

ØVREVN.

SANDNES

TO ARKITEKTONISKE ENEBOLIGER PÅ STANGELAND



ØVREVN.

SANDNES

Innhold

4	Midt i det!
6	Om boligene
18	Nærområdet
22	Beliggenhet
24	Tomteplan
26	Plantegninger og fasader
34	Leveransebeskrivelse
36	Fordeler ved å kjøpe nytt
38	Kontakt eiendomsmegler



Midt i det!

Du er midtpunktet i ditt liv. Når du har det godt, og bor godt - da har ofte også de rundt deg det godt! Øverst i Øvreveien er du midt i det – så der bor du garantert godt!

Disse ca 200 kvm store boligene bærer ikke bare preg av gjennomført arkitektonisk stil og utseende, de er også svært funksjonelle. Beliggenheten er udiskutabel – med kort vei ned til Sandnes sentrum hvor du har alt du trenger i livet.

KJAPT OM BOLIGENE

Boligene som er tegnet av de flinke arkitektene i ArkVest, strekker seg over to etasjer, og plasserer seg godt i de omkringliggende omgivelsene og blir en naturlig del av et etablert bomiljø. Store vindusflater fanger inn dagslyset og gir det godt overblikk. Likevel er du skjermet, og kan nyte nabolagets fred i et godt og solrikt uteområde.

Begge boligene får et moderne og spennende uttrykk med en spennende miks av materialer, store vinduer og utsikt mot sørvest. Med tre soverom, eget bad og stue nede har også den oppvoksende slekt i huset godt med plass.

Kort oppsummert – to familievennlige boliger utformet slik som moderne familier ønsker det i dag – men vi ønsker å fortelle deg mer!

Øvreveien 1A - velkommen inn her oppe!

Denne boligen er svært innholdsrik med inngangsparti mot sørvest. Før vi går inn; her finner du garasje, biloppstillingsplass og sykkelbod på bakkeplan. Første etasje byr på en romslig og innbydende "velkommen-inn-hall". Her er også tre romslige soverom, bad, WC og innvendig bod. Her åpner det seg også en flott og stor stue - til glede for alt som kommer.



ØVRE ETASJE

I andre etasje ligger det et stort og luftig allrom med kjøkken, spisestue og stue. Her åpenbarer selve hovedstua seg i all sin prakt med store vidnuer og panoramutsikt mot sør og øst. Det er romslig, lett og ledig - og perfekt for gode stunder med deg alene og deg og dine sammen, men også for en festaften når bjellene ringer for det.

Kanskje viktigst av alt, i denne etasjen ligger også "vokse-navdelingen" med Master soverom, eget bad og garderobe.

I tråd med moderne planløsninger går stuen i flukt med et stilig og funksjonelt kjøkken. Som vi vet, er kjøkkenet et av boligens aller viktigste rom, der alt kan skje, fra den lille samtale over kaffekoppen til den viktige signaturen. Fra den lettbeinte stua har du direkte utgang til en flott balkong.





“Fra frokostbordet har man en fantastisk panoramautsikt mot sørøst.”

Olav Kristensen i Eiendomsmegler 1

Øvreveien 1B - den gode naboen på nedsiden!

Il denne boligen møter du også de gode løsningene som arkitektene i er godt kjent for og et inngangsparti mot sørvest.



Og før vi går inn; her finner du biloppstillingsplass, en integrert garasje med sykkelbod i bakkant. Første etasje byr på en romslig og innbydende “velkommen-inn-hall”. På rad og rekke ligger det tre romslige soverom, bad, WC, innvendig bod og et praktisk vaskerom med direkte adkomst til garasje. Fra hallen strekker trappa seg opp til det som nok er boligens hovedoppholdsrom.

ANDRE ETASJE

I andre etasje – med panoramavinduer og utsikt mot sør og øst – ligger det et stort og luftig allrom med kjøkken, spisestue og stue. Et deilig sted enten du er alene eller sammen med storfamilieen.

Men også i denne etasjen – ligger “voksenavdelingen” med Master soverom, eget bad og garderobe .

Ønsker du alenetid kan du også trekke deg inn i TV-stuen – et deilig fristed enten man vil kose seg med en god film eller se siste episode av “Skal vi Danse.”

Frister det heller med et glass på terrassen – ta turen direkte ut på den store balkongen. Magisk!







Et liv med sentrum i nabolaget

Å bo i Øvreveien – er å bo der livet puster. Kort vei til sentrum – og alt sentrum har å by på. En dag kanskje handel i Langgata, Amfi Vågen eller Bystasjonen, en annen dag musikk og dans i Kulturhuset med påfølgende god middag eller lørdagslunsj på menyen.

