sola Bygg Prosjekt AS

Arkitekt: AROS arkitekter AS

Dato: 06.01.2025

#### GENERELT

Jåsundbakken 2 ligger på Jåsund i Sola kommune, i et område med kort avstand til sjø, turområder og gode kollektivforbindelser mot både Tananger og Stavanger. Tomten ligger i en svakt skrånende terrengform med gode solforhold og utsikt mot nærliggende grøntområder og havlandskapet vestover.

#### Nærområde og kvaliteter

Prosjektet har nærhet til etablerte boligområder, kyststier, badeplasser og ulike idretts- og rekreasjonstilbud. Det finnes både skoler, barnehager og dagligvarehandel innen kort avstand. Utomhus områdene på egen tomt kobles til eksisterende naturområder og gang- og sykkelforbindelser i området.

#### Prosjektets innhold

Prosjektet består av én boligblokk med totalt 21 moderne leiligheter, fordelt på 3 etasjer. Det etableres parkeringsplasser i tilknytning til bygget samt egne sykkelplasser for beboerne. Balkonger, felles uteoppholdsarealer og grønne kvaliteter er integrert i prosjektet for å sikre gode bo- og uteområder.

#### Tilgjengelighet og mobilitet

Det er gangavstand til bussholdeplass med forbindelse mot Tananger og Stavanger sentrum. Området har et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å velge miljøvennlige transportløsninger.

Bruksareal (BRA) for hele prosjektet er ca. 1955 m2 eksklusiv p-kjeller. TEK17 ligger til grunn for prosjektet.

#### TEGNINGER

Tegninger datert 07.11.2025. ligger til grunn for prosjektet.

Detaljregulering for Jåsund delfelt F1,F2,I3,L4 og L2. Nasjonal arealplan-id: 1124\_0509

Kommuneplan for Sola 2023-2040.

#### ETASJEHØYDER

Parkeringskjeller har nettohøyde fra 2,4m. Leilighetsetasjene har en nettohøyde på ca. 2,4 - 2,6 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner. Minimum etasjehøyde etter gjeldende forskrift. Lokale innkassinger/nedhimlinger med lavere høyde for tekniske føringer vil forekomme.

#### FORSIKRINGER

Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.

#### GARANTIER

Det stilles garantier for realisering av prosjektet og for reklamasjonsarbeider i garantiperioden i henhold til Bustadoppføringslova §12. (5 år).

#### EIERFORM

21 leiligheter organiseres som sameie. Felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

Det vil i tillegg tilkomme en startkapital på kr 4000,- pr seksjon ved kjøp av bustad. Dette er for å gjøre sameiet likvidt før innflytting.

Oppgjørsansvarlig fakturerer kjøper for summen ved eiendomsoppgjør. Felleskostnader for leiligheter vil forekomme på ca. kr 1600-2500,-.

Vi informerer om at denne kan justeres noe grunnet avklaringer med næring.

## FREMDRIFT

Byggestart er avhengig av godkjenning i Sola Kommune. Byggestart antatt innen utgangen av Q1 2026.

## FORBEHOLD

Det tas som forbehold for realisering av prosjektet at det gis igangsettingstillatelse fra Sola kommune i tråd med de gjeldende planer. Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen. Spesifiserte produkter eller løsninger kan i spesielle tilfeller endres under byggeprosessen, men da kun til en løsning som er like god eller bedre. Møbler som er vist på salgstegninger inngår ikke i leveransen. Hvis det er forskjeller mellom beskrivelse og romskjema, er det beskrivelsen som er gjeldende. Alle salgstegninger er veiledende, Det må påregnes mindre justeringer av areal og tilpasninger på salgstegninger. Dette kan være tilpasninger og justeringer av blant annet sjakter, kanaler, slagretning på dører, nedløp etc.

## FASADER

Fasader utføres i en kombinasjon av trekledning og Steniplater . Balkonger leveres og med en kombinasjon av trekledning og steinplater på vegger. Beslag er i aluminium eller tilsvarende likeverdig metall.

