

BATE



SKOGENS RO

- Byggetrinn 2 -



Innhold

Velkommen til Skogens ro!	4
Nærområdet	8
Lerretet er ditt	10
God plass til gjester	13
Føl deg heime	14
Derfor elsker vi borettslag	20
Boligene	21
1. plan	22
2. plan	36
Turmuligheter året rundt	45
3. plan	48
4. plan	60
Romskjema	69
Utomhusplan	70
Leveransebeskrivelse	72
Megler og utbygger	75

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.

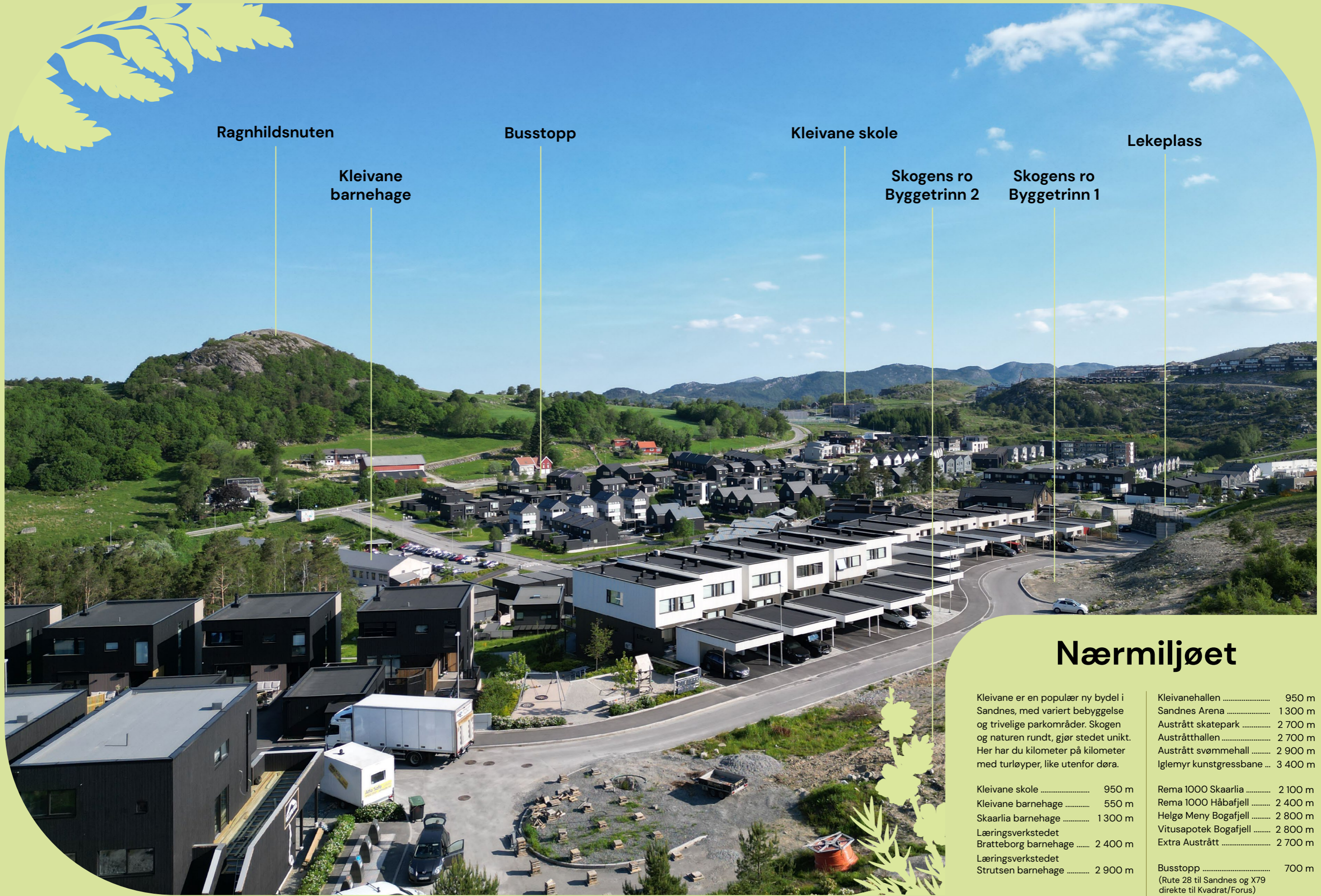


Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

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



Ragnhildsnuten

Kleivane
barnehage

Busstopp

Kleivane skole

Skogens ro
Byggetrinn 2

Skogens ro
Byggetrinn 1

Lekeplass

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)	

Lerretet er ditt

Det er spennende å se en plantegning bli til rom med vegger og tak. Vite at dette blir et nytt kapittel i livet, hvor nye minner skal skapes.

For mange er ventetiden fram til leiligheten blir innflytningsklar noe av det beste med å kjøpe nytt. Stressnivået er senket. Det er god tid til å planlegge flytting og få unna ting som ikke lenger er i bruk. Og enda bedre – planlegge det nye interiøret. Plukke ut farger og gulv. Forme drømmekjøkkenet, med god plass og stilige fronter. Planlegge badet som osrer av hverdagsluksus, soverommet som gir hotellfølelsen og stua du gleder deg til å få besøk i.

I Skogens ro følger det med en standard interiørpakke. Det betyr at vi har gjort en del valg som de fleste trives med. Men lerretet er ditt! Noe, som farger på vegger og kjøkkenfronter, kan du endre uten tilleggskostnader. Andre valg koster gjerne mer enn det som følger med i standardpakken.

Jærentreprenør, som er ansvarlig for byggingen av Skogens ro, vil løse deg trygt gjennom prosessen, sørge for at du får besøke kjøkken- og badromsleverandør, og får full oversikt over valgene du kan gjøre. Tilvalgsprosessen starter kort tid etter at byggingen går i gang.

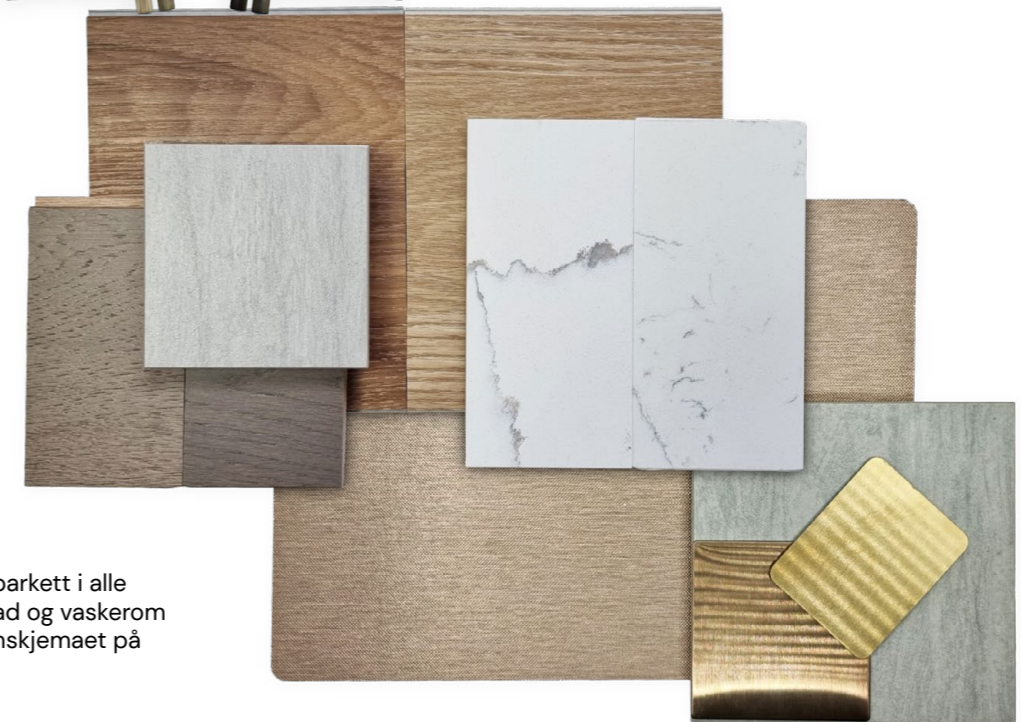
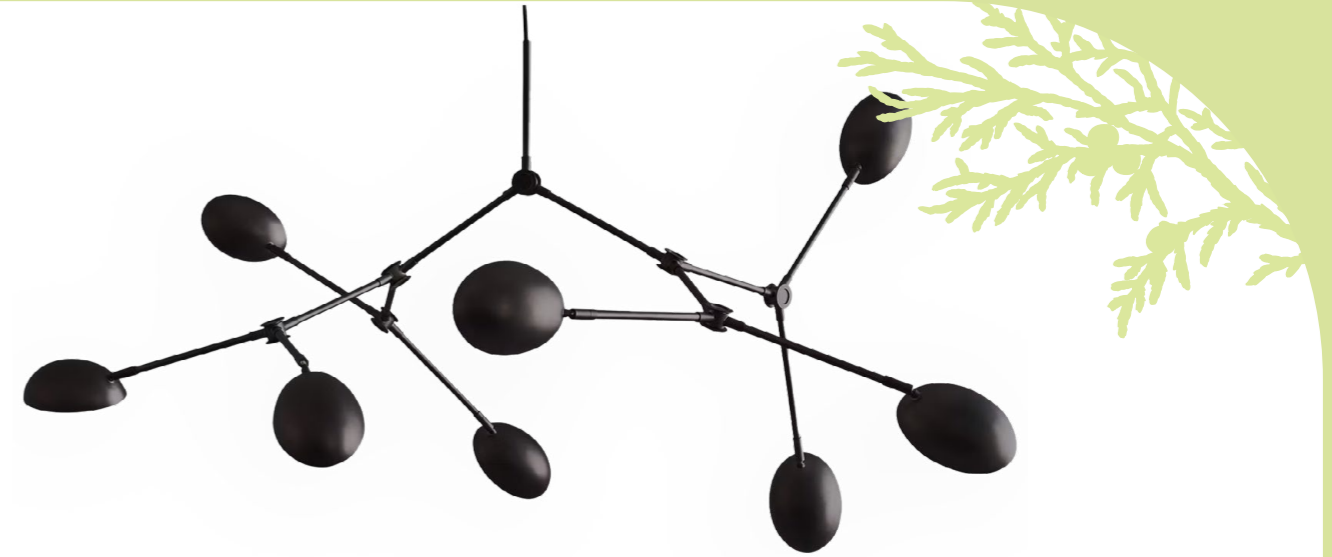
1624 Letthet

1931 Kokos

12075 Soothing Beige

10341 Kalk

Lek med farger! På de malte flatene kan du velge mellom fire standardfarger, i tillegg til hvitt, uten tillegg i prisen.



Det følger med hvitpigmentert, trestavs parkett i alle oppholdsrom i standardleveransen. På bad og vaskerom følger det med fliser. Se alle detaljer i romskjemaet på side 69.



God plass til gjester

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

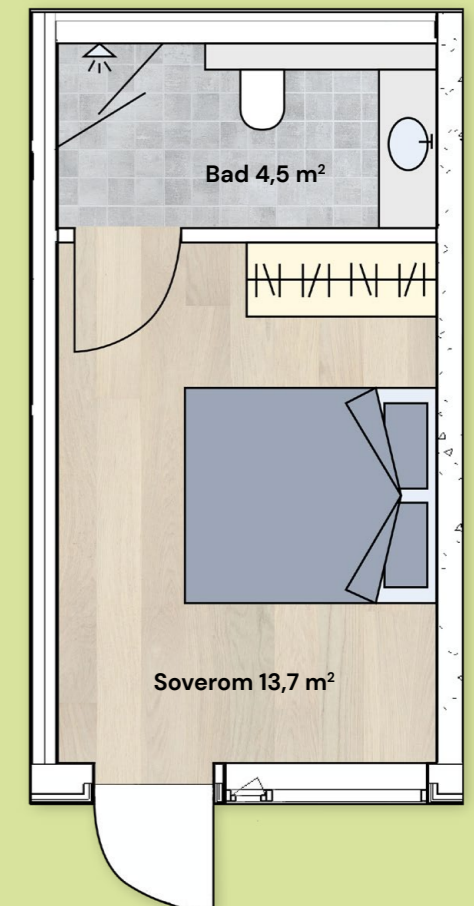
De fleste som har hatt overnattingsgjester kan nok kjenne seg igjen i det. Det kan bli litt trangt når familie og venner sjekker inn, og plutselig er tett på livet både dag og natt.

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



Føl deg heime!