Å bo i Øvreveien – er å bo der livet puster. Kort vei til turområder, idrettshallen Giskehallen, stadion og Sandnes Ulf sine hjemmekamper.

Å bo i Øvreveien – er å bo sentralt, med kort vei til alt. Veien er kort til sentrum, men også til kollektive knutepunkt og utfartsåren E39. Du er med adnre ord raskt på veien til både by og hytte enten det er nordover eller sørøver.



I Langgata finner du mange små og koselige butikker som satser på nisjeprodukter.



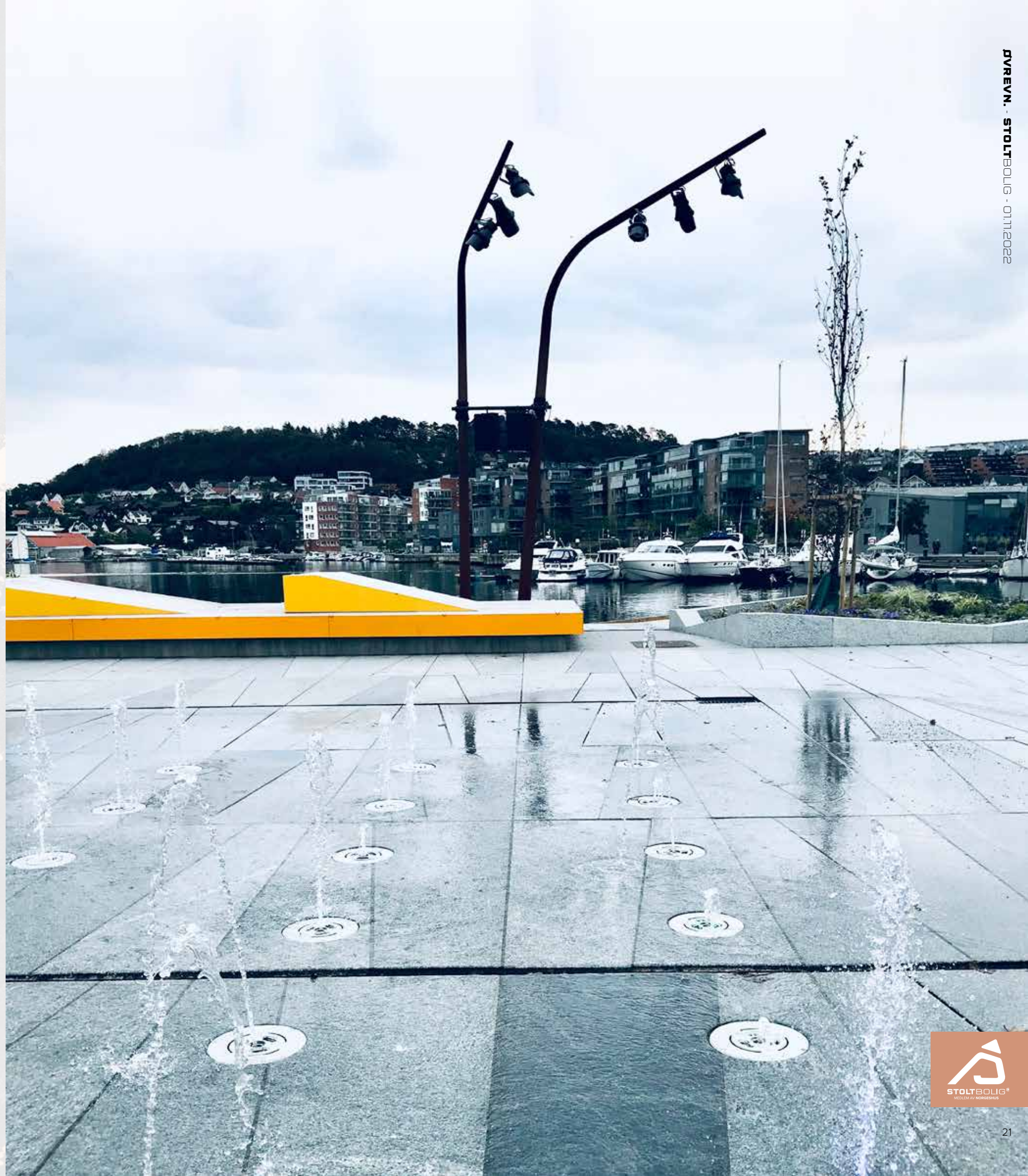
Både Amfi Vågen, Byporten og Maxi har alle et godt utvalg av kjedebutikker og spisesteder.

