



Illustrasjon

Norheimsmarka

BORETTSLAG - 7 ENEBOLIGER & 18 REKKEHUS

ODD  HANSEN

Velbygd

Odd Hansen har skiftet navn til Velbygd. Prosjektet i denne brosjyren ble satt i gang før navnebyttet, derfor vil du fortsatt se navnet Odd Hansen på sidene som følger.

Men vi er de samme folkene som fokuserer på de samme gode kvalitetene som før, ingenting har endret seg utenom at vi har fått et nytt navn.

God lesing, vi håper du finner din nye Odd Hansen - vi mener - **Velbygd-bolig.**



Innhold

Beliggenheten

Prosjektets kvaliteter	4
Nærområdet	6
Et godt sted å bo	7

Prosjektet

Om prosjektet	10
Arkitektens redgjørelse	12
Uteområdet og fellesareal	16
Utomhusplan og byggetrinn	20
Vannbåren varme	22
Teknologi	25
Kjøkken	26
Bad	30
Interiør	32
Fordeler med ny bolig	34
Borettslag	38

Planløsninger & fasader

Frittliggende eneboliger (E1), fasader	40
Frittliggende eneboliger (E1), planløsning.....	42
Rekkehus (R2), fasader.....	44
Rekkehus (R2), planløsning.....	45
Rekkehus (R3 & R4), fasader.....	46
Rekkehus (R3 & R4), planløsning.....	47

Om Odd Hansen

Konsernets historie	51
Noen referanseprosjekter	53

Kontakt

Våre samarbeidspartnere	56
Kontakt	59

” *I 2023 overlever vi over 100 nye boliger til fornøyde kunder. Godt håndverk er vårt livsverk!*

Børge Engen Andersen
Aktiv eier, Odd Hansen

Prosjektets kvaliteter

- Sentral, men likevel rolig og tilbaketrukket beliggenhet.
- Alle boligene får gode solforhold og romslige terrasser.
- Flotte turløyper, idrettsanlegg og shopping finnes like utenfor døren.
- Høy kvalitet på standardleveranse.
- Vannvåren varme i gulv.
- Mulighet for tilkobling av varmepumpe, lave boutgifter.
- Kvalitetskjøkken leveres fra Designa, Haugesund.
- Hvitevarer fra Siemens er inkludert.
- Mulighet for skreddersøm - du bestemmer.
- Egen parkering, tilrettelagt for hurtiglading av elektrisk bil.



Illustrasjon



Nærområdet

Sentralt, men allikevel rolige omgivelser

Norheim byr på meget gode handlemuligheter og urbane gleder som treningssenter, trampolinepark og hyggelige spisesteder i umiddelbar nærhet til prosjektet.

Her finner du dessuten skoler, barnehager og flotte idrettsanlegg i gangavstand fra prosjektets beliggenhet.



Flotte turløyper i Norheimskogen finner du like utenfor døren.



Anlegget til Sportsklubben Nord ligger kun 600 m fra tomten.



Oasen Storsenter ligger noen minutters gange fra prosjektet.

Et godt sted å bo

Norheim er et flott og attraktivt sted å bo

Området rundt prosjektet har et mangfold av fritidsaktiviteter for både store og små, med alt fra hesteridning, håndball og fotball til kulturhus med et mangfold av aktiviteter.

I tillegg er området et eldorado for deg som er glad i friluftsliv - enten du liker å tusle med termos i sekken i skogen, padle i kano i blikkstilte skogsvann, fiske etter ørret, eller teste sykkelformen langs milevis av skogsveier og stier.

”*Norheimsarka blir et flott sted å bo, med gangavstand til det meste som betyr noe her i livet.*”



Om prosjektet

Prosjektet

Norheimsmarka er prosjektert med totalt 62 boenheter, fordelt på 20 eneboliger, 21 rekkehus og 21 leiligheter. Alle boligbygg blir på to etasjer, med unntak av et leilighetsbygg på tre etasjer. Eneboligene og mange av rekkehusene får dessuten fantastiske takterrasser.

Eneboligene vil alle få et bruksareal på 148 m², rekkehusene blir 118 m², mens leilighetene blir mellom 60 - 108 m². Prosjektet får dessuten et stort fellesområde av høy meget høy kvalitet.

De 7 eneboligene og 18 rekkehusene i salgstrinn 3 vil organiseres som et borettslag. Se side 20 for lokalisering av disse boligene i Norheimsmarka.

Felleskostnader

Felleskostnader første driftsår er budsjettet til ca. kr. 3 600,- pr. bolig pr. måned for eneboligene og ca. kr. 2 700,- pr. bolig pr. måned for rekkehusene. Dette dekker renter på fellesgjelden, forsikring, strøm til fellesområder, forretningsførsel og kommunale avgifter. Vedlikeholdsfond er også inkludert i ovenstående anslag. Borettslaget er en del av en felles velforening og har tilgang til alle fellesområder i Norheimsmarka prosjektet. Borettslaget er en del av en velforening for felles ute- og oppholdsområder.

