

BATE



SKOGENS RO

– 1. og 2. byggetrinn –



Innhold

Velkommen til Skogens ro!	4
Nærområdet	8
Lerretet er ditt	10
God plass til gjester	13
Smart fellesskap	14
Derfor elsker vi borettslag	20
Boligene	21
2. byggetrinn, underetasje	22
2. byggetrinn, 1. plan	24
2. byggetrinn, 2. plan	32
2. byggetrinn, 3. plan	40
2. byggetrinn, 4. plan	48
Turmuligheter året rundt	51
1. byggetrinn, underetasje	52
1. byggetrinn, 1. plan	54
1. byggetrinn, 2. plan	60
1. byggetrinn, 3. plan	66
Romskjema	71
Utomhusplan	72
Leveransebeskrivelse	74
Megler og utbygger	77

Velkommen til Skogens ro!

På toppen av Kleivane, med Melsheia som nærmeste nabo, bygger vi nye hjem tett på naturen. Dette er plassen for deg som vil kombinere det enkle livet i en leilighet, med nærhet til skog og mark. For deg som heller vil putte termosen i sekken, enn å plukke opp en kaffe latte på gatehjørnet. Som ser etter rolige, luftige omgivelser. Utsikt over himmel og hav. Og et helt nytt hjem, med alt av moderne komfort.



Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

I Skogens ro blir du del av et fellesskap hvor det er lett å møte andre med samme interesse. I borettslaget har dere trivelige utearealer med sitteplasser og grill, og deler på verktøy, annet utstyr, samt en gjestehybel. Du får en trivelig leilighet, med en deilig, solrik balkong. Parkeringsplass i kjelleren. Heis opp. En perfekt ramme for gode, innholdsrike dager!



Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten



Nærmiljøet

Kleivane er en populær ny bydel i Sandnes, med variert bebyggelse og trivelige parkområder. Skogen og naturen rundt, gjør stedet unikt. Her har du kilometer på kilometer med turløyper, like utenfor døra.

Kleivane skole	950 m
Kleivane barnehage	550 m
Skaarlia barnehage	1 300 m
Læringsverkstedet	
Bratteborg barnehage	2 400 m
Læringsverkstedet	
Strutsen barnehage	2 900 m

Kleivanehallen	950 m
Sandnes Arena	1 300 m
Austrått skatepark	2 700 m
Austråttshallen	2 700 m
Austrått svømmehall	2 900 m
Iglemyr kunstgressbane ...	3 400 m

Rema 1000 Skaarlia	2 100 m
Rema 1000 Håbafjell	2 400 m
Helgø Meny Bogafjell	2 800 m
Vitusapotek Bogafjell	2 800 m
Extra Austrått	2 700 m

Busstopp	700 m
(Rute 28 til Sandnes og X79 direkte til Kvadrat/Forus)	

Nytt og lekkert!

De nye leilighetene i Skogens ro blir smakfullt innredet, med moderne fargevalg og materialer av god kvalitet.

Ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Fargene i leilighetene er nøye utvalgt for å skape en lys og harmonisk følelse. Materialene, både innvendig og utvendig, er av god kvalitet. Her får du den gode følelsen som bare et splitter nytt og moderne hjem kan gi: Len deg tilbake og kos deg – her er det mange år til du trenger å vedlikeholde noe som helst.

Kjøkken og bad fra HTH

På kjøkkenet og badet får du en pen og klassisk innredning fra HTH i moderne farger.

I kjøkkenløsningen er det inkludert nedfelt vask og laminat benkeplate som harmonerer med kjøkkenfargen.

Det leveres hvit baderomsinnredning, med hvit nedfelt vask på toppen. Du får også med speil med LED-lys rundt kanten.

Parkett og fliser

I alle oppholdsrom og på gjestetoalettet blir det lagt trestavs parkett fra Boen i hvitpigmentert eik, samt matchende gulvlister. Andre lister, samt innvendige dører, leveres i fargen «Hvit Bomull».

På hovedbadet får du fliser både på vegg og gulv. Flisene på veggen er 30 x 60 cm, mens flisene på gulvet er 30 x 30 cm – med unntak av gulvet under dusjen hvor det legges 10 x 10 cm fliser.

Fargevalg

Det er valgt to fargetema for de gjenværende leilighetene, «Leire» og «Sand». Fargene er nøye utvalgt av en interiørarkitekt for å tilføre varme og personlighet til rommene. Lurer du på hvilken palett leiligheten din vil få? Kontakte våre hyggelige meglere og få alle detaljer! (se kontaktinformasjon på side 81)

Palett "Leire"

10290 Soft Touch

Fliser: Pevigres Antica Taupe

HTH Stockholm

HTH Glatt Beige

Fliser: Pevigres Antica White

Beton benkeplate

1288 Granskygge

Sandsten benkeplate

Palett "Sand"

Boen parkett, trestavs hvitpigmentert eik, følger med i begge paletter



God plass til gjester

Alle gjester bringer glede. Noen når de kommer, andre når de drar, heter det i et ordtak.

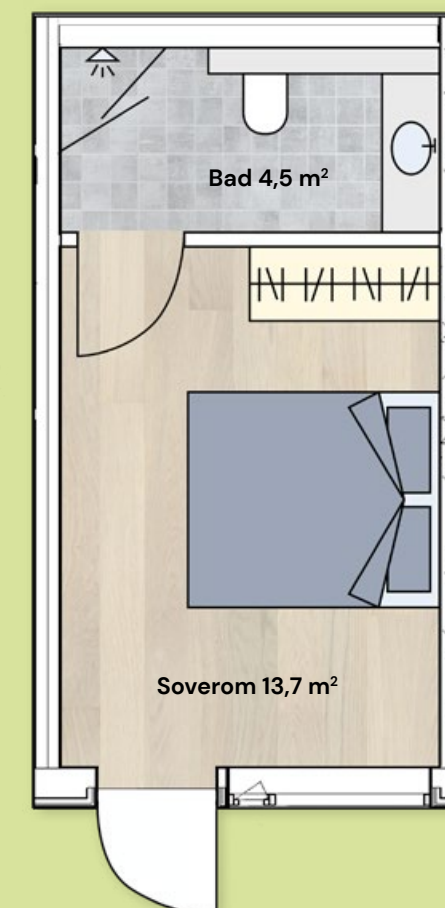
De fleste som har hatt overnattingsgjester kan nok kjenne seg igjen i det. Det kan bli litt trangt når familie og venner sjekker inn, og plutselig er tett på livet både dag og natt.

Kanskje er det nettopp muligheten til å huse gjester som har holdt deg tilbake fra å kjøpe leilighet? Du vil gjerne ha flere ekstra soverom, men finner få alternativ i din prisklasse?

I Skogens ro har vi den perfekte løsningen: En gjestehybelen dere kan bestille for en rimelig penge. Du slipper å ha et ekstra rom som stort sett står tomt, og både du og gjestene dine kan få litt pusterom når kvelden kommer.

Gjestehybelen bestiller du enkelt via appen Heime hos Bate, som du kan lese mer om på neste side.

Sjekk inn,
sjekk ut!
Gjestehybelen
på 18 kvm kan
leies av alle som
bor i Skogens ro



Smart fellesskap

Når du flytter inn i Skogens ro, får du tilgang til appen Heime hos Bate. Med den kan du virkelig hente ut fordelene av å bo i et borettslag:

Lån verktøy og annet utstyr

Skogens ro får sitt eget delerom, med utstyr som er kjekt å dele på – for eksempel drill, pizzaovn og turutstyr. Utstyret du kan låne finner du i appen. Her ser du når det er ledig, og booker det når du trenger det.

Bestill og lås opp gjestehybel

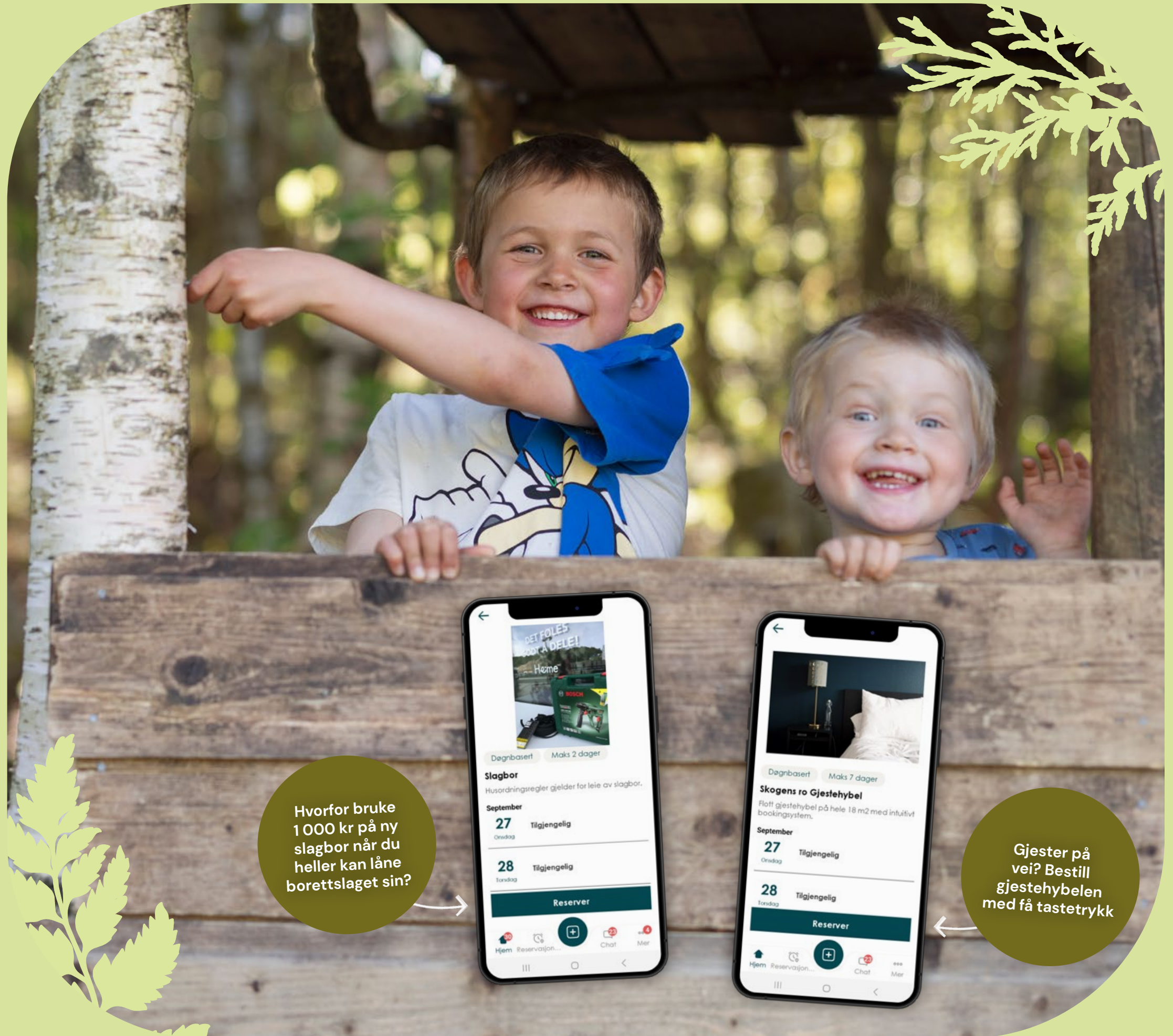
Skogens ro får sin egen gjestehybel, som kan brukes som hotellrom for dine gjester. I Heime hos Bate-appen kan du se når hybelen er ledig, og bestille den når du trenger det. Du bruker også appen til å låse opp døra til hybelen når gjestene kommer.

Bli kjent med naboen

Når du har flyttet inn, inviterer vi deg til et hyggelig bli-kjent-arrangement. Påmelding skjer så klart via appen. Siden kan dere som bor i borettslaget selv bruke appen til å invitere naboer med på små og store arrangementer. Det er lett å få oversikt over hva som skjer i borettslaget, og håndtere eventuelle egenandeler for deltakerne.

Få hjelp til vanning

Skal du bort en liten stund og trenger hjelp til å vanne plantene eller passe hunden? Da kan du bruke appen til å spørre om noen av naboene dine kan hjelpe.



Hvorfor bruke 1 000 kr på ny slagbor når du heller kan låne borettslaget sin?

Gjester på vei? Bestill gjestehybelen med få tastetrykk

Kleivane har vært i sterk vekst de siste årene og har blitt et av Sandnes mest populære boligområder – med ny skole, barnehage og idrettshall. Mellom boligene er det anlagt trivelige parkområder med lekeplasser, sandvolleyballbane og piknikbord. Men toppen av kransekaka er naturligvis Melshei, med sine utallige turmuligheter, like ved.



Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Det er 21. mai. Klokka har blitt 22.30. Det har vært en nydelig dag, og temperaturen måler fortsatt 18 grader. Fra Skogens ro kan du se sola farge himmelen i en nydelig palett. Også havet, langt der framme, ser ut til å rødme i kveld. Kvelder som dette nytes best fra balkongen. Kan det bli bedre?

Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Derfor elsker vi borettslag!

Skogens ro blir organisert som borettslag, fordi vi mener det er det mest fordelaktige for deg som kjøper. Her får du:

Gunstig financiering

Borettslagsleiligheter blir finansiert i to deler: Et innskudd du selv er ansvarlig for, og et felleslån fordelt på alle eierne. Felleslånet er et gunstig lån som har blitt forhandlet fram for alle boligene samlet. Lånet er avdragsfritt i 10 år, og har deretter 35 års nedbetalingstid.

Fellesgjeld? Det bestemmer du selv

Du kan betale ned hele eller deler av din andel av fellesgjelden dersom du ønsker det. Dette kaller vi individuell nedbetaling (IN-ordning). IN-ordningen passer godt for deg med romslig økonomi og mulighet til å innfri gjeld.

Mer inkludert i fellesutgiftene

Du betaler felleskostnader både i et borettslag og sameie. Men i borettslaget inkluderer kostnadene også renter/avdrag på fellesgjeld, samt kommunale avgifter.

Enklere vedlikehold

Siden borettslag kan ta opp lån med sikkerhet i eiendommen, er det enklere å finansiere framtidig vedlikehold og oppgraderinger- uten at du som boligeierne må legge ut større enkeltbeløp. Dette gjør at de aller fleste borettslag holder god standard.