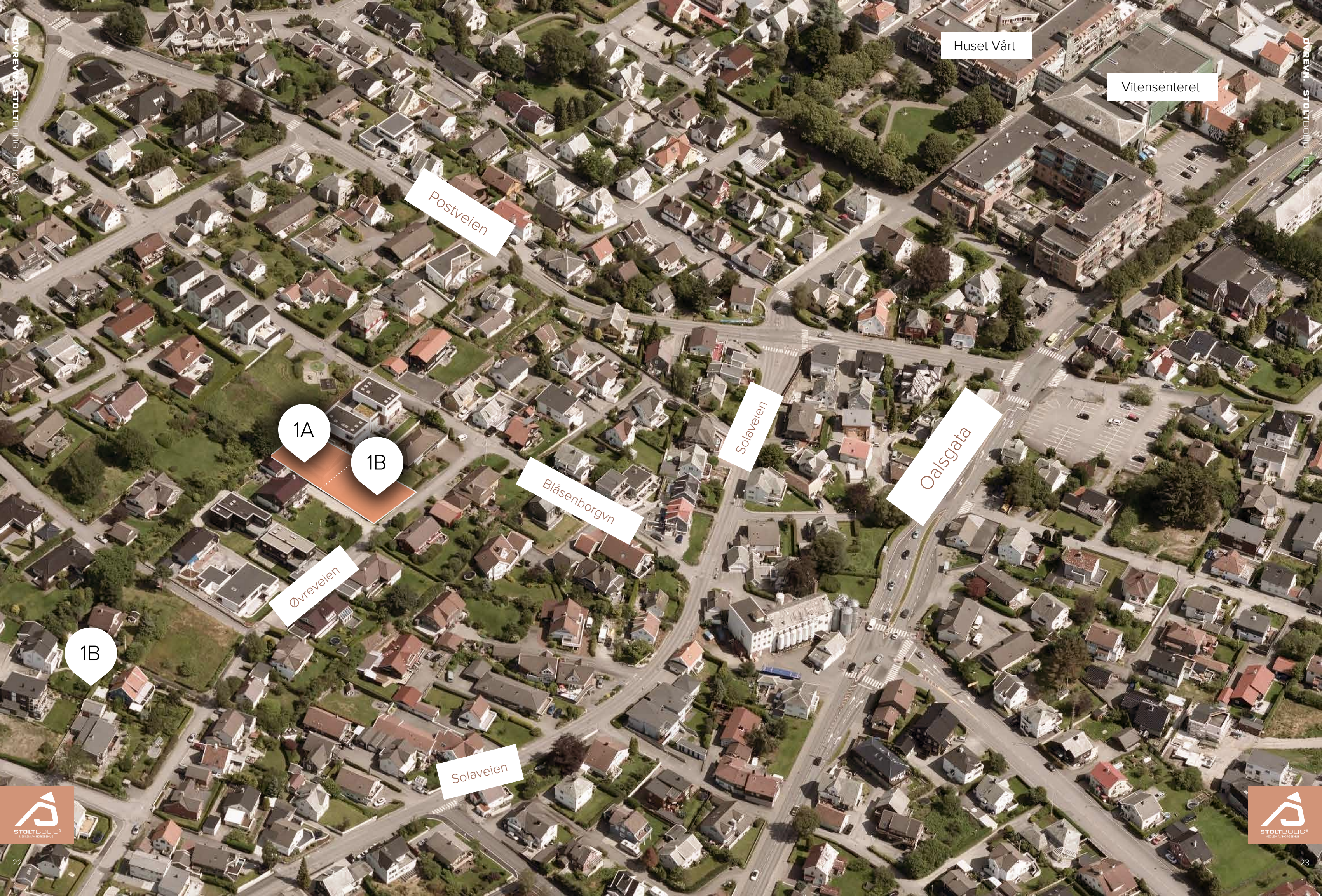




“Fra boligen din er det kun få minutter ned til sentrum av Sandnes med alt du kan tenker av butikker, kultur og spisesteder.”