Forhåndssalg og fremdrift

Boligene vil igangsettes ved 50% forhåndssalg. Tomtene vil da planeres og klargjøres for alle boligene. Ved forventet forhåndssalg vil flere byggetrinn kunne ferdigstilles samtidig.



Arkitektens redgjørelse

Området ligger med svak helning mot vest, med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrumsaktiviteter. Her er utgangspunktet å bygge et variert boligområde organisert rundt et felles tun. Tanken er å bygge tett, samtidig som alle boliger har kontakt med fellesarealer.

Prosjektet er utviklet med innkjørsel fra nord/vest, der parkeringsplasser begrenser videre trafikk inn i området. Fellesområdet er romslig og åpent, med et parkmessig opparbeidet gatetun som deles av kjørende, syklist og gående.

Bebyggelsen er organisert med eneboliger langs gatetunet, med tosidig henvendelse, gode solforhold og med et volum og størrelse som refererer til eksisterende bebyggelse på Norheim.

All bebyggelse er begrenset i høyde til 2-3 etasjer for å unngå å skyggelegge viktige utomhusarealer, samt gi utbyggingen en skala som tilpasses omgivelser.

Området er planlagt med vegføringer og møblering, som skaper gode, lune og solrike uterom, møteplasser og kontaktpunkter, slik at det legges til rette for at folk skal treffes og at området blir brukt.

Boligene har et moderne uttrykk, med tradisjonelle materialer og detaljer. De er bygget på en robust og gjennomprøvd metode. Med kvaliteter som utsikt, lys og nøye gjennomtenkte planløsninger.

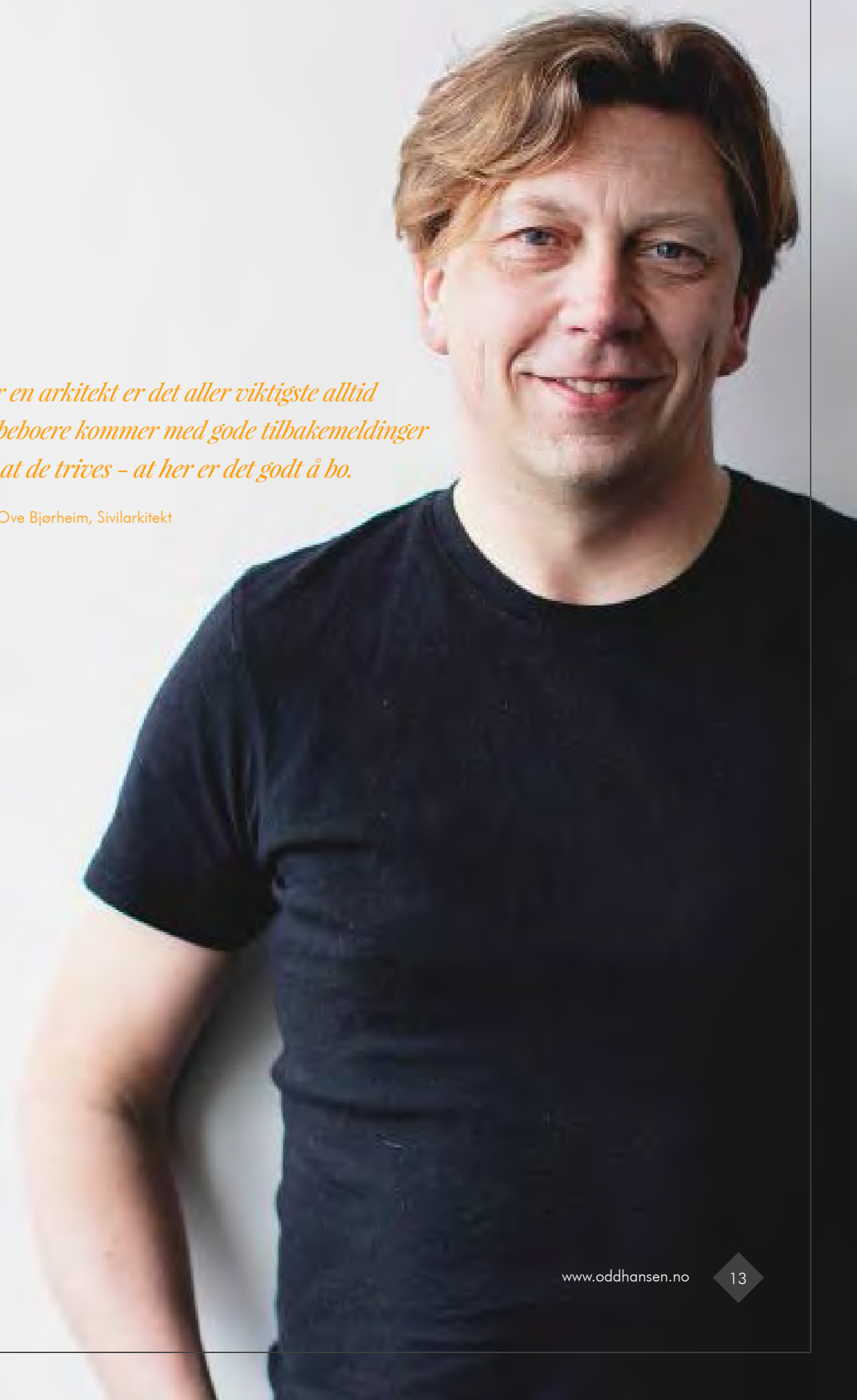
Alle boligene har optimale solforhold, med gode private utearealer, og romløsninger som er tilpasset plassering, typologi og funksjonalitet.