Et mer stabilt bomiljø

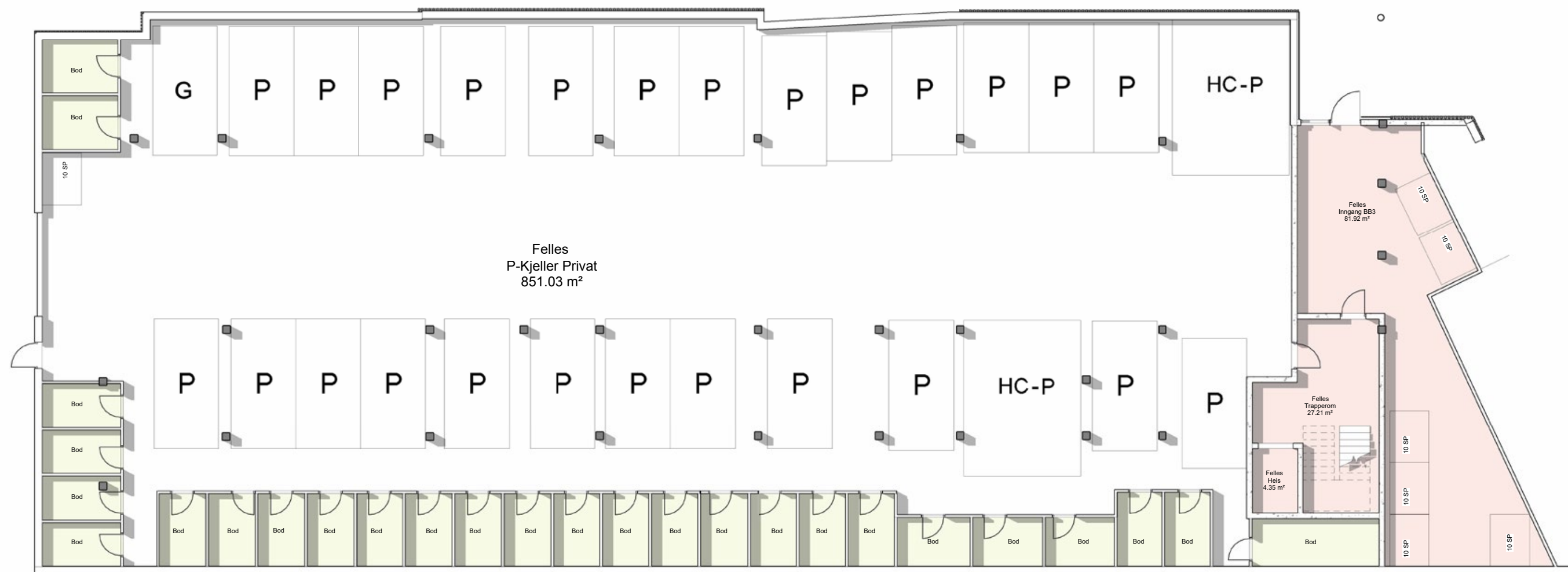
Siden Borettslagslova setter begrensninger på utleie, er det ofte mer stabile bo-miljø i borettslag. Færre leiligheter blir leid ut, og det er i større grad eierne selv som bor i boligene. Du kjenner naboene, og dere har en felles interesse i holde nabolaget fint og trivelig.

Ikke ansvar for naboen

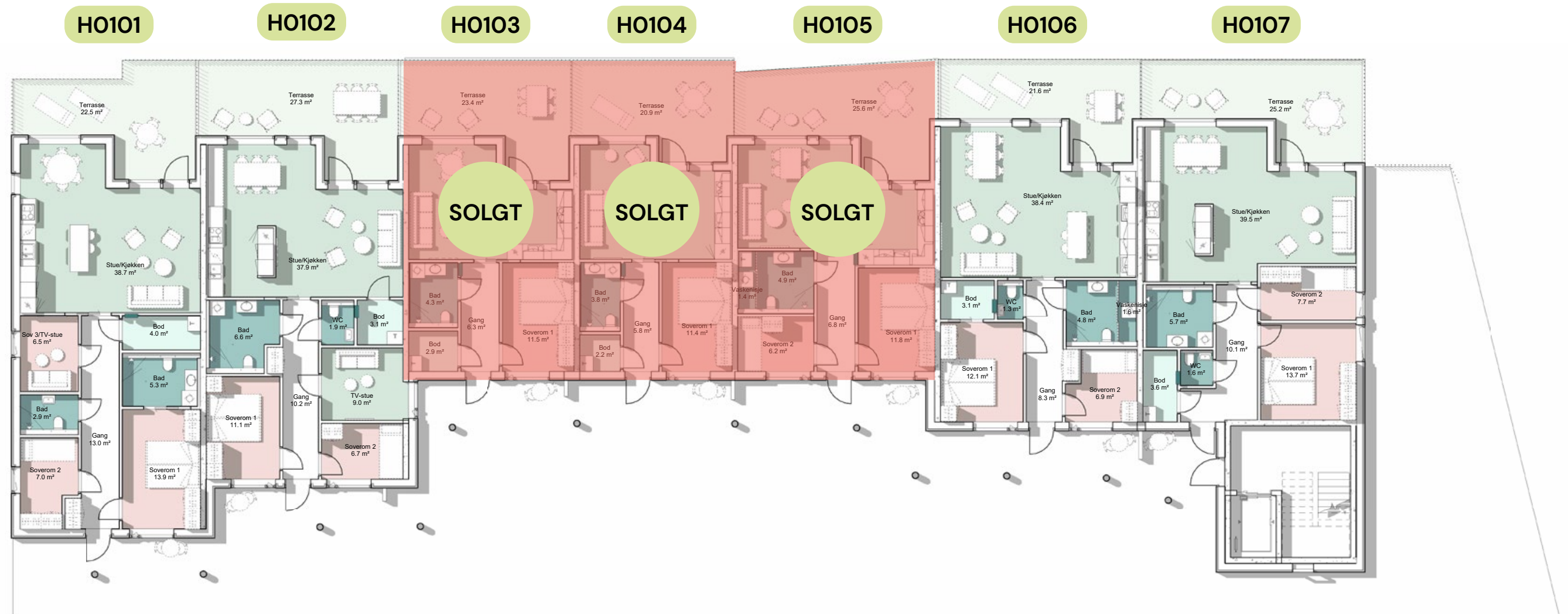
For noen kan fellesgjeld være skremmende, for hva skjer hvis en av naboene ikke betaler regningene sine? Går regningen da videre til deg og de andre i borettslaget? Nei – det trenger du ikke å bekymre deg for. Borettslaget får nemlig en sikringsordning som hindrer dette.

Boligene

2. byggetrinn: Underetasje



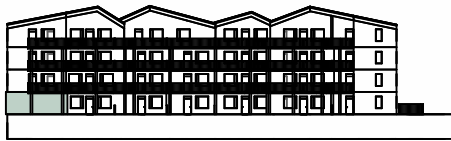
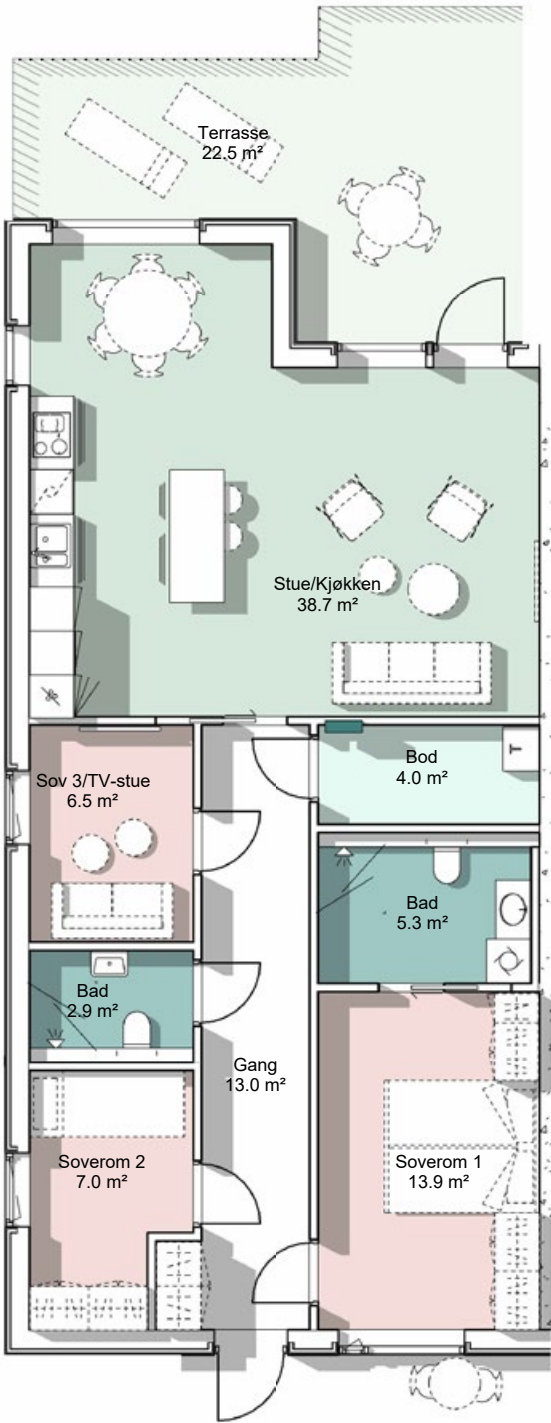
2. byggetrinn: 1. plan



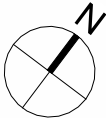
H0101

BRA-i: 96,9 m ²	Balkong: 22,5 m ²	Bad/WC: 2
BRA: 105,8 m ²	Ekstern bod: 9,0 m ²	Soverom: 3

Lys, innholdsrik endeleilighet med tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod og terrasse på over 22 m². Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



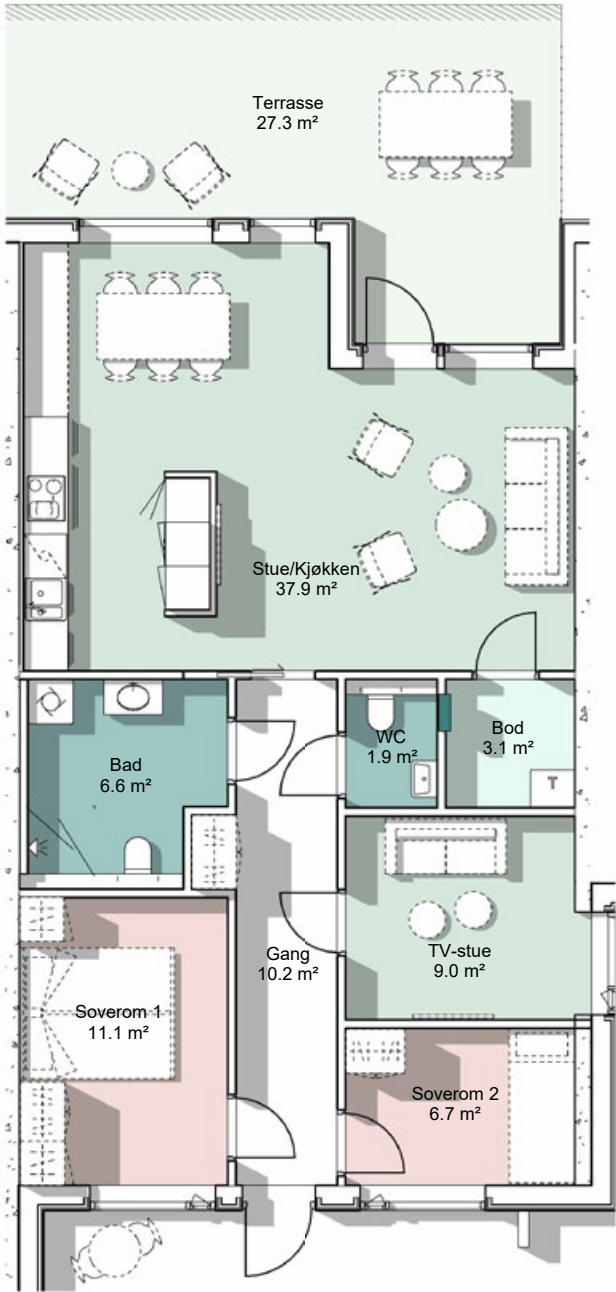
Byggetrinn 2



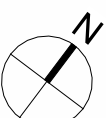
H0102

BRA-i: 92,0 m ²	Balkong: 27,3 m ²	Bad/WC: 2
BRA: 97,0 m ²	Ekstern bod: 5,0 m ²	Soverom: 2

Kjekk leilighet med to soverom, bad og gjestettoalett. Her får du også egen TV-stue, samt innvendig bod. Leiligheten har en stor, åpen stue-/kjøkkenløsning og privat terrasse på over 27 m².



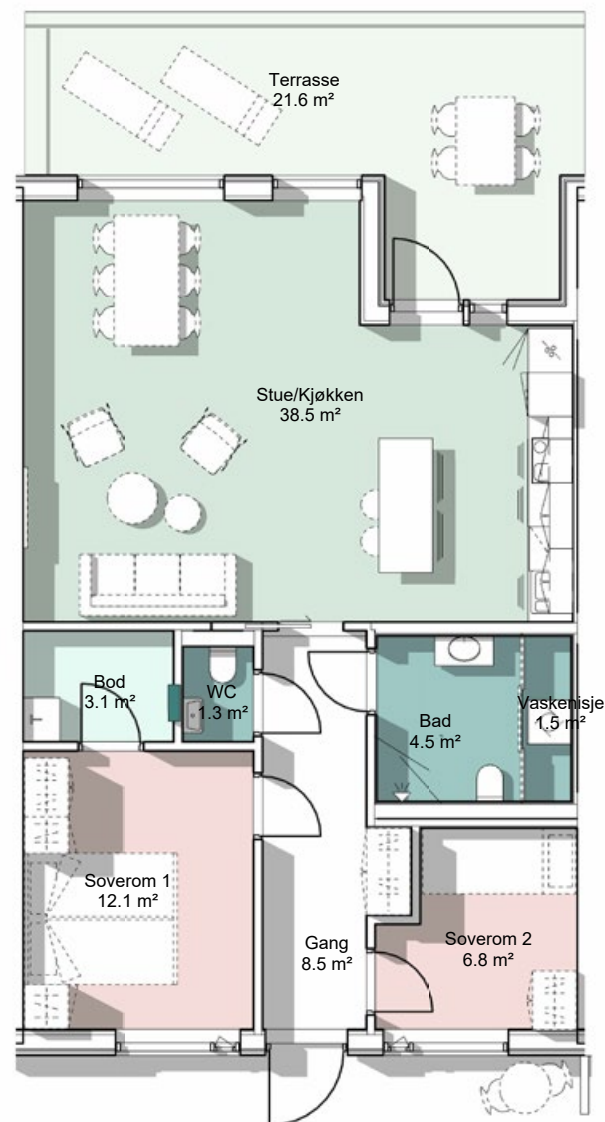
Byggetrinn 2



H0106

BRA-i: 80,9 m² **Balkong:** 21,6 m² **Bad/WC:** 2
BRA: 86,3 m² **Ekstern bod:** 5,3 m² **Soverom:** 2

Innholdsrik leilighet med to soverom, bad, gjestetoalett og innvendig bod. Her får du stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både kjøkkenøy og spisebord, samt en deilig terrasse på over 21 m².