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 nyttig utstyr som det er kjekt å dele på. Det kan for eksempel være en drill, pizzaovn, turutstyr – eller kanskje en elsykkel? Innholdet skal du og dine naboer få være med og bestemme når det nærmer seg innflytting. 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

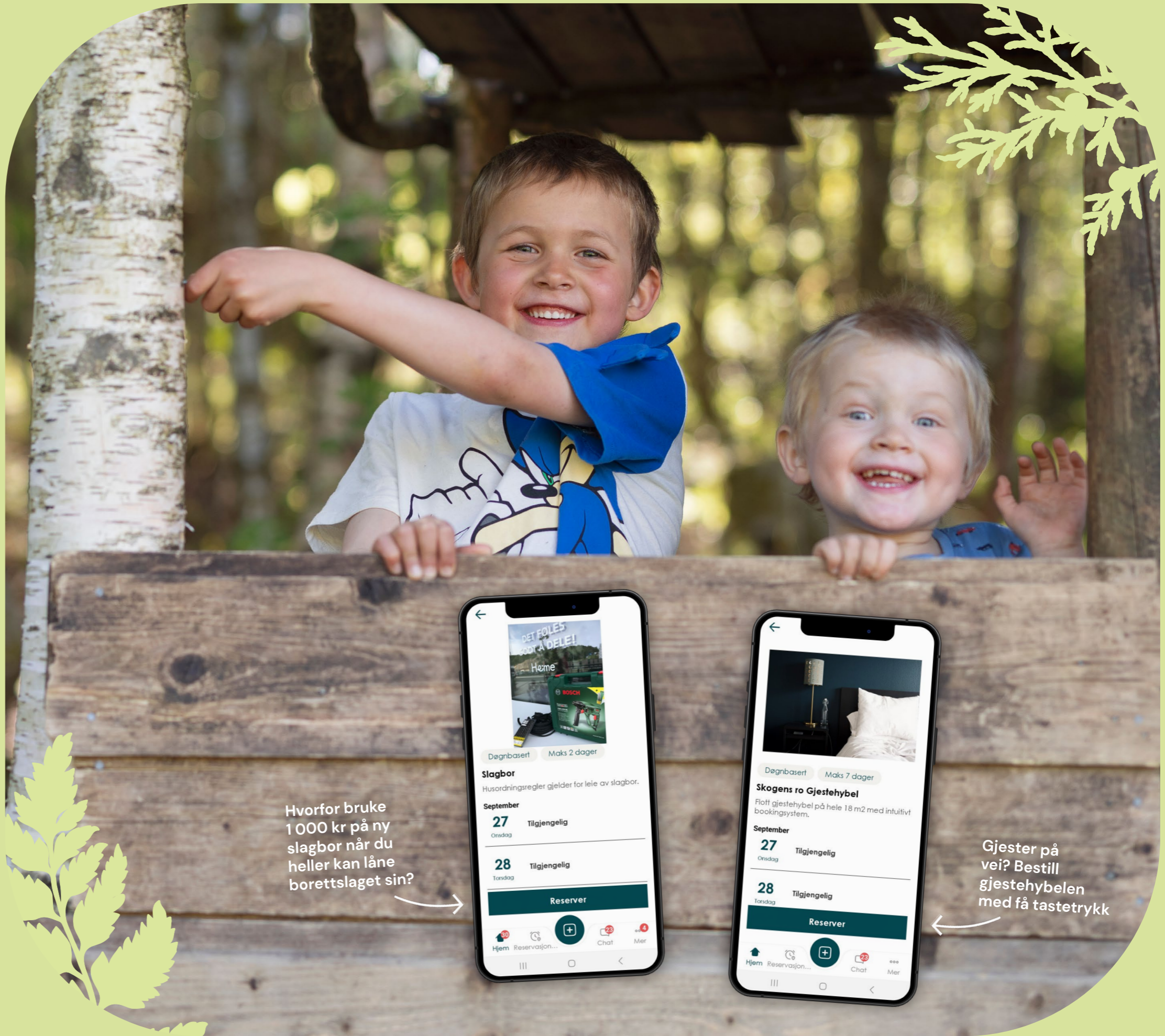
Skogens ro får sin egen gjestehybel, som kan brukes som hotellrom for dine gjester. I Heime hos Bate-appen kan du se når hybelen er ledig, og bestille rommet når du trenger det. Du bruker også appen til å låse opp døra til hybelen når gjestene dine kommer.

Bli kjent med naboen

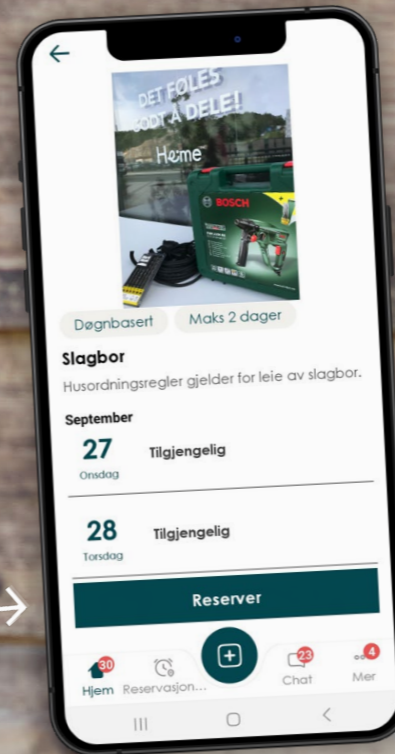
Når du har flyttet inn, inviterer vi deg til et hyggelig bli-kjent-arrangement. Påmelding skjer så klart via appen. Siden kan dere som bor i borettslaget selv bruke appen til å invitere naboer med på små og store arrangementer. Det er lett å få oversikt over hva som skjer i borettslaget, og håndtere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

Få hjelp til hundepass

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 finansiering

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.

Mulighet for individuell nedbetaling

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

Sameier kan ikke ta opp felleslån med sikkerhet i eiendommen. Det gjør det vanskeligere å finansiere vedlikehold og oppgraderinger, og boligeierne kan selv måtte dekke kostnadene til større rehabiliteringer – for eksempel utskiftning av vinduer eller tak – gjennom personlige innskudd.

I et borettslag risikerer du ikke å få krav på større enkeltbeløp. De aller fleste borettslag holder god standard, takket være enkel finansiering.

Et mer stabilt bomiljø

Siden Borettslagslova setter begrensninger på utleie, er det ofte mer stabile bomiljø 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.

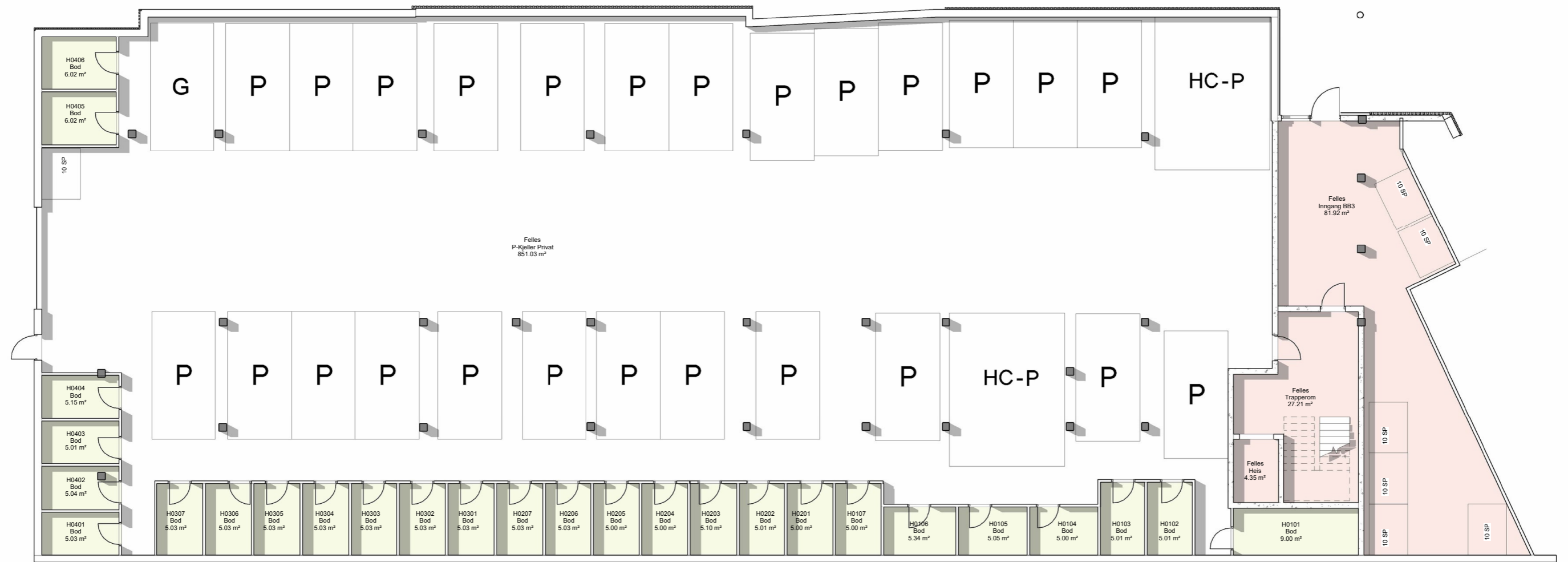
Ikke ansvar for naboen

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.



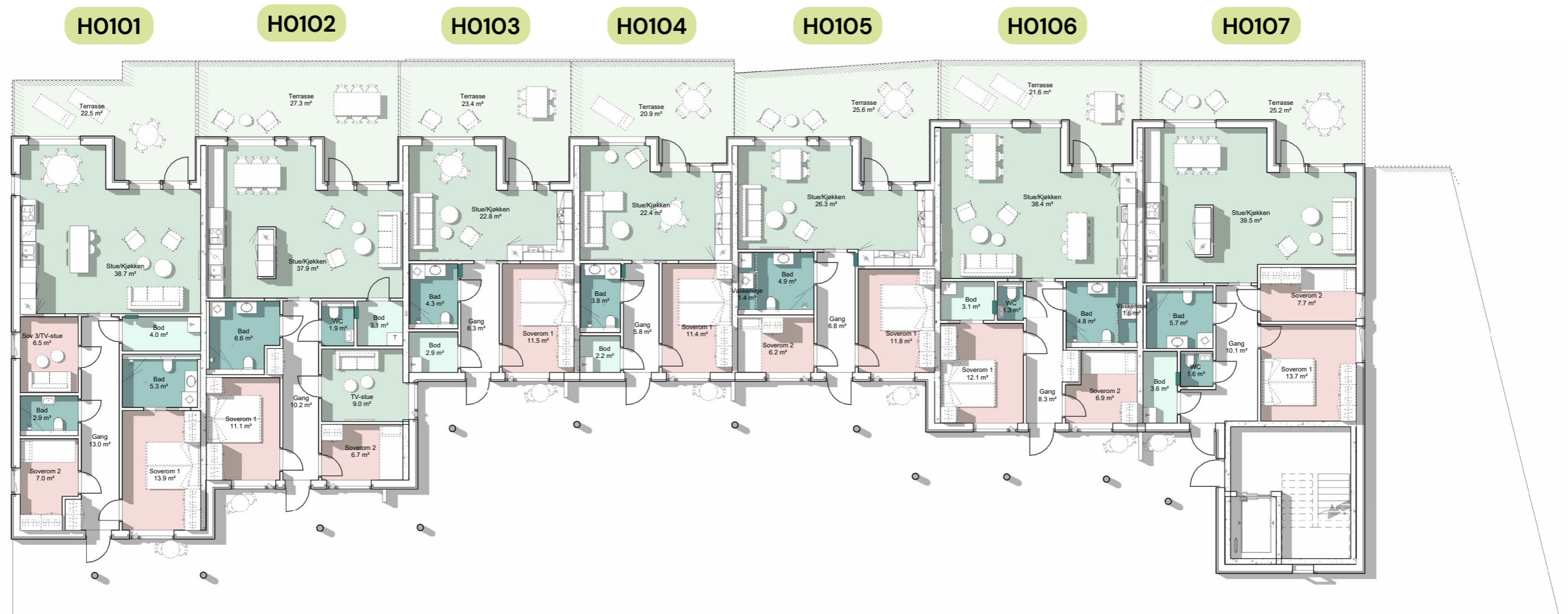
Boligene

Underetasje



NB! Det kan bli endringer i hvilke boder som tildeles hvilke leiligheter.

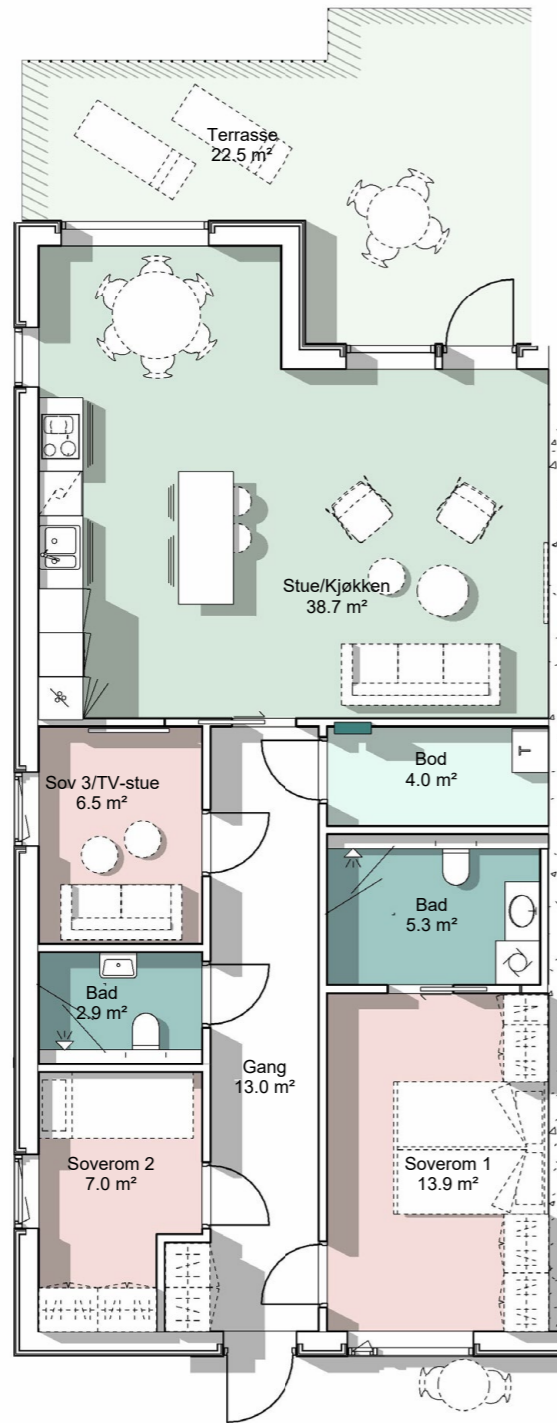
1. plan



H0101

BRA-i: 96,9 m² Balkong: 22,5 m² Bad/WC: 2
BRA: 105,8 m² Ekstern bod: 9,0 m² Soverom: 3

