



MESNAKVARTALET

# LEVERANSE- BESKRIVELSE

Bygningene i Mesnakvartalet, med adresse Nordseterveien, er prosjektert med totalt 107 leiligheter fordelt på tre bygg.

Bygg A er plassert langs Nordseterveien og Bygg B er plassert langs Spinneriveien. Begge byggene inneholder 39 leiligheter hver og er på syv etasjer. I tillegg har de en underetasje som inneholder parkering og boder.

Bygg C er plassert langs Mesnaelva, over det tidligere kjøretøymuseet, og inneholder 29 leiligheter fordelt på fire boligetasjer. Under boligene er det tre etasjer med parkering, boder, tekniske rom samt noe næringsareal.

Hovedinngangene til leilighetene i bygg A, B og C blir fra det indre gårdsrommet. Bygg A får i tillegg inngang fra Nordseterveien, og Bygg B får innganger fra Spinneriveien.

Eksisterende næringsbygg som tidligere inneholdt dagligvare og sportsbutikk, skal rehabiliteres til kontorarealer i de to øverste etasjene og kontor/handel i 1 etasje. Hovedinngangen til bygget blir på siden som vender mot Mesnaelva.

Alle boligbyggene, inkludert det eksisterende næringsbygget som skal rehabiliteres, er planlagt oppført i ett byggetrinn. Byggene vil bli prosjektert og bygget i henhold til nyeste Teknisk forskrift, TEK 17. Alle arbeider/leveranser skal være i henhold til NS 3420 normal utførelse, toleranseklasse C.

Innkjøring til parkeringsarealet for hele kvartalet blir fra Spinneriveien.

Bygningsmassen i Bygg A, B og C vil bli organisert som et sameie. Hver leilighet med tilhørende sportsbod og parkeringsplass vil dermed være en seksjonert selveierleilighet

(eierseksjon). Næringsarealet med egen parkering vil være egen seksjon. Fellesareal styres av sameiet. Utbygger foretar seksjonering, og kaller inn til konstituerende sameiermøte.

I tillegg gir reguleringsplanen mulighet for at det kan oppføres et nytt bygg på området som strekker seg nedover mot Lilletorget på nordsiden av Mesnasenteret. Eksisterende bygg i dette område som i dag inneholder, Sybutikken, Vandreskoen og Tornerose, vil bli revet dersom det nye bygget blir oppført.

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne beskrivelse som er retningsgivende. Illustrasjoner i tegningsmaterialet, så som møblering, skap, innredninger, vegger, etc., inngår ikke i leveransen. Disse er stippet, viser kun et møbleringsforslag, og er ikke inkludert. Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den videre arkitektoniske detaljutformingen av bygget. Detaljprosjektering av tekniske føringer og installasjoner kan medføre mindre endringer som utvidelse/justering av vegger, sjakter, nedføring av himlinger og innkassinger.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom vegg og himling, og i gjæring av gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med ettårs befaring, hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

## VENTILASJON

Det leveres aggregat med balansert ventilasjon av boligene

som plasseres i leilighetens bod eller egen nisje. Anlegget leveres med varmegjenvinner og forvarmet tilluft som gir en energiøkonomisk gevinst og økt komfort. Inntaksluft tas fra fasaden og avkastluft føres over tak. Luft tilføres i stue/kjøkken, gang og alle soverom via ventiler i tak eller vegg. Avtrekket er via ventiler i bod og på bad. Dette innebærer at det er luftespalter under alle innerdører. Avtrekksluft fra kjøkkenventilator føres utenom varmegjenvinner og over tak.

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Elektrisk anlegg leveres etter bolignormen NEK 400. Det utarbeides egen tegning for hver leilighet som viser punkt-plassering av kontakter/brytere. Det elektriske anlegget ligger generelt skjult i leiligheten med unntak av i lyd- og betongvegger. Det leveres LED downlights m/dimmer i entré, gang, bad og WC.