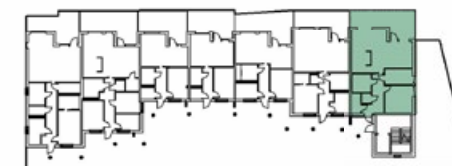
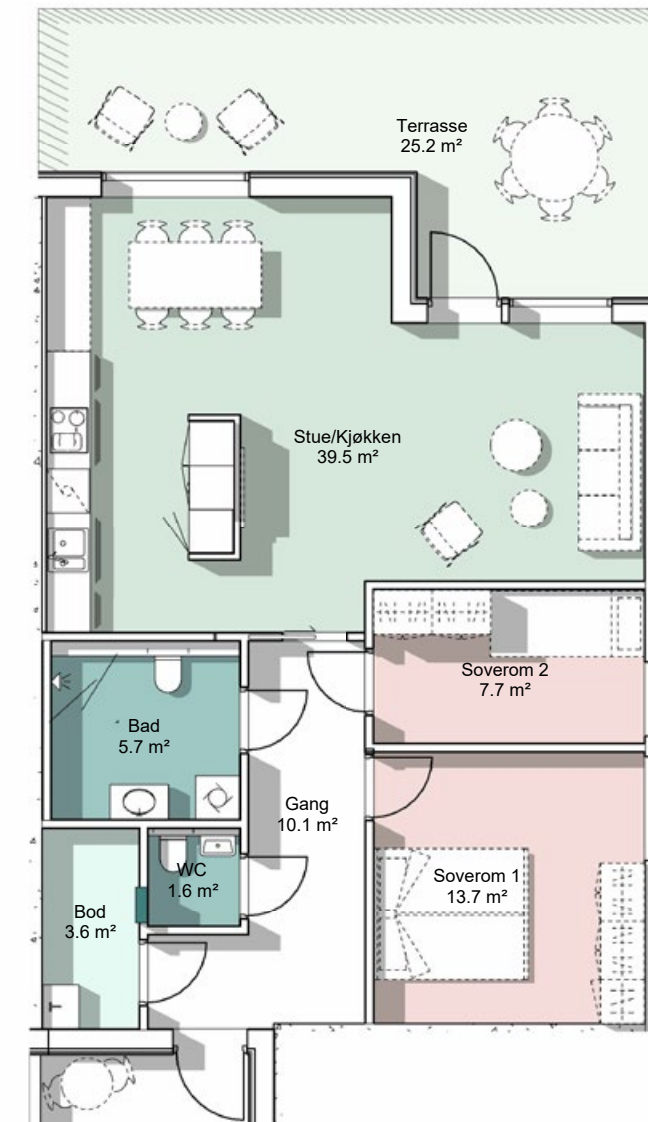
Byggetrinn 2



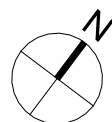
H0107

BRA-i: 87,0 m² **Balkong:** 25,2 m² **Bad/WC:** 2
BRA: 92,0 m² **Ekstern bod:** 5,0 m² **Soverom:** 2

Endeleilighet med stor og praktisk åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenet kan utvides med en kjeck sittebenk. Leiligheten har to soverom, bad, gjestetoalett, innvendig bod og en deilig terrasse på over 25 m².



Byggetrinn 2



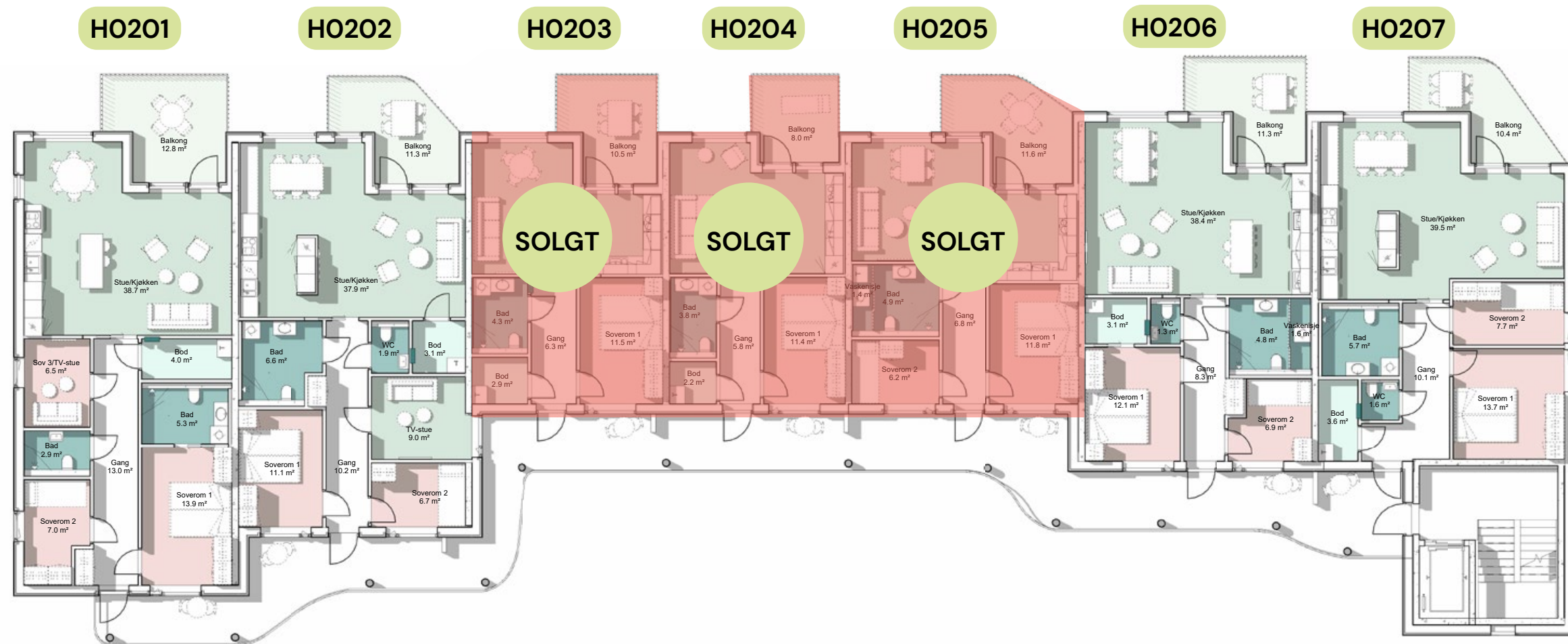


Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0301 Andre byggetrinn

I endeleilighetene H0101, H0102, H0103 og H0104 får du ekstra lys inn i leiligheten og utsikt i to retninger. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen er på nærmere 40 m², med store vinduer fra gulv til tak. På illustrasjonen er vi i tredje etasje.

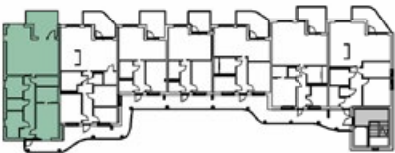
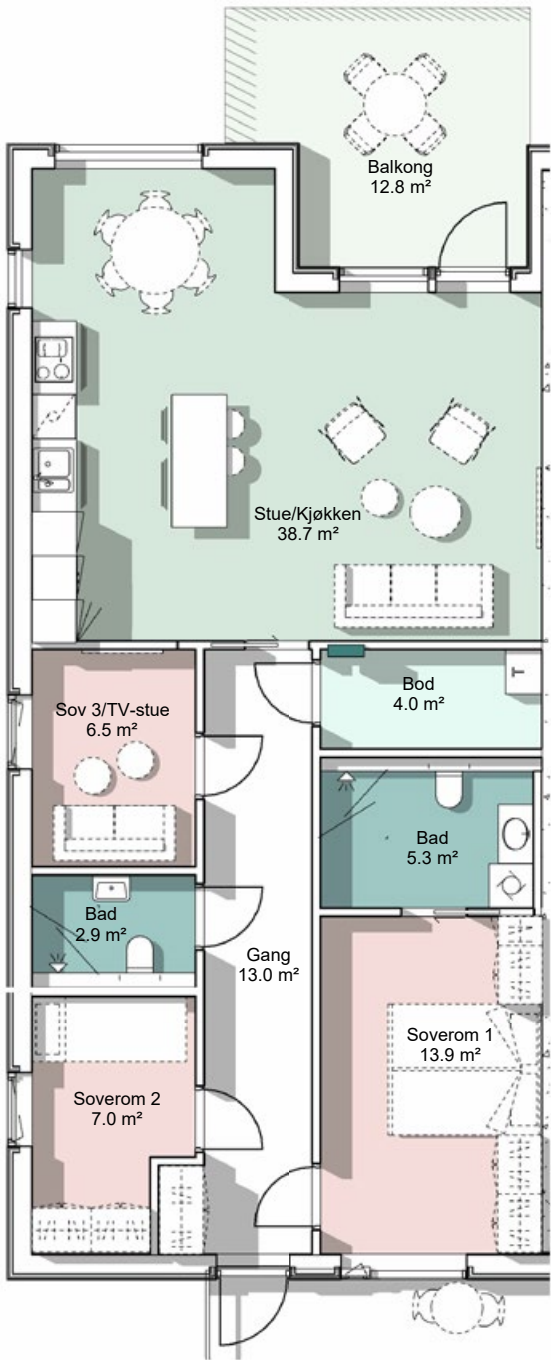
2. byggetrinn: 2. plan



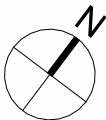
H0201

BRA-i: 96,9 m ²	Balkong: 12,8 m ²	Bad/WC: 2
BRA: 101,8 m ²	Ekstern bod: 5,0 m ²	Soverom: 3

Lys, innholdsrik endeleilighet med tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod, og en deilig balkong. Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



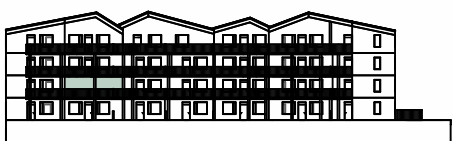
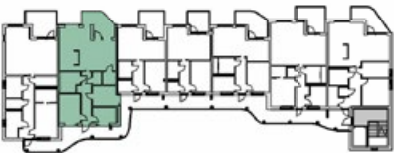
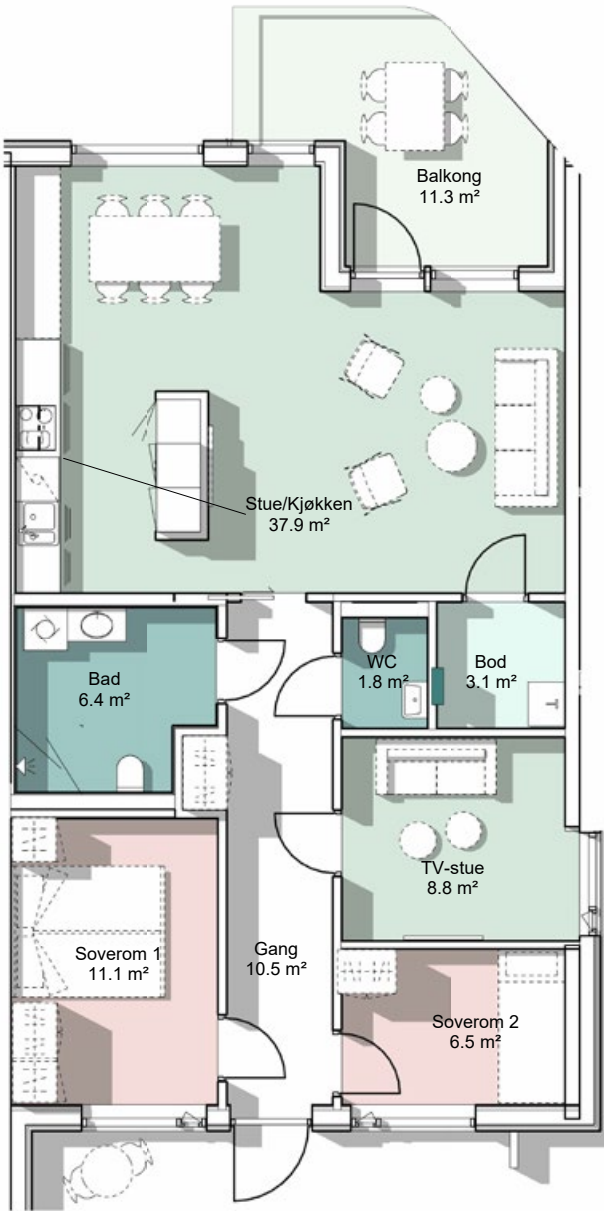
Byggetrinn 2



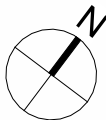
H0202

BRA-i: 92,0 m ²	Balkong: 11,3 m ²	Bad/WC: 2
BRA: 97,0 m ²	Ekstern bod: 5,0 m ²	Soverom: 2

Kjekk leilighet med to soverom, bad og gjestettoalett. Her får du også egen TV-stue, samt innvendig bod. Leiligheten har en stor, åpen stue-/kjøkkenløsning og en trivelig balkong.