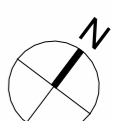
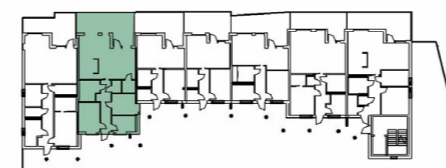
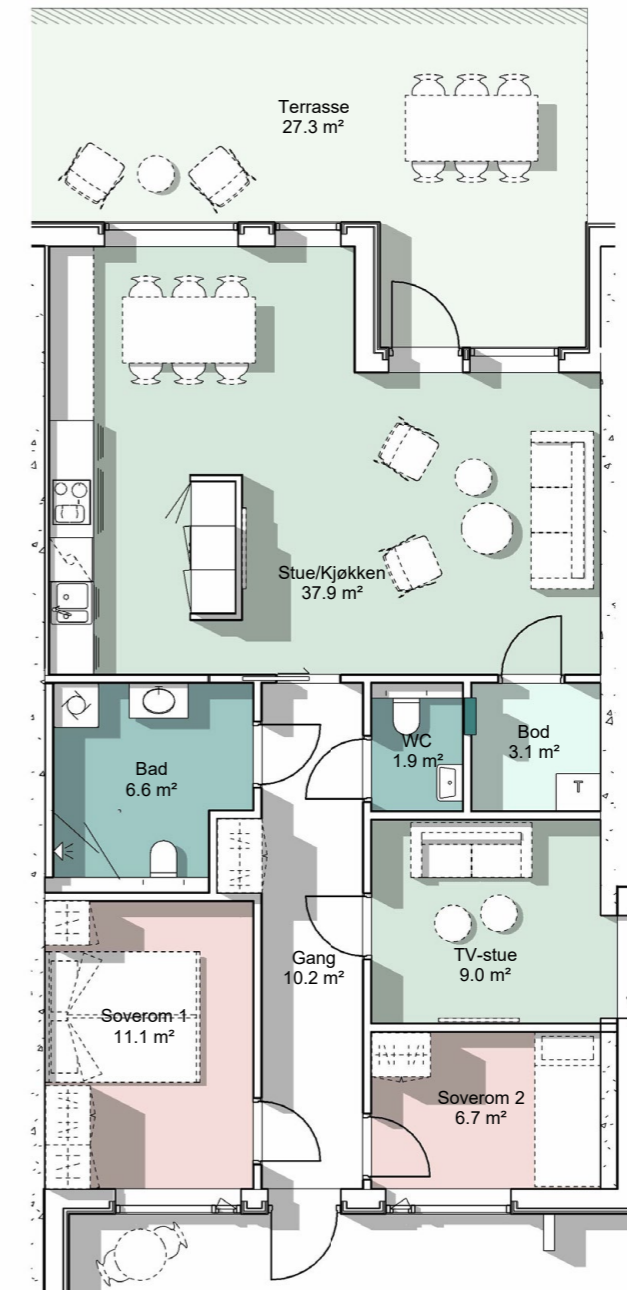
Lys, innholdsrik endeleilighet med tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod, og terrasse på over 22 m². Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



H0102

BRA-i: 92,0 m² Balkong: 27,3 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 og privat terrasse på over 27 m².



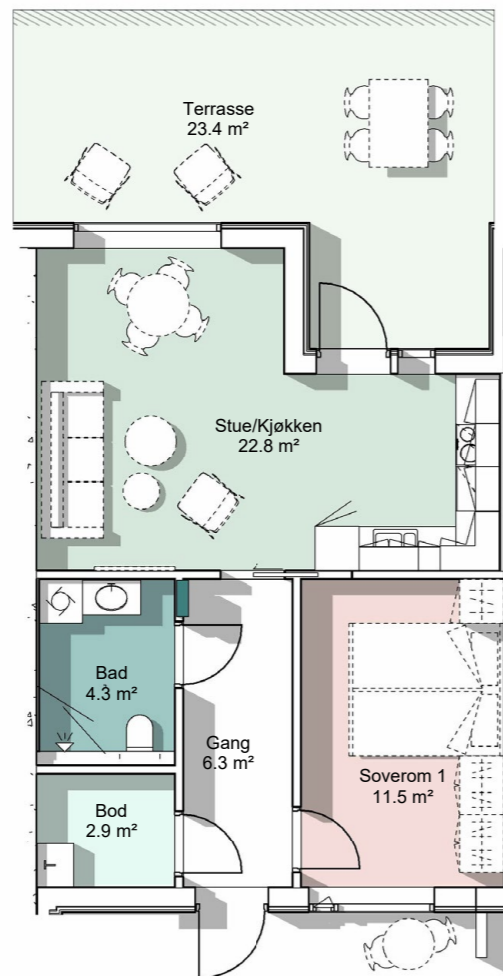
H0103

BRA-i: 50,5 m²
BRA: 55,5 m²

Balkong: 23,4 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 1

Trivelig leilighet med ett soverom, bad og innvendig bod. Den private terrassen på 23 m² gjør leiligheten unik. Her får du like stort oppholdsareal ute som inne!



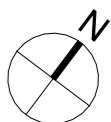
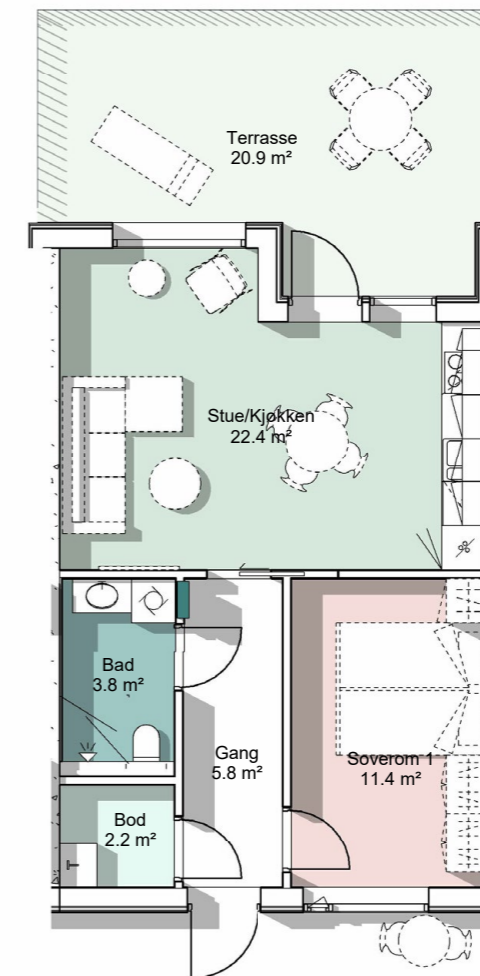
H0104

BRA-i: 48,1 m²
BRA: 53,1 m²

Balkong: 20,9 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 1

Leiligheten for deg som skal kjøpe din første bolig, eller ikke trenger så mye plass. Her får du ett soverom, bad og innvendig bod. Fra den åpne stue-/kjøkkenløsningen har du utgang til en stor, privat balkong.



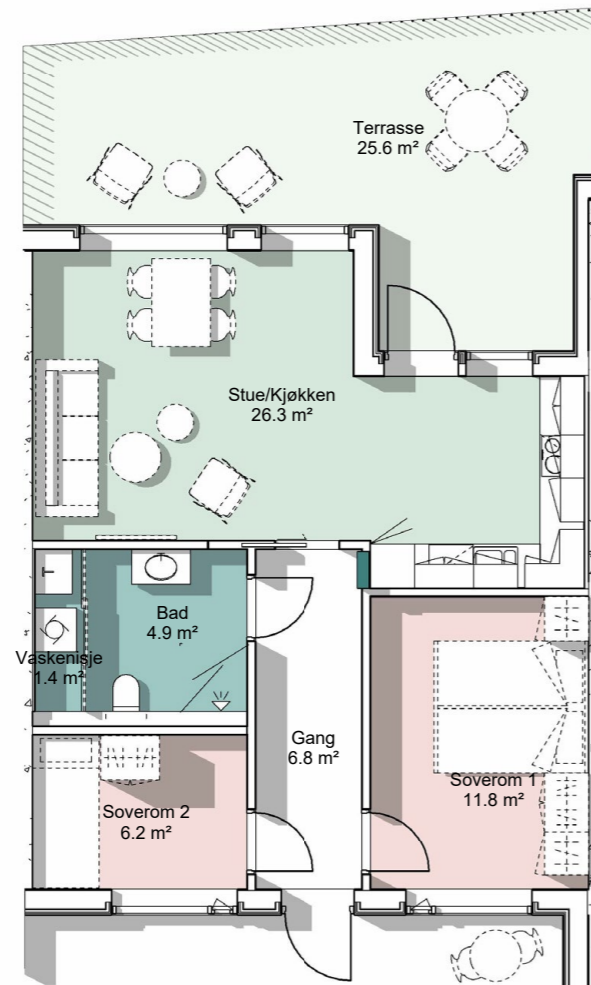
H0105

BRA-i: 60,7 m²
BRA: 65,7 m²

Balkong: 25,6 m²
Ekstern bod: 5,1 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 2

Praktisk leilighet med to soverom og romslig kjøkken. På badet kan du blende inn vaskemaskin og tørketrommel i en egen vaskenisje. Terrassen på over 25 m² gjør oppholdsarealet ditt dobbelt så stort på sommeren!



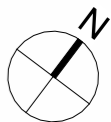
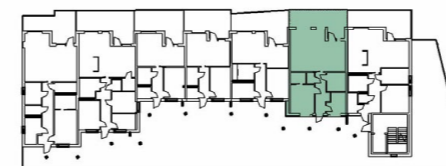
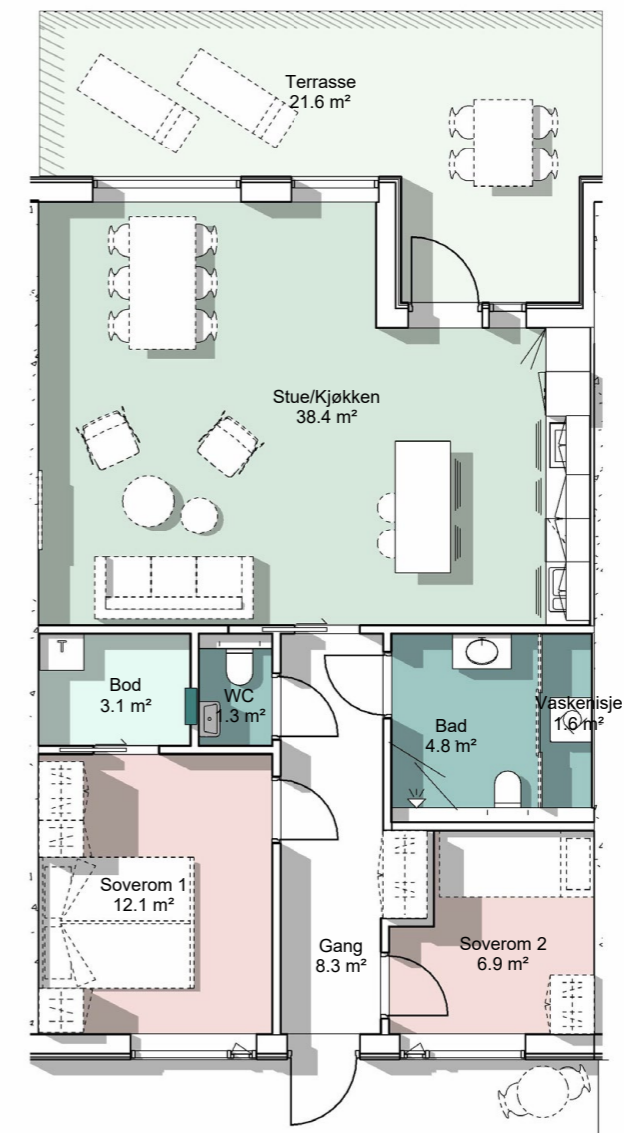
H0106

BRA-i: 80,9 m²
BRA: 86,3 m²

Balkong: 21,6 m²
Ekstern bod: 5,3 m²

Bad/WC: 2
Soverom: 2

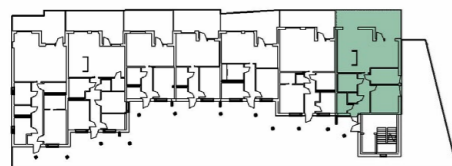
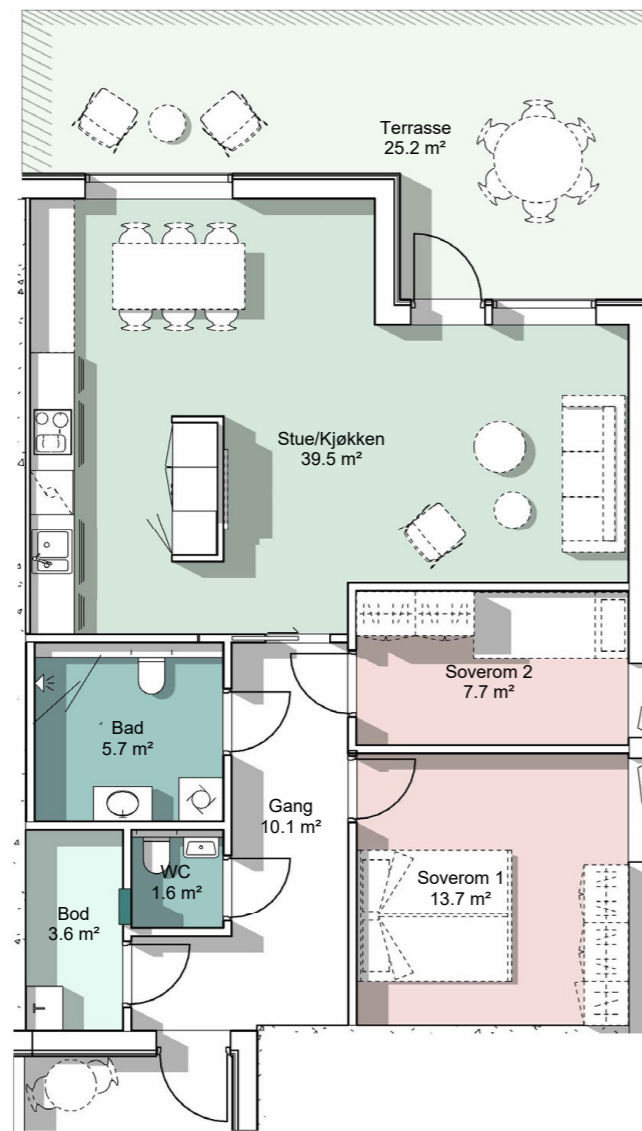
Innholdsrik leilighet med to soverom, bad, gjestetoalett og innvendig bod. Her får du stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både kjøkkenøy og spisebord, samt en deilig terrasse på over 21 m².