Lysarmatur leveres under overskap på kjøkken og i bod. Øvrige rom forberedes med lyspunkt i himling eller stikkontakt i overgang mellom tak og vegg inkl. lysbryter. Det monteres en lampe og stikkontakt på hver balkong. Lyset på balkongen/terrassen styres fra lysbryter som er plassert inne i leiligheten.

Våtrom utstyres med stikkontakter for vaskemaskin og kondensørketrommel. Alle leiligheter har porttelefonanlegg med tale, monitor (kamera) og fjernåpning av hoved-ytterdør. Det utarbeides egen tegning for hver leilighet som viser punkt-plassering av kontakter/brytere. Sikringsskap er plassert i leilighetens bod, og strømmåleren i el-skap i forgang til leilighetene.

#### **TV, RADIO, TELEFON, DATA**

Det blir lagt inn fiber til alle leilighetene der det leveres ett punkt i stue for TV/data i hver leilighet som er ferdig kablet og montert. Sameie inngår kollektiv avtale med leverandør før innflytting.

#### **SANITÆRANLEGG OG FJERNVARME**

Ett-greps blandebatteri på alle vasker og termostatstyrte dusj-batterier inkl. dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin på bad, oppvaskmaskin tilkobles i kjøkkenbenk. Fordelingsskap for rør er plassert i bod. Her monteres også varme-veksler for oppvarming av varmt forbruksvann tilkoblet fjernvarme.

Tilkobling til fjernvarme gjør at man unngår egen varmtvannsbereder inne i hver leilighet. Dette er en stor fordel da risikoen for vannlekkasjer reduseres og man vil alltid ha tilgang til varmt vann.

Leilighetene varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget. Temperaturen styres med trådløs termostat festet på vegg. Det monteres ikke radiatorer på soverom og soverom/tv-stue, men det monteres stikkontakt for eventuell tilkobling av elektrisk ovn. (Ovn leveres ikke).

Baderomgulv har vannbåren varme inkl. termostat for regulering av varmen.

#### **BRANNVARSLING OG BRANNSLUKKINGSANLEGG**

Det monteres FG-godkjent sprinkelanlegg i alle leiligheter og fellesareal. Dersom kommunen aksepterer vanntåkeanlegg i leilighetene, vil dette bli vurdert. Fordelerskap til sprinkler/vanntåkeanlegg plasseres i leilighetens bod og i teknisk rom for fellesareal. Sprinkelanlegget/vanntåkeanlegget tilknyttes brannalarmanlegget. I hver leilighet leveres brann-/røykdetektor med alarm som er koblet mot brannvarslingsanlegget. Fellesarealene er utstyrt med eget brannvarslingsanlegg som har direkte overføring til brannvesenet.

#### **TRAPPEROM OG INNGANGSDØRER**

Rekkverk og håndløper i trapperom utføres i metall med spiler, farge Mørk grå (storm grå), NCS S6502-Y. Inngangsdørene til leilighetene er i farge Mørk grå (storm grå), NCS S6502-Y. Hovedinngangsdører (Ytterdører) til trapperom/heis leveres i aluminium og glass fra fabrikk med FG-godkjent sylindrelås. Farge på dør velges av arkitekt.

Trapper/repos leveres i prefabrikkert betong. Det legges keramiske fliser i inntrinn, opptrinn og repos inklusiv sokkelflis. Type flis velges av arkitekt.

Betong- og gipsvegger i trapperom og sluser males i farge, lys varm gråtone, (NCS 3504-Y19R) med fondvegger malt i en annen farge. Fondvegger i Bygg A og B males i en varm brunrød farge, (Jotun 2771 Rustik Terra cotta), og fondvegger i Bygg C males i en dempet blålig gråtone farge, (Jotun 5030 St.Pauls blue, G108-B08G). Det er montert nedforet system-himling i trapperom, felleskorridorer og sluser. I fellesarealet består belysningsanlegg av LED-lys som står på hele døgnet.

Oppvarming av trapperom utføres med termostatstyrte radiatorer som er tilknyttet fjernvarmeanlegget. Leilighetenes postkasser monteres samlet innenfor hovedinngangsdørene.

