

STORTU TORVASTAD

BYGGEBSKRIVELSE

Beskrivelse Stortu: Eneboliger og tomannsboliger

Utarbeidet av: **Odd Hansen Prosjekt A**

Dato: **04.09.2018**

Generell beskrivelse

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

Prosjektet

bygges og eies av
Odd Hansen Prosjekt AS (OHP).
Kontaktperson i OHP er:

Odd Hansen Prosjekt (OHP)

Tlf: +47 982 66 260

E-post: post@oddhansen.no

Utendørsområder

Hele tomteområdet vil bli omfattet av byggearbeidene. Området vil bli opparbeidet iht. veiledende Utomhusplan. Alle trafikkerte områder som veier og parkeringsområder vil få fast dekke som asfalt, dette gjelder også områder ved utvendig bod og fram til inngangsdøren. Området utenom vil bli planert, raket og isådd med plenfrø. Det er også medtatt beplantning i fellesområder. Det vil bli medtatt lysmaster etter utbyggers vurdering.

Bod

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 ringmur av betong og betongplate på mark, over dette blir bygningene bygget som en ren trebygning. Tak isoleres iht. forskriftskrav, og tekkes med takbelegg. Dette gjelder eneboliger i kjede. Det benyttes sperrer/takstoler som tekkes med betongtakstein for eneboliger og tomannsboliger.

Yttervegger

Yttervegger i tre bindingsverk, regnet fra innsiden: 13 mm gipsplater, plast, isolasjon iht. forskriftskrav, bindingsverk i tre, 9 mm GU-gips, vindsperre, utlekting og 19 mm royalimpregnert kledning i tre, supplert med trykkimpregnerte materialer. Boligene leveres med overflater etter arkitektens anvisning.

Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges i reisverk av tre, uisolert med gipsplater på hver side. Lydvegger mellom boligene bygges iht. forskriftskrav.

Etasjeskille

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

Trapper

Trapp fra hovedetg. til 2. etg. leveres hvit, og med håndløper og trinn i lakkert eik.

Vinduer og dører

Vinduer blir levert som lukkevinduer og faste induer iht. forskrifter og varme-tapsberegning. 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

Dør og vinduslister leveres i standard hvitfarge. Gulvlister leveres i lakkert eik. Vindusforinger levers i standard hvitfarge. Det leveres listfri overgang mellom tak og vegg.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa med inkluderte hvitevarer som integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Hvite fronter og benkeplate i laminat med flere valgfrie farger. Overskap inkl. vifteskap. 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

Det leveres ca. 1 meter hvite gardero-beskap pr. sengeplass.

Baderomsinnredning

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

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Friskluft forvarmes i varmeveksleren før den tilføres soverommene og stuen. 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.

Malerarbeid

Vegger sparkles og males, med egg-hvit som standard farge. Vegger på bad/våtrom som ikke skal flislegges males med våtromsmaling. Himlinger og listverk leveres ferdigbehandlet fra fabrikk, spikerhull vokses for å få en fin avslutning. Mot et tillegg kan det bli mulighet for å velge annen farge.

Flisarbeid

Det monteres fliser på gulv på begge bad, i tillegg monteres veggfliser i dusjsonen på badetrom. I Stortu er det valgt standard grå gulvfliser og hvite veggfliser. 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.

Elektriske installasjoner

Alle installasjoner leveres ihht siste gjeldene forskrift. Dette gir en god dekning av stikkontakter.

Oppvarming

Det leveres varmekabler i badegulv og i gulv i inngangsparti. I tillegg leveres en panelovn.

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. Brannslukningsapparat plasseres i bod.

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.

Beskrivelse Stortu: Terrasseblokk

Utarbeidet av: **Odd Hansen Prosjekt A**

Dato: **03.09.2018**

Generell beskrivelse

Terrasseleilighetene leveres komplett ferdigstilte etter gjeldende teknisk forskrift. Arkitektfirmaet Brekke Helgeland Brekke AS ved sivilarkitekt Jan Ove Bjørheim har tegnet boligene. Prosjektet bygges, eies og til sist selges av Odd Hansen Prosjekt AS. Odd Hansen Prosjekt AS har levert boliger og leiligheter i over 40 år på Haugalandet. De siste fem årene har vi ferdigstilt over 200 leiligheter av tilsvarende type som terrasseboligene i Stortu.

Ansvarlig salg

Odd Hansen Prosjekt (OHP)
Tlf: +47 982 66 260
E-post: post@oddhansen.no

Utendørsområder/fellesområder

Området rundt bygget vil bli delvis naturterreng i kombinasjon med asfalt, kantstein, naturmur og beplantning. Utendørsområdet vil bli godt opplyst. Det blir opparbeidet lekeplasser og parkering for sykler. Det vil bli opparbeidet område for lek og opphold, parkering for sykler iht. prospekt. Hovedtrapp, broer og heissjakt leveres i betong, innvendige trapperom blir oppvarmet og får fliser på gulv og i trappe-trinn, vegger i sparklet malt betong. Det leveres utvendig spylekran, sentralt plassert.