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 kjøkk sittebank. Leiligheten har to soverom, bad, gjestetoalett, innvendig bod og en deilig terrasse på over 25 m².



Trening for liten, og trening for stor. På Kleivane står aktivitetstilbudene i kø! Du har lysløypa i Melshei og flere toppturer like i nabolaget. Rulleski-, sandvolley-, fotballbane og idrettshall i gangavtand, og den nye svømmehallen på Austrått en liten sykkeltur unna.



Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0301

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.

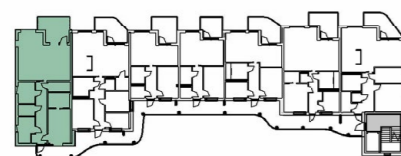
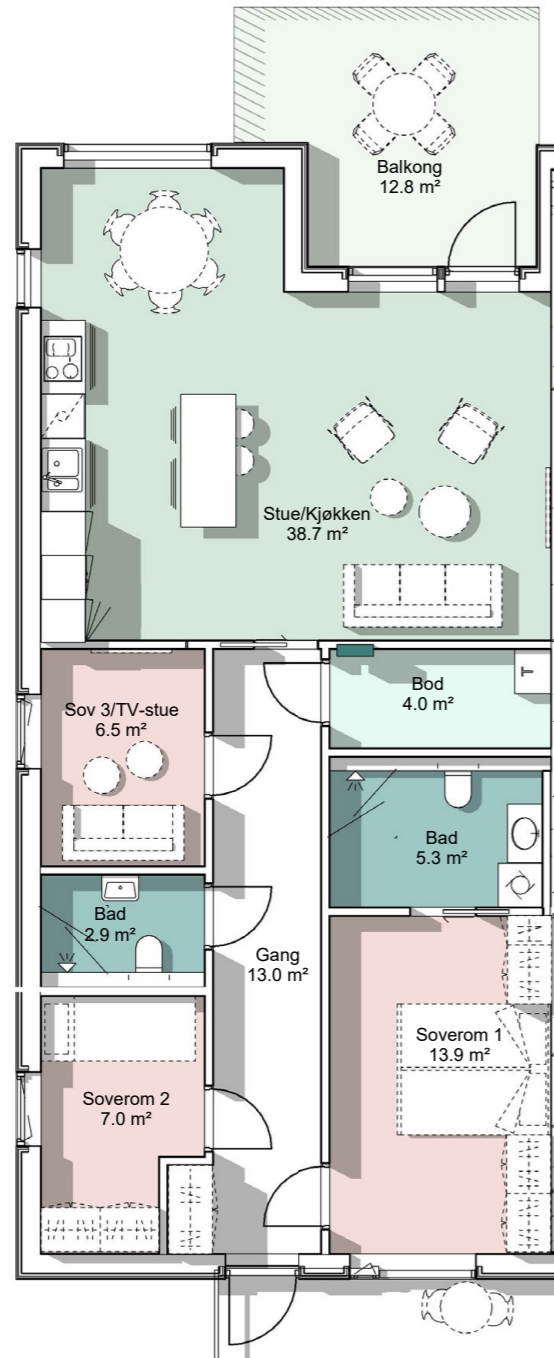
2. plan



H0201

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

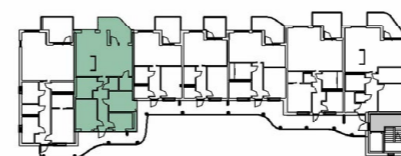
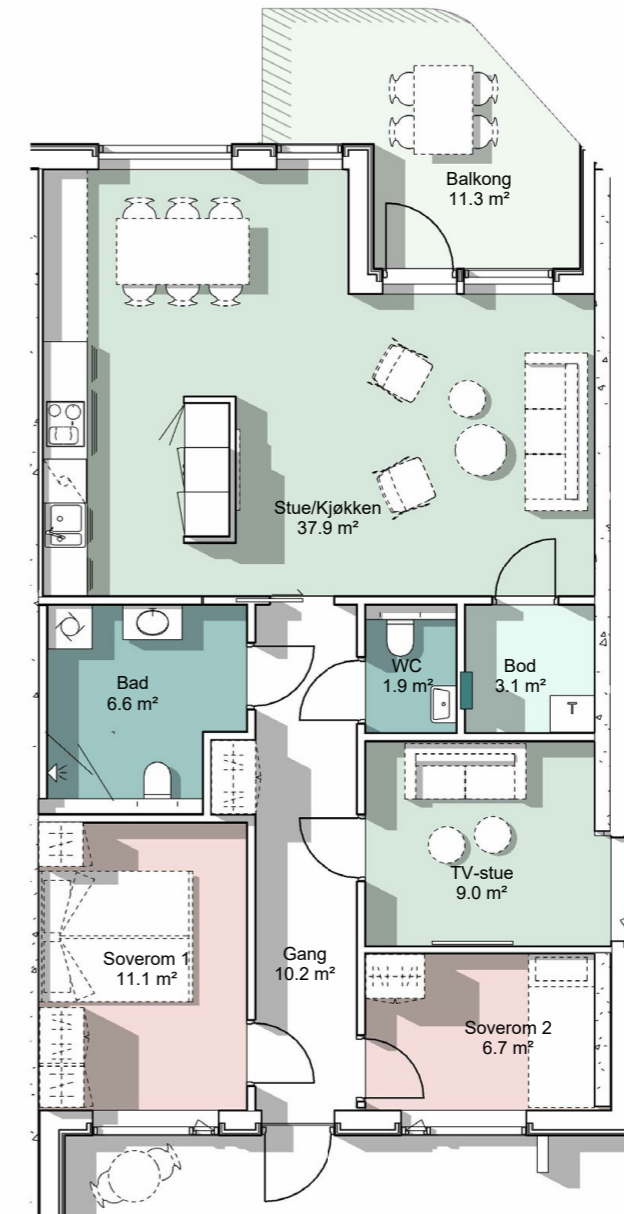
Lys, innholdsrik endeleilighet med tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod, og en deilig balkong. Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



H0202

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 og en trivelig balkong.



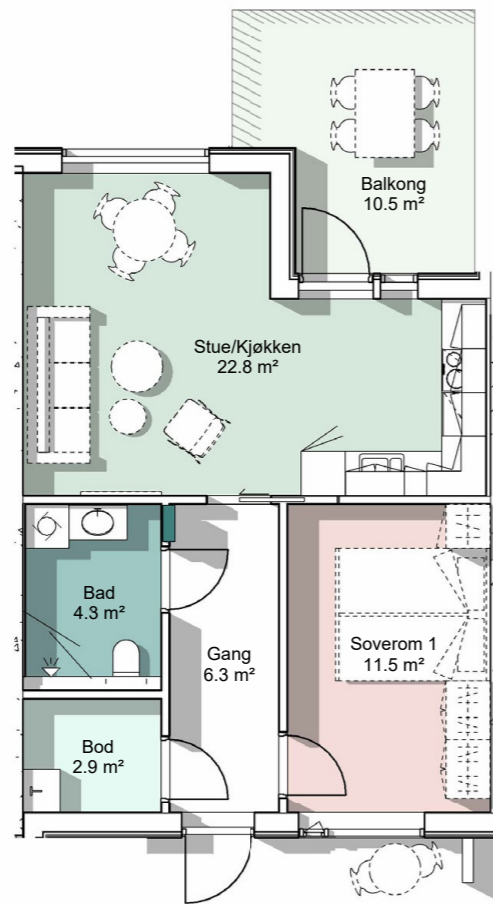
H0203

BRA-i: 50,5 m²
BRA: 55,6 m²

Balkong: 10,5 m²
Ekstern bod: 5,1 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 1

Trivelig leilighet med ett soverom, bad og innvendig bod. Et godt valg for deg som skal kjøpe din første leilighet, eller ikke trenger så mye plass. Fra den åpne stue-/kjøkkenløsningen har du utgang til en koselig balkong.



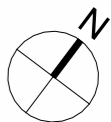
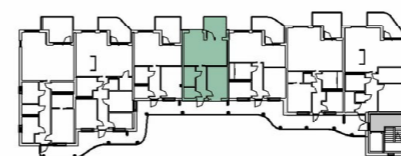
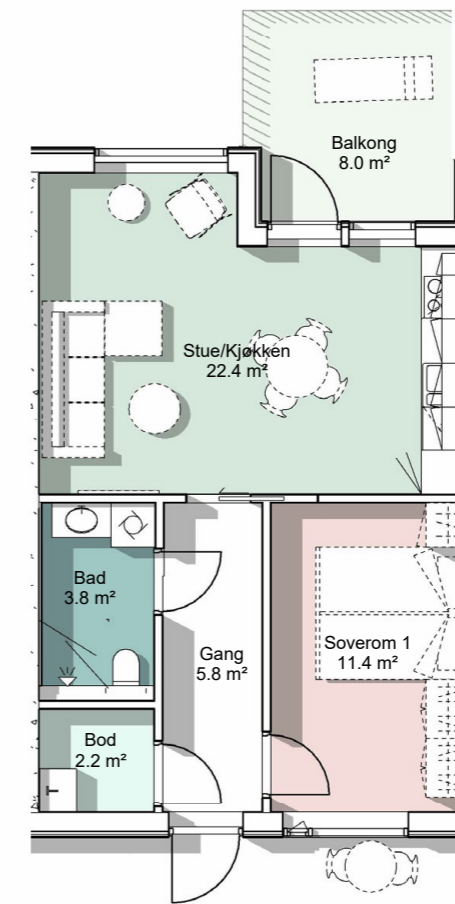
H0204

BRA-i: 48,1 m²
BRA: 53,2 m²

Balkong: 8,0 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 1

Leiligheten for deg som skal kjøpe ditt første hjem, eller ikke trenger så mye plass. Her får du ett soverom, bad og innvendig bod. Fra den åpne stue-/kjøkkenløsningen har du utgang til en koselig, privat balkong.



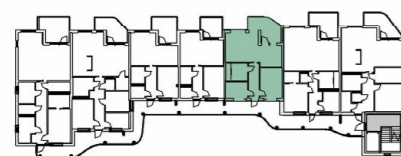
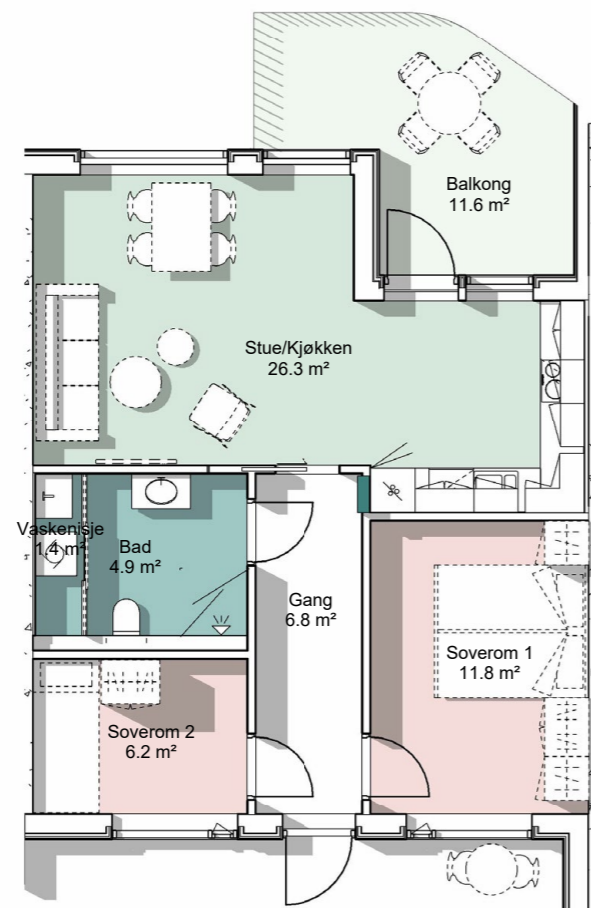
H0205

BRA-i: 60,7 m²
BRA: 65,7 m²

Balkong: 11,6 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 2

Praktisk leilighet med to soverom og romslig kjøkken. På badet kan du blende inn vaskemaskin og tørketrommel i en egen vaskenisje. Her får du en herlig, åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til en fin, privat balkong.



