

BRYNE HAUGEN

6 MODERNE OG STORE ENEBOLIGER



INNHOOLD

7	Om boligene
14	Innvendige kvaliteter
24	Valgmuligheter
26	Beliggenhet
34	Arkitekten
36	Plantegninger
49	Fasader
50	Leveransebeskrivelse
55	Fordeler ved å kjøpe nytt
56	Kontakt salgsteamet





BRYNE
HAUGEN

OM BOLIGENE

En bolig for alle livets faser



På Brynehaugen vil du raskt finne ekte boglede og øyeblikkets ro i et etablert bomiljø med veldig kort vei til Bryne sentrum.

Disse 6 store eneboligene er skreddersydd for deg som liker det moderne, det lekne og det funksjonelle - og som har sansen for godt design.

Boligene er tegnet og signert av anerkjente Studio Aase Arkitekter: "Husene skal ligge godt i terrenget og tilpasse seg nabolaget og omgivelsene. Det er mange hensyn å ta. En god og gjennomtenkt plan var derfor viktig å ha som utgangspunkt for planleggingen av boligene."





Boligene på Brynehaugen får en romslig og god hage mot sør.
Et godt tips er å ta med deg inn noe av det grønne du planter ute, for i tillegg til å rense luften, har planter også muligheten til å fungere som lyddempere.
Det er praktisk hvis boligen skal ha plass til noen aktive små.





INNEMILJØ

Spennende, spenstig og stilfullt

Tenk at her skal du kanskje bo!

Arkitekten har virkelig gjort jobben sin. Boligene over to etasjer er i aller høyeste grad tilpasset den moderne familien, som du kanskje er en del av? For her går funksjonalitet hånd i hanske med godt design.

Soveromsavdeling for barna nede med egen TV-stue, ungdomsavdeling eller separat hybel, mulighetene er mange. De voksne i 2. etasje med eget walkin-closet og eget bad. Du kan også bytte om på det og ha stue og kjøkken nede med utgang til terrasse på bakkeplan og soveromsavdeling i 2. etasje.

Store vindusflater mot terrassen i vest bringer inn dagslyset i boligen. Sett på kaffimaskinen - vi tror du har funnet ditt nye favorittsted!





ILLUSTRASJONSBILDE



Kjøkkenet - den nye stuen

En gang var kjøkkenet et eget avlukke i huset der det kun ble laget mat.

Det er heldigvis lenge siden man åpnet opp og kjøkkenet ble hele familiens rom; et sted man kunne dele både på gledene og pliktene. I dag er kjøkkenet ikke bare en av boligens mest sosiale soner - det er kanskje også husets viktigste rom. Også her på Brynehaugen.

- Fokuset har helt klart endret seg. Mens kjøkkenet tidligere har hatt en underordnet viktighet, blir kjøkkenet gjerne sett på som det naturlige midtpunkt i hjemmet, sier vår arkitekt



- Mange ønsker et sosialt kjøkken, gjerne hvor ungene eller gjester oppholder seg like i nærheten når maten tilberdes. Det har vi forsøkt å ta hensyn til her sier arkitekten vår.



VALGMULIGHETER - ET PLUSS

Velg planløsningen som passer ditt liv

På Brynehaugen i **bolig 2, 4, 5 og 6** gir vi deg muligheten å velge mellom to forskjellige planløsninger. Noen ønsker gjerne å ha stue/kjøkken på bakkeplan med direkte utgang til hage og alle soverom i 2.etasje. Andre ønsker gjerne litt utsikt når man står på kjøkkenet, egen voksenavdeling, solsengen på terrassen og barna i underetasjen.

Nå står du fritt til å velge det som passer ditt liv!



BRYNE SENTRUM - NABOEN I SØR

På Brynehaugen bor du nær det beste Bryne har å by på. For selv om Brynehaugen ikke ligger i sentrum så tar ikke turen ned til byen og handle-gaten mer enn 5 minutter. Dette gjør beliggenhet-en til et sentralt og flott boligområdene på Jæren.

Fra Brynehaugen er du ikke langt fra resten av regionen enten du velger å gå, sykle, sparkesykle eller løpe. Kollektivdekningen er bra med jevnlig bussavganger og togstasjonen kun er en liten spassertur unna. Er det noe mer å tenke på da?



NÆRHET TIL MYE

Nesten alt du har behov for i hverdagen ligger i gåavstand fra Brynehaugen. Turområder, butikker, uteliv, jernbane, Bryne stadion, skoler og barnehager.