#### FASADER

Yttervegger forblendes med tegl. Veggfelt over balkongvinduer kles med plater. Alle vindusfelt i leilighetene går opp til 2,4 m. Balkongdør er slagdør med høyde 2,1 m og har et fast glassfelt over. Byggets endelige utforming og fargevalg avklares av arkitekt og Lillehammer kommune i forbindelse med igangsettingssøknaden (IG).

#### HEIS

Heis er godkjent som bæreheis og føres direkte fra kjeller til alle leilighetsplan. Kupemål heis: B x D x H = 1100 x 2100 x 2250 mm.

#### UTOMHUS

Felles gårdsrom opparbeides med grøntarealer, områder for lek, beplantninger og benker. Utomhusplanen utarbeides av Landskapsarkitekt Gullik Gulliksen AS.

Utvendige trapper og nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg, blir utstyrt med snøsmelteanlegg som er koblet til fjernvarmeanlegget. Renovasjon av type Molokk er nedsenket i bakken som vist på utomhusplanen.

Utomhusplan er veiledende med hensyn til utførelse og materialvalg. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til det som er angitt. Det må påregnes at utomhusarealene ikke er ferdigstilt til overlevering av leilighetene, dersom overlevering skjer vinter eller vår.

## INTERIØRARKITEKTENS LØSNINGSFORSLAG UTEN PRISKONSEKVENNS

Interiørarkitekten har utarbeidet 3 løsningsforslag, (1, 2 og 3) med farge- og materialvalg som er tilpasset hverandre. Illustrasjoner av løsningsforslagene kan fås hos megler. Dette gjelder fargevalg på vegger, kjøkkenfronter, benkeplate og fliser på bad. Dette er gjort som en hjelp i forbindelse med alle valg som

må tas. Valgmulighetene endres i takt med hvor langt prosjektet har kommet. Kontakt megler for oversikt og muligheter.

Men det er selvsagt lov å foreta andre tilvalg. Da vises det til det senere kapittelet «TILVALGSMULIGHETER».

#### LØSNINGSFORSLAG 1. KALK:

Veggfarge: 10341 Kalk fra Jotun (1603-Y31R) Varm gråaktig tone. Kjøkkenfronter: NCS S 4005-Y20R, Dempet varm grå. Benkeplate i laminat, farge 558 Betong fra Sigdal. Håndtak: Toby knott i rustfritt stål. Veggflis: Citta Avorio (Atene) 20 x 20 cm, Sistem C fra Marazzi (vanilje/lys beige). Gulvflis: Citta Avorio (Atene) 10 x 10 cm, Sistem C fra Marazzi (vanilje/lys beige). Gjestetoalett: (For de leilighetene som har gjestetoalett) Vinyl: Forbo, Sphera energetic, 50221, Linen. Gummi: Nora, noraplan uni, 2144, Linoleum: Forbo, Walton, 171 Cement.

#### LØSNINGSFORSLAG 2. KLASSISK:

Veggfarge: 10679 Washed Linen fra Jotun (2303-Y14R) Dempet beige tone. Kjøkkenfronter: NCS S 1002-Y, Klassisk hvit. Benkeplate i laminat, farge 451 Hvit fra Sigdal. Håndtak: Toby knott i rustfritt stål. Veggflis: Citta Bianco (Helsinki New) 20 x 20 cm, Sistem C fra Marazzi (hvit). Gulvflis: Citta Grigio (Lipsia New) 10 x 10 cm, Sistem C fra Marazzi (lys grå). Gjestetoalett: (For de leilighetene som har gjestetoalett) Vinyl: Forbo, Sphera energetic, 50211, Stone. Gummi: Nora, noraplan uni, 2454, Linoleum: Forbo, Walton, 3367 Alloy.