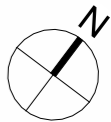
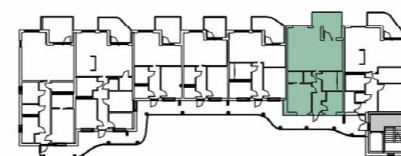
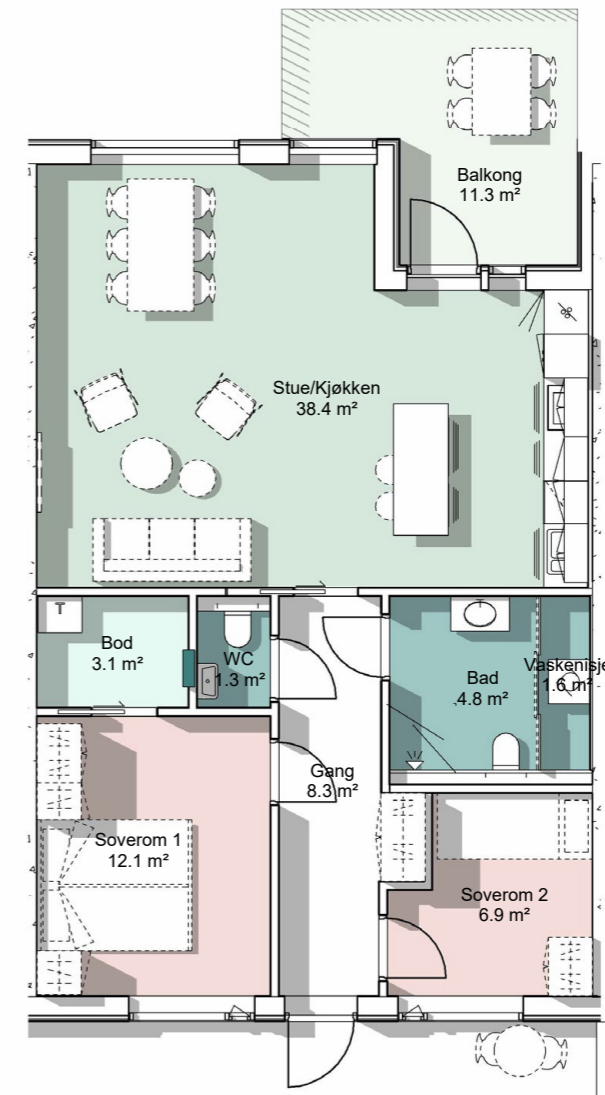
H0206

BRA-i: 80,9 m²
BRA: 86,0 m²

Balkong: 11,3 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 2
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.



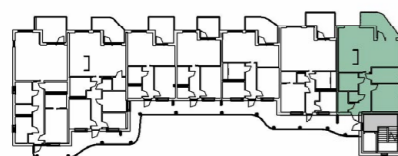
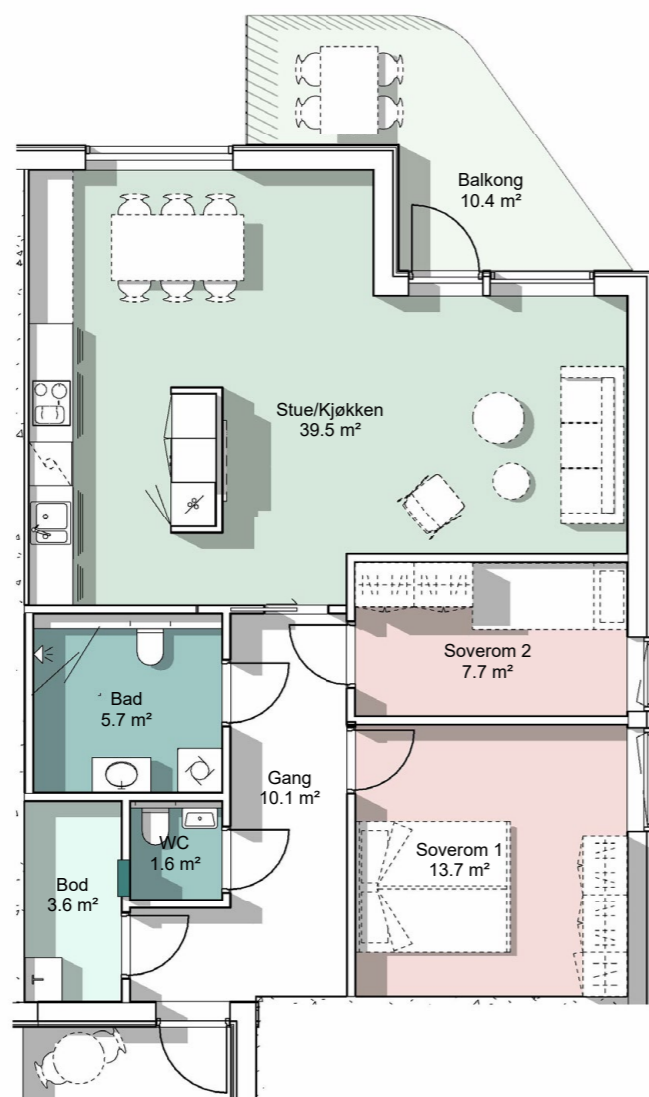
H0207

BRA-i: 87,0 m²
BRA: 92,0 m²

Balkong: 10,4 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 2
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.



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 rullekibanen 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 rullekibanen. Gå et stykke langs rullekibanen 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 innfallsporner 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.

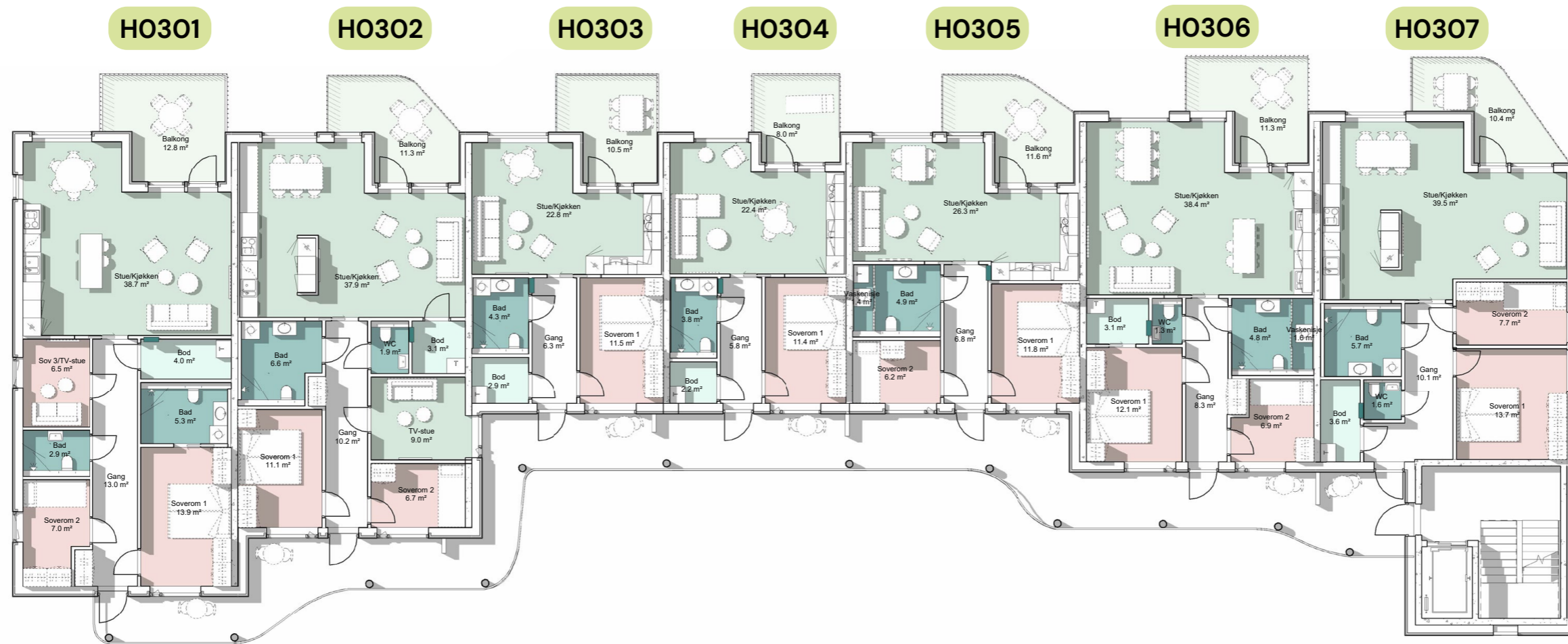


Illustrasjonsbilde – detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0305

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.

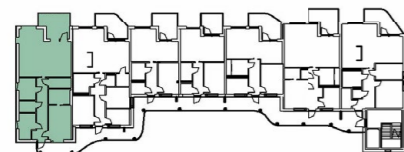
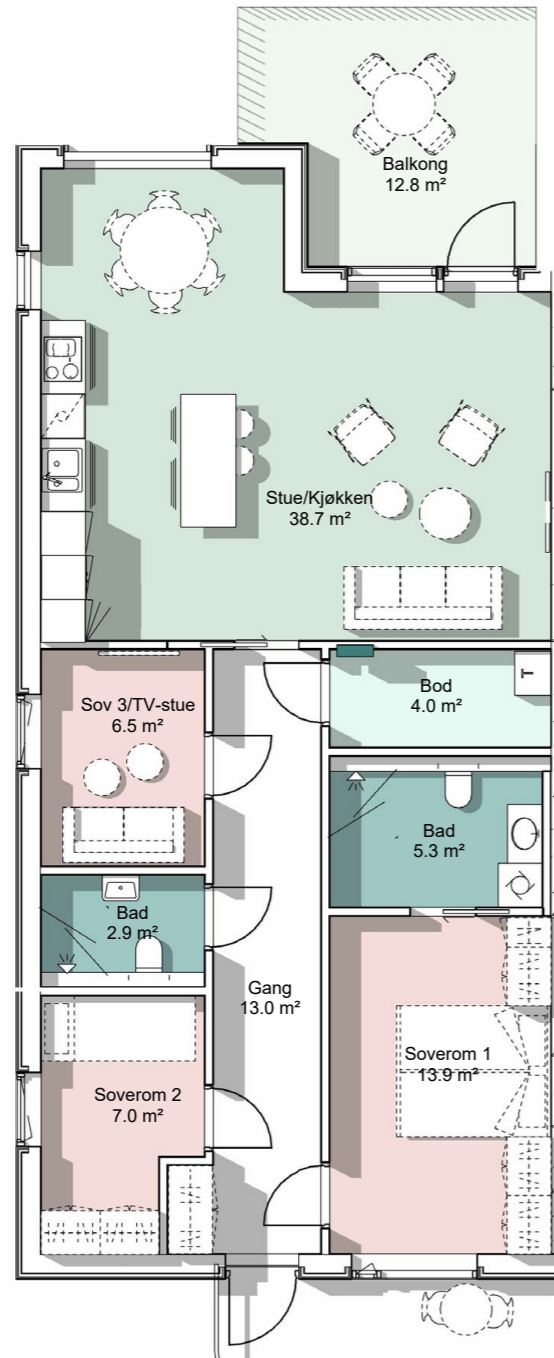
3. plan



H0301

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

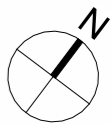
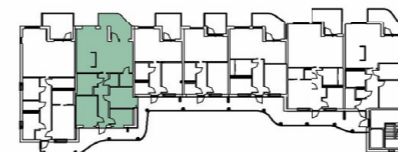
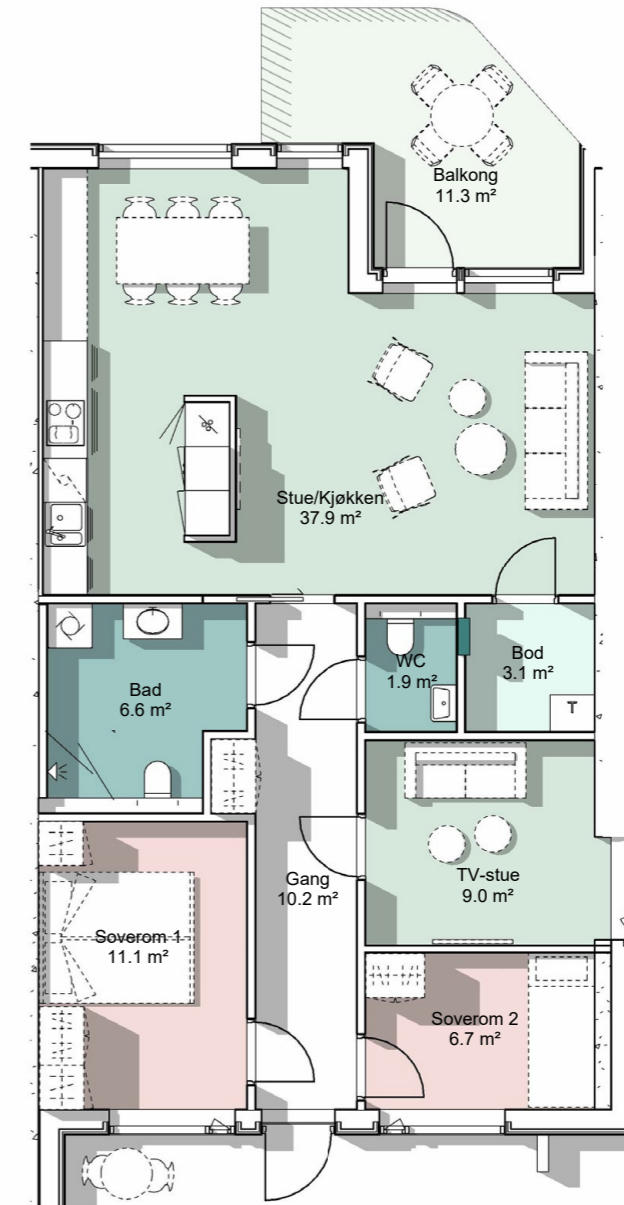
Lys, innholdsrik endeleilighet med tre soverom og to bad. Her får du også innvendig bod, og en trivelig, privat balkong. Det perfekte valget for deg som vil ha en praktisk leilighet med god plass!