Det helhetlige uttrykket er et ryddig og variert område, som vektlegger naturmaterialer og mennesker. Der variasjonen forsterkes i rytmer og kontraster, samt fargebruk og boligtyper.

Plassering, sol og lysforhold, sammen med organisering, materialbruk og verdier, gir området unike kvaliteter både for unge og eldre. Hele området er laget med hensyn på tilrettelegging for alle mennesker, og for å skape en trygghet i felleskapet.

”
*For en arkitekt er det aller viktigste alltid
at beboere kommer med gode tilbakemeldinger
på at de trives – at her er det godt å bo.*

Jan Ove Bjørheim, Sivilarkitekt





Uteområder og fellesareal

Frodige planter og god belysning

Uteområdet i Norheimmarka er samlet i et stort sammenhengende trygt tun, som er innrammet av boligene. Tilkomsten til området er via trygge interne gangstier.

Arealet blir parkmessig opparbeidet med belysning, beplantning og materialvalg som ivaretar god tilkomst for alle.

Dette innebærer nødvendig belysning, allergivenlig beplantning, fast belegg på gangveier, fast fallunderlag under utstyr og plassering av parkbenker på en måte som inkluderer alle.

Lekeområder

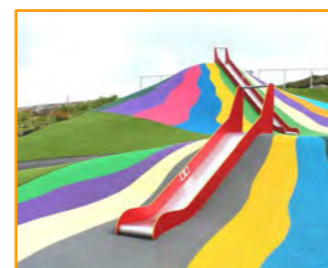
Det tilrettelegges for at alle aldersgrupper skal kunne finne aktiviteter som de trives med. Herunder nevnes ballek, sandkasser, klatrestativ, føyser og rutsjebaner.



Klatretårn



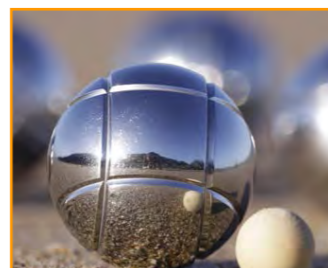
Føysestativ



Rutsjebaner



Sandkasser



Boccia



Ballspill





Utomhusplan og salgstrinn



Vannbåren varme

Vannbåren varme leveres som standard

Alle eneboligene og rekkehusene i Norheimsmarka blir levert med vannbåren gulvvarme som standard løsning i baderom, 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.

Førsteklasses komfort

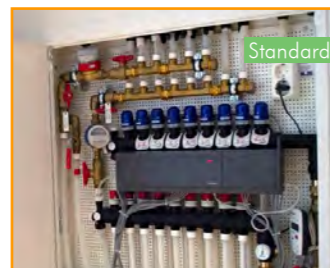
I en bolig med vannbåren gulvvarme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i gulvene i boligen. Dette gir god og jevn varme, uten at radiatorer eller panelovner opptar plass i rommet.

Fremtidsrettet innstallasjon - 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%.



Koblingsskap til gulvvarme



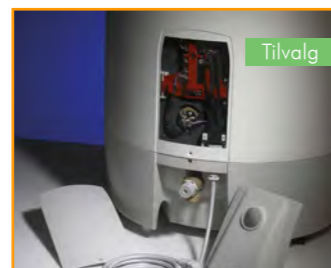
El.-kassett til varmeanlegg



Varmerør lagt i gulv



Varmepumpe



Dobbelmantlet varmtvannsbereider

” Alle eneboligene og rekkehusene i Norheimsmarka blir innstallert med et fremtidsrettet anlegg for vannbåren gulvvarme.



Teknologi

I våre prosjekter ser vi alltid etter nye smarte og tekniske løsninger som er miljøvennlige, økonomisk bærekraftige og ikke minst gir god komfort og økonomi for fremtidige beboere i prosjektet.