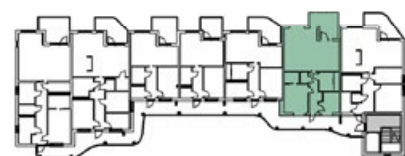
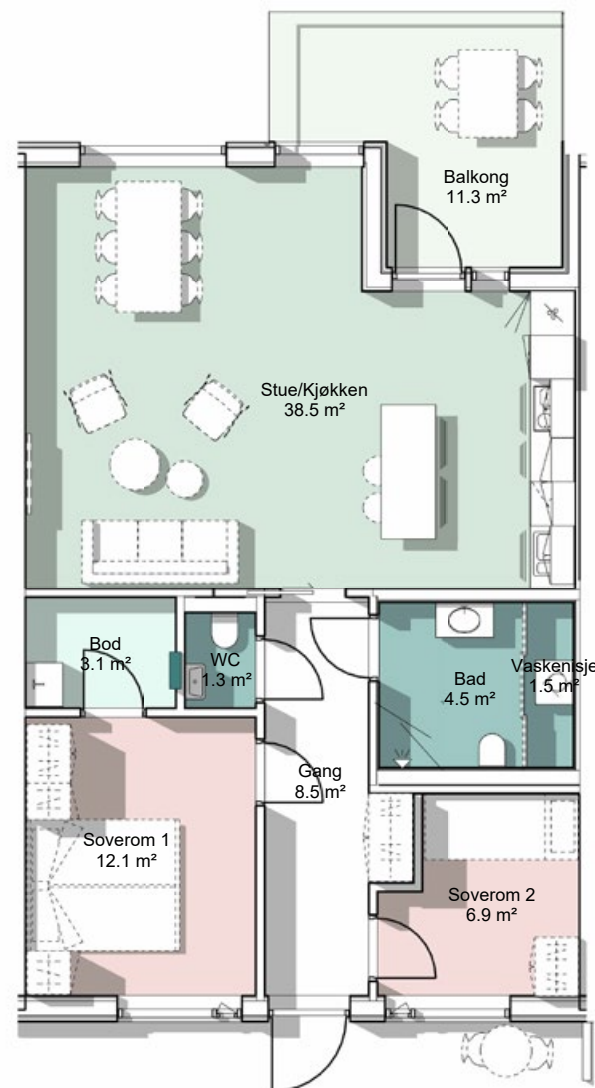
Byggetrinn 2



H0206

BRA-i: 80,9 m² Balkong: 11,3 m² Bad/WC: 2
BRA: 86,0 m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 2

Innholdsrik leilighet med to soverom, bad, gjestetoalett og innvendig bod. Her får du stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både kjøkkenøy og spisebord, samt en deilig, privat balkong.



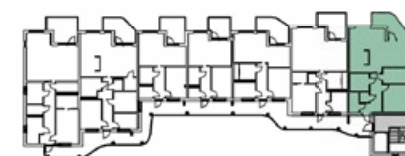
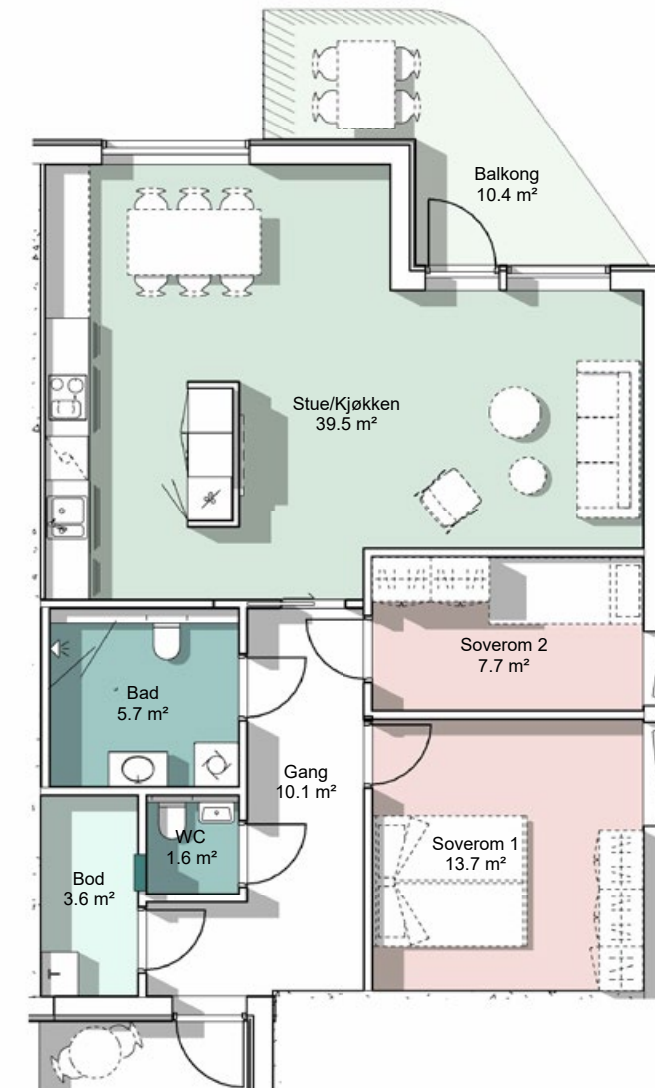
Byggetrinn 2



H0207

BRA-i: 87,0 m² Balkong: 10,4 m² Bad/WC: 2
BRA: 92,0 m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 2

Endeleilighet med stor og praktisk åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenet kan utvides med en kjekk sittebenk. Leiligheten har to soverom, bad, gjestetoalett, innvendig bod og en deilig, privat balkong.



Byggetrinn 2



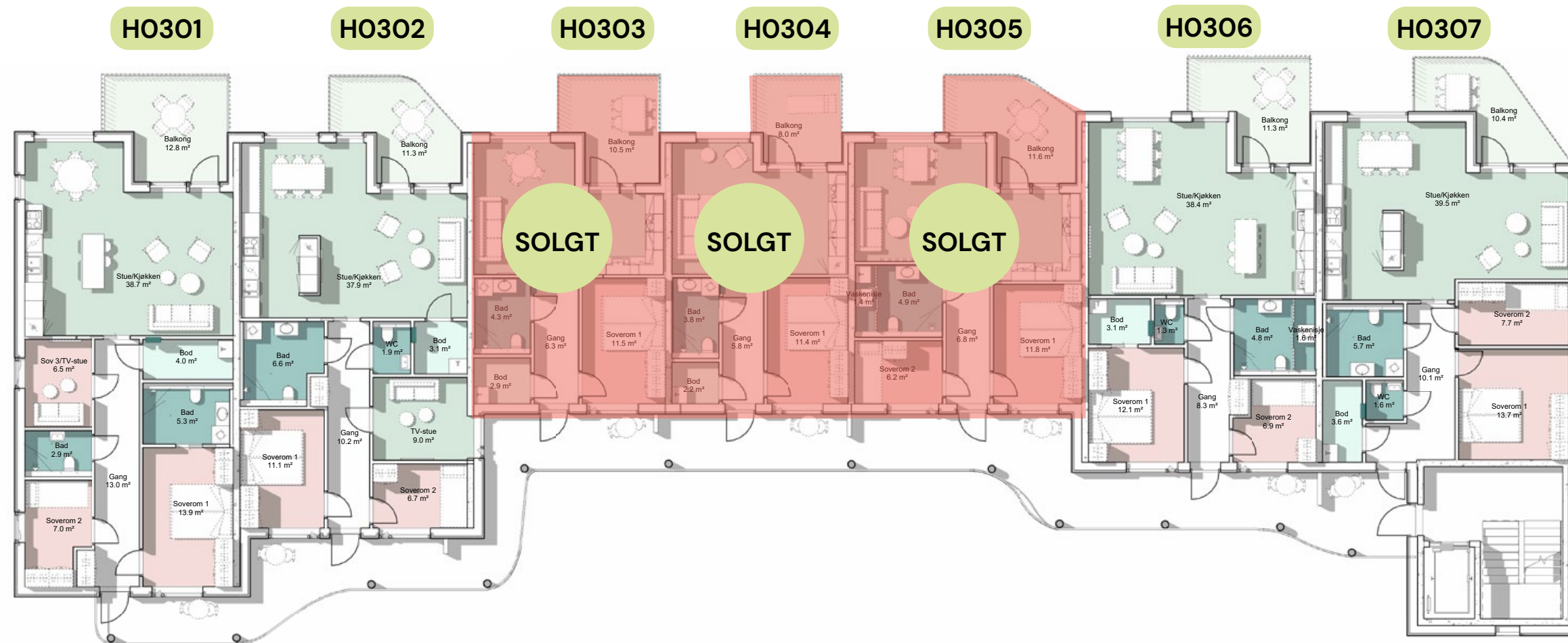


Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0305 Andre byggetrinn

Ikke for liten, ikke for stor. Leilighetene H0105, H0205, H0305 og H0405 har en åpen stue-/kjøkkenløsning på 38 m². De store vinduene fra gulv til tak gjør rommet lyst og luftig, og gir deg panoramautsikt fra stua.

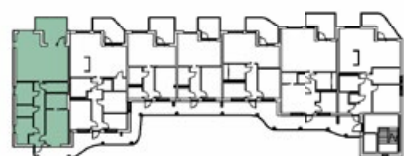
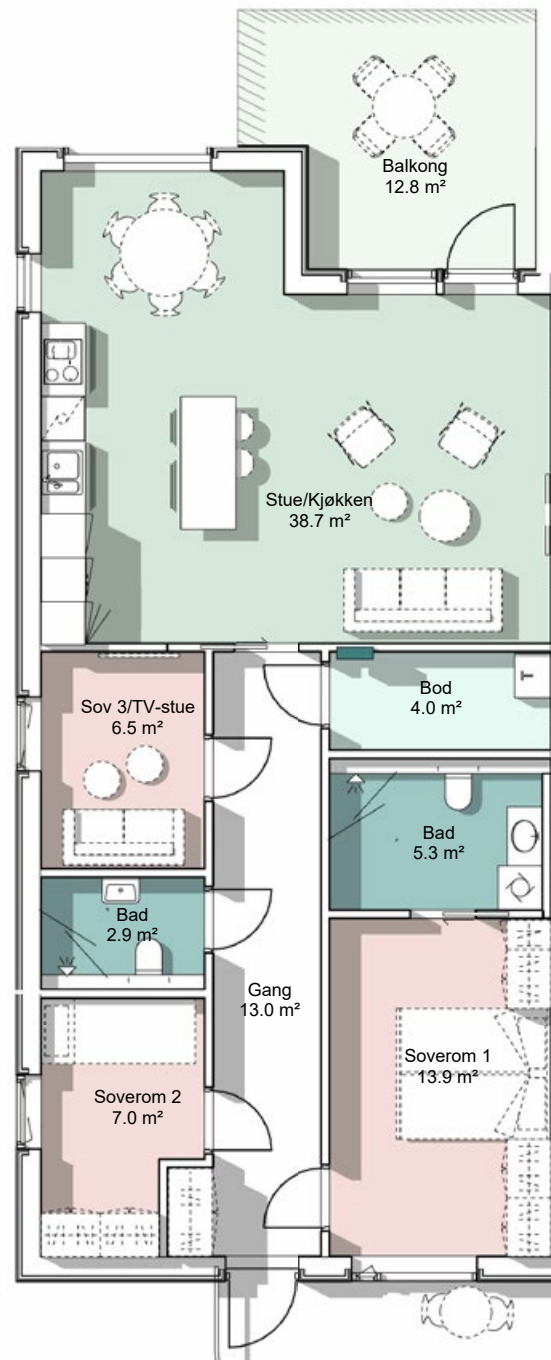
2. byggetrinn: 3. plan



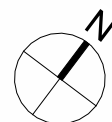
H0301

BRA-i: 96,9 m² Balkong: 12,8 m² Bad/WC: 2
BRA: 101,9 m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 3

Lys, innholdsrik endeleilighet med tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod, og en trivelig, privat balkong. Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



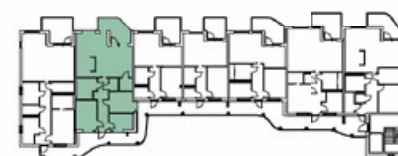
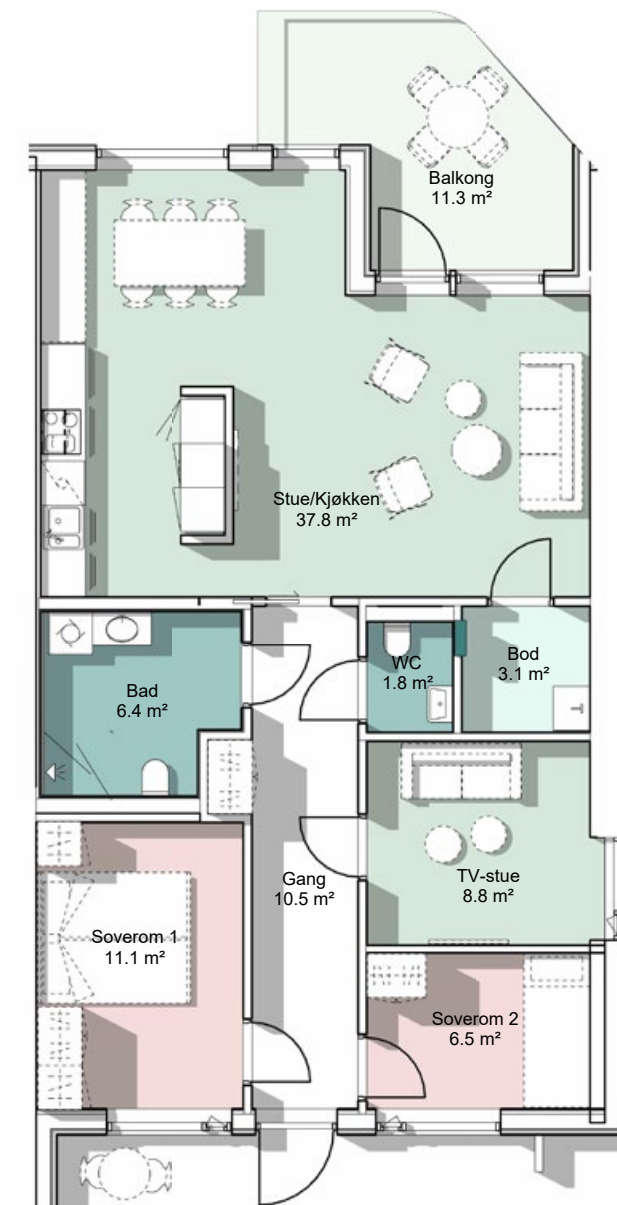
Byggetrinn 2



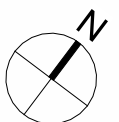
H0302

BRA-i: 92,0 m² Balkong: 11,3 m² Bad/WC: 2
BRA: 97,0 m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 2

Kjekk leilighet med to soverom, bad og gjestetoalett. Her får du også egen TV-stue, samt innvendig bod. Leiligheten har en stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til en koselig, privat balkong.