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.



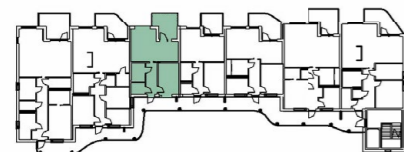
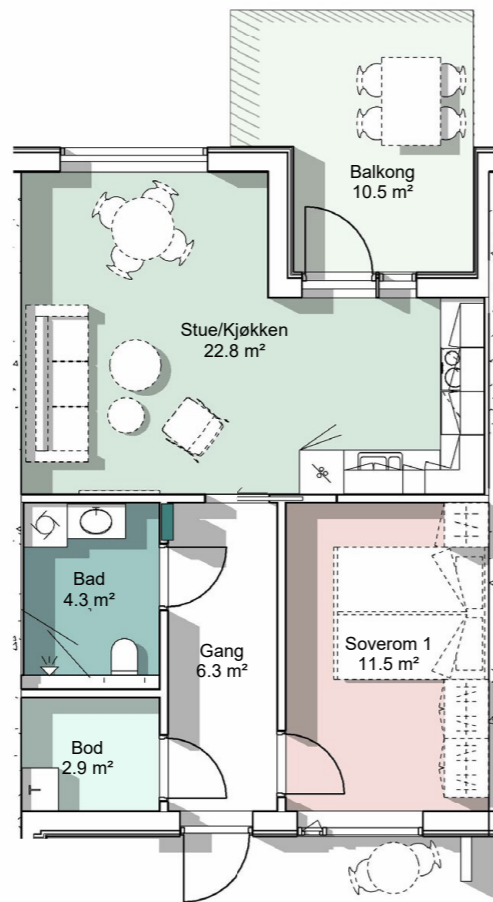
H0303

BRA-i: 50,5 m²
BRA: 55,5 m²

Balkong: 10,5 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 1

Trivelig leilighet med ett soverom, bad og innvendig bod. Et godt valg for deg som skal kjøpe din første leilighet, eller ikke trenger så mye plass. Fra den åpne stue-/kjøkkenløsningen har du utgang til en privat balkong.



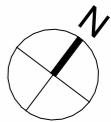
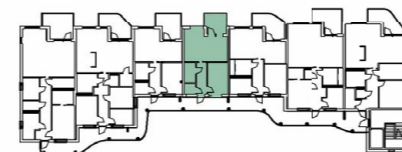
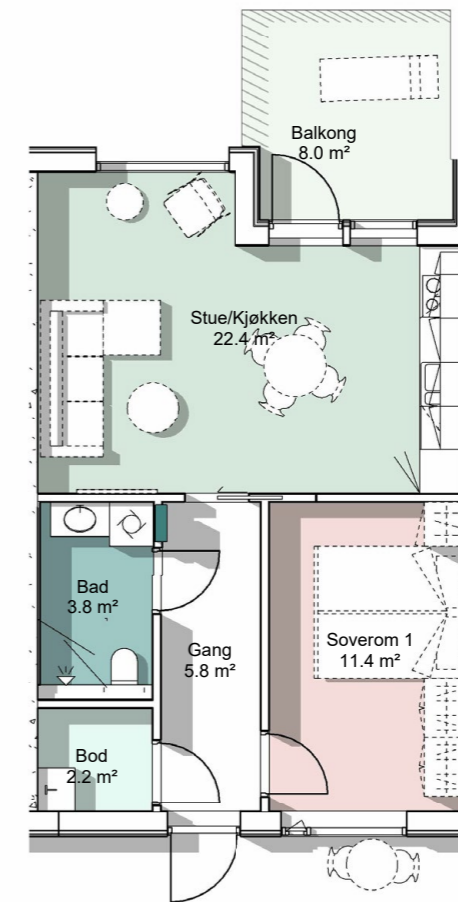
H0304

BRA-i: 48,1 m²
BRA: 53,1 m²

Balkong: 8,0 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 1

Leiligheten for deg som skal kjøpe din første leilighet, eller ikke trenger så mye plass. Her får du ett soverom, bad og innvendig bod. Fra den åpne stue-/kjøkkenløsningen har du utgang til en hyggelig, privat balkong.



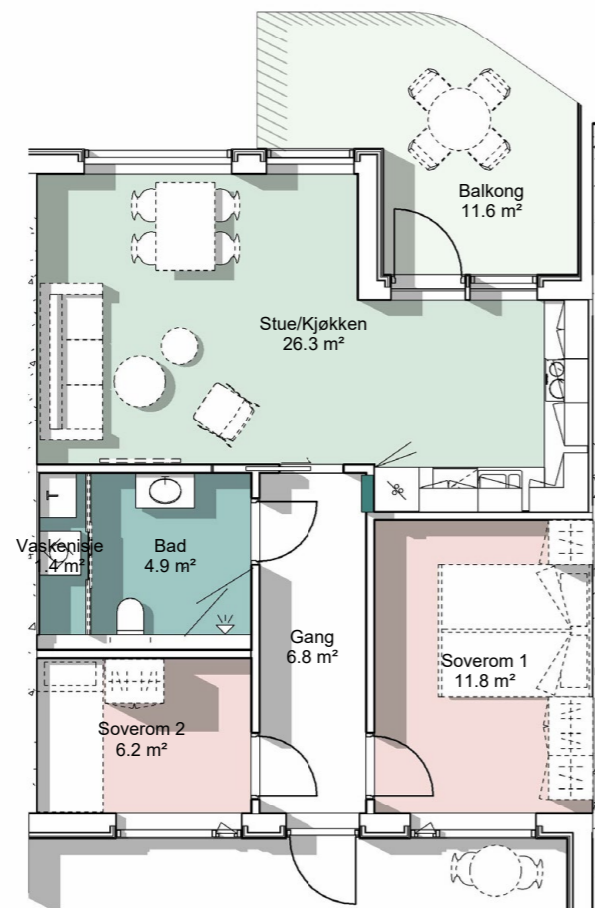
H0305

BRA-i: 60,7 m²
BRA: 65,7 m²

Balkong: 11,6 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 1
Soverom: 2

Praktisk leilighet med to soverom og romslig kjøkken. På badet kan du blende inn vaskemaskin og tørketrommel i en egen vaskenisje. Her får du en herlig, åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til en privat balkong.



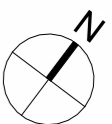
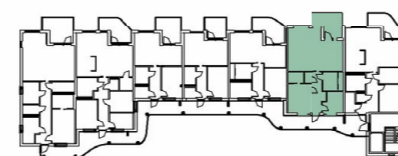
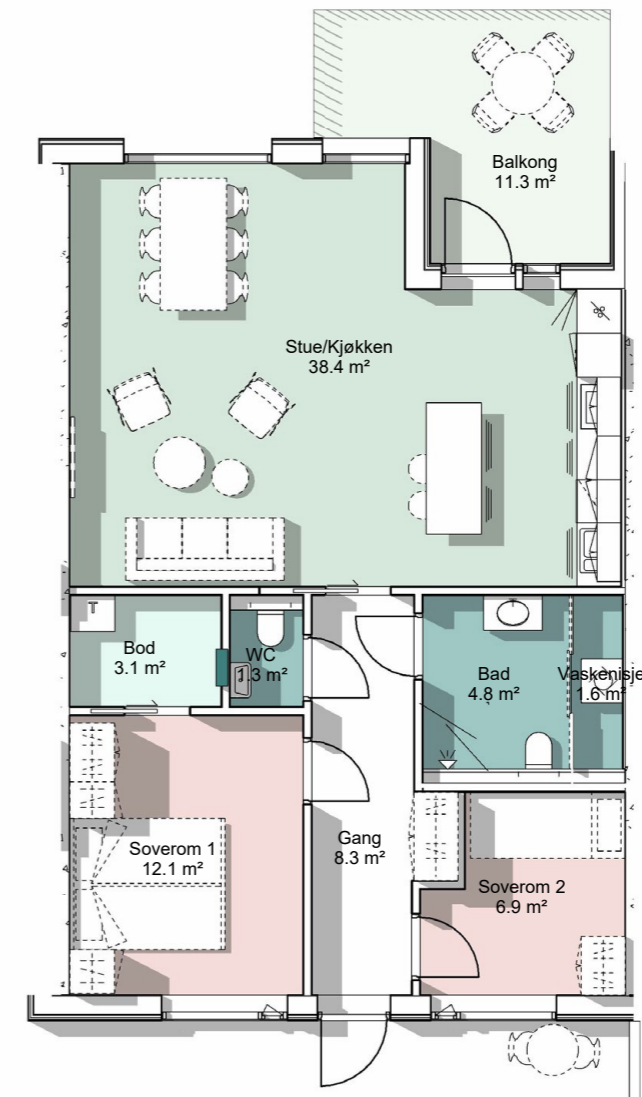
H0306

BRA-i: 80,9 m²
BRA: 85,9 m²

Balkong: 11,3 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 2
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.



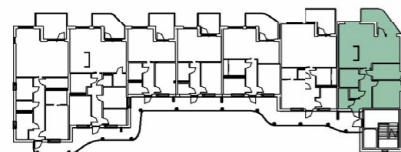
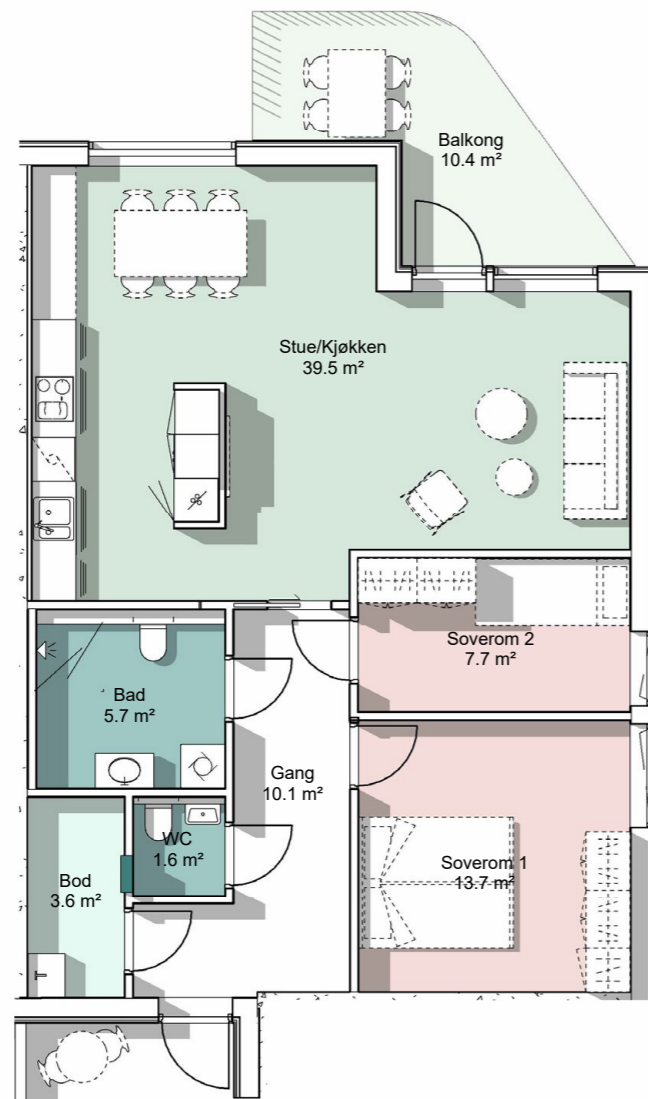
H0307