Arild i Stolt Bolig





Huset Vårt

Vitensenteret

Postveien

1A

1B

Solaveien

Oalsgata

Blåsenborgvn

Øvreveien

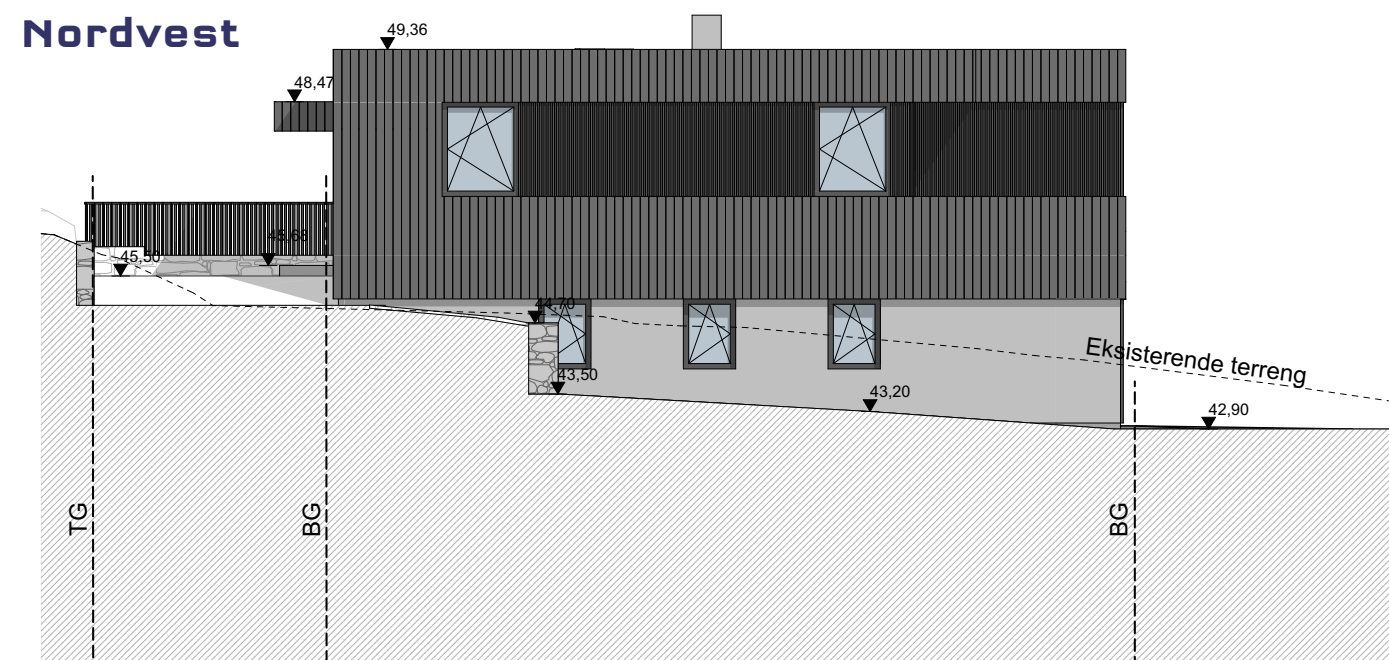
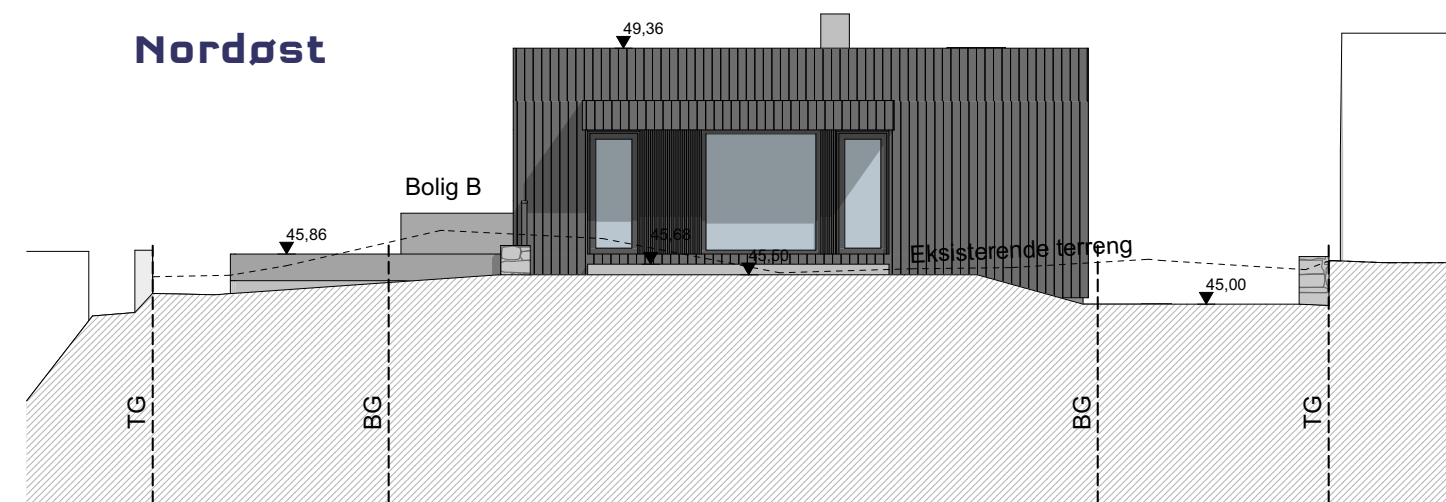
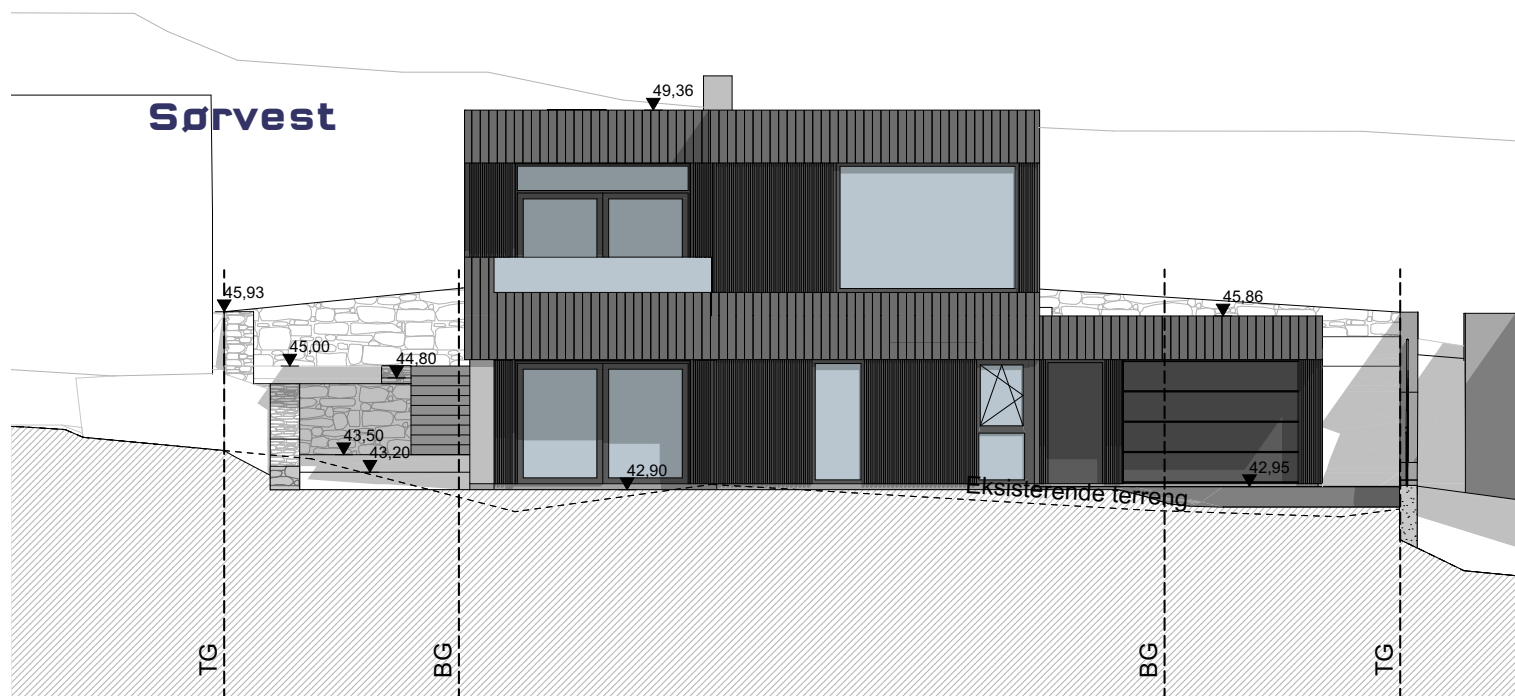
1B