## UTEROM

Uteområdet på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser leveres med impregnerte terrassebord, og balkonger leveres med synlig betong. Bygget leveres med utvendig vannutkaster, samt innvendig utslagsvask med varmt og kaldt vann for renhold.

## TAK

Tak leveres som betongtak, med dampsperre, isolasjon og tekking.

## DØRER

Inngangsdører til leilighetene leveres med låsesystem etter norm/krav på leilighetsdører og hoveddører.

## VINDUER

Vinduer i leiligheter leveres med foringer og karmen i tre/MDF malt i farge **NCS S 0500-N**. Aluminiumsbeslag på ytterside. Alle vinduer leveres iht energi og lydkrav.

## VEGGER

Yttervegger utføres som standard klimavegg med dampsperre og innvendig gips. Innvendige lettvegger i leiligheter leveres i ulike tykkelser avhengig av evt. integrert teknisk utstyr. Veggene leveres med overflater av sparklet og malt gips i klasse K2. Se romskjema for nærmere informasjon.

## ETASJESKILLER

Konstruksjonen dimensjoneres i nødvendig grad i forhold til brann, lydgjennomgang og konstruksjonsstabilitet. På alle gulv utenom bad leveres det parkett. Se romskjema for nærmere informasjon.

Etasjeskiller mellom boenheter leveres som betongdekker. Trinnlydsplater leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer der det er nødvendig.

## ROMSKJEMA

Det leveres **ett** uttak for vaskemaskin, med dobbelt stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Dette plasseres på **bad**. Se salgstegning for plassering i den enkelte leilighet. Balansert ventilasjon tilpasses hver enkelt leilighet. I hovedsak leveres det tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom og kjøkken. Avvik kan forekomme.

## BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

## FELLES TRAPPER OG REPOS

Leveres i betong med synlig betong eller belegg.

## HEIS

Heisene er av typen bæreheis. Hastighet  $\geq 1\text{m/s}$ . Heisen leveres iht til regler om tilgjengelighet.

## PARKERING

Parkering i felles anlegg for Jåsundbakken 2, eller utvendig på fast plass. Tilkomst via heis/trappehus i blokken, eller utvendig tilkomst via dør ved port. Oppmerking av plasser, port med GSM-åpner og sensor som åpner port fra innsiden. Dører i parkeringsanlegg leveres som ståldører. Standard farge etter arkitektens valg. Det klargjøres for montering av lader til elbil. Før overtakelse vil leverandør sende ut bestillingsskjema for elbillader direkte til kjøper.

## **SPORTSBOD**

Sportsboder i tilknytning til parkeringsanlegg eller utvendig. Utføres enten som stålbod med tett dør og vegger i netting for naturlig ventilasjon, eller utføres med skillevegger i tre med netting i øvre og nedre kant for utlufting.

Tekniske føringer i tak kan forekomme. Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler papp etc. i sportsboden pga luftfuktigheten. Sportsboden leveres med grunnbelysning for området.

## **INNVENDIGE DØRER**

Leveres som glatte lette dører med malt overflate i farge **NCS S 0500-N** etter arkitektens anvisninger. Vridere i stål.

## **INNVENDIG LISTVERK**

Gulvlist leveres i farge tilpasset parkett gulvet.

Gerikt leveres i hvitmalt i farge **NCS S 0500-N**, synlige spikerhull vokses.

## **MALERARBEIDER**

Himlinger i stue/kjøkken og rom hvor taket ikke er nedforing for tekniske føringer, leveres med overflate i sparklet og hvitmalt malt betong i farge **NCS S0500-N**. Himlinger i byggets øverste etasje leveres med overflater i sparklet og malt gips i farge **NCS S 0500-N**. Himlinger i rom med nedforing for teknisk installasjon leveres ferdig sparklet og hvitmalt overflate i farge **NCS S 0500-N**. Alle malerarbeider leveres i klasse K2.

## **FLISEARBEIDER**

På badrom leveres det fliser på gulv (30\*30) og på vegger (20\*40)

Det er nedsenket område for dusj.

Se romskjema for mer informasjon.

## **INNREDNINGER OSV. (fast montert)**

### **KJØKKEN**

Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning fra xxxx. Denne kan du få av selger.