BRA-i: 87,0 m²
BRA: 92,0 m²

Balkong: 10,4 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 2
Soverom: 2

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



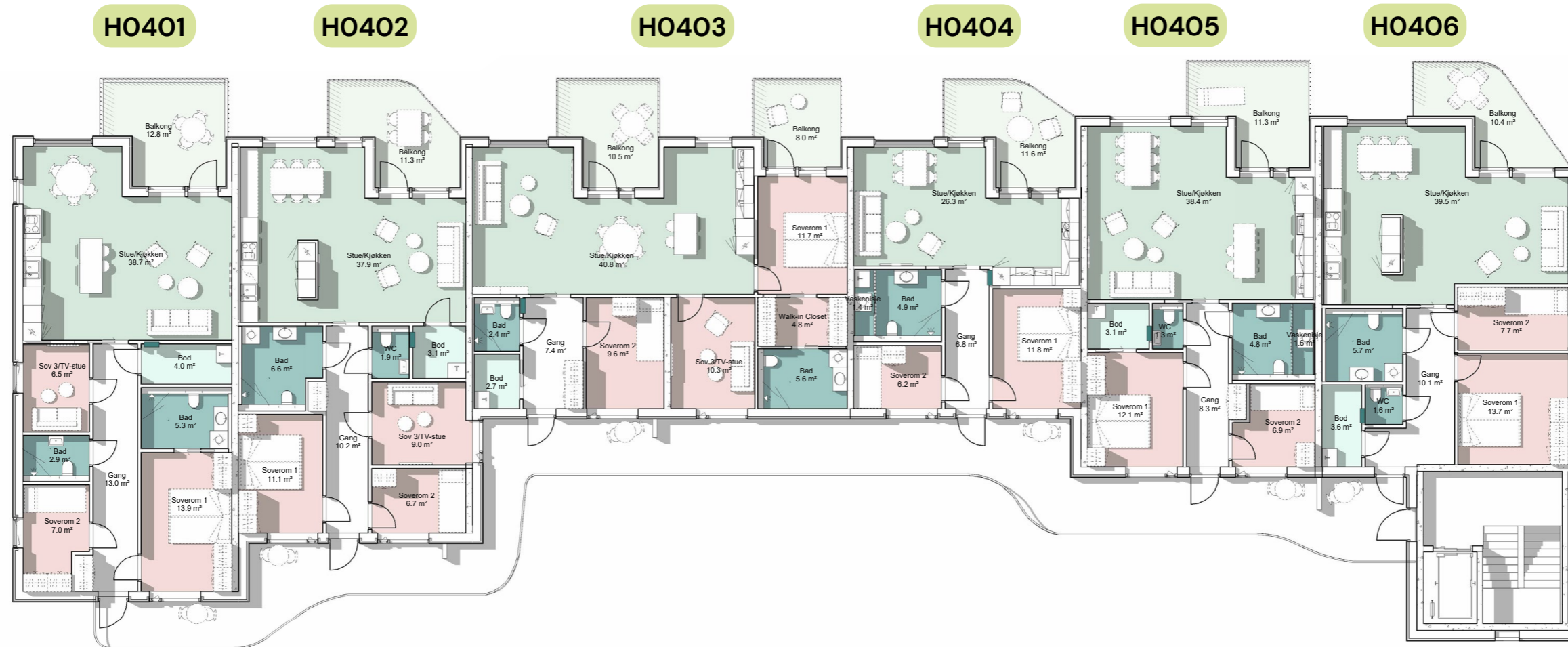


Illustrasjonsbilde - detaljer vil avvike fra virkeligheten

Leilighet H0403

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.

4. plan



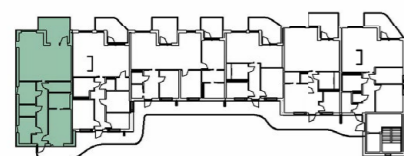
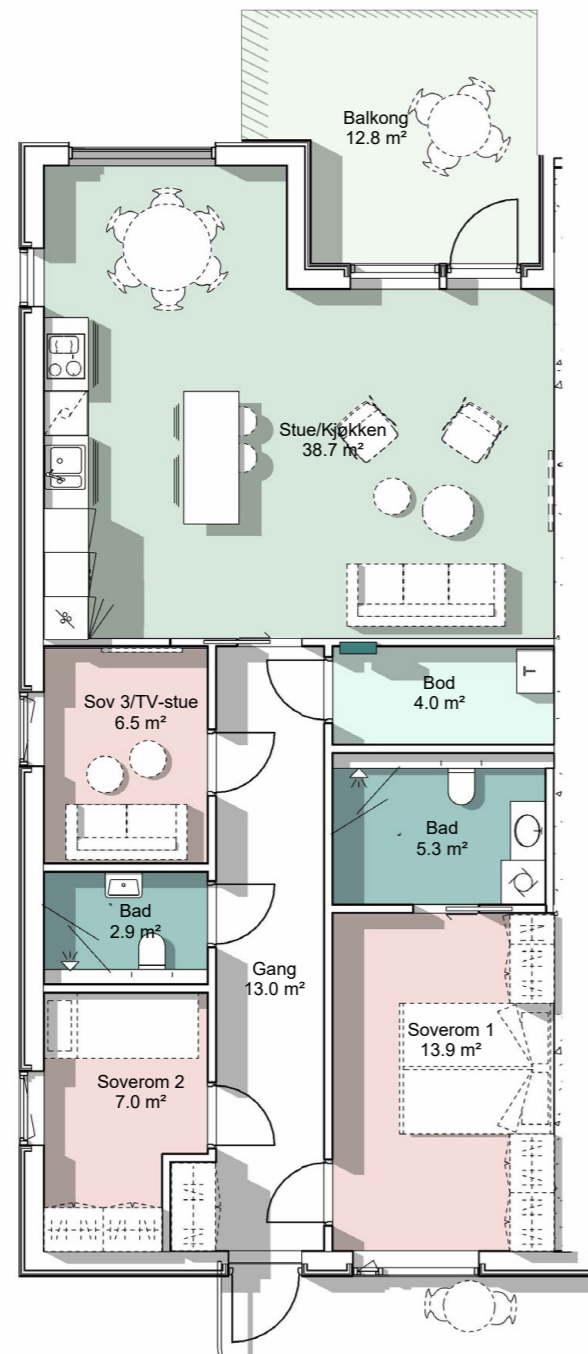
H0401

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!



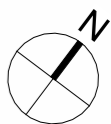
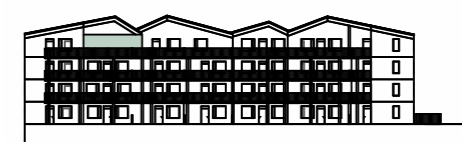
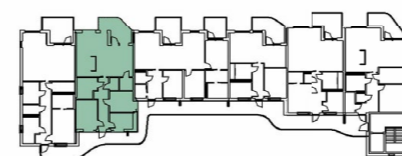
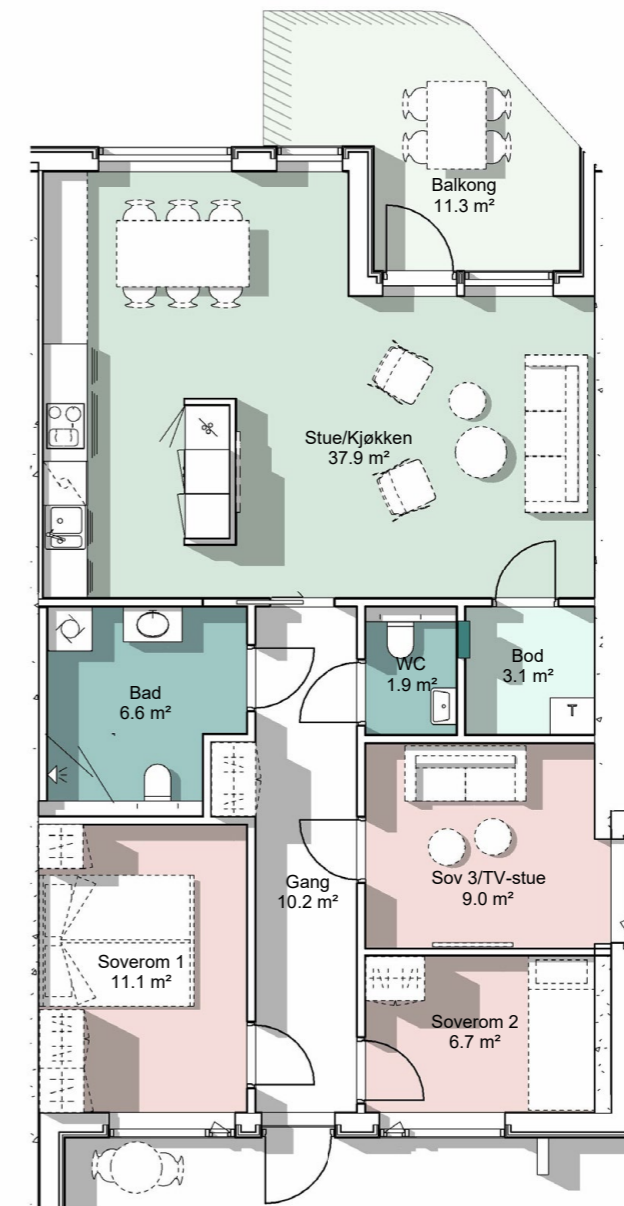
H0402

BRA-i: 92,0 m²
BRA: 97,0 m²

Balkong: 11,3 m²
Ekstern bod: 5,0 m²

Bad/WC: 2
Soverom: 3

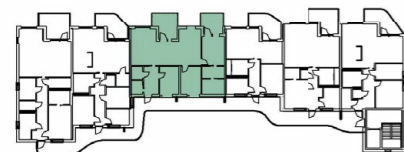
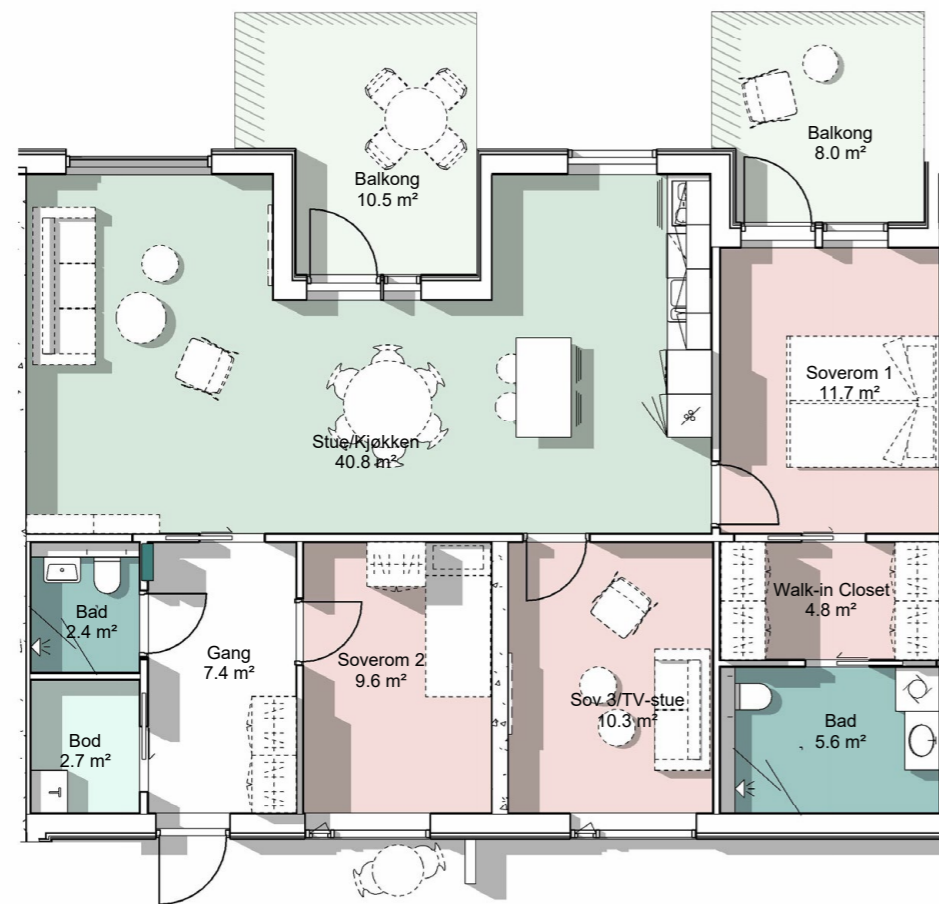
Kjekk leilighet med tre soverom, innvendig bod, bad og gjestetoalett. Leiligheten har en stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med ekstra takhøyde og utgang til en koselig, privat balkong.



H0403

BRA-i: 100,5 m² Balkong: 18,5 m² Bad/WC: 2
BRA: 105,6 m² Ekstern bod: 5,0 m² Soverom: 3

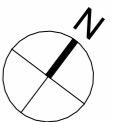
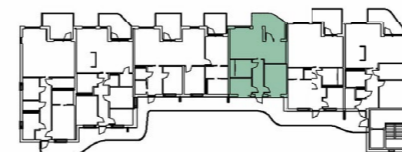
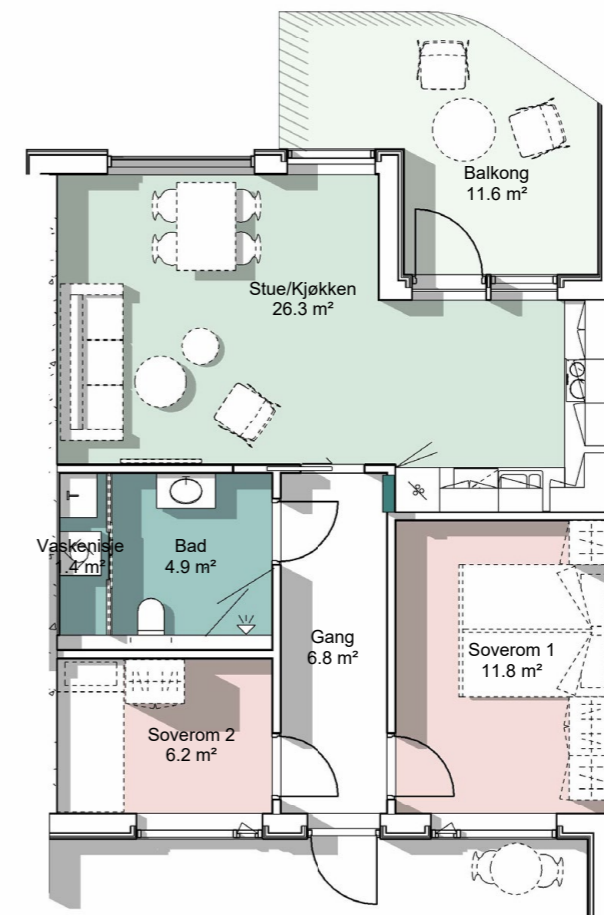
Unik leilighet med ekstra takhøyde og fantastisk romfølelse. Her får du blant annet tre soverom, to bad, to balkonger og en meget romslig stue. Hovedsoverommet har egen balkong, walk-in-closet og privat bad.