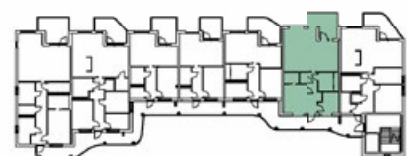
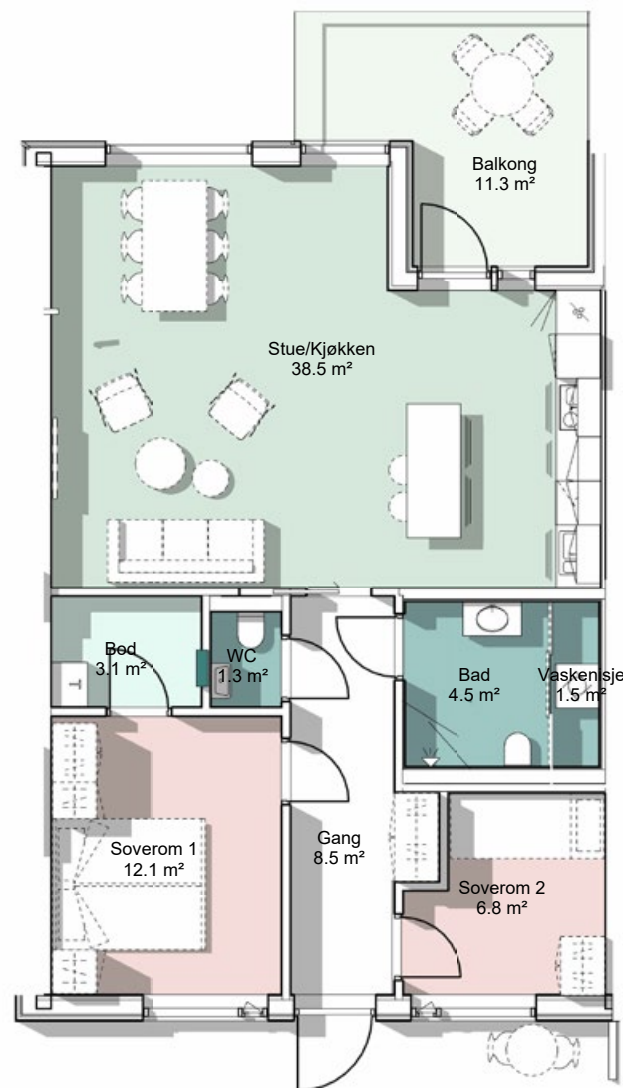
Byggetrinn 2



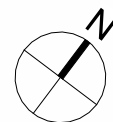
H0306

BRA-i: 80,9 m² Balkong: 11,3 m² Bad/WC: 2
 BRA: 85,9m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 2

Innholdsrik leilighet med to soverom, bad, gjestetoalett og innvendig bod. Her får du stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både kjøkkenøy og spisebord, samt en deilig, privat balkong.



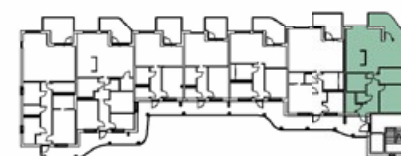
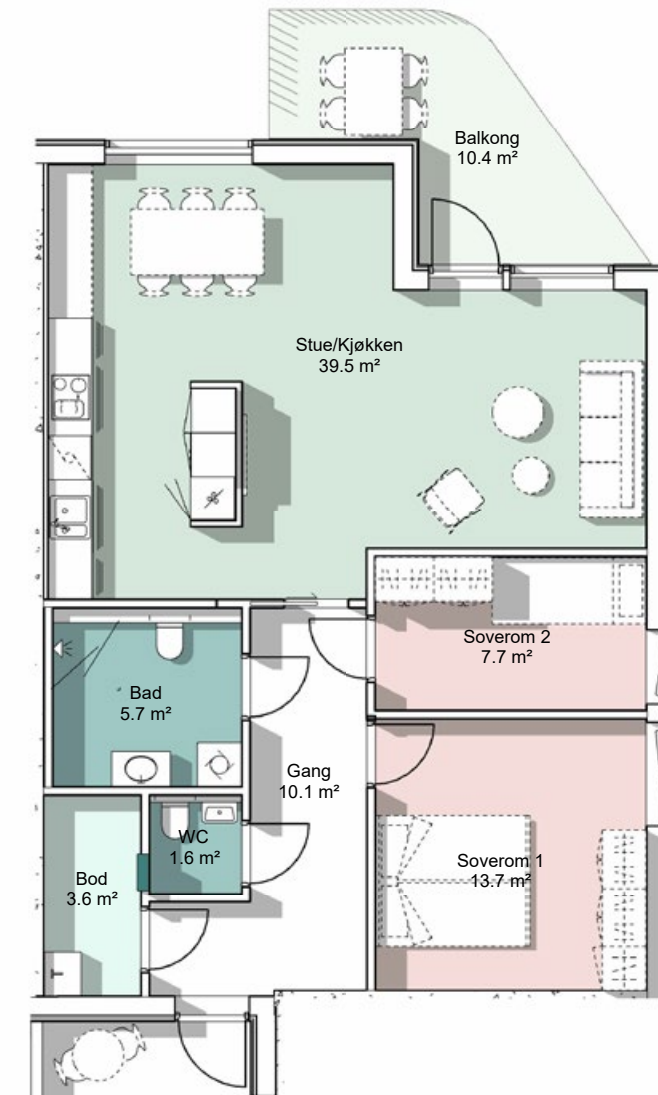
Byggetrinn 2



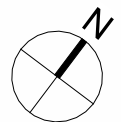
H0307

BRA-i: 87,0 m² Balkong: 10,4 m² Bad/WC: 2
 BRA: 92,0 m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 2

Endeleilighet med stor og pr åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenet kan utvides med en kjøkk sittebenk. Leiligheten har to soverom, bad, gjestetoalett, innvendig bod og en deilig, privat balkong.



Byggetrinn 2



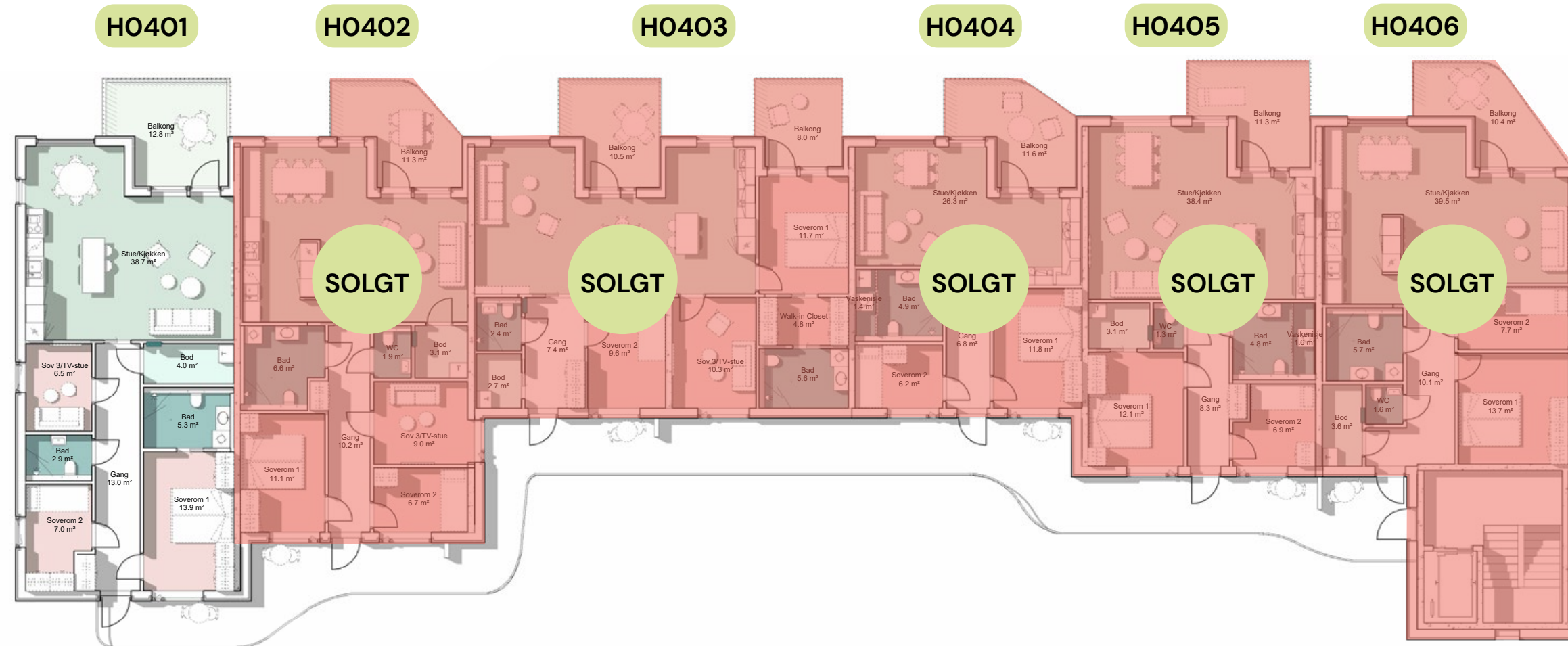


Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0403 Andre byggetrinn

I fjerde etasje får du en fantastisk romfølelse. Dette er leiligheten for deg som trives best der det er høyt under taket, og elsker å se langt! Leilighet H0403 har også et hovedsoverom få kan matche, med egen balkong, walk-in-closet og privat bad.

2. byggetrinn: 4. plan



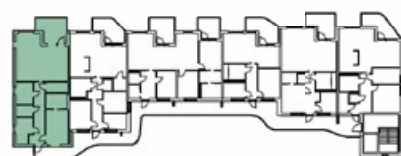
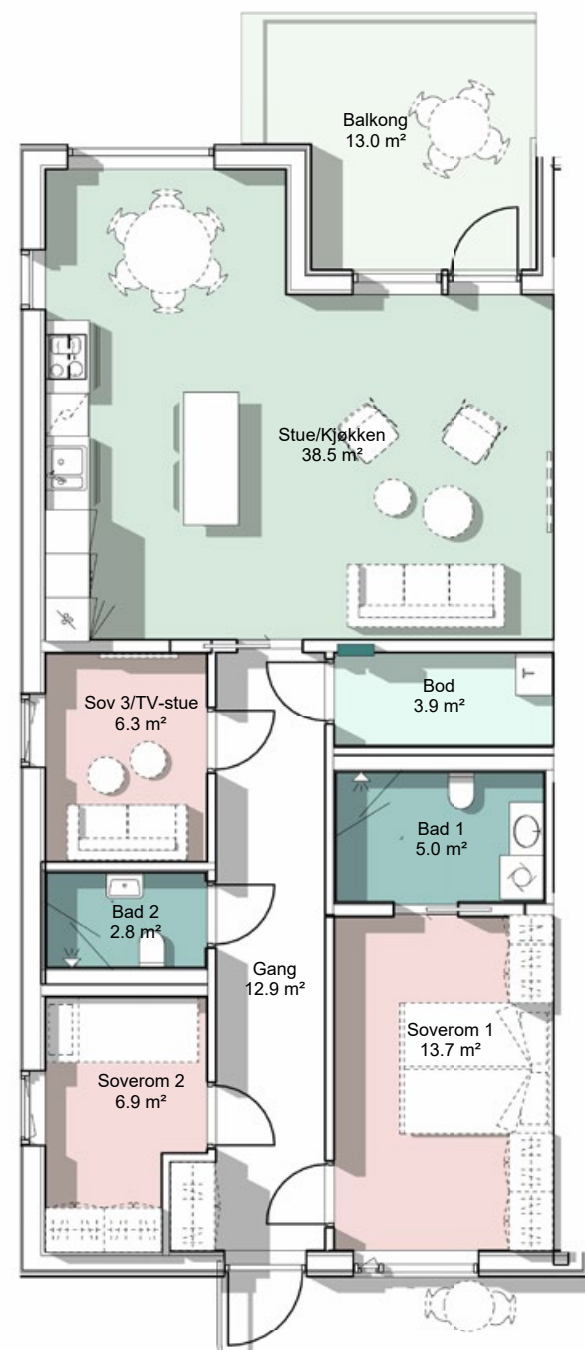
H0401

BRA-i: 96,9 m²
BRA: 101,8 m²

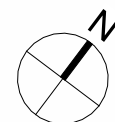
Balkong: 12,8 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 2
Soverom: 3

Lys, innholdsrik endeleilighet med ekstra takhøyde, tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod, og en trivelig, privat balkong. Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



Byggetrinn 2



Turmuligheter året rundt

I Melshei finner du brede, gode turstier med lys, og utallige smale stier som tar deg gjennom skogen og opp på høydene. Her er noen av de kjekke turmulighetene ved Skogens ro:

Stortofjellet

En enkel fottur på rundt tre kilometer. Start fra Skogens ro, gå mot rulleskibanen og over veien ved den nederste parkeringsplassen langs Melsheiveien. Følg turveien oppover til det flater litt ut. Her går det en turvei til høyre, og skiltet til Stortofjellet peker i samme retning. Stien er rødmerket og går slakt oppover. Følg de røde merkene til toppen. Du er nå på 204 m.o.h. og kan nyte upåklagelig utsikt i alle retninger.

Vedafjellet

En nydelig rundtur på rundt tre kilometer med tidvis bratt stigning. Følg stien fra Skogens ro mot rulleskibanen. Gå et stykke langs rulleskibanen og følg stien oppover i terrenget. Fra toppen 286 m.o.h. har du storslagen utsikt i alle himmelretninger.

Ragnhildsnuten

En kjekk liten topp for de minste. Gå fra Skogens ro og ned i byggefeltet på Kleivane. Ved gårdstunet langs hovedveien gjennom Kleivane klyver du over gjerdet og følger stien til toppen. Stien er rett over én kilometer lang, og cirka et kvarter å gå hver vei.

Lysløypa i Melshei

En rundtur på cirka to og en halv kilometer langs en bred, gruslagt og lyssatt sti. Turen starter ved SI-hytta ved Melsheiveien, og passer for både liten og stor. Her kan du fint komme fram med barnevogn og motorisert rullestol.