#### LØSNINGSFORSLAG 3. HVIT LIN:

Veggfarge: NSC S2502-Y, Varm lys grå. Kjøkkenfronter: NCS S 7500-N, Mørk grå. Benkeplate i laminat, farge 534 Terry 3 fra Sigdal (mørk grå melert). Håndtak: Toby knott i rustfritt stål. Veggflis: Citta Grigio (Lipsia New) 20 x 20 cm, Sistem C fra Marazzi (lys grå). Gulvflis: Citta Fumo 10 x 10 cm, Sistem C fra Marazzi (varm mørk grå). Gjestetoalett: (For de leilighetene som har gjestetoalett) Vinyl: Forbo, Sphera energetic, 50212, Elephant. Gummi: Nora, noraplan uni, 2457, Linoleum: Forbo, Walton, 171 Cement.

#### KJØKKEN

Kjøkkentegninger for hver enkelt leilighet kan fås hos megler. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Skuffene er med demping. Standard kjøkken leveres med en skuffeseksjon bestående av bestikkskuff og 2 skuffer. Bredde varierer fra 40 cm til 80 cm, avhengig av løsning på kjøkkenet. Det leveres 2-roms avfallsbeholder i underskap. Benkeplaten er i 30 mm laminat. Det er mulig å velge benkeplater innenfor Sigdals

utvalg i laminat med rundet kant. Fronter kan velges som Sigdal Sand, UNO Palett (flere farger), UNO hvit og Horisont Hvit.

#### **Følgende integrerte hvitevarer fra Zanussi leveres:**

Induksjon koketopp type: ZEI6640XBA. Stekeovn type: ZOB30601WK. Oppvaskmaskin type ZDT22001FA. Kjøøl/frys type: ZBB28465SA. Dersom hvitevarer er gått ut av sortimentet til Sigdal, leveres hvitevarer med tilsvarende kvalitet.

Kjøper kan velge andre produkter og løsninger fra Sigdal, noe som vil medføre en tilleggskostnad.

### **HOVED- OG GJESTEBAD**

Detaljert tegning og beskrivelse av innredningen i hvert bad kan fås hos megler.

#### **Hovedbad**

Leveres som vist på plantegning. Det er forberedt for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Dusjdører ca. 90 cm i herdet klart glass med sving. Hvit vegghegt toalett. Veggene har keramiske fliser på vegger, ca. 20 x 20 cm. Gulvet har keramiske fliser på gulv, ca. 10 x 10 cm. Servant IFØ med underskap. Over servant er det speil med lysarmatur.

#### **Gjestebad** (For de leilighetene som har gjestebad)

Gjestebadet leveres som vist på plantegning. Vegghegt hvit servant med underskap, samt speil med lysarmatur over. Hvit vegghegt toalett. Dusjdører ca. 90 cm i herdet glass med sving. Veggene har keramiske hvite matte fliser på vegger, ca. 20 x 20 cm. Gulvet har keramiske fliser, ca. 10 x 10 cm.

### **GARDEROBE**

#### **Soverom**

Garderobeskap er fra Sigdal, med hvite glatte fronter og stålhåndtak. Det leveres 1 meter skap pr. seng med høyde 2,1 meter. Rom som er beskrevet som «SOV / TV STUE», leveres uten garderobeskap.

#### **Entré, gang, bod**

Det er planlagt og vist (stiplet) garderobeløsning i entré/gang/bod. Dette inngår ikke i leveransen.

### **VEGGER TAK OG GULV**

Dekkene støpes i betong. Betong- og gipsvegger males. Innvendig tak består generelt av nedforede platehimlinger som males.

Det leveres systemhimling i bod, under tekniske føringer.

Takhøyden i oppholdsrom (stue og soverom) blir ca. 2,5 m. Øvrige rom kan få noe lavere romhøyde på grunn av tekniske føringer.