Lading for el-bil

Det vil bli tilrettelagt for etablering av lading for alle typer el-/hybridbiler på alle parkeringsplasser i prosjektet.

Internett & TV

Haugaland Kraft/Altibox leverer infrastruktur for fiber til høyhastighets Internett og TV i prosjektet. Odd Hansen Prosjekt har levert bredbånd fra Altibox i mange år, og har meget gode erfaringer med bredbåndsløseren fra Haugaland Kraft.



Ladesystem for el-/hybridbiler.



Haugaland Kraft leverer mulighet for tilkobling til fiber med innhold fra Altibox.

Kjøkken

Boligens treffpunkt

Vi opplever at treffpunkter skapes der det er aktivitet. Matlaging er en naturlig del av hverdagen. Kjøkkenet har således ofte kontinuerlig aktivitet. Det tar vi alltid hensyn til ved utforming av kjøkkenet i våre prosjekter. Vi kaller det bare møteplassen - enten du er sulten eller ei.

Tidsriktig fra Designa

Det er valgt et tidsriktig Designa kjøkken som sørger for å dekke alt du forventer av et kjøkken, der familie og venner kan samles for å skape gode øyeblikk sammen.

Standardkjøkkenet vil få et moderne utsende med en rekke ulike fargevalg. Benkeplaten leveres i utallige fargevalg.

Integrerte hvitevarer fra Siemens er inkludert

Vi har valgt å levere integrerte hvitevarer fra Siemens inkludert i standardleveransen i Norheimsmarka Hageby. Det leveres kombinert kjøl-/ frysenskap, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og stekeovn montert i høyskap uten tillegg i pris.

Tilpasninger er mulig

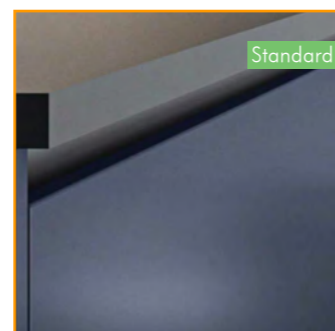
Skulle du ha ønsker om andre løsninger enn våre standardleveranser, kan det naturligvis gjøres endringer slik at kjøkkenet blir akkurat som du ønsker at et perfekt kjøkken skal være.



Vask i grafitt leveres som standard.



Kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut leveres.



Det leverer tidsriktige kjøkken med plane fronter i valgfrie farger.





Baderom

Fargepalett

Våre dyktige interiørdesignere har valgt å komponere et dempet, klassisk fargespekter i leveransen som leveres som standard på bad. Kjøper du i tidlig fase kan du velge en rekke tilpasningsmuligheter som dekker de fleste preferanser.

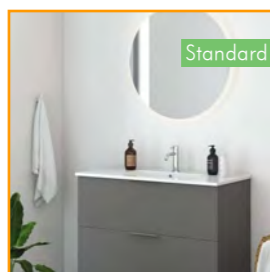
Store fliser med vannbåren varme under

I dusjen leveres blandebatteri og dusjarmatur med håndholdt dusj og rainshower ovenfra. Gulv blir belagt med 60x60 cm fliser med vannbåren varme under. I dusjnise, samt på veggene i dusj sonen leveres mindre fliser.

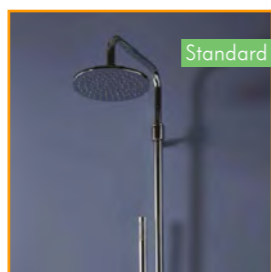
Merk også at vi leverer nedsenket gulv i dusj. De øvrige veggene på bad leveres på moderne og tidsriktig vis, sparklet og malt i den farge du måtte ønske. Kjøper du i tidlig fase kan også veggene velges flislagt som standardleveranse.

Akkurat slik du vil ha det

Du har naturligvis en rekke tilvalg og muligheter til å påvirke, slik at du får badet ditt akkurat som du ønsker. Dette gjøres direkte med vår underleverandør.



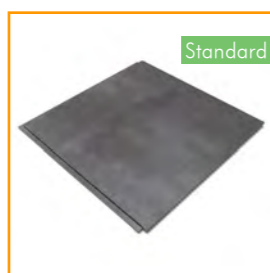
Grått baderomsmøbel



Dusj med rainshower



Dusjdører, herdet glass



Gulvflis, 60x60, 3 Fargevalg



Mindre fliser i dusjsone



Interiør - ingenting er tilfeldig

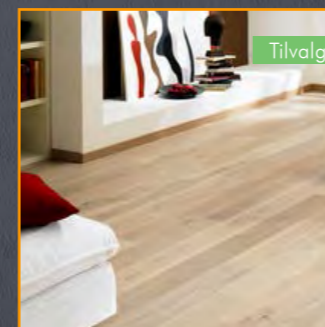
En nøye utvalgt materialpalett med glass, lys eikeparkett, fliser og plater vil til sammen sette et dynamisk preg på den nye boligen din. Intet er overlatt til tilfeldighetene i Norheimsmarka Hageby