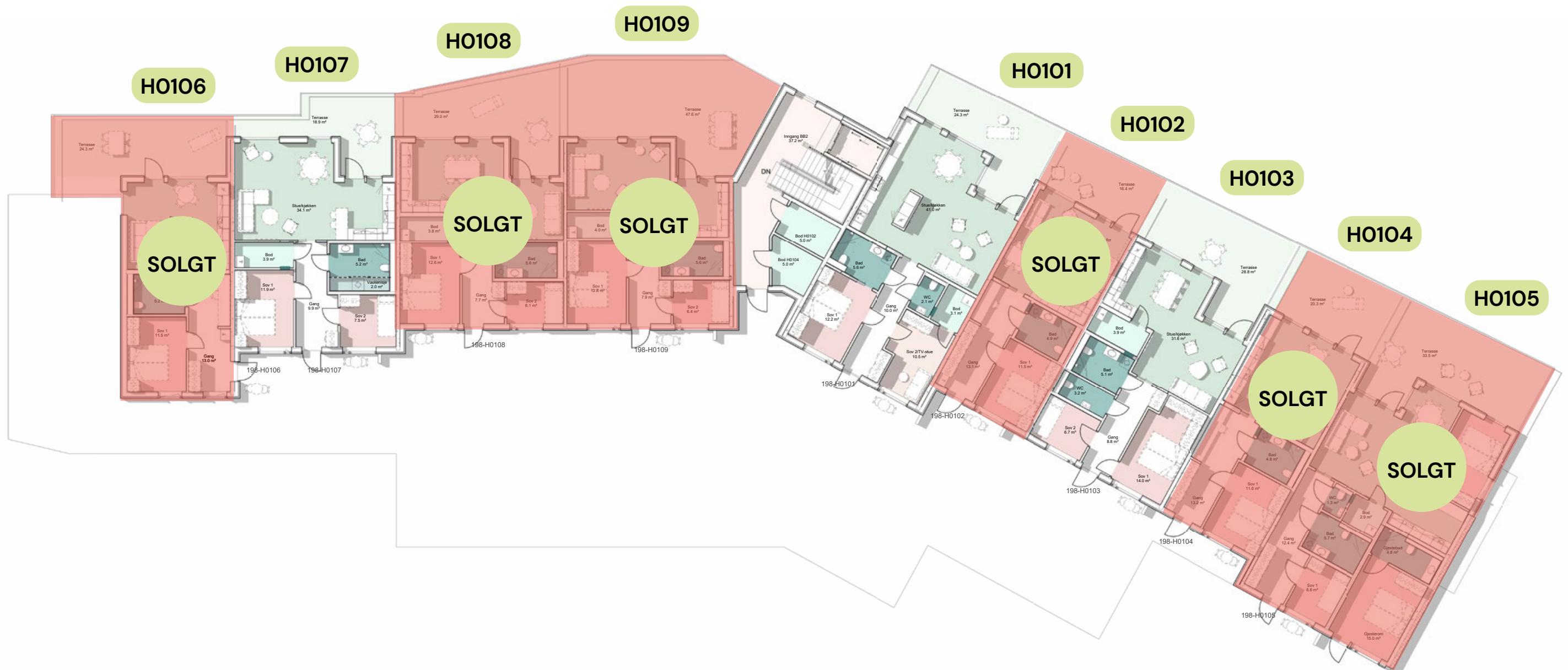
Arboreet

Fra Melshei er det flere innfallsporier til Rogaland Arboret – et flott turområde i all slags vær og til alle årstider. Området er spesielt tiltrekkende for planteinteresserte. Her finner du mer enn 1 400 ulike arter og varianter av trær og busker.

1. byggetrinn: Underetasje



1. byggetrinn: 1. plan



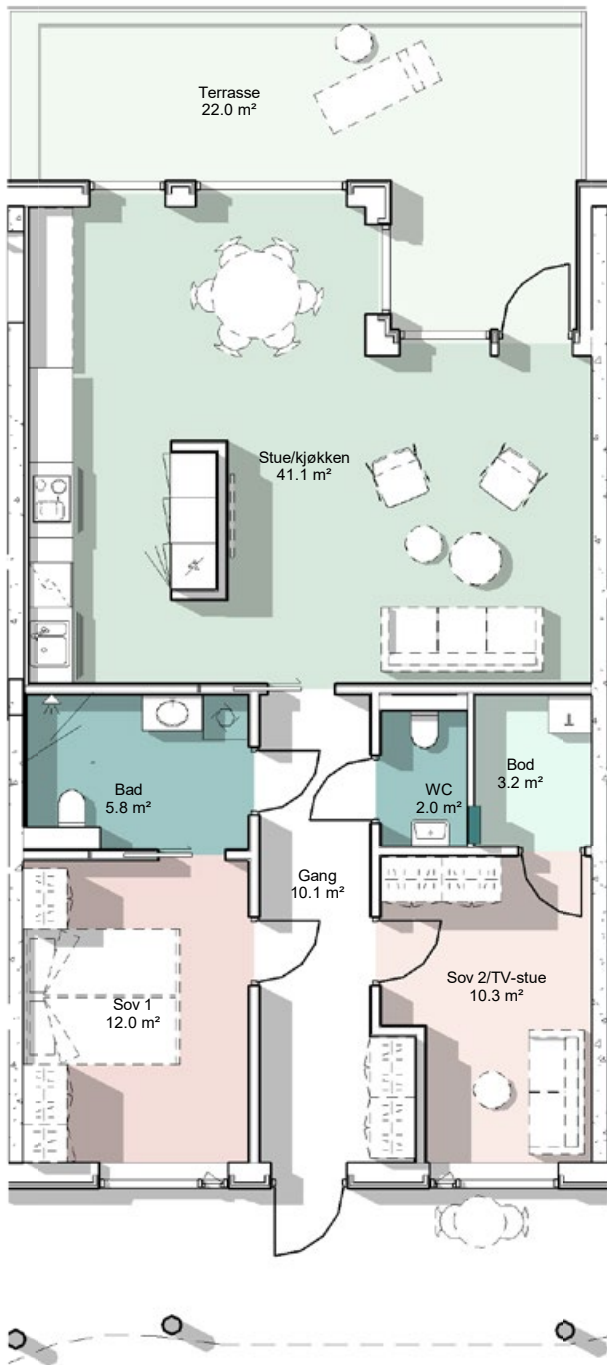
H0101

P-rom: 86,8 m²
BRA: 90 m²

Balkong: 22 m²
Ekstern bod: Ja

Bad/WC: 2
Soverom: 2

Praktisk og innholdsrik leilighet med stort kjøkken. Her får du både bad og gjestetoalett, samt en praktisk innvendig bod. Med terrasse på hele 22 kvm, får du også rikelig med uteplass.



Byggetrinn 1

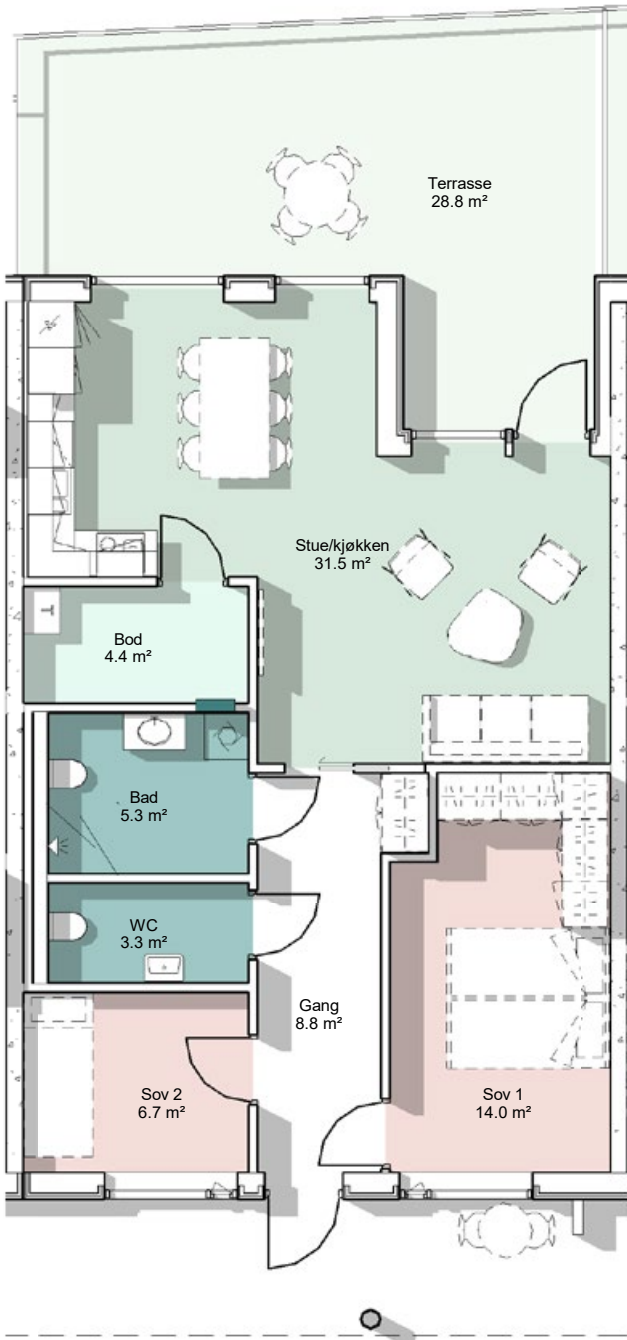
H0103

P-rom: 73,2 m²
BRA: 77,6 m²

Balkong: 28,8 m²
Ekstern bod: Ja

Bad/WC: 2
Soverom: 2

Lys og fin leilighet med romslig stue-/kjøkkenløsning og praktisk innvendig bod i forbindelse med kjøkkenet. Terrassen på nesten 30 kvm gir deg dobbelt så stort oppholdsareal om sommeren!



Byggetrinn 1



Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0109 Første byggetrinn

Leilighetene i første etasje har ekstra store uteplasser. Her får du rikelig med plass til både spisebord, solstoler og planter. Alle leilighetene ligger godt over bakkeplan – også de i første etasje. Det gir mindre innsyn og bedre utsikt.

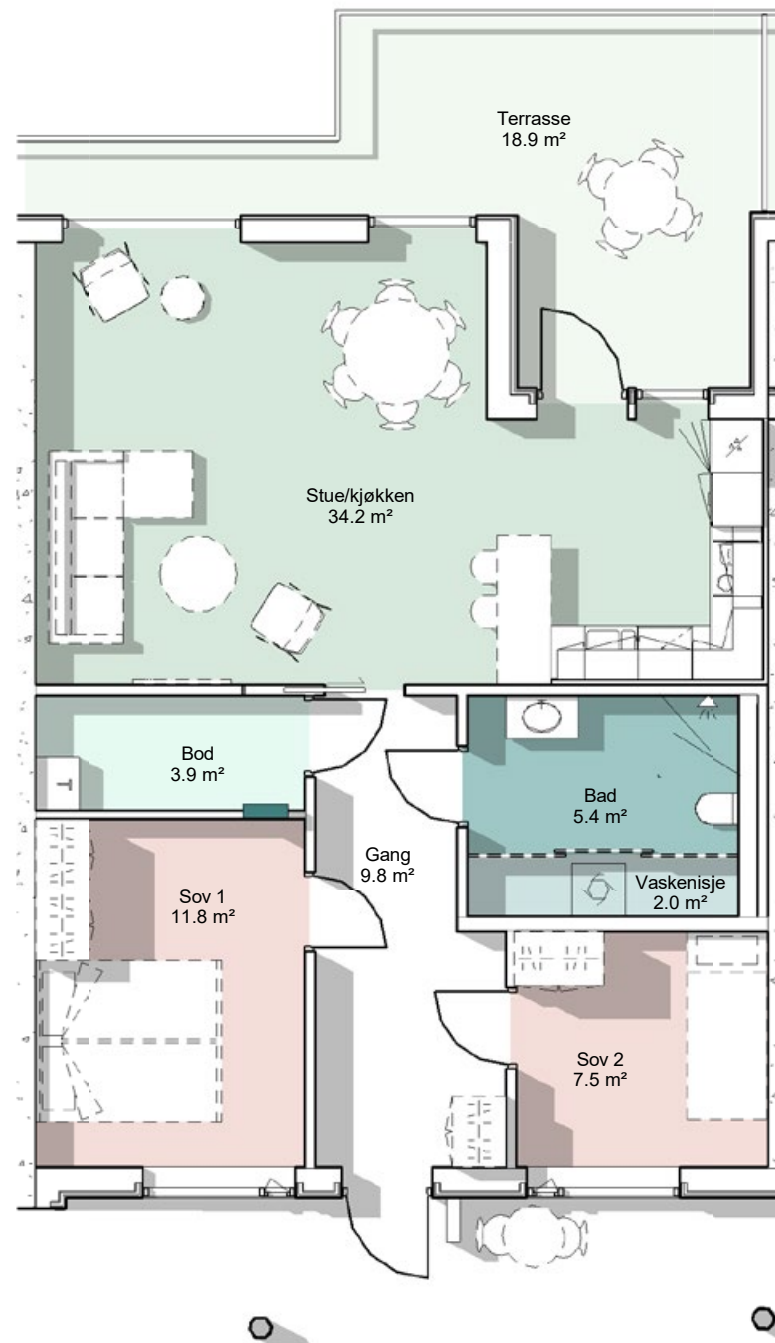
H0107

P-rom: 74,1 m²
BRA: 78 m²

Balkong: 18,9 m²
Ekstern bod: Ja

Bad/WC: 1
Soverom: 2

Trivelig leilighet med to soverom og stor stue-/kjøkkenløsning. På badet er det lagt opp til en praktisk vaskenisse som gjør at du kan skjule vaskemaskin/tørketrommel når det ikke er i bruk.