Solaveien

TEGNINGER

To arkitektoniske eneboliger

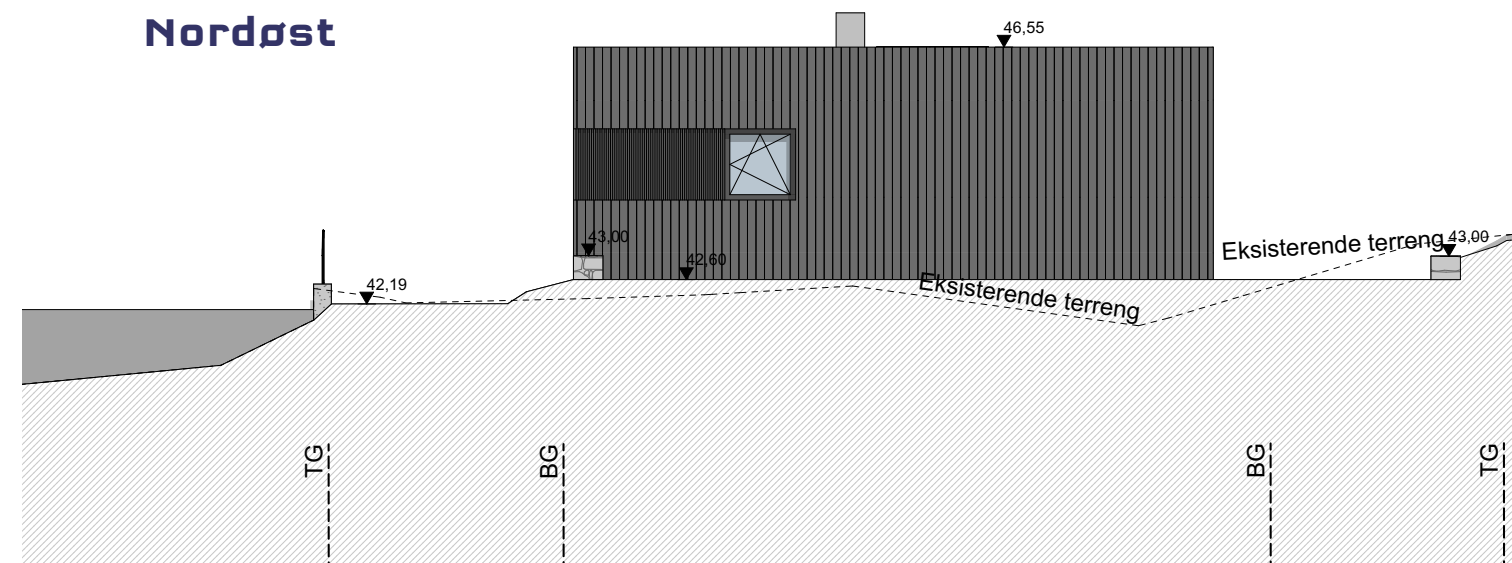




Sørvest



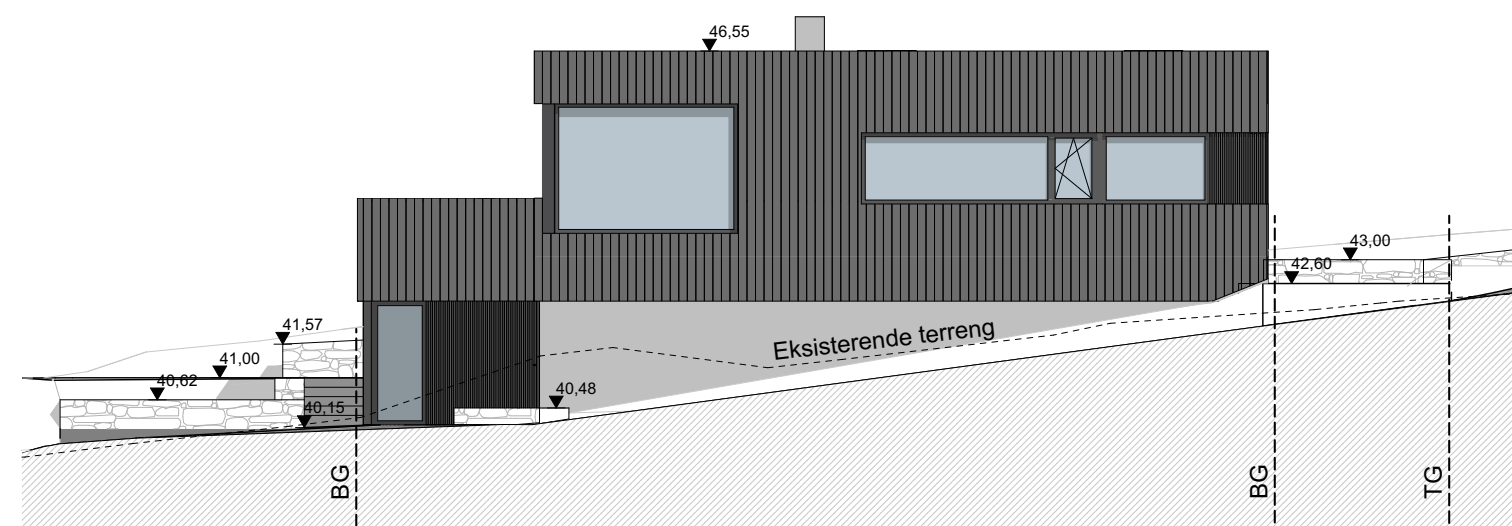
Nordøst



Nordvest



Sørøst



Leveransebeskrivelse

Øvreveien 1A og 1B • Eneboliger med garasje og sykkelbod

Beskrivelse datert 04.10.2022 • Tegninger datert 25.08.2022 • Utomhusplan 03.10.22