Lyst og lunt

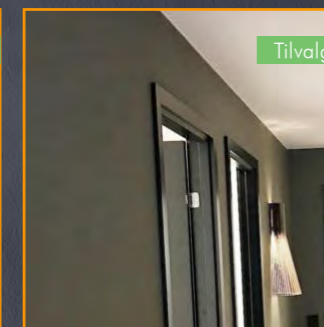
Med store vindusflater fra gulv til tak vil alle boenheter få veldig mye dagslys og en vil oppleve en god romfølelse. Vannbåren varme i gulv gir deg dessuten en jevn og lun innetemperatur hele året.

Konsulenthjelp - det lille ekstra

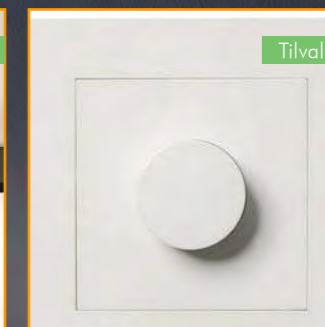
Mange liker selv å sette sammen sine egne fargepaletter og tilpasse møblering i sin nye leilighet. Skulle du imidlertid ha behov for bistand til dette, anbefaler vi å få hjelp av en interiørdesigner. Vi har selv sett hvor mye designdetaljer kan heve helhetsinntrykket i en bolig.



1-stavs eikeparkett, hvitlakkert



Mulighet for svarte dører/lister



Elko Plus armatur



Fordeler med ny bolig

- Enkelt og behagelig
- Sett ditt eget preg på boligen - 100% skreddersøm
- Lave vedlikeholdskostnader
- Miljøvennlig og kostnadseffektiv oppvarming, som gir lave boutgifter
- 5-års garanti
- Lav dokumentavgift



” Alle boliger leveres med
5 års garanti.



Borettslag

Generelt

De 7 eneboligene og 18 rekkehusene i salgstrinn 3 vil utgjøre et eget borettslag. I et borettslag eier du din andel i borettslaget, men det er borettslaget som eier selve eiendommen. Borettslag er en trygg og enkel boform, som blant annet gir følgende fordeler:

- Lavere rente og forutsigbare bokostnader for deg som beboer.
- Gunstig finansiering med 10 års avdragsfritak.
- Mulighet for å betale hele kjøpesummen på en gang.
- IN-ordningen gjør at du selv styrer hvordan du ønsker å betale ned fellesgjelden, akkurat som et vanlig lån. Du kan betale ned alt på en gang, eller mer og raskere enn det borettslagets nedbetalingsplan krever.
- Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse, eller dersom kjøper har bodd i boligen de to siste årene.
- Enkel og trygg hverdag hvor borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, inkludert fellesareal og bygninger.

Forretningsfører

Haugesund Boligbyggelag - HAUBO vil være forretningsfører for borettslaget. HAUBO har lang erfaring og bred kompetanse og bistår i dag over 200 borettslag og sameier.

Borettslaget har en kontaktperson hos HAUBO som støtter og hjelper styret. HAUBO bistår også borettslaget med påminnelser knyttet til roller som styret har, og gir påminning og hjelp i forbindelse med ligningsdetaljer og regnskap.