Carport/boder

Det vil bli mulighet for utvendig carport for noen av leilighetene. Hver

leilighet vil senere få tildelt en parkeringsplass på terreng, og ca. 5 kvm. bod i 1. etasje. Sportsboden blir platet opp til ca. 2,2 meter høyde og derfra og opp til betonghimlingen vil det monteres netting (dette for utlufting).

Generell beskrivelse bygninger

Byggene oppføres med betong i heis/trappehus, stål bæresystem og betongelementer som etasjeskiller og tak. Skillevegger mellom leilighetene vil variere mellom stedstøpt betong og plassbygde lydskiller. Yttervegger mot terreng støpes i betong mens øvrig yttervegg bygges i tre.

Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk, regnet fra innsiden: 13 mm gipsplate, plastfolie, isolasjon iht. forskriftskrav, 9 mm utvendig gipsplate, papp, utlekting og 19 mm royalimpregnert kledning i tre fra fabrikk, supplert med trykkimpregnerte materialer. Bygget leveres med overflater etter arkitektens anvisning.

Innvendige vegger

Skilleveggene mellom leilighetene bygges iht. «Generell byggebeskrivelse». Øvrige lettvegger bygges i bindingsverk og plates med gipsplater.

Etasjeskille

Etasjeskille utføres i betongelementer som delvis sparkles og males og delvis nedfores og isoleres for lydisolering og for fremføring av ventilasjonskanaler

og lignende. Ved nedforing vil himling plates med gipsplater. Det leveres valgfritt mellom naturfarget eller hvitlakkert eikeparkett i alle rom bortsett fra bad og eventuelt separat vaskerom som får gulvfliser.

Terrasser

Terrassegulvet blir isolert og teknet med sarnafilbelegg, oppå sarnafilbelegget blir det lagt betongheller på klosser. Gulvet blir lagt med fall mot renne i forkant av terrassen. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass. På terrassene bygges en enkel uisolert bod.

Vinduer og dører

Vindu i soverom blir levert som lukkevinduer, vindu i stue kjøkken front er store vinduer helt ned til gulvet. Utgang fra stue til terrasse. Utadslående hovedinngangsdør. Alle dører og vinduer blir levert iht. byggeforskrifter, ferdig malt fra fabrikk.

Innvendig listverk

Dør og vinduslister leveres i standard hvitfarge. Gulvlister leveres i lakkert eik. Innvendige vindus og dørlister leveres ferdig behandlet. Det leveres ikke taklister. I de to toppleilighetene leveres listfri løsning på kjøkken og stuevinduer.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa, hvitevarer fra Siemens med

innebygd kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Det blir utarbeidet egen kjøkkentegning for hver leilighet. Ved evt. endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av komfyr og vask ikke endres.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres med 2 m på hovedsoverom, og enkelt 1 m garderobeskap i øvrige soverom. Enkelte leiligheter leveres med walk-in garderobeløsning.

Baderomsinnredning/rørleggerarbeid

På Baderom og ev. WC-rom leveres det hvit baderomseksjon som skuffemodell, inklusivt speil over vask iht. plantegning. Enkelte gjestebad/bad leveres med skyvedørsfronter i speil som skjuler varmtvannstank og fremtidig vaskemaskin, se tegninger i prospekt. På bad leveres vegghengt toalett, dusjdører med nødvendig garnityr og servant nedfelt i benkeplate. Det leveres opplegg for vaskemaskin. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling. Brukt luft trekkes fra bad og kjøkken via

varmeveksler og over tak. Kjøkkenavtrekk tilkobles ventilasjonsanlegget og utblåsing går via denne over tak. Det må påregnes noe innkassing av kanaler i enkelte rom.

Malerarbeid

Vegger sparkles og males med standard farge egghvitt. Himlinger sparkles og males. Det er mulighet for å kunne velge andre farger.

Flisarbeid

Gulv i bad/vaskerom flislegges med grå gulvfliser, vegger i bad flislegges med hvite veggfliser. Det er mulighet for å kunne velge andre farger på flisene.

Elektriske installasjoner

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringssskap 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 baderomsinnredning og i sportsbod. Det leveres varmekabler i våtrom, samt panelovn i stue. Dørtelefon monteres ved hoved-

inngangsdøren i første etasje, samt vanlig ringeklokke ved inngangsdøren til leiligheten. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringssskap ikke endres.

Diverse

Brannalarmanlegg kobles direkte til brannvesen. Kjøper av leilighet vil i møte med Odd Hansen Prosjekt AS, samt våre underleverandører 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 prisendringer for endringer som foretas.

Tilpasninger

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