Vil du ut og spise, har Bryne en meny for de fleste smaker og lommebøker. Alt i alt er det rundt 40 ulike steder hvor du kan få alt fra hurtigmat til helaften. Bryne har også flere skjenkesteder med spennende vareutvalg, noe for en hver smak og alder.

Kulturlivet på Bryne er rikt. Her er det konserter jevnt og trutt i Storstova, i Mølla og i Hvelvet. På Jærdagen og Jærnåttå er torget festivalscene med mengder av populære og folkekjære artister. Kinoen på Bryne har også en av Norges beste lyd- og bilde, så her får du garantert en god opplevelse.

M44 er en spasertur på 5 minutter unna med sine 70 butikker. Og skulle du ikke finne det du trenger her er toget til Stavanger og Sandnes et stenkast unna.





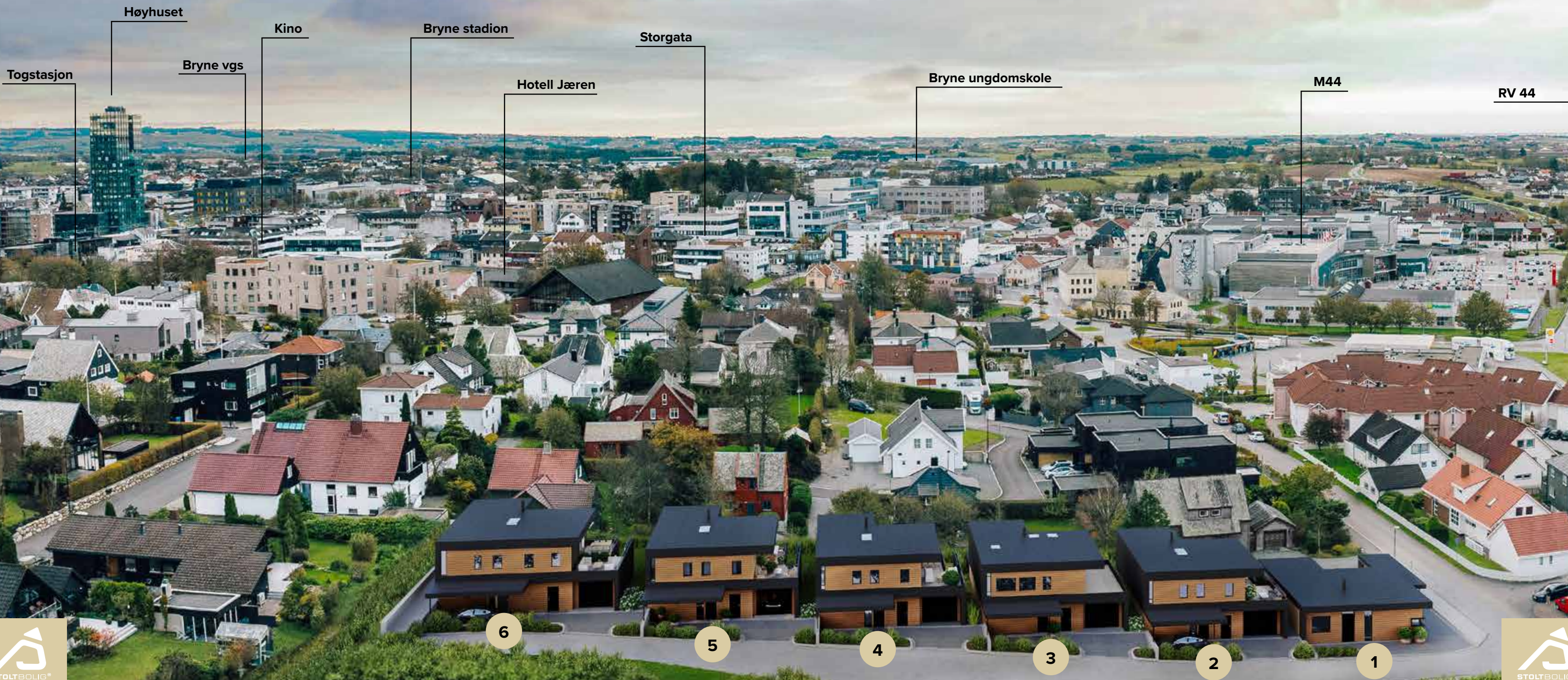
UT PÅ TUR!

I umiddelbar nærhet til boligene kommer du til naturperlen Sandtangen, Brynes trivelige turområde med lysløype, frisbeegolf, treningspark og eget hundeluftingsområde.

Fra Sandtangen går det turveier videre til Midgardsormen og Njåskogen og turen rundt hele Frøylandsvatnet er på 16,7 km. Turområdet er innbydende og lett tilgjengelig året rundt.

