



SVE Artilleri

Teknisk beskrivning

OMBYGGNAD

Generell teknisk beskrivning för hyresgästanpassning

Datum: 2020.04.21

Byggnadens tekniska system uppfyller krav för hög standard på energieffektivitet. Fastighetsägaren ansvarar för att uppfylla lagkrav relaterade till byggnadens grundutförande. Byggnaden kommer uppfylla BREEAM IN USE nivå VERY GOOD, men med ambition att uppfylla EXCELLENT.

LJUDREDUCERING

Rum skall uppfylla ljudkrav enligt ljudklass B, enligt svensk standard, med förtydligande enligt nedan:

	Från annat utrymme/ mot annat rum	Från korridor/ mot korridor
Kontorsrum	R'w 35 dB	R'w 30 dB
Samtalsrum och mötesrum	R'w 44 dB	R'w 35 dB
Samtalsrum och mötesrum med glaspartier mot korridor		R'w 30 dB
Samtalsrum och mötesrum med glaspartier mot arbetsplats		R'w 35 dB
Vilrum	R'w 44 dB	R'w 30 dB
WC	R'w 44 dB	R'w 30 dB
Mellan wc-rum	R'w 35 dB	

Hyresvärd projekterar lokaler som uppfyller Ljudklass B avseende den akustiska parametern efterklangtid (T20 & T20 125 Hz).

Hyresgästen förbinder sig att följa övriga rumsakustiska anvisningar i Ljudklass B SS25268:2007+T1:2017 för att lokalen till fullo ska anses uppfylla ljudklass B. Dessa är:

- Verksamheten ska vara betjänt av kontorslandskap för att tillämpa sådana utrymmen.
- Erforderligt antal samtals- & telefonrum i anslutning till kontorslandskap.

- Parallella väggar undviks genom väggmonterade ljudabsorbenter eller kraftigt luddiffuserade inredning. Gäller särskilt mötesrum och dylikt.
- Normal eller hög möbleringsgrad. Möbler ska delvis vara stoppade.
- I öppna arbetsutrymmen ska skrivbordsskärmar eller annan rumsavdelande möbel användas. Avskärmning mot gångstråk och gemensamma utrymmen med ljudreducerande inredning.

Hyresgäster med önskemål om ändringar av undertak informeras om att BBR-krav eller Arbetsmiljöverkets krav på ljudmiljö och efterklangstid äventyras.

ALLMÄNT

Inbrottsskydd

Skyddsklass 2 enl SSF 200 i lokalgräns. Dock ej yttre entrépartier och våningar högre än 4 meter över gatuplan och ståplan. Skyddsklass uppnås gemensamt genom dörr/parti och kombinationen av hyresvärdens och hyresgästens beslagning/larm.

Rum uppbyggs i med platsbyggda mellanväggar samt glaspartier och dörrar typ Deko FG med portal dörrar.

Målade. Nya platsbyggda väggar, tak/väggskärmar utförs med gipsskivor på stålregelstomme och i övrigt lika ovanstående.

Dörrar

Målade trä/ståldörrar i platsbyggda väggar utförs med ljud-, brandkrav etc. anpassade för angivna rumsfunktioner. Dörrar utförs täta där inte annat anges. Kulör enligt senare besked.

Innertak

Innertak i kontor utförs med akustikskiva, med vitt yttskikt i synligt bärverk (kant A).

Pentryn

Utrustning i pentry med 1st kombinerad kyl/frys, integrerad, 3 st mikrovågsugnar och 1st diskmaskin. Förberett för ytterligare diskmaskin. Skåpstommar och luckor i stadardkulör typ

Marbodal Arkitekt Plus eller likv. Bänkskiva och stänkskydd utförs av laminat. Gummimatta utförs i pentrytan samt under pentryinredningen.

Kaffestation; möjligt läge

Avsättning för kallvatten och kraftuttag på vägg.

RWC och WC

Inom hyresgästgräns tillskapas RWC enligt myndighetskrav samt erforderligt antal Wc:n.

Vilrum

Inom hyresgästgräns tillskapas 1 vilrum om behov finns enligt myndighetskrav. Rummet kan kombineras med annan rumsfunktion.

Bjälklag

Byggnaden är dimensionerad för normal kontorslast. Kassaskåp, kompaktarkiv eller annan tyngre utrustning kan placeras i vissa zoner efter samråd med fastighetsägaren samt byggnadens huvudkonstruktör.