DIVERSE

- Søknad om tillatelse/igangsettingstillatelse er medtatt.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll i forskrift er medtatt
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering er medtatt.
- Forsikring i byggeperioden.
- Det stilles garanti iht. bustadoppføringslova.
- Tele, data og strøm kabel fra gate til bolig er medtatt.
- Containere og byggestrøm er medtatt.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/ innmåling for bolig og garasje/sykkelbod.
- Utgraving og planering av tomt for bolig og garasje/sykkelbod.
- Stikkledninger fra gate til bolig, nødvendige kummer og stoppekrane utvendig.
- Forstøtningsmurer leveres som naturstein.
- Asfaltert adkomstvei. Asfalt og belegningsstein i gardsrom.
- Ferdigplen på ca 130m² i hage. Grovplanering av skrånninger og resterende hage tilpasses bolig.
- Bolig A. Det gruses og klargjøres for tre-terrasse 1.et under balkong ved skyvedør og det klargjøres for tre-terrasse med opptrinn av tre 2.et ute ved terrassedører.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Kjerneisoleret grunnmur iht. tegning.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt uisolert gulv i garasje/sykkelbod
- Utvendige terrengtrapper leveres som støpt trapp.

Tømrerarbeider bolig og carport/sportsbod

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig.
- Tak på bolig og garasje tekkes med asfalt takbelegg.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort aluminium og monteres synlig.
- Boligen kles med stående dobbel falsket kledning i hvit farge og sekundærkledning kles som låvekledning med utenpå liggende spiler i sort farge iht. fasadetegninger.
- Kledningen leveres som impregneret grunnet fra fabrikk og med 1 toppstrøk etter montering.
- Underkledning i inntrukket parti lik kledning

- Balkonger tekkes med asfalt takbelegg og med 28x120 imp terrassebord over tekking.
- Rekkverk på balkong kles lik bolig. Topprekke av glass på bolig A iht. tegning.
- Minimal utvendig belistning.
- Takvindu er medtatt iht. Tegning.
- Bolig A. Det legges tre-platting av impregneret terrassebord 28x120. Gjelder 1.et under balkong ved skyvedør og 2.et ute ved terrassedører med opptrinn i tre.
- Garasje/sykkelbod leveres med samme kledning som bolig. Innvendig kles himling med tre-kledning.
- Garasjeport leveres i vedlikeholds vennlig aluminium med farge sort Ral 9005. Automatisk portåpner er medtatt.

Dører og vinduer

- Vedlikeholds vennlige aluminiumsbelagte vinduer og terrasse dører leveres ferdig malt sort inne og ute.
- Vinduer og terrassedører leveres som listefri løsning.
- Ytterdører i bolig/garasje/sykkelbod, Gilje slett farge sort. Karm levers malt sort inne og ute. Foring i ytterdør bolig leveres hvitmalt.
- Velux vindu på bad leveres med buet glass for flate tak.

INNVENDIG

Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon.
- Bjelkelag i tre uten isolasjon. Det benyttes masonite bjelker for å skjule rørføringer i konstruksjon på en best mulig måte.
- Gips i himling.
- Etasjehøyde i boligen blir ca. 2,4 meter i 1. etasje og 2,6 meter i 2. etasje. Søylar, kasser og foringer av himling, samt vegger kan utføres hvis det behøves for tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at nedsenket himling kan forekomme i entre, gang, bad og bod.
- Gulv i tørre rom leveres som betong i 1. etasje og som 22 mm sponplater i 2. etasje.
- Innvendige dører leveres som "Trend 1" med pakning med malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Dørlistar lever 12x58mm glattkant malt hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Gulvlist leveres som 12x50 hvitlasert eik
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.

Parkett

- Dersom gulv og malerpakke velges, leveres det hvitpigmentert 1-stavs eike parkett i alle tørre rom.

Trapp

- Tett trapp med hvitmalt vanger og håndrekke med stålspiler. Trinn som eik/hvit lasur.