Frittliggende eneboliger (E1) - fasader

Vest



Sør



Øst

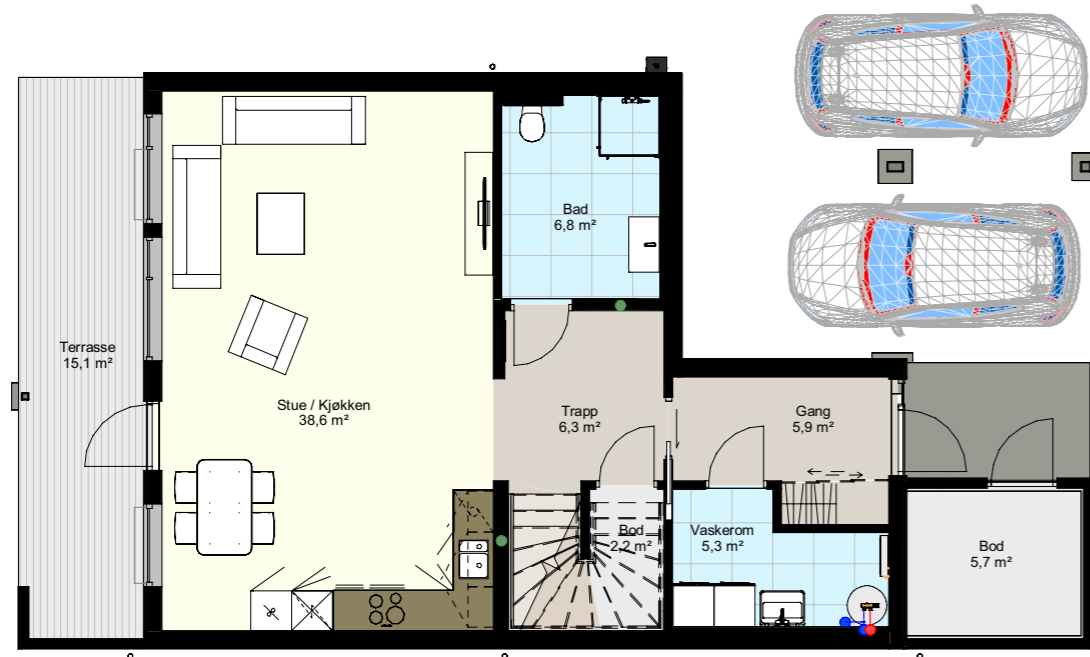


Nord

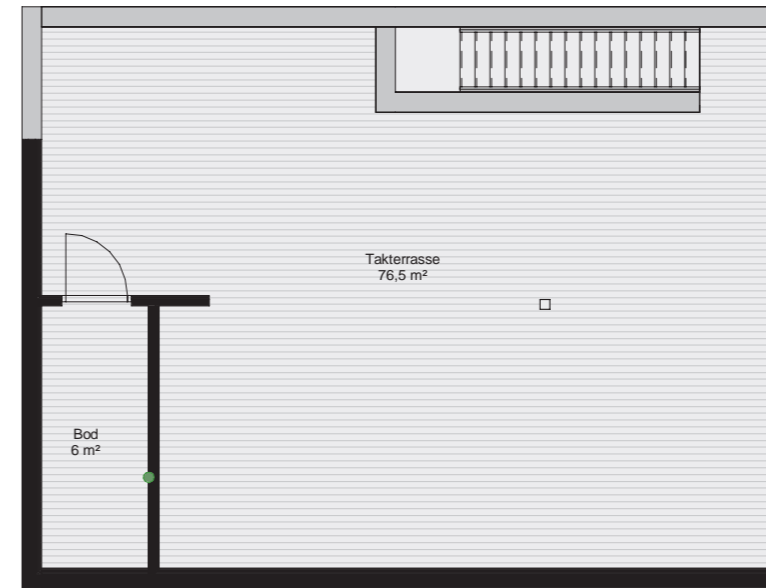


Frittliggende eneboliger (E1) - planløsning

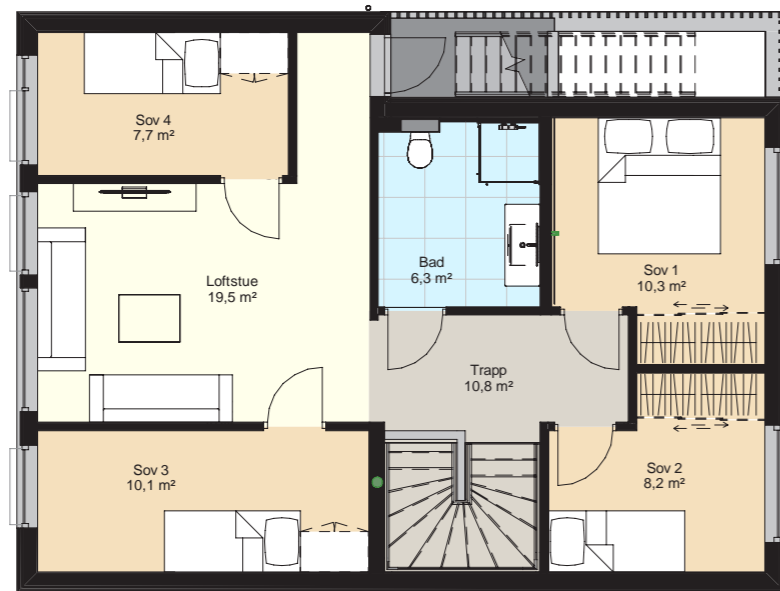
1. etasje



Takterrasse



2. etasje



Areal (BRA): 148 m²
 Terrasser: 92 m²
 Antall soverom: 4
 Antall bad: 2
 Utvendige boder: 2