VVS-SYSTEM

Utomhusklimat

Dim. utetillstånd sommar: 27°C, 50% RH
Dim. utetillstånd vinter: - 18 °C

Inomhusklimat

Målvärden för termiskt klimat ska följa R1-Riktlinjer (2013 EMTF Förlag AB) för specifikation av inneklimatekrav, klass TQ2, SS.EN ISO 7730 prEN15251. Detta innebär att operativa temperaturen normalt ska vara:
20,0-23,0°C vintertid
23,0-26,0°C sommartid

Sommarkravet gäller upp till +27°C utomhus vid RH=50%. Vid utetemperatur över +27°C gäller att innetemperaturen är lika med utetemperaturen -3°C. Rumstemperaturen ska inte överstiga +27°C mer än högst 80 arbetstimmar per år. Rumstemperaturen konstanthålls med individuell temperaturgivare i varje rum och mindre zoner i storum. Kraven gäller inom vistelsezoner definierade enligt BBR 6:412 och under angivna drifttider.

Persontäthet

De installationstekniska systemen är dimensionerade, där inget annat framgår, för 12m²/person, exklusive mötes-/sammanträdesrum, vilket är också en förutsättning för att uppnå inomhusklimat enligt ovan.

Kyla

Fastighetens kylproduktion sker via fjärrkyla. Vattenburet köldbärarsystem installeras. Kyla fördelas via tilluftsanslutna bafflar i undertak.

Värme och VA

Fastighetens värmeproduktion sker via fjärrvärme. Lokaler värms upp via radiatorer eller konvektorer placerade vid/under fönster. Vatten och avloppsanläggning är förlagda till centrala platser inom byggnaderna.

Luftbehandling

Installationerna skall utformas så att eventuella ombyggnader i framtiden kan utföras utan stora ingrepp i de grundläggande systemen. VVS-system med en stor generalitet (modulindelad). Längs fasaderna finns framtida möjligheter till att bygga enmodulskontor. Detta utan att kylbaffel, radiatorer, styr, mm behöver byggas om. Huvudstråk för olika media utformas med

mycket stor omsorg vad gäller flexibilitet dvs. förändrad verksamhet. Byggnadernas luftflöden behovsanpassas (VAV-system) till varje mötesrum och funktion så att ställda klimatkrav och luftkvalitetskrav säkerställs (Kyla via tilluften). Övriga rum förses med konstant luftflöde. WC, Städ, Förråd och liknande rum förses med konstant flöde.

Styr och övervakning

Ventilationen sköts automatiskt via närvarodetektering. Alla utrymmen utom mötesrum har konstant luftmängd Forcering i mötes-/sammanträdesrum styrs automatiskt alternativt via timer.

EL- OCH TELETEKNISKA SYSTEM

Teleservis teleoperatörer

Följande operatör finns i fastigheten, Stokab, som är placerade i ett ÖP-rum (operatörsrum) på källarplanet.

Mätning-energifördelning

Respektive hyresgäst kan teckna egna energiavtal och mäts separat. Plats för Ellevios elenergimätare finns i elnisch/elrum.

KRAFT/UTTAGSSYSTEM

Arbetsplatser i landskap och kontorsrum:

Uttag för kraftförsörjning monteras i/vid fasad. Fristående arbetsplatser utan kontakt med fasad, pelare eller väggar, försörjs via uttagsstavar med plats för hyresgästens datakablage. Respektive arbetsplats har minst en uttagsmöjlighet i fasad eller uttagsstav.

Samtalsrum för 1-2 personer:

Uttag för kraftförsörjning ingår med 2st uttagsmöjligheter i vägg.

Mötesrum

Uttagmöjligheter för kraftförsörjning ingår med 3st 2-vägsuttag i vägg vid golv samt ett uttag i tänkt tv läge.

Övrigt:

Uttag i pentry ingår för utrustning samt ett allmänt uttag med timer placerat ovan arbetsbänk ingår. Uttag i kopieringsrum ingår med en 3-fas grupp fördelad på 3st tvåvägsuttag. Uttag i Data/korskopplingsrum ingår med en 3-fas grupp fördelad på 3st fyrvägsuttag. Städuttag monteras i korridorstråk c/c 15m. I förråd monteras 1st 2-vägs uttag.