Byggetrinn 1



1. byggetrinn: 2. plan



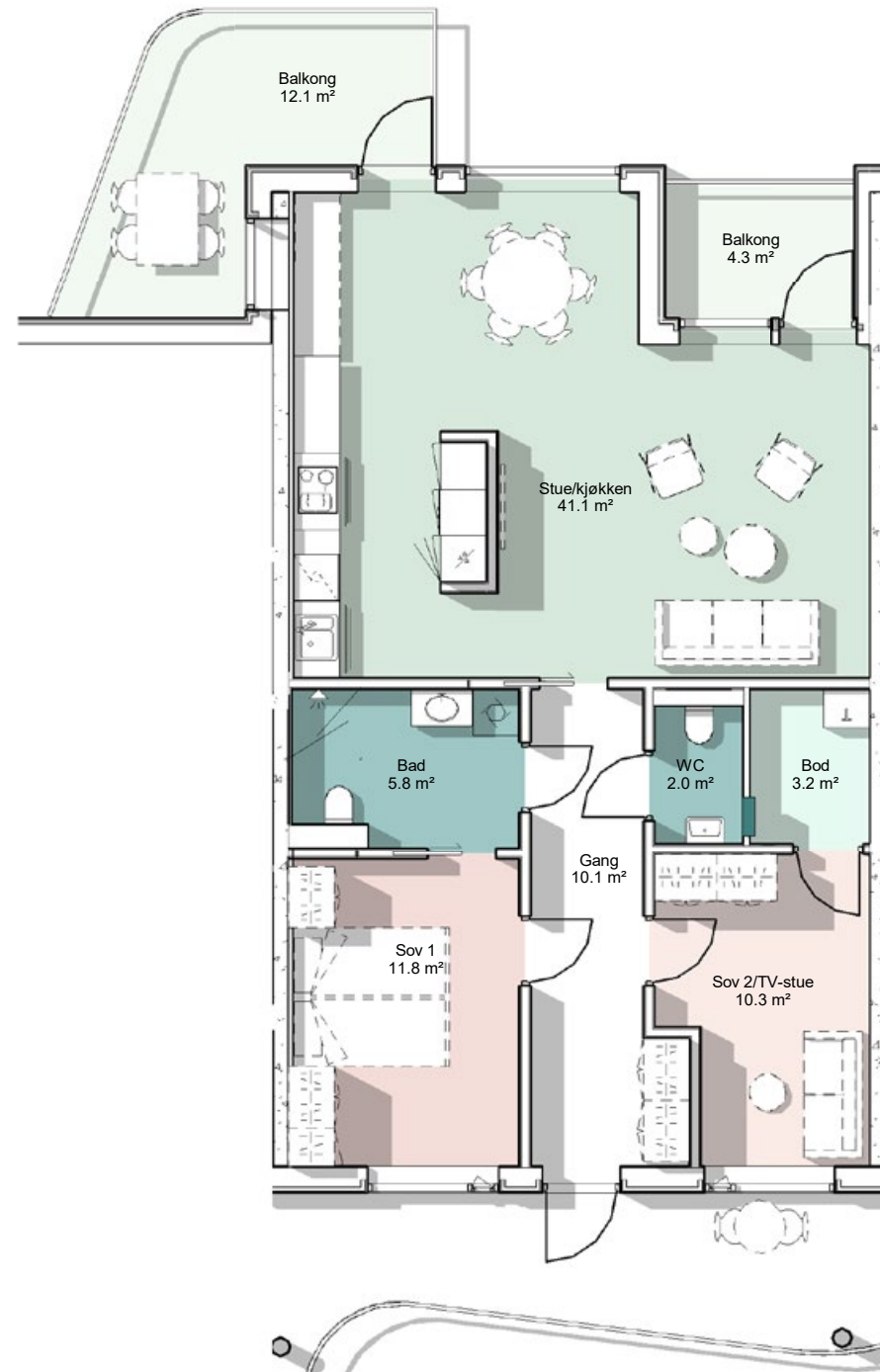
H0201

P-rom: 86,8 m²
BRA: 90 m²

Balkong: 12,1 + 4,3 m²
Ekstern bod: Ja

Bad/WC: 2
Soverom: 2

Lys endeleilighet med stor stue-/kjøkkenløsning og to balkonger. Her får du to soverom, og både bad og gjesterom. Leiligheten har også en praktisk, innvendig bod.



Byggetrinn 1

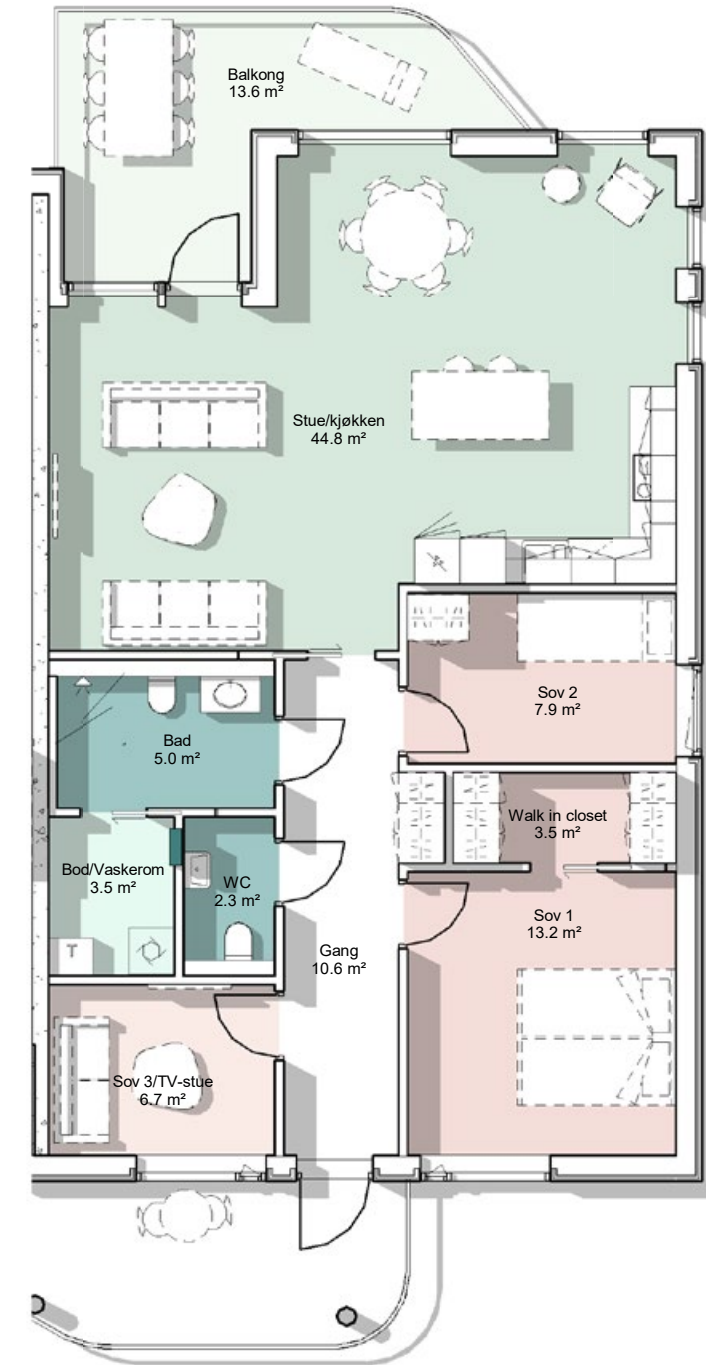
H0205

P-rom: 103 m²
BRA: 103 m²

Balkong: 13,6 m²
Ekstern bod: Ja

Bad/WC: 2
Soverom: 3

Romslig leilighet med flere kjekke funksjoner. Her får du tre soverom, bad, gjestetoalett og bod/vaskerom. Hovedsoverommet har walk-in-closet. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen er hele 45 kvm.



Byggetrinn 1



Leilighet H0401 Første byggetrinn

Leilighetene i det første bygget (byggetrinn 1) ligger i en vinkel. I «knekken» på vinkelen, midt i bygget, ligger leilighet H0101 til H0401. De har to balkonger, ekstra vindu på sideveggen, og stort kjøkken med mye lagringsplass og praktiske løsninger. Lyse og luftige leiligheter som det er vel verdt å ta en titt på!

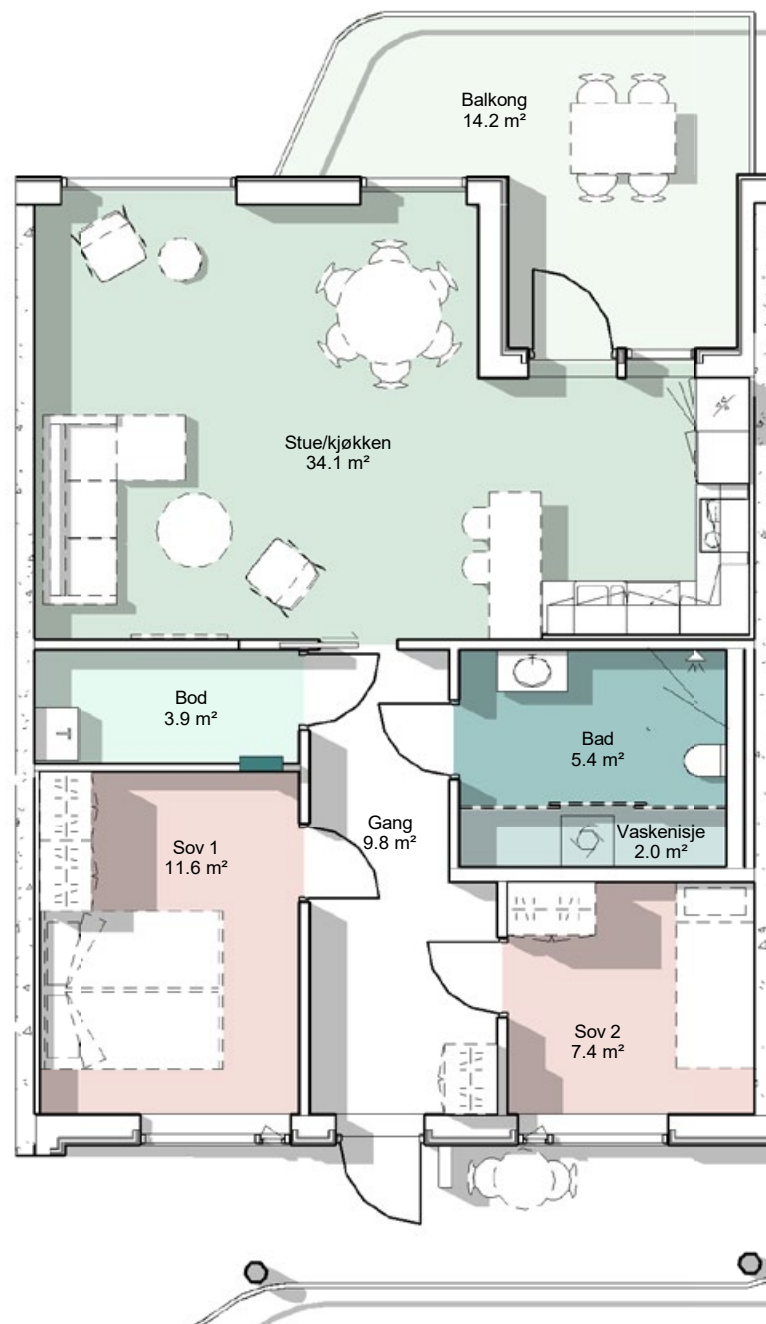
H0207

P-rom: 74,1 m²
BRA: 78 m²

Balkong: 14,2 m²
Ekstern bod: Ja

Bad/WC: 1
Soverom: 2

Trivelig leilighet med to soverom og stor kjøkkenløsning. Badet er tilrettelagt for en praktisk vaskenisje, hvor du kan skjule vaskemaskin/tørketrommel når det ikke er i bruk. Leiligheten har også en romslig balkong.



Bygetrinn 1



1. byggetrinn: 3. plan

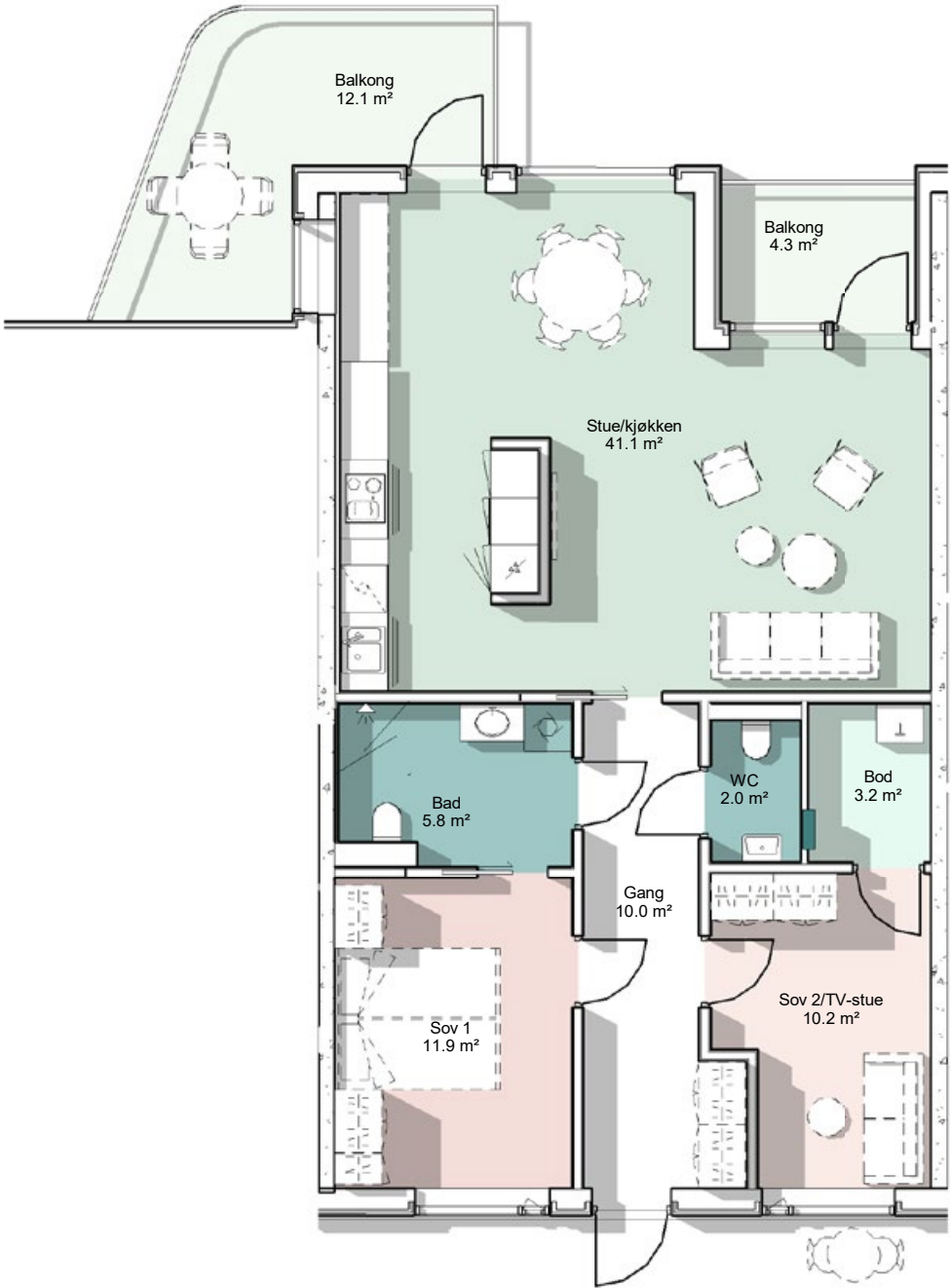




H0301

P-rom: 86,8 m ²	Balkong: 12,1 + 4,3 m ²	Bad/WC: 2
BRA: 90 m ²	Ekstern bod: Ja	Soverom: 2

Lys, innholdsrik endeleilighet med to balkonger. Her får den stor og romslig stue-/kjøkkenløsning med tydelige soner som gjør den lett å møblere. Leiligheten har i tillegg to soverom, innvendig bod, bad og gjestetoalett.



