



# KROSSNESHAGEN

VORMEDAL

BOLIGBESKRIVELSE

ODD  HANSEN

# BOLIGBESKRIVELSE - KROSSNESHAGEN

Utarbeidet av: **Odd Hansen Prosjekt AS** Dato: **09.08.2020**

## Generell beskrivelse

Boligene leveres komplett ferdigstilte etter gjeldende tekniske forskrifter. Det er **Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS** ved sivilarkitekt Jan Ove Bjørheim som har tegnet boligene. Odd Hansen Prosjekt AS har utviklet prosjektet og vil være ansvarlig for salg og gjennomføring.

## Prosjektet

Bygges, eies og selges av Odd Hansen Prosjekt AS.

## Utendørsområdet

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 i kombinasjon av asfalt og betongheller. 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.

## 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 byggebeskrivelse

### 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.

### Yttervegger

Yttervegger leveres med royal-impregnerert kledning som er behandlet fra fabrikk. Slette felter utføres vekselvis med sementbaserte plater i tillegg til kledning. Boligene leveres med overflater etter arkitektens anvisning som består av en kombinasjon av Royalkledning, trykkimpregnerert og fasadeplater. Fasadene får en fargekombinasjon bestående av nordisk sort, okergul og værgrå kledning.

### Innvendig vegg

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.

### 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). I boder leveres belegg eller parkett. Se eget romskjema.

## **Trapper**

Innvendige trapper leveres med håndløper, og trinn i eik.

## **Vinduer og dører**

Vinduer blir levert som lukkevinduer og faste vinduer iht. forskrifter og varme-tapsberegning. Tett ytterdør i god kvalitet, terrassedør med glass og tett boddør. Alle innvendige dører blir levert med malte karmen fra fabrikk, dørblad malt fra fabrikk etter fargevalg fra arkitekt. Innfesting. glass. Bad 2. etasje får dusjvegger i glass, samt vegghengt servant.

## **Innvendig listverk**

Hvitmalte dørlister og hvitlaserde gulvlist i eik. Det leveres listfri overgang mellom tak og vegg, samt listfrie vinduer. Det leveres lave dørterskler for å ivareta krav til fremkommelighet, samt sirkulasjon til balansert ventilasjonsanlegg.

## **Kjøkkeninnredning**

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa med inkluderte hvitevarer som kombinert kjøl/fryseskap, integrert platetopp, 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.

## **Baderomsinnredning**

På badetrom og evt. WC-rom leveres det baderomsseksjon som skuffemodell, inklusivt speil over vask iht. plantegning.

## **Ventilasjon**

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

## **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 ettårsbefaringen. Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgsprosessen er det mulighet for å kunne velge andre farger.

## **Flisarbeider**

Det monteres fliser på begge badegulv. I tillegg monteres veggfliser i dusjonsonen på badetrom. I Krossneshagen er det valgt standard grå gulv- og veggfliser. Det blir også fliser i inngangsparti. Muligheter for tilvalg.

## **Rørleggerarbeid**

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

## **Elektriske installasjoner**

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

## **Førsteklasses komfort med vannbåren varme**

Alle boligene i Krossneshagen blir levert med vannbåren gulvvarme som standardløsning i badet rom, entré, oppholdsrom i 1. et. og vaskerom. Om du skulle ønske det kan du 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 boligens gulv. Dette gir førsteklasses komfort med veldig god og jevn varme, uten at radiatorer eller panelovner behøver å oppta plass.

Gulvvarmeanlegg er et fremtidsrettet varmesystem. Det finnes mange måter å varme opp vann på, hvor strøm, varmepumpe og sol er de vanligste metodene. Vår installerte standardløsning med vannbåren gulvvarme gir deg mulig-

heten til å tilpasse anlegget til de varmekilder du foretrekker, og på det tidspunkt du måtte ønske.

## **Godt for miljøet og lommeboka**

Vannbåren varme sparer miljøet ved lavere energiforbruk, som også gir forbrukeren økonomisk gevinst. Eksempelvis vil en varmepumpe tilkoblet anlegget kunne redusere strømforbruket i boligen med opptil 70%.

## **Diverse**

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

## **Felleskostnader**

Det beregnes 100,-/mnd pr bolig i fellesutgifter. Dette dekker strøm til belysning fellesområder samt felles pumpestasjon.

## **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.