H0404

BRA-i: 60,7 m² Balkong: 11,6 m² Bad/WC: 1
BRA: 65,9 m² Ekstern bod: 5,2 m² Soverom: 2

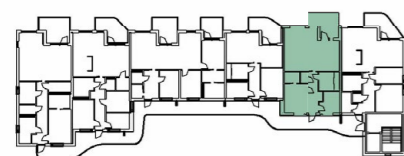
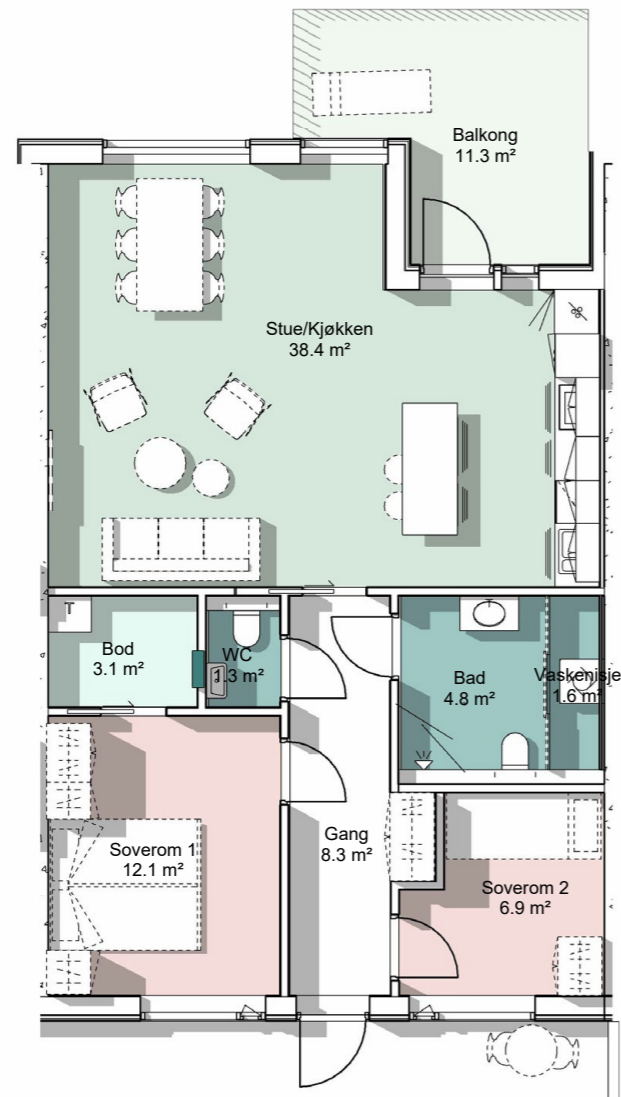
Praktisk leilighet med ekstra takhøyde, to soverom og romslig kjøkken. På badet kan du blende inn vaskemaskin og tørketrommel i en egen vaskenisje. Du får en herlig, åpen stue med utgang til privat balkong.



H0405

BRA-i: 80,9 m² Balkong: 11,3 m² Bad/WC: 2
BRA: 86,9 m² Ekstern bod: 6,0 m² Soverom: 2

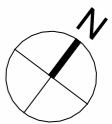
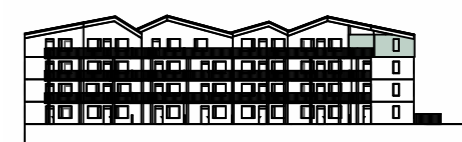
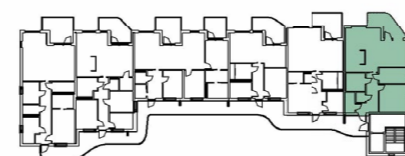
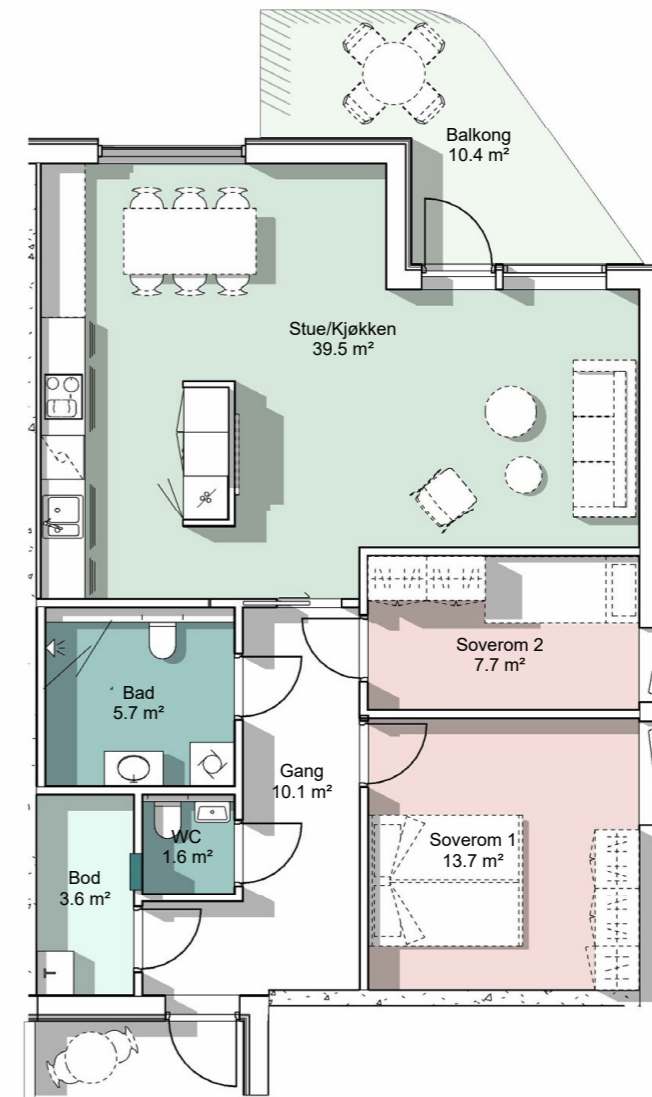
Innholdsrik leilighet med ekstra takhøyde, to soverom, bad, gjestetoalett og innvendig bod. Her får du stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både kjøkkenøy og spisebord, samt en deilig, privat balkong.



H0406

BRA-i: 87,0 m² Balkong: 10,4 m² Bad/WC: 2
BRA: 93,0 m² Ekstern bod: 6,0 m² Soverom: 2

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



Dokumenter

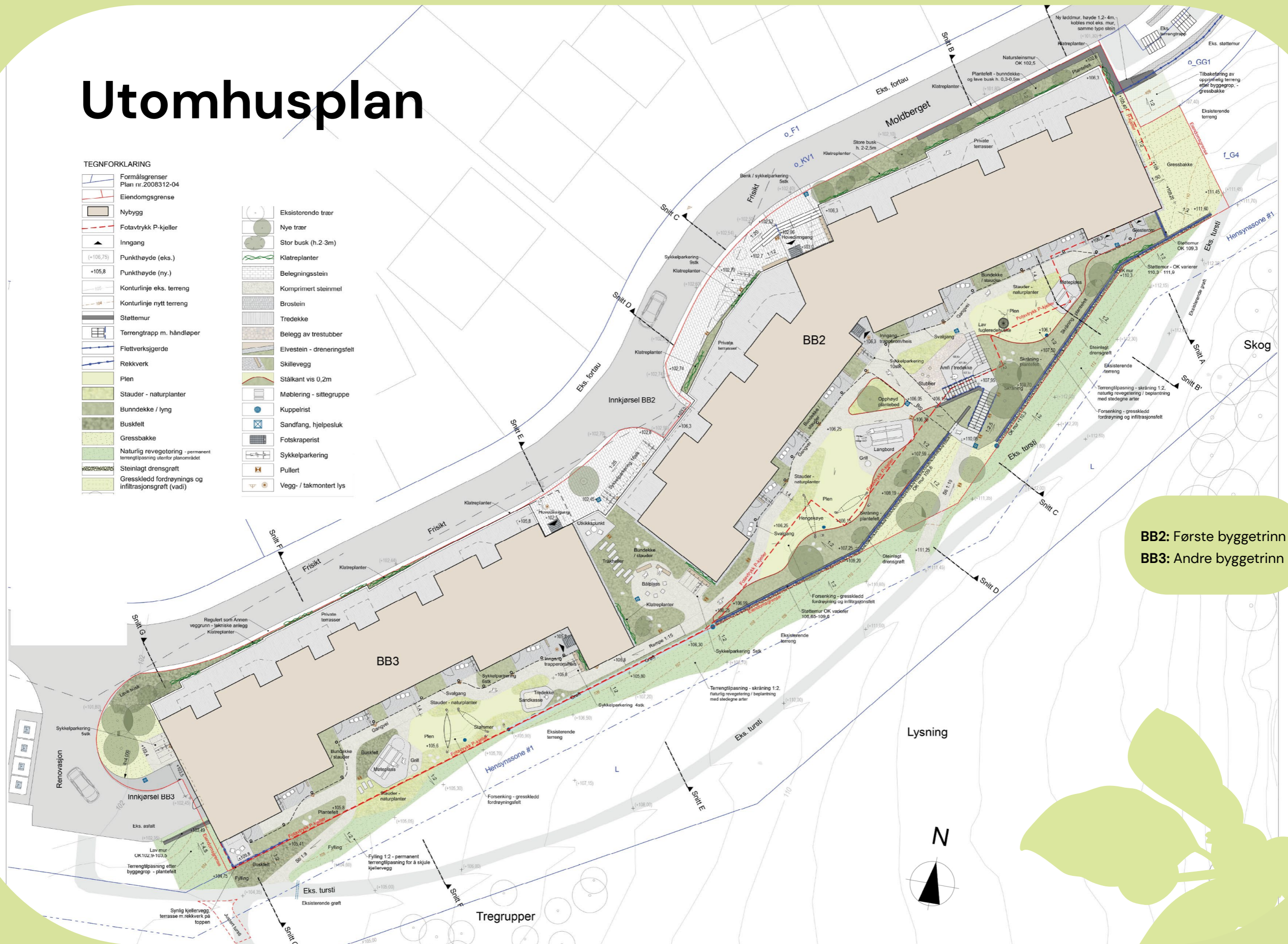
Romskjema

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. 4 valgfrie standardfarger i tillegg til hvitt (NCS-S0502Y) Det kan velges inntil 2 farger pr leilighet av de oppgitte standardfargene uten tillegg i prisen.		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	Innvendige karmen og foringer malt NCS-S0502Y. Håndtak og beslag i børstet stålutførelse	X							
Innerdører	Hvitmalt glatt dør, malt karm, terskel i tre. Vrider i børstet aluminium-utførelse	X							
Ytterdør	Malt glatt dør med malt karm og terskel i aluminium. Foringer malt og terskel i eik. Leveres med kikkhull. Vrider i børstet aluminiumutførelse		X						
Balkongdør	Slagdør. Innvendige karmen og foringer malt NCS-S0502Y. Håndtak i børstet aluminiumutførelse	X							
Elektro	Elektriske punkter etter NEK 400-8-823/TEK17	X							
	TV-uttak iht. NEK400. Det leveres rørfremlegg 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

TEGNFORKLARING

	Formålsgrenser		Eksisterende trær
	Plan nr. 2008312-04		Nye trær
	Eiendomsgrense		Stor busk (h.2-3m)
	Nybygg		Klatreplanter
	Fotavtrykk P-kjeller		Belegningsstein
	Inngang		Komprimert steinmel
	Punkthøyde (eks.)		Broslein
	Punkthøyde (ny.)		Tredekke
	Konturlinje eks. terreng		Belegg av trestubber
	Konturlinje nytt terreng		Elvestein - dreneringsfelt
	Støttemur		Skillevegg
	Terrengtrapp m. håndløper		Stålkant vis 0,2m
	Flettverksjerde		Møblering - sittegruppe
	Rekkverk		Kuppelist
	Plen		Sandfang, hjelpesluk
	Stauder - naturplanter		Fotskraperist
	Bunndekke / lyng		Sykkelparkering
	Buskfelt		Pullert
	Gressbakke		Vegg- / takmontert lys
	Naturlig revegetering - permanent terrengtilpassing utenfor planområdet		
	Steinlagt drengroft		
	Gresskledd fordrøynings og infiltrasjonsgrøft (vadi)		



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 karmen 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 impregneret 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. Gulvlist leveres i lakkert eik. Ytterdører og vinduer leveres listfritt (gipset smyg). Boligen leveres uten taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres med fronter med fem forskjellige fargevalg, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum, samt tilrettelagt for integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til tegning fra kjøkkenleverandør. Medtatt kjøkken er i prisgruppe 2, og det er ulike valgmuligheter innenfor denne prisgruppen. Det leveres slimline kjøkkenvifte tilkoblet sentralt kanallegg. 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 med fronter med fem forskjellige fargevalg. 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. Sikringskap 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 monteres ringetablå ved hovedinngangspartiene og porttelefonanlegg. Det leveres også ringeknapp ved hoveddør til hver leilighet.

Brannsikring

Hele bygget skal tilfredsstillende dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende 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

Etter kjøp av leilighet kan kjøper endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsprogram. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om de tidsfrister som blir satt av entreprenør.

Retten til tilvalg/endringer er begrenset til en ver-

di 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:



Anette Frafjord

95 79 72 64

anette.frafjord@em1sr.no



Thea Heikkilä

93 08 44 15

thea.heikkila@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 medlemseid 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