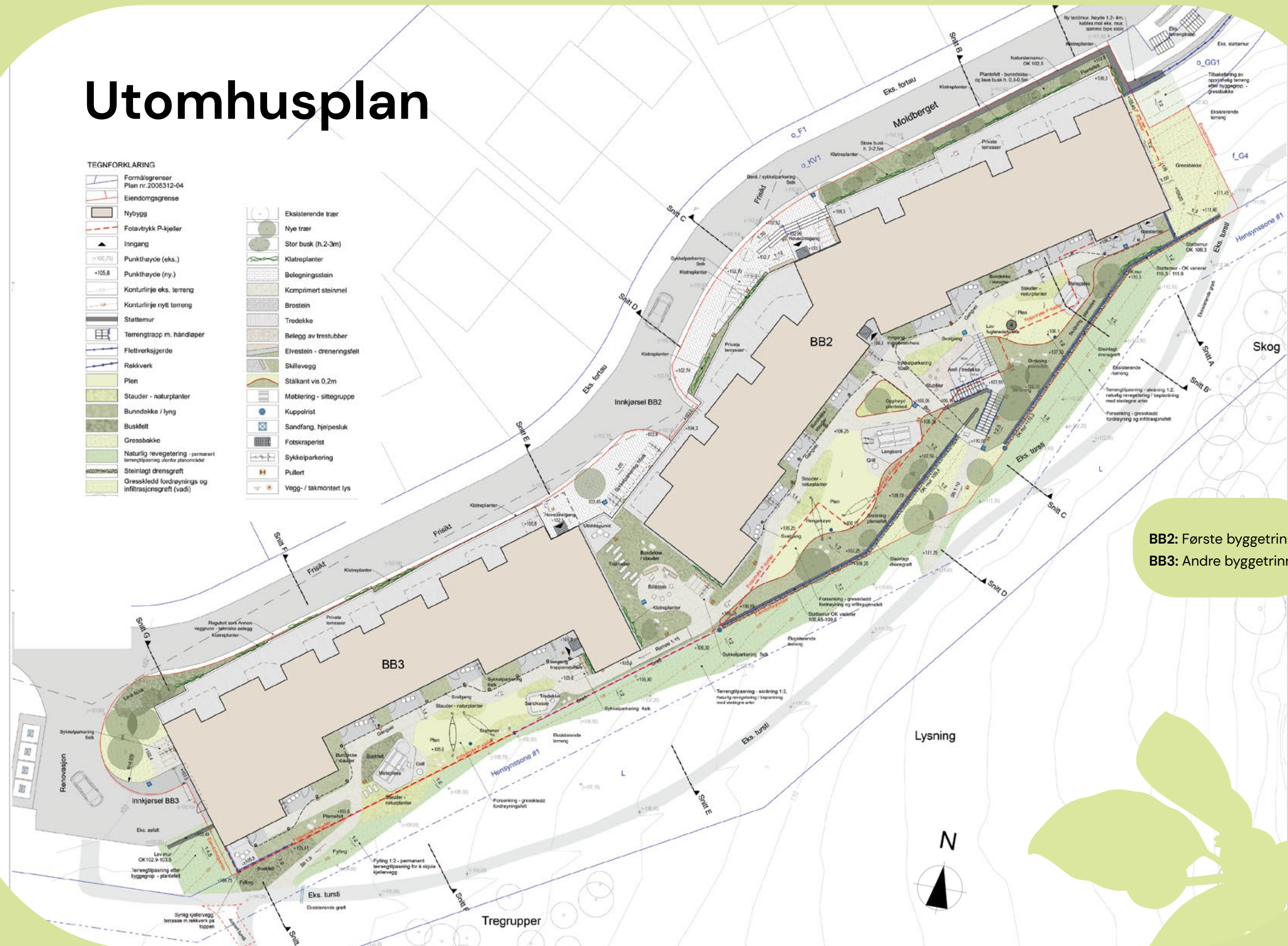
Byggetrinn 1

Dokumenter

Romskjema

Rom/område	Beskrivelse	Generelt Gang Stue/kjøkken Soverom Bod/WC/kott/garderobe Bad Vaskerom WC							
Gulv	Parkett eik trestavs, hvitpigmentert/lakk		X	X	X	X			X
	Flis 30 x 30 cm, 10 x 10 cm i dusj (ulike fargevalg)						X		
	Flis 20 x 20 cm m/sokkelflis							X	
Vegg	Maling: Sparklet og malt gips/betong. 2 standardfarger. Se beskrivelse på s. 10 – 11 og sjekk med megler hvilket fargetema som er planlagt for hvilken leilighet.		X	X	X	X		X	X
	Flis 30 x 60 cm (ulike fargevalg)						X		
	Isolasjon i innvendige vegger						X		X
Himling	Sparklet og malt gips/betong		X	X	X	X	X	X	X
Vindu	Karmer og foringer malt i NCS-S0502Y. Håndtak og beslag i børstet stål-utførelse	X							
Innerdører	Hvitmalt glatt dør, malt karm, terskel i tre. Vrider i børstet aluminium-utførsel	X							
Ytterdør	Malt glatt dør med malt karm og terskel i aluminium. Foringer malt og terskel i eik. Leveres med kikkhull. Vrider i børstet aluminiumutførsel		X						
Balkongdør	Slagdør. Innvendige karmer og foringer malt NCS-S0502Y. Håndtak i børstet alu-miniumutførsel	X							
Elektro	Elektriske punkter etter NEK 400-8-823/ TEK17	X							
	TV-uttak iht. NEK400. Det leveres rør-fremlegg for tilkobling til kabelleverandør			X					
	Utelys og stikkontakt på balkong	X							
	Ringeknapp ved inngangsdør	X							
VVS	Fordelingsskap vann innfelt i vegg (rør-i-rør)	X							
	Fordelingsskap vannvarme	X							
	Vannbåren gulvvarme						X	X	
	Viftekonvektor			X					

Utomhusplan



BB2: Første byggetrinn
BB3: Andre byggetrinn

Leveransebeskrivelse

Prosjektet består av to bygg med til sammen 60 leiligheter, og ligger på Kleivane i Sandnes kommune. (Gnr. 34 Bnr. 664)

Første trinn har 33 leiligheter. Andre salgstrinn har 27 leiligheter. Det er parkeringskjeller under hvert av byggetrinnene. Bygget prosjekteres og utføres i henhold til TEK 17. Prosjektet skal tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav med hensyn til universell utforming og tilgjengelighet.

Konstruksjoner og fasader

Hovedbærekonstruksjonene i bygget er betong og stål. Yttervegger bygges opp i isolert bindingsverk. Fasadekledningen består av trekledning med nødvendige beslag.

Yttertakene isoleres og tekkes i henhold til tekniske forskriftskrav.

Vinduer og dører i yttervegger leveres i tre. Vinduer og balkongdører kles utvendig med lakkert aluminium, og fabrikkmalte karmer og foringer innvendig. Vindusglass leveres med U-verdi i henhold til tekniske forskrifter.

Balkonger/terrasser

Balkonger leveres i betong og har eget sluk tilkoblet taknedløp for overvannshåndtering. Gulvoverflate er impregnerert terrassebord. Rekkverk leveres i pulverlakkert stål. Balkong- og terrasse er å anse som utvendig konstruksjon. Skillevegg på terrasser utføres som trekonstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting og lignende.

Innredning leiligheter

Innervegger

Innervegger utføres i hovedsak med stendere og gipsplater. Vertikale leilighetsskiller utføres i betong og/eller gips. Overflatebehandling i henhold til romskjema.

Himlinger, søyler og dragere

Himlinger utføres i gips/betong som behandles

i henhold til romskjema. Baderom, bod, entré og rom hvor det er nødvendig, blir nedforet/innkasset og kledd med gips. I enkelte leiligheter blir det nedsenket himling i stue/kjøkken.

Gulvoverflater

Gulvoverflater i tørre rom leveres med overflate i henhold til romskjema.

Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblad, ferdig malt karm og standard vrider i børstet alu-utførsel. Inngangsdører til leiligheter leveres med slett dørblad og dørkikkert. Inngangsdør har FG-godkjent lås.

Listverk

Det monteres fabrikkmalte lister rundt dører. Gulvlister leveres i lakkert eik. Ytterdører leveres med fabrikkmalte foringer og listverk. Vinduer leveres listfritt (gipset smyg). Boligen leveres uten taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres med fronter i valgt fargetema (se s. 10 – 11), laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum, samt tilrettelagt for integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredning leveres ihht til tegning fra kjøkkenleverandør. Medtatt kjøkken er i prisgruppe 2. Det leveres slimline kjøkkenvifte tilkoblet sentralt kanalanlegg. Det medfølger ikke hvitevarer i leveransen. Det tilrettelegges for kjøp av hvitevarepakker som tilvalg. Under overskap leveres spotlights. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap må benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, og derfor ikke kan benyttes som skaplass.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning leveres med fronter i valgt fargetema (se s. 10 – 11). Innredning består av underskap med heldekkende servant og speil. Innredning leveres i henhold til tegning fra baderomsleverandør. Medtatt innredning er i prisgruppe 2.

Garderobe

Garderobeskap kan kjøpes gjennom tilvalgprosess. Det er satt av plass til garderobeskap i henhold til salgstegning.

Tekniske installasjoner

Vann- og avløpsledninger tilkoples kommunalt anlegg. Teknisk skap for vann og elektro plasseres i leiligheten i egnet rom. Det forutsettes at tørketrommel må være av typen ”kondenstørketrommel”.

Sanitær

Sanitærutstyr leveres med normal god kvalitet. Det leveres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin i rom som angitt i romskjema. Alt porselen leveres i farge hvit. Det leveres skap for sisterner og vannskap på hovedbad i leilighetene med hvit glassfront. Blandebatteri/armaturer leveres i kromutførelse av god kvalitet. Dusj leveres med dusjvegger i glass, mål og utforming på dusjsone fremkommer på salgstegning, med glideheng og slange med dusjhåndtak

Ventilasjonsanlegg

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra eget luftbehandlingsanlegg i hver leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, gang eller lignende. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, bod, med flere.

Oppvarming av leiligheter

Leilighetene forsynes med varmtvann fra sentralt felles varmpumpeanlegg. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme med viftekonvektor plassert i stue/kjøkken. Det leveres vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom. Kostnader for forbruk faktureres basert på måling av forbruk. I hver bolig leveres det måler for avlesning av forbruk av varmt tappevann og oppvarming.

Elektrisk

Alle rom leveres med enkel taklampe, med unntak av stue og kjøkken. På bad leveres armaturer over speil. Innfelte spotter leveres på bad. Under overskap på kjøkken leveres spotlights. All belysning har LED-lyskilde.

Hovedbryter og måler for hver leilighet installeres ute i byggets fellesareal, iht. offentlige krav. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten i bod eller entré. Elektrisk anlegg ligger skjult i leilighetene. Anlegg leveres etter NEK 400. Øvrige installasjoner i leiligheter som beskrevet i romskjema.

Telefon/bredbånd og TV-uttak til hver leilighet i henhold til romskjema.

Sportsbod

Alle enheter tildeles én sportsbod. Sportsbod i parkeringskjeller leveres med vegger i stålkonstruksjoner med gitteråpning på ca. 20 cm øverst. Dør har lås med systemnøkkel. Sportsbod leveres med én el-stikkontakt.

Porttelefon

Det leveres mobilbasert porttelefon som betjenes gjennom appen "Heime hos Bate".

Brannsikring

Hele bygget skal tilfredsstillende dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekende sprinkleranlegg i fellesarealer, leilighetene og hvor teknisk forskrift krever dette. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg – avstillingsmulighet ved feilutløsning i hver etasje.

Parkering

Leilighet selges med én parkeringsplass inkludert i salgspris. Det etableres felles garasjeanlegg i parkeringskjeller.

Fellesareal/innredning trapperom

Overflater

Overflater består av betong/gipsplater som sparkles og males. Gulv legges med fliser. Der det er behov vil det bli montert absorbenter i trapperommet for å redusere etterklangstiden.

Dører

Ytterdører leveres i pulverlakkert aluminium med glass.

Rekkverk

Rekkverk i trapperom leveres med håndløper på vegger og håndløper med vertikale spiler langs indre trappevange, i henhold til forskrifter.

Utomhusplan

Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten i henhold til utomhusplan for aktuelt boligtrinn. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd. Vannutkaster plasseres ved hovedinngang til bygg på bakkeplan.

Sykkelparkering

Det leveres sykkeloppstillingsplass i henhold til kommunale retningslinjer og utendørs sykkel-parkering for gjester. Det etableres sykkelvaskeplass i parkeringskjeller.

Heis

Alle leiligheter har tilkomst via heis fra parkeringsanlegg/underetasje.

Post og avfallshåndtering

Det vil etableres felles avfallsanlegg med nedgravde avfallskontainere utendørs i henhold til utomhusplan. Kommunal renovasjon. Det blir montert postkasser på vegg i inngangspartiet.

Tilvalg/endringer

Prosjektet har et fastsatt tilvalgsprogram, men mulighet til å bestille tilvalg/endringer er tidsbegrenset. Kjøpere vil bli underrettet om de tidsfrister som blir satt av entreprenør.

Rett til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9.

Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden enn de som er valgt for prosjektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i leveranse og utførelse uten at dette skal gå utover kvaliteter og funksjonalitet.

Spør oss om alt!

Eiendomsmegler 1 selger boligene i Skogens ro, og hjelper deg med alt du måtte lure på. Kontakt oss gjerne for å avtale et møte:



Siv Merethe Jåtten

97 74 66 29

siv.jatten@em1sr.no



Clarie Alice Lonsdale

97 03 13 59

claire.lonsdale@em1sr.no

Eiendomsmegler 1 Sandnes finner du i Amfi Vågen, Elvegata 23, 4306 Sandnes. Kontoret er åpent alle hverdager fra kl. 10.00 – 15.30.

Hvem bygger Skogens ro?

Bate er Rogalands største boligbyggelag, med over 75 års erfaring. Som medlem-seid organisasjon, jobber vi for å skape gode, attraktive nabolag for generasjoner. Når bygget står ferdig, blir vi igjen som forretningsfører og rådgiver for styret i borettslaget. Bate holder til i Stavanger, og har i overkant av 100 medarbeidere.

Jærentreprenør er engasjert som totalentreprenør for Skogens ro, og vil lede selve byggearbeidet. De vil også koordinere tilvalgsprosessen, slik at du får gjort de tilpasningene du ønsker i leiligheten din.

SKOGENS RO

BATE