Rekkehus (R2) - fasader

Nordøst



Sørvest



Nordøst

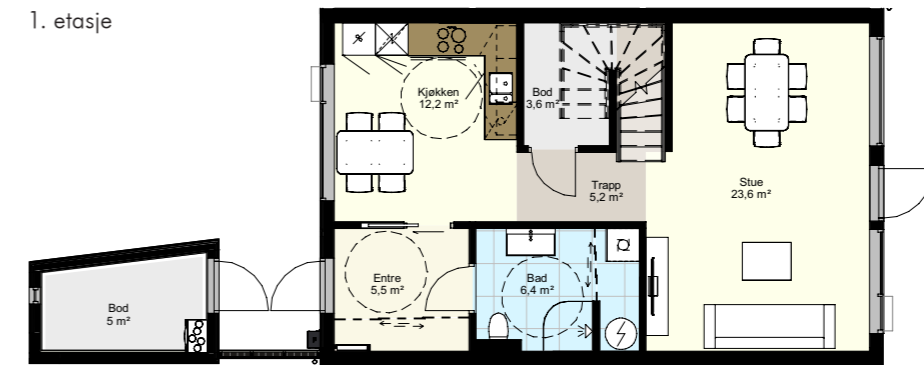


Sørøst

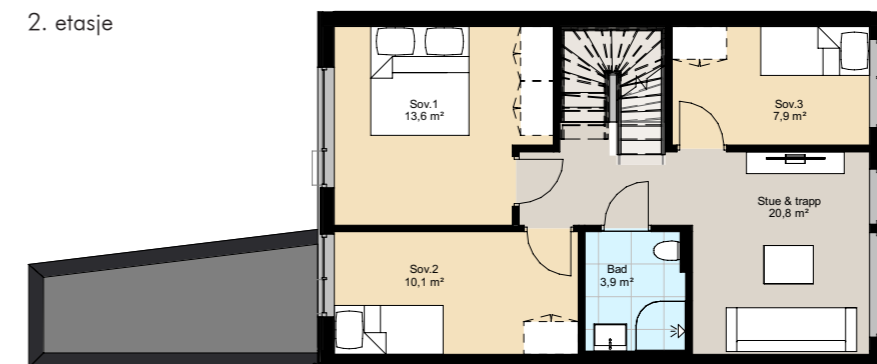


Rekkehus (R2) - planløsning

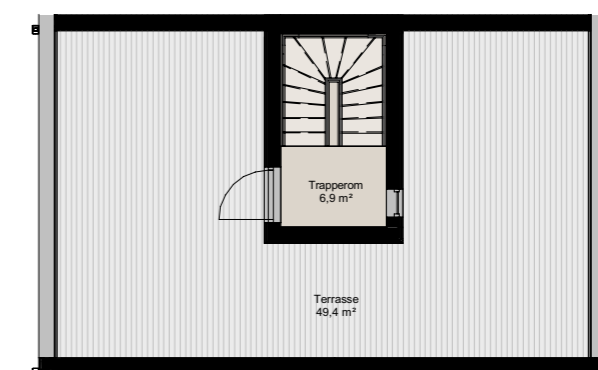
1. etasje



2. etasje



Takterrasse



Areal (BRA):	125 m ²
Terrasser:	49 m ²
Antall soverom:	3
Antall bad:	2
Utvendige boder:	1