Parkett leveres i stue, kjøkken, soverom, gang, bod og entré. 1-stavs parkett i 5., 6. og 7. etasje i bygg A og B, samt alle leiligheter i bygg C. Type: BOA Eik Northern Light Vanilla Matt FP 2-fas, 14 x 145 mm fra Bo Andrèn Norge AS. 3-stavs parkett i 1., 2., 3. og 4. etasje i bygg A og B. Type: Eik Natur Vanila Matt 3-stavs, 14 x 188 mm fra Bo Andrèn Norge AS. Gulvlist leveres som hvitpigmentert og mattlakkert lys eik. Type: Eik Vanilla fotlist lakkert, 8/15 x 45 mm - fra Bo Andrèn Norge AS. Prøver på parkett finnes hos megler og tilvalgsansvarlig hos Veidekke.

Boder som får sluk har vinyl gulvbelegg med oppkant.

Overgang vegg/tak blir fuget og malt.

### **DØRER OG VINDUER**

Inngangsdør til leilighetene leveres i tre med FG-godkjent sylindrelås, farge Mørk grå (storm grå) NCS S6502-Y. Innvendige dører – hvite glatte dører med stålvrider, hvitmalt karmer og flate eiketerskler.

Vinduer – leveres ferdig hvitmalt innvendig. Utvendig har vinduene lakkert aluminiumskledning i RAL farge valgt av arkitekt. Glassruter leveres i henhold til TEK 17. Alle utføringer og lister rundt vinduer og dører leveres ferdig hvitmalt. Listverket gjæres i hjørnene og spikerhull kittes/fuges.

Det vil bli montert solavskjerming type screens på skinner på leilighetsvinduer som er syd- og vestvendt, med unntak av vinduer som er plassert under en overliggende balkong. Farge på screenduk velges av arkitekt.

### **BALKONGER OG TERRASSER**

Alle leiligheter leveres enten med balkong eller terrasse som vist på plantegning. Rekkverk på balkonger og takterrasser i bygg A og B utføres som lakkert spilerrekkverk i stål. Rekkverk på balkonger og takterrasser i bygg C utføres i glass og aluminium der ikke annet er angitt på plantegningen.

De aller fleste balkonger kan innglasses. På tegningen er det opplyst om hvilke leiligheter som ikke har mulighet for innglassing.

Der det er betongtak over balkongen, er denne ubehandlet. Terrasse på bakkeplan blir avgrenset med hekk som vist på utenomhusplanen.

Adkomst til takterrasser får et opptrinn ut til terrassen. Rampe med trinnfri adkomst kan etableres ved behov. På balkonger og terrasser legges dekke av Royal impregnerte terrassebord i tre. Mange velger å la disse terrassebordene bli grå, men hvis dette ikke ønskes, må disse behandles regelmessig. Dekkene er å anse som en utvendig konstruksjon der mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær og snøsmelting.

#### **PARKERING OG BODER**

Alle leiligheter får en egen merket p-plass i p-arealet. Det vil være mulig å kjøpe ekstra p-plass så lenge slike er tilgjengelige. Fellesutgifter vedrørende drift og vedlikehold av garasjeanlegget administreres av sameiet.

Hver leilighet får en bestemt sportsbod. Skillevegger for boder utføres som tette systemvegger opp til 2,2 m. Åpningen fra 2,2 m til taket tettes med netting mot korridorer. Mellom bodene er det tette vegger opp til 2,2 m slik at tekniske føringer kan komme fram uhindret og luft kan vandre fritt over veggene. Temperaturen i bodene er min. 5 grader, og bodene har felles ventilasjonsavtrekk.

Gulv i boder og øvrige betonggulv er umalt, men støvbundet. Gulv i p-arealene i Bygg C leveres med asfaltbelegg i de 2 øverste etasjene og belegningsstein i den nederste etasjen der det er gulv på grunn. Gulv i p-arealene i Bygg A og B leveres med belegningsstein. Alle vegger og himlinger i kjeller hvitmales. Deler av himlingen har garasjehimling. Det er avsatt plass til en felles smørebod for bygg A og B, og en for bygg C. Bodene har ventilasjonsavtrekk.

P-plasser er forberedt for ladestasjon for elbil. Det forberedte systemet tillater kun én type lader. Ved bestilling leveres lader som er universell og uavhengig av bilmodell.