Gode utsikter

Med gode utsikter for et trygt og sentralt nabolag - er Brynehaugen perfekt for deg som er glad i bo i nærhet til sentrum. Fra boligene er det kun få minutter til handle- gater og restauranter, underholdning og naturen. Sandtangen og togstasjonen ligger kun 10 min fra boligfeltet. **Praktisk!**



ARKITEKTEN HAR ORDET

Petter forteller litt om boligene

Det er arkitektkontoret **Studio Aase** som har gleden av å tegne dette prosjektet.

“Særpreget er viktig. Derfor er en god og gjennomtenkt plan viktig å ha som utgangspunkt for planlegging av selve boligen. Og det har vi her! De 6 boligene vi har utviklet på Brynehaugen varierer fra ca. 184-221 kvm over to plan med beliggenhet i et helt nytt og

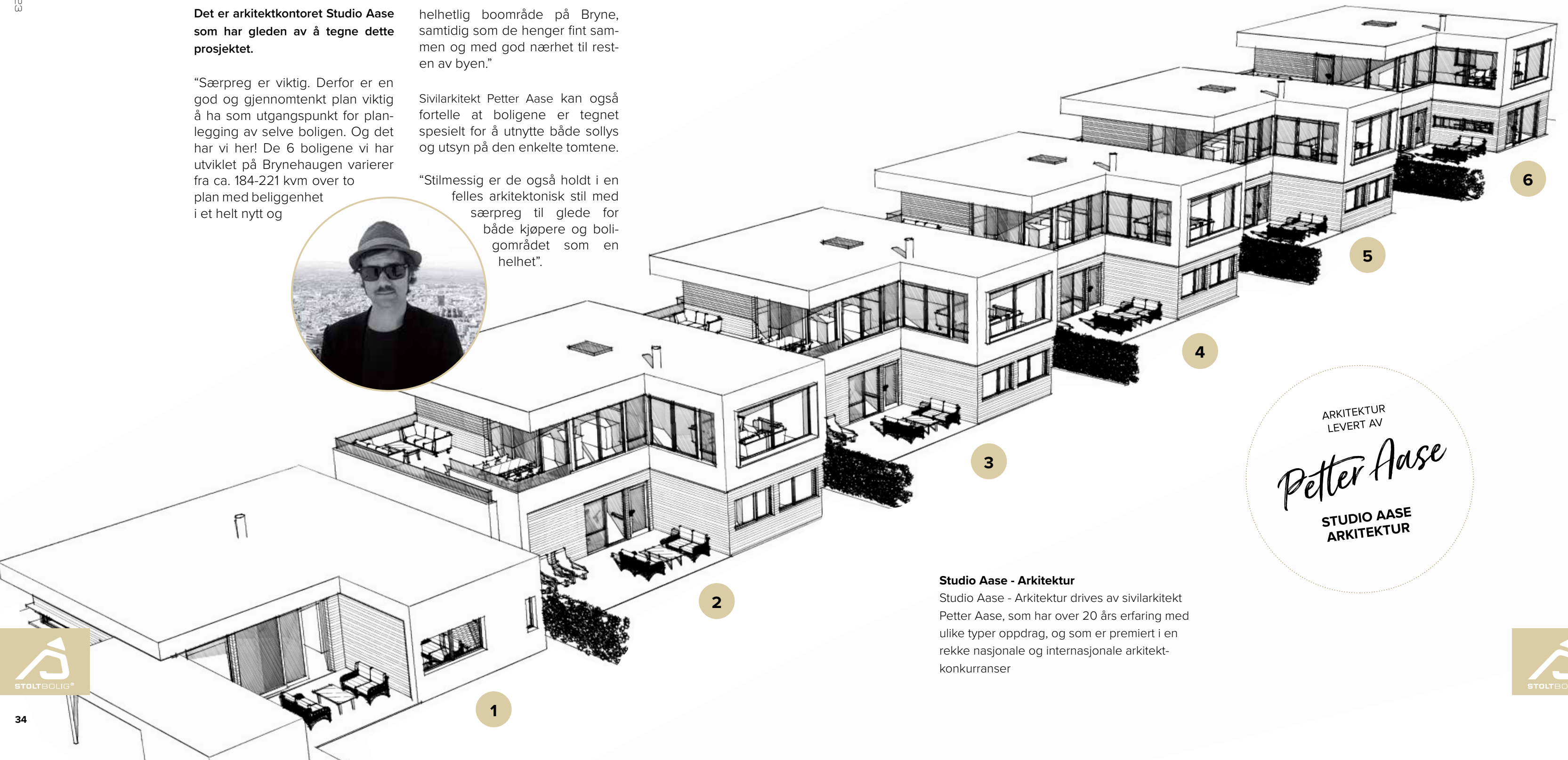


helhetlig boområde på Bryne, samtidig som de henger fint sammen og med god nærhet til resten av byen.”