### **GARDEROBESKAP**

Inngår ikke i leveransen.

### **BAD**

Standard baderomsinnredning fra kjøkkenleverandør. Se egen tegning for bad. Denne får du av selger.

Innredninger utover denne beskrivelsen leveres ikke. Dusj / evt. glass-skillevegger er inkludert i leveransen.

## **BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG**

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til NS 3420. Teknisk utstyr monteres etter leverandørenes anvisninger og beskrivelser. I forbindelse med prosjektering vil entreprenøren ivareta alle forhold rundt brannteknikk, lyd og øvrige forhold som reguleres av lover og forskrifter.

## **UTRUSTNING BRANNVERN**

Det leveres røykvarslere og godkjent brannsløkkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene.

## **ALARMSYSTEM**

Innbruddsalarm leveres ikke.

## **BREDBÅND**

Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Trådløs tilkobling med wifi punkt i sikringsskap.

## **VARME OG SANITÆRANLEGG**

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggedetaljer og pre- aksepterte løsninger. Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Waterguard på kjøkken. Vannledningsnett legges som "rør i rør" system med rørfordelere plassert i skap i bod eller på bad (ved sjakt). Det gjøres oppmerksom på at det kun kan brukes kondensstørketrommel. Nødvendig frostsikring på anlegg i parkeringskjeller leveres.

## **INSTALLASJON BAD**

1 stk. sluk plassert i dusj. Nedsenket område for dusj.

I dusj monteres termostatstyrt blandebatteri med temperatursperre og dusjsett. Blandebatteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil uten lys monteres på vegg. Vaskeservant montert med underskap og ettgreps servantbatteri med temperatursperre.

Veggmontert toalett på multifunksjonelt vanntett fordelerskap, vannsparende type. All eventuell åpen rørføring i våtrom utføres med forkrommet rørledning.

## **INSTALLASJON KJØKKEN**

Til kjøkken leveres ett-greps blandebatteri for benkmontering fra anerkjent produsent.

## **UTVENDIG**

Det leveres 1 stk. spylekran for vedlikehold, plassert på egnet sted nær tilkomstareal for blokk.

## **ELEKTRISK ANLEGG**

### **GENERELT**

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør i den utstrekning det er hensiktsmessig. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller gang. Det utarbeides detaljerte El-installasjonstegninger av entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør.

### **EL-PUNKT**

Stikkontakter leveres med barnesikring. Lamper i fellesarealer og boder leveres med grunnbelysning.

Det leveres to doble stikk for vask/tørk, montert 80cm over ferdig gulv.

Stikk ved dobbeltseng monteres med minimum 180cm mellomrom, som vist på salgstegning.

Stikk ved kjøkkenbenk monteres 100cm over ferdig gulv.

### **RINGEAPPARAT**

Det leveres ringeapparat ferdig montert.

### **UTVENDIG**

Det leveres felles utvendige servicestikk og armaturer plassert på egnede steder nær tilkomstarealer og i kjeller. Det leveres lampe og stikkontakt på balkonger.

## **LUFTBEHANDLINGSANLEGG**

### **VENTILASJON**

Det skal leveres ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon i alle leiligheter. Det leveres slimline ventilator over komfyr.

### **OPPVARMING**

Varmeleveranse for boligene vil være i form av fjernvarme. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, og viftekonvektor på vegg for stue/kjøkken.

Teknisk rom blir plassert i parkerings- kjeller.

### **SPRINKLING**

Boligsprinkling og nødvendig sprinkling av parkeringskjeller og boder.

### **POSTKASSER/SKILTING**

Postkasser leveres og monteres etter arkitektens anvisninger. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger.

## **KONTAKTPERSON**

Jåsundbakken 2  
Proaktiv  
v/ Kay Stian Espeland  
MEGLER MNEF  
MOBIL: +47 92 81 13 15  
[kse@proaktiv.no](mailto:kse@proaktiv.no)

Proaktiv  
Stephan Michael Erichsen  
DAGLIG LEDER / PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF  
T: +47 980 89 403  
E: [erichsen@proaktiv.no](mailto:erichsen@proaktiv.no)