Kjøkken og garderobe

- Kjøkken fra Aubo med kunde verdi på ca kr 200 000,- inkl. montering datert 19.09.22 . Hvitvarer er medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap

Malerarbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres boligen med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom. Farge NCS 0502-Y + 2 valgfrie sekundærfarger på vegg i inntil 2 rom
- Malte tak i våtrom er medtatt
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med Våtromsmaling og våtromsystem iht. krav
- Listefri løsning for vinduer og overgang tak/vegg

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom/teknisk.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite" for vaskerom.
- Gulv og veggfliser på bad "Modena Pro matrix" 60x60 cm. 4fargevalg. Dusjgulv 5x5cm 4 fargevalg.
- Stålpipen og ovn av typen "Ild 9" eller tilsvarende er medtatt.

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Egen kjøkkenutkast

Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399.
- Tilrettelagt for trådløst bredbånd iht. NEK 700, føringsvei for fremt. kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- "Synlige" kontakter leveres i designserien fra SG install. (gjelder ikke garasje, bod, bak tekniske installasjoner og lignende)
- Varmekabler i alle bad og vaskerom/teknisk. SG install termostat.
- Strøm uttak i garasje/sykkelbod.
- 1 punkt ved ytterdør for utebelysning og 1 punkt på balkong til stikkontakt.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader medtatt.

Rørlegger

- Stikkledning på tomt
- Bunnledning legges i PP rør
- Vannledninger i rør i rør system
- Takvann tilkobles ca. 30 cm over terreng
- 1 stk. VA vannutkaster
- 1 stk. vannstoppventil m/2 føler
- 1 stk. vannutkaster

Følgende utstyr er medregnet

Bad 1. etasje

- 1 stk. 90°90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. Dusjbatteri m/termostat og Rainshower
- 1 stk. Standard vegghengt toalett Q/R hardt sete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/skuffer speil og lys.
- 1 stk. Grohe eurosmart servantbatteri
- 1 stk. Opplegg til badekar (Plugget i vegg)
- 2 stk. Gulvsluk

WC 1. etasje

- 1 stk. Standard vegghengt toalett Q/R hardt sete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. Vegghengt porselensservant
- 1 stk. Grohe eurosmart servantbatteri

Kjøkken 2. etasje

- 1 stk. Grohe eurosmart kjøkkenbatteri m/ høy tut ettgrens. Det avsettes kran for tilkobling av oppvaskmaskin. Avløp til kjøkkenkummer kobles (levert av kjøkkenleverandøren)
- 1 stk. Waterguard lokal

Bad 2. etasje

- 1 stk. 90°90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. Dusjbatteri m/termostat og Rainshower
- 1 stk. Standard vegghengt toalett Q/R hardt sete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/skuffer speil og lys.
- 1 stk. Grohe eurosmart servantbatteri
- 1 stk. Gulvsluk

Vaskerom

- 1 stk. 200 liter VVBereder
- 1 stk. Vegghengt Vaskekar
- 1 stk. Veggbatteri for vaskekar
- 1 stk. Kran og avløp til vaskemaskin
- 1 stk. Vannmåler konsoll med tilkoblede ekspansjonskar
- 1 stk. RIR Skap
- 1 stk. Gulvsluk

Annet

- 1 stk. Utvendig krane

Det vises for øvrig til Stolt Boligs generelle betingelser som er vedlagt.

Fordeler ved å kjøpe nytt

Lave kjøpsomkostninger

Ved kjøp av brukt selveierbolig må man betale dokumentavgift på 2,5 % til staten som beregnes av hele kjøpesummen. Ved kjøp av helt ny selveier-bolig beregnes imidlertid dokumentavgiften kun av tomteverdien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektet bolig.

Lovfestet garanti

Ved kjøp av ny bolig har du en lovfestet garanti på 5 år (bustadoppføringslova § 12), og dermed et sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig. Ny bolig i Øvreveien gir deg også høyere teknisk standard. Dette for eksempel i form av bedre isolasjon i vinduer, vegger og tak. I tillegg får du balansert ventilasjon, flere el-uttak, brannsikringstiltak m.m.

Snakk med salgsansvarlig for å vite mer.

Forbehold om 3D visualiseringer

Alle 3D illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto viser bygg som ikke er ferdig bygget, og er derfor ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Bildene kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard, dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjektert. Naboeiendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme. Innvendig interiørdetaljer som vises i illustrasjonene er ikke en del av standardleveransen.

Salgsansvarlig



Olav Kristensen
Eiendomsmegler | Tlf. 900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

Arild Espedal
Stolt Bolig | Tlf. 982 30 774
arild@stoltbolig.no

stoltbolig.no