Rekkehus (R3 & R4) - fasader

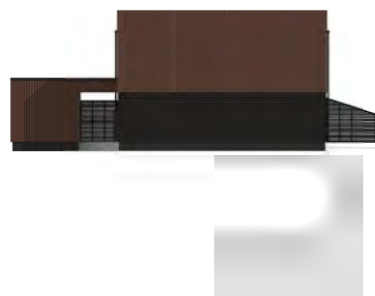
Sørvest



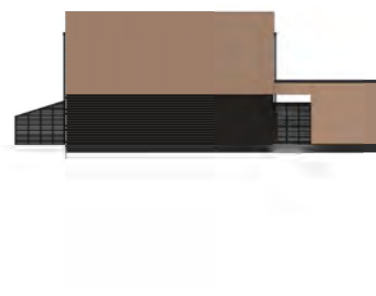
Nordøst



Nordvest

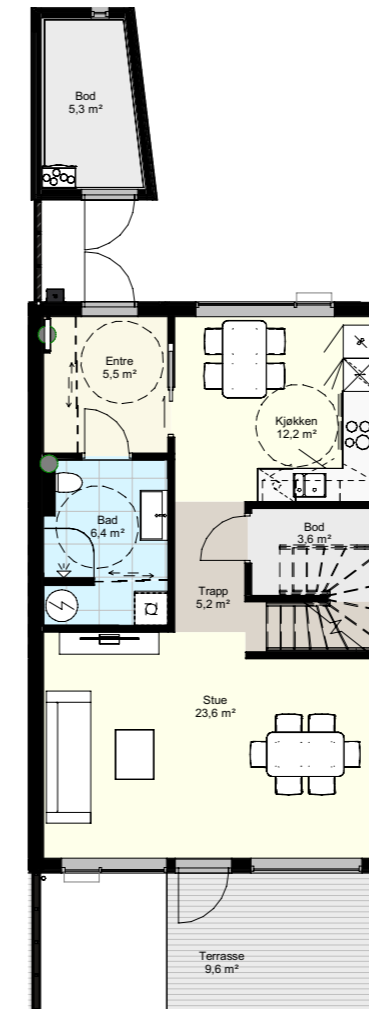


Sørøst

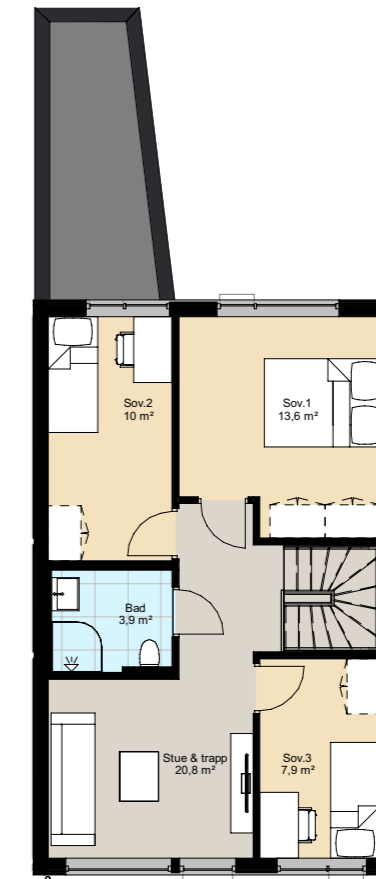


Rekkehus (R3 & R4) - Planløsning

1. etasje



2. etasje



Areal (BRA): 118 m²
 Terrasser: 10 m²
 Antall soverom: 3
 Antall bad: 2
 Utvendige boder: 1





Kort om oss

Odd Hansen er et firma med lang historikk og røtter helt tilbake til 1937. På 1990-tallet gjennomgikk bedriften en modernisering, både når det gjaldt mannskap, strategi og driftslokaler.

Salg og prosjektering av eneboliger ble kjernevirksomheten og det ble utviklet en egen ferdighuskatalog. Gjennom de siste 30 årene har vi i Odd Hansen bygd opp en betydelig kompetanse innen oppføring av boliger.

I 2012 ble Odd Hansen selskapene overtatt av Børge Engen Andersen. Fokus har i enda større grad blitt spisset mot prosjekt markedet og er i all hovedsak rettet mot utbygging i egen regi.

Konsernet har hatt en sterk vekst. I perioden 2012 - nå er omsetningen i konsernet sterkt økende, og Odd Hansen er i dag en av de største boligutviklerne på Vestlandet. Vi vil i løpet av 2023 ferdigstilt og overlevere over 100 boliger til våre kunder.

Godt håndverk er vårt livsverk!



Børge Engen Andersen

Børge Engen Andersen
Aktiv eier, Odd Hansen

Referanseprosjekter

Beverskaret

Beverskaret var et stort prosjekt med 108 terrasseleiligheter som ble bygget ut i fire trinn i perioden 2012-2016. Prosjektet ble godt mottatt i markedet. Tilbakemeldinger fra beboere bekrefter at de trives meget godt.

Mykjetunet

Mykjetunet på Vormedal bestod av 20 eneboliger i rekke. Prosjektet ble raskt utsolgt og beboerne setter stor pris på sine nye boliger i landlige omgivelser.

Åkrasanden Amfi

Prosjektet ligger like ved en av de fineste strendene i Norge. Vi utfordret ledende arkitektfirma i Norge til å skape noe spesielt på denne tomten. Det virket, og vi ble sammen med Arkitekt Jan Ove Bjørheim, som også har tegnet Norheimsmarka Hageby, tildelt Karmøy Kommunes byggeskikkpris i 2018 for dette prosjektet.

Smedasundet 1

Smedasundet 1 består av over 150 leiligheter, beliggende på en av de beste tomtene i Haugesund. Vi har opplevd stor etterspørsel i prosjektet - og er spesielt fornøyde med flotte tilbakemeldinger fra kunder som allerede er flyttet inn i byggetrinn 1, 2 og 3.



Mykjetunet ble særdeles godt mottatt i markedet



Referanseprosjekt

” Åkrasanden Amfi ble tildelt Karmøy kommunes byggeskikkpris i 2018. Det er vi stolte av.



Våre samarbeidspartnere på Haugalandet



badeva



Bigera

DESIGNA®



Hage & Maskin





Salgsansvarlig

Deler av prosjektet er allerede ferdigstilt og overlevert kunder og vi har flere visningsboliger. Her kan du se de ulike kvalitetene og valgmuligheter som kan leveres.

Ikke nøl med å ta kontakt med Asbjørn, for å avtale visning og en hyggelig introduksjon til Norheimsmarka.



Asbjørn Hovland

91 30 77 90

asbjorn@oddhansen.no