Ladestasjonen (Mode-3) leveres med «type2 uttak» og tillater lading med inntil 32A 1-fas. (Max 7,4 kW pr. ladestasjon). Installert infrastruktur har kapasitet til at ca. 50 % av alle parkeringsplasser kan lade samtidig. Ved bestilling får bruker eget abonnement, hvor forbruket avleses elektronisk. Dette blir i så fall en tilvalgsmulighet med priskonsekvens.

Ventilasjonsanlegg i p-kjeller har varmeelement som er tilkoblet fjernvarmeanlegget.

Det blir lagt opp til utvendig sykkelparkering ved hvert inngangsparti. I tillegg blir det innvendig sykkelparkering for alle leilighetene som er lokalisert i bygg A og C. Her vil det være mulighet for lading av el. sykler.

## **TILVALGS- MULIGHETER MED PRISKONSEKVENNS**

Alle leilighetskjøpere vil bli kalt inn til et eget møte der tilvalgsmuligheter vil bli gjennomgått, og vareprøver av standard leveranser vil bli vist frem. Her vil det bli oppgitt frister for når tilvalg må gjøres. Det samme gjelder for løsningsforslag A, B og C.

Nedenstående produkter kan endres, men dette er avhengig av tidspunkt for kjøp av leilighet og hvor langt byggeprosessen har kommet. Alle tilvalgene skal bestilles direkte av Veidekke. Det kommenteres at endringer vil medføre priskonsekvens da det i en byggesak er mange som må engasjeres i prosessen for at leveransen skal bli korrekt. Veidekke har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider.

- Parkett
- Fliser og innredning på bad, forutsatt bestilling innen 2 måneder etter at byggestart er bestemt.
- Innredninger som kjøkken og garderober.
- Elektriske punkter som flere stikkontakter, downlights, lampepunkt, lamper og TV/data-punkt og flytting av punkter.
- Solskjerming med screenduk på vinduer hvor dette ikke leveres på vest og sør-fasadene.
- Innvendige dører
- Innglassing av balkonger kan leveres som tilvalg på de fleste balkonger. Innglassing fører til at balkongen innenfor innglassingen må sprinkles.
- Eventuell andre spesielle ønsker som flytting av vegger osv. må avklares direkte med Veidekke.

# INTERIØR- ARKITEKTENS VALG

*Interiørarkitekten hos Lund+Slaatto har utviklet tre ulike interiørkonsepter. Interiørpakkene er satt sammen slik at leiligheten vil få et helhetlig uttrykk i henhold til valgt stil, som samtidig gir rom for å sette et personlig preg på interiøret.*

## ET PROFESJONELT FARGESATT HJEM

*Velg mellom våre tre varianter og vit at helheten blir perfekt.*

*Bildene er kun ment som illustrasjoner - avvik kan forekomme.*



## ALTERNATIV 1 "KALK"

Paletten er en kombinasjon av varme gråtoner som skaper en intim og moderne stil. Veggene males med en varm, lys grå tone som heter Kalk. Kjøkkenfronter i muldvarptone med betonggrå benkeplate. Gulv og veggfliser på badetrom i en delikat lys vaniljetone.



## ALTERNATIV 2 "KLASSISK"

Hvittoner i kombinasjon med naturmaterialer gir leiligheten en delikat og rolig stemning. En minimalistisk og klassisk stil. Veggene males i en dempet beigetone som heter Washed Linen, som får en svak kontrast til kjøkkenfronter og benkeplate i ren hvit. Gulvfliser på bad er lysgrå og veggflisene er hvite.



## ALTERNATIV 3 "HVIT LIN"

Elegante kontraster mellom det lyse sobre og mørke gråtoner. Veggene males i en varm, gråaktig beige tone som heter Hvit Lin. Elegante mørkegrå kjøkkenfronter og benkeplate med melering. Baderommene får en mørkegrå flis på gulv og en delikat lysgrå flis på vegg.