Kanalisation för flerfunktionsnät datakommunikation till hyresgäster

I fastigheten installeras blåsfiberkanalisation för hyresgästens kommunikationsnät mellan fastighetens grundnättrum (Teleservisrum på plan 1) och fastighetens elrum/schakt på respektive plan. Hyresgästen ansluter sitt serverrum/KK-stativ inom sin lokal med fiberkablage till operatörsrummet på plan 1, via elschakt på respektive plan.

HG-ytor:

Endast kanalisation för tele-/datanät ingår. Kanalisation för hyresgästens kommunikationsnät är gemensamt med fastighetens. Datanät förutsätts utföras som skärmat Cat6A nät. Tomdosor monteras i anslutning till kraftuttag i kopieringsrum, reception, och övriga rum avsedda för stadigvarande arbete.

Samtalsrum, 1-2 personer:

Tomdosor monteras i anslutning till kraftuttag.

Mötesrum

Tomdosor monteras i anslutning till kraftuttag. Kanalisation för AV ingår. Kanalisation för bokningsskärmar till mötesrum >4 personer ingår till installationszon invid dörr.

Kanalisation för Säkerhetssystem:

Kanalisation (stegar och tomrör) i undertak till dörrparti mot trapphus. Samtliga dörrar i hyresgästskiljande gränser är förberedda med kanalisation. Glaspartier inom 4m från markplan förses med kanalisation för glaskross.

Belysningssystem

LED-armaturer och ljuskällor med ett Ra-index på minst 85. Interiör belysning med SDCM < 3 och exteriör belysning med SDCM < 5. Livslängden ska vara min 50 000h L70B50. Samtliga ljuskällor ska ha en ljusfärg på max 3 000K om ej annat anges. Samtliga armaturer uppfyller krav i Breeam. Belysningsanläggningen styrs (ej inom sekundkundära utrymmen samt WC/RWC) med DALI-protokoll.

Allmänna ytor så som pausrum, pentry, lunchrum, korridorer samt wc, & rwc.

Belysningen ska uppfylla AFS 2009:02 (Arbetsplatsens utformning) om ej annat är överens-kommet med HG. Allmänbelysning i form av infällda downlights, mijöbelysning för förstärkning-sljus mot pentry samt spegelarmatur i RWC. På/av via närvaro. Vid indikerad närvaro i zonen tänds belysningen. Vid utebliven närvaro i zonen släcks belysningen i zonen efter 30min. Vid närvaro i Landskap, Mötesrum, Kontorsrum, Pausyta eller Kopiering ska korridor-belysningen vara tänd.

Kontorsytor & kontorsrum mot fasad

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux, hyresgäst ansvarar själv för arbetsplatsbelysning

anpassad för respektive kontorsarbetsplats i form av bordslampor.

Grundbelysning består av Infällda linjära ljusarmaturer placerade i husets modulsystem alternativt downlights. Vid indikerad närvaro i zonen dimmmas belysning upp till maximalt 300 lux. Ljusnivå anpassas efter aktuell dagsljusnivå och maximalt 300 lux. Vid utebliven närvaro i zonen, släcks belysningen i zonen efter 20min.

Kontorsytor & kontorsrum centrerade i huskropparna

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux, hyresgäst ansvarar för arbetsplatsbelysning anpassad för respektive kontorsarbetsplats i form av bordslampor.

Grundbelysning består av Infällda linjära ljusarmaturer placerade i husets modulsystem alternativt downlights.

Vid indikerad närvaro i zonen dimmmas belysning upp till maximalt 300 lux. Vid utebliven närvaro i zonen, släcks belysningen i zonen efter 20min.

Samtalsrum, 1-2 personer:

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux. Grundbelysning består av infällda downlights, Vid indikerad närvaro i zonen dimmmas belysning upp till maximalt 300 lux. Belysningen släcks efter frånvaro i 10 (10min).

Mötesrum mot fasad med plats för fler än 8 personer

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux, hyresgäst ansvarar själv för pendlad belysning över konferensbord. Styrt uttag monteras i tak intill tänkt bordsplacering. Grundbelysning består

av Infällda linjära ljusarmaturer placerade i husets modulsystem samt riktbara downlights/spotlights vid tänkt AV placering samt "dekorativ vägg". Belysningen dimmmas/tänds/släcks via scenariopanel. Släcks vid frånvaro (10min).

Mötesrum mot fasad med plats för maximalt 8 personer

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux, hyresgäst ansvarar själv för pendlad belysning över konferensbord. Styrt uttag monteras i tak intill tänkt bordsplacering. Grundbelysning består av Infällda linjära ljusarmaturer placerade i husets modulsystem alternativt infällda downlights (beroende på exakt utformning) samt riktbara downlights/spotlights vid tänkt AV vägg. Belysningen dimmmas/tänds/släcks via scenariopanel. Släcks vid frånvaro (10min).

Mötesrum centrerade i huskroppen med plats för fler än 8 personer

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux, hyresgäst ansvarar själv för pendlad belysning över konferensbord. Styrt uttag monteras i tak intill tänkt bordsplacering. Grundbelysning består av Infällda linjära ljusarmaturer placerade i husets modulsystem samt riktbara downlights/spotlights vid tänkt AV placering samt "dekorativ vägg". Belysningen dimmmas/tänds/släcks via scenariopanel. Släcks vid frånvaro (10min).

Mötesrum centrerade i huskroppen med plats för maximalt 8 personer

Grundbelysning ingår med maxminalt 300 lux, hyresgäst ansvarar själv för pendlad belysning över konferensbord. Styrt uttag monteras i tak intill tänkt bordsplacering.

Grundbelysning består av Infällda linjära

ljusarmaturer placerade i husets modulsystem alternativt infällda downlights (beroende på exakt utformning) samt riktbara downlights/spotlights vid tänkt AV vägg. Belysningen dimmas/tänds/släcks via scenariopanel. Släcks vid frånvaro (10min).

Kopiering

Allmänbelysning i form av infälld downlight i undertak. Tänds via närvaro. Släcks vid frånvaro 10min.

Övriga sekundära utrymmen

Allmänbelysning i robust utförande i utrymmen såsom teknikrum, frd, städ. Tänds med lokal närvarogivare (Lokalt system typ PIR eller inbyggt sensor i armatur).

Vägledande markering

Lokalerna förses med vägledande markering enligt AFS 2020:1, i form av genomlysta skyltar. Hänvisningsarmaturer har inbyggt nödljusaggregat för 1 timmes drift och självtestsystem. Skyltarna är genomlysta både i normalfallet och vid ett ev strömavbrott.

Brand- och utrymningslarmsystem

Byggnaden är inte försedd med ett automatiskt brand- och utrymningslarm enligt brandskyddsdocumentationen. Beroende på utformning av lokalerna vid hyresgästpassning kan utrymningslarm bli krav för respektive hyresgäst. Om ovanstående rum blir aktuella i en framtida hyresgästpassning utförs detektering enligt "Klass C – Begränsad övervakning av utrymnings- och kommunikationsvägar" enligt SBF 110:8 i berörd hyresgästlokal.

Följande utrymmen kan krävas förses med

automatiskt utrymningslarm med akustiska och optiska larmdon:

- Avskilda rum, t ex pausrum eller konferensrum, för fler än 30 personer.
- Avskilda rum, t ex pausrum eller konferensrum, för fler än 10 personer och med mer än 10 m till utrymningsväg.
- Rum i rum, dvs där ett utrymme måste passeras innan kommunikationsstråk nås.
- Eventuella vilrum.

Sprinkleranläggning

Byggnaden förses med en heltäckande vattensprinkleranläggning utförd enligt SBF 120:8.

Hisshallar

Hisshallar generellt, förses med utrymningsplatser med möjlighet till tvåvägskommunikation. Placering framgår av brandskisser.

Inbrottslarmsystem och överfallslarmsystem

För hyresgäster anordnas kanalisation till dörrar i hyresgästskiljande gränser samt glaspartier inom 4m från markplan.

Nödsignalsystem

För RWC och vilrum installeras en nödsignalanläggning. Larm utgår lokalt.

Data o telefonkommunikation

För data o telekommunikation ansvarar hyresgästen. Anslutningspunkt för internet för hyresgäster finns i källarplan. Anslutning sker via hyresgästs egen fiber. Hyresgäst tecknar själv abonnemang. Kanalisation finns för ett RJ45uttag per arbetsplats samt för uttag på kabelränna/

stege i korridor c/c 15m för WiFi.

Entré- och passerkontrollsystem

För hyresgäster anordnas endast kanalisation till entréparti vid trapphus.

Porttelefonanläggning

Porttelefon är installerat i gemensamma huvudentréer för kontor, vid garageinfart och entréer från garaget för att möjliggöra samtalsförbindelse mellan anropsapparater och det publika telenätet. Porttelefonisystemet ska anslutas till telenätet via IP.

Bildöverföringssystem- kabel-TV

För antenssystem ansvarar hyresgästen



 GENESTA  JLL®