Sivilarkitekt Petter Aase kan også fortelle at boligene er tegnet spesielt for å utnytte både sollys og utsyn på den enkelte tomtene.

“Stilmessig er de også holdt i en felles arkitektonisk stil med særpreget til glede for både kjøpere og boligområdet som en helhet”.

“En godt utnyttet bolig med nydelige arkitektoniske detaljer”



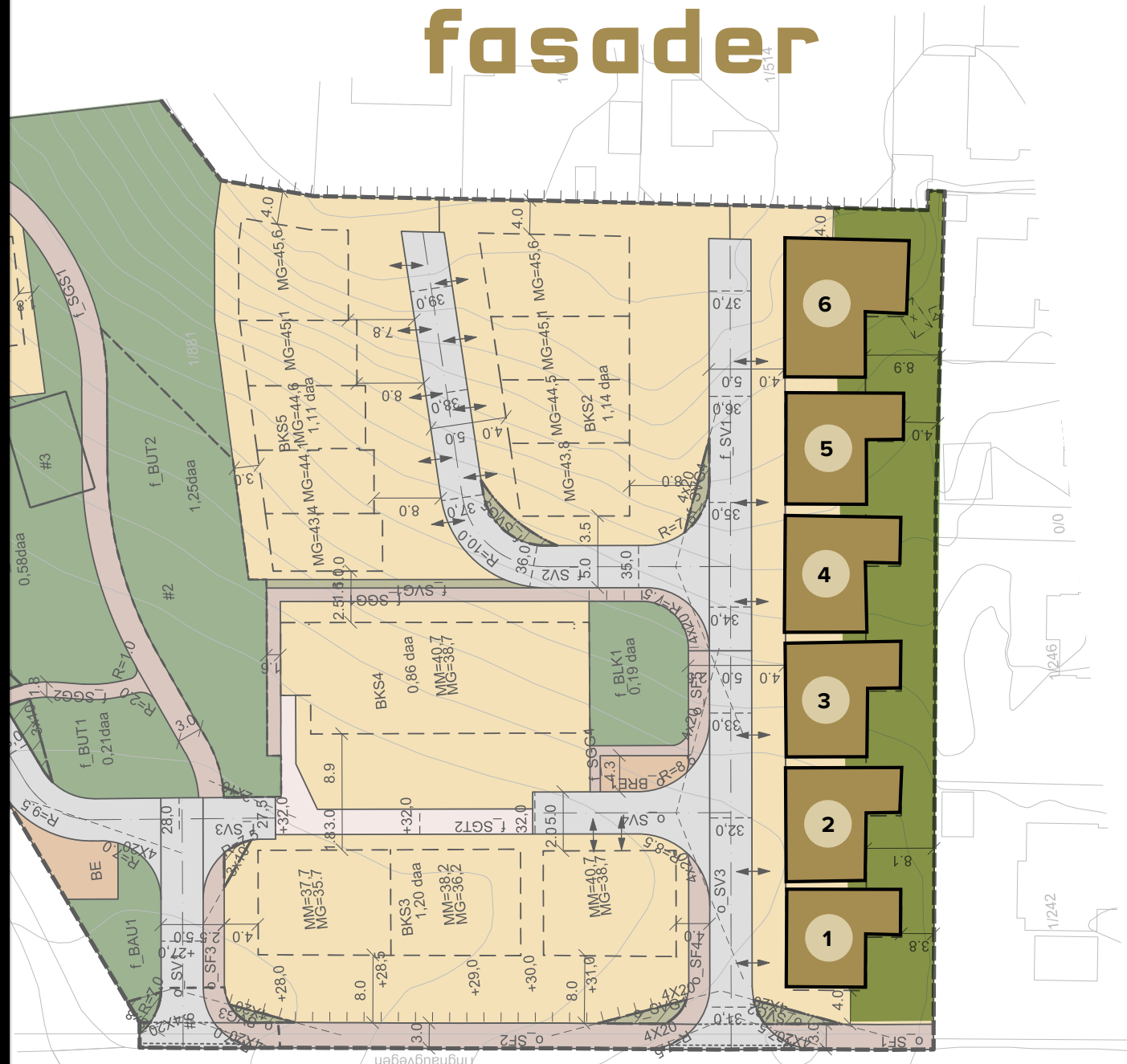
ARKITEKTUR