



LEVERANSEBESKRIVELSE

Norheimsmarka

HAGEBY

ODD  HANSEN

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse eneboliger, rekkehus og 4-mannsbolig

Generell Beskrivelse

Boligene leveres komplett ferdigstilte etter gjeldende teknisk forskrift. Arkitektfirma Brekke Helgeland Brekke AS ved sivilarkitekt Jan Ove Bjørheim som har tegnet boligene. Odd Hansen Prosjekt AS har stått for utvikling av prosjektet og vil være ansvarlig for salg og gjennomføring.

Prosjektet

Prosjektet bygges og eies av Odd Hansen Prosjekt AS (OHP).

Kontaktperson i OHP er Asbjørn Hovland – Mobil: 913 07 790, asbjorn@oddhansen.no

Utendørsområder

Hele tomteområdet vil bli omfattet av byggearbeidene. Området vil bli opparbeidet iht. utomhus plan. Alle trafikkerte områder som veier og områder for parkering vil få fast dekke som asfalt, dette gjelder også områder ved utvendig bod og fram til inngangsdøren.

Området utenom vil bli planert, raket og sådd med plenfrø. Det er også medtatt beplantning i fellesområder.

Boder

Det leveres sportsbod med areal på ca. 5 kvm. Utvendig kledning som bolig, tett tak med fall og nedløp. Ingen isolering eller innvendig platekledning.

Generell beskrivelse bygninger

Bygningene bygges på ring mur av betong og betongplate på mark. Over dette blir bygningene bygget som en ren trebygning. Tak isoleres iht. forskriftskrav, og tekkes med tak belegg.

Yttervegger

Yttervegger i tre bindingsverk med overflater etter arkitektens anvisning som består av en kombinasjon av kledning, trykkimpregnert og fasadeplater. Fasadene får en fargekombinasjon bestående av nordisk sort, okergul og værgrå kledning.

Innvendige vegger

Lydvegger mellom boligene bygges som plassbygde lydvegger med overflate i gips. Øvrige innvendige vegger bygges i reisverk av tre, uisolert med gipsplater på hver side.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse eneboliger, rekkehus og 4-mannsbolig

Etasjeskiller

Under bjelker monteres lekter og himling med sparklede og malte gipsplater. Over bjelker monteres spon 22 mm gulvplater, parkettunderlag og 13 mm hvitlasert eikeparkett (på bad leveres fliser).

Trapper

I eneboliger og rekkehus med trapp fra hovedetasje til 2. etasje leveres innvendige trapper med håndløper, og trinn i eik.

Vinduer og dører

Vinduer blir levert som lukkevinduer og faste vinduer iht. forskrifter og varmetapsberegning. Tett ytterdør i god kvalitet, terrasse dør med glass og tett bod dør.

Alle innvendige dører blir levert med malte karmen fra fabrikk, dørblad malt fra fabrikk etter fargevalg fra arkitekt.

Innvendig listverk

Innvendig listverk leveres med hvitmalte dørlister og hvitpigmentert gulvlister i eik. Det leveres listfri overgang mellom tak og vegg, samt listfrie løsninger til vinduer.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa med inkluderte hvitevarer som kombinert kjølfrys, integrert platetopp med induksjon, komfyr og oppvaskmaskin. Fronter og benkeplate i laminat med flere valgfrie farger.

Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver bolig. Ved evt. endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av komfyr og vask ikke endres.

Garderobeskap

Leveres som tilvalg og medfølger ikke hovedleveransen.

Bademorsinnredning

På Baderom og ev. WC-rom leveres det baderoms seksjon som skuffemodell, inklusivt speil over vask iht. plantegning.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse eneboliger, rekkehus og 4-mannsbolig

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Friskluft forvarmes i varmeveksleren før den tilføres oppholdsrom. Brukt luft trekkes fra badetrom, evt. vaskerom og kjøkken, via varmeveksler og ut. Kjøkkenvifte med eget avtrekk. Det er mulighet for at deler av ventilasjonsanlegget må kasses inn.

I Norheimsmarka tilbys det mulighet for å velge miljøvennlig oppvarming for de som ønsker å investere i et oppgradert luft-til-vann varmeanlegg. Et slik anlegg fordeler varmen i gulv via en vannbåren løsning, samtidig som kostnadene til oppvarming reduseres.

Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdekning.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbedret etter ettårs befaringen.

Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger. Himlinger sparkles og males. Garasjeanlegg leveres med malt himling og vegger. På gulv leveres asfaltdekke, evt. støvbundet betong

Flisarbeid

Det monteres fliser på gulv på begge bad, i tillegg monteres veggfliser i dusjsonen på badetrom. I Norheimsmarka er det valgt standard 60x60 cm grå gulv- og veggfliser. I tillegg blir det fliser i inngangsparti. Muligheter for tilvalg.

Rørleggerarbeid

Det leveres vegghengte toaletter. På badetrom leveres dusjvegger i glass. Servant nedfelt i benkeseksjon. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett, vask og dusj ikke endres.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse / eneboliger, rekkehus og 4-mannsbolig

Elektriske installasjoner

Alle installasjoner leveres iht. siste el. standard, som er NEK 400. Dette gir en god dekning av stikk kontakter. I tillegg leveres belysning i kjøkkeninnredning, baders roms innredning i 1. etasje og i bod under trapp. Det leveres også belysning i tak på kjøkken, soverom, gang, bad og bod.

Oppvarming

Alle boligene i Norheimsmarka blir levert med vannbåren gulvvarme som standard løsning i baders rom, entre, oppholdsrom i 1. etg. og vaskerom. Om en skulle ønske det kan en i tillegg velge å oppgradere til vannbåren varme også i andre rom.

I en bolig med vannbåren gulvvarme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i gulvene i boligen. Dette gir en veldig god og jevn varme i, uten å oppta plass som radiatorer eller panelovner gjør. Fremtidsrettet installasjon – mange muligheter

Gulvvarmeanlegg er et fremtidsrettet varmesystem. Det finnes mange måter å varme opp vann på. Eksempelvis nevnes strøm, varmepumpe og sol som de vanligste.

Den installerte standardløsningen gir deg derfor muligheten til å tilpasse anlegget til de varmekilder du foretrekker, og på det tidspunkt du måtte ønske det.

Godt for miljøet, økonomisk gunstig. Det er et faktum at vannbåren varme sparer både miljøet ved lavere energiforbruk og dermed også gir en økonomisk gevinst. Eksempelvis vil en varmepumpe tilkoblet anlegget kunne redusere strømforbruket i boligen med opptil 70%.

Tilpasninger

Odd Hansen Prosjekt AS forbeholder seg retten til mindre fasade- og vindusendringer, dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold.

Nødvendig innkassing på grunn av rørføringer må kunne påregnes.

Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Diverse

Boligene leveres utvasket og klar for innflytting, noe finvask og støvtørring må likevel påregnes for kjøper etter overlevering. Boligene leveres med røykvarsler i trappeoppgangen. Brannslukkingsapparat plasseres i bod.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse leilighetsbygg (15 leiligheter)

Genrelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse, og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av bolig.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vinduform og bygningsmessige detaljer, som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vinduplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for røregjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet iht. Plan – og bygningsloven 21. april 2021.

Målsettingen med prosjektet er å bygge og selge leiligheter med god standard og fornuftig pris. Prosjektet bygges, eies og til sist selges av Odd Hansen Prosjekt AS. Firmaet har levert boliger og leiligheter i over 40 år i områdene mellom Stavanger og Bergen.

Salgssjef: Asbjørn Hovland, mobil 913 07 790, epost: asbjorn@oddhansen.no

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse leilighetsbygg (15 leiligheter)

Utendørsområder/felleområder

Utendørsområder leveres iht. gjeldende utomhusplan. Området rundt bygget vil bli delvis plen i kombinasjon med asfalt, kantstein, mur og beplantning. Utendørsområdet vil bli godt opplyst. Det vil bli opparbeidet område for lek og opphold, samt parkering for sykler iht. utomhusplan. Hovedtrapp, svalganger og heissjakt leveres i betong. Innvendige trapperom blir oppvarmet og får fliser på gulv. Det blir også flis på gulv i korridorer. Vegger i trapperom og korridor blir sparklet og malt betong og gips. Det leveres bæreheis med speil på bakvegg. Utvendig leveres 1 stk. spylekran sentralt plassert, ikke frostfri.

Postkasser og avfallscontainere

Låsbare postkasser leveres fortrinnsvis samlet i system og montert opp i umiddelbar nærhet av hovedinngangen. Nøyaktig plassering vil måtte avklares med postvesenet og etter deres retningslinjer. Avfallscontainere leveres etter gjeldende utomhusplan for området.

Garasje/boder

Hver leilighet vil få tildelt en hver sin sportsbod i forbindelse med garasjeanlegg. Garasjeplass kan kjøpes for kr. 150.000,-. Det vil bli etablert mulighet for å legge inn lading for el-bil på garasjeplass. Garasjeporten kan åpnes fra sender i bil. Belysning og ventilasjon leveres forskriftmessig.

Generell byggebeskrivelse

Byggene oppføres med bæresystem i betong, stål og trekonstruksjon. Skillevegger mellom leilighetene og mot terreng støpes i betong i kombinasjon med lydvegger som bindingsverk, mens øvrige yttervegger bygges i tre.

Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregnert tre kledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt.

Innvendige vegger

Utføres i bindingsverk som plater med gipsplater.

Etasjeskiller

Etasjeskille utføres i bindingsverk i tre eller som plass støpt betong og/eller i betongelementer som enkelte plasser nedfores og isoleres for fremføring av ventilasjonskanaler og lignende. Himling blir sparklet og malt. Det må regnes med innkassing av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen/ etasjeskiller.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse leilighetsbygg (15 leiligheter)

Gulv

Badegulv legges med fliser med fall til sluk og vannbåren gulvvarme.

Det leveres 3 stavs hvitpigmentert eike-parkett i soverom, stue, kjøkken, spisestue og gang.

Terrasser

Terrasegulvet blir utført i impregnerte terrassebord. Undergulvet blir lagt med fall mot renne i terrassen. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass.

Vinduer og dører

Vindu i soverom blir levert som lukkevinduer. Slette innvendige dører med eikerskel i malt hvit utførelse fra fabrikk. Alle ytterdører, terrassedører og vinduer blir levert iht. byggeforskrifter, ferdig malt fra fabrikk.

Innvendige lister

Gulvlist leveres i lakkert eik. Dørlist leveres glatte og malt fra fabrikk. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa, inklusive hvitevarer med innebygd kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med kjøkkenventilator og komfyr. Det blir utarbeidet egen kjøkkentegning for hver leilighet. Ved evt. kundeendring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av komfyr og vask ikke endres.

Garderobeskap

Leveres som tilvalg og medfølger ikke hovedleveransen.

Baderomsinnredning/ Rørleggerarbeid

På hovedbad leveres baderomsinnredning som skapinnredning med servant nedfelt i benkeplate og speil. På bad leveres vegg-hengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Det leveres opplegg for vaskemaskin. Ved evt. kundeendring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse leilighetsbygg (15 leiligheter)

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres hensiktsmessig i den enkelte leilighet. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling/vegg. Brukt luft trekkes fra våtrommene via varmeveksler og over tak/fasade. Det må regnes med noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen. Ventilasjonsanlegget vil bli prosjektert iht. gjeldende forskrift.

Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdekning.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbedret etter ettårs befaringen.

Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger. Himlinger sparkles og males. Garasjeanlegg leveres med malt himling og vegger. På gulv leveres asfaltdekke, evt. støvbundet betong

Flisarbeid

Gulv i bad/vaskerom blir flislagt, på bad leveres i tillegg veggfliser i dusjsone. Kjøper en i tidlig fase er mulighet for å velge andre fliser enn standard som tilvalg.

Oppvarming

Jordvarme fra borehull benyttes i sentral varmepumpe som produserer varmtvann til oppvarming av leiligheten, samt forvarming av forbruksvann. Varmtvannet føres i vannrør og legges som gulvvarme i gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom. Varmen styres av termostater. Energiforbruket til anlegget fordeles på leilighetenes areal som en del av sameieutgiftene.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse leilighetsbygg (15 leiligheter)

Elektrikerarbeid

Det leveres 400V anlegg iht NEK 400- 2018 standard.

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap i gang.

Følgende belysning leveres: Lys ved inngangspartier, lyspunkt med lampe i tak på kjøkken, vaskerom og bad. I tillegg leveres lys under deler av overskapene på kjøkken, i baderoms innredning og i sportsbod. Det vil bli etablert mulighet for å legge inn el-billading på garasjeplass. Port-telefon monteres ved hovedinngangdøren i første etasje, samt vanlig ringeklokke ved inngangsdøren til leiligheten. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

TV/Internett

Det leveres ett uttak for bredbånd/TV i hver bolig. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter.

Brannsikring

Alle leilighetene leveres med boligsprinkling. Garasjeanlegg og fellesområder sprinkles etter gjeldene krav. Prosjektet får heldekkende brannalarmanlegg med direkte varslings til brannvesenet eller vakselskap. Det blir levert 1 stk. Håndslukkeapparat til hver boenhet samt nødvendig antall i parkeringskjeller.

Diverse

Kjøper av leilighet vil få anledning til å gjøre enkelte produktendringer på leiligheten og kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med priskonsekvens for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å bytte leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. Endring av kjøkken, størrelse på rom etc., eller for eksempel oppretting av flere tv-uttak, kan medføre at man må ha flere el. punkter pga. krav i NEK 400 2018. Ekstra el punkter vil i slike tilfeller komme som et tillegg i prisen.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det kommer frem av denne leveransebeskrivelse. 3D illustrasjoner og bilder er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Påregnelig svinn, krymping

Det må i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

Norheimsmarka / Leveransebeskrivelse, gjelder alle boligtyper:

Forbehold

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Odd Hansen Prosjekt AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vinduendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk eller av andre årsaker nødvendig.

Videre kan størrelse på sjakter og veggykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter.

Husets ytre grenser er gitt og endelig P-ROM/BRA kan variere med +/- 5 % på grunn av tykkelser av isolasjon/ rørgjennomføringer og lydvegger, dette gir ikke rett til prisavslag. Forbehold om mulige feil ved tegningsmaterialet og beskrivelse. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet i forbindelse med gitt rammetillatelse og seksjonering av eiendommen.

Transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av utbygger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved eventuell transport av kontrakt fra kjøpers side etter bud/ aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr. Eventuell endring krever utbyggers samtykke.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser plikter interessenter å ha gjennomgått kjøpekontrakt med alle vedlegg før kjøpetilbud innleveres til megler. Alle dokumentene er tilgjengelige og nedlastbare på prosjektets hjemmeside. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud.

Alle bilder og tegninger i salgsoppgaven er kun å anse som antatt illustrasjoner av prosjektet. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil, men antas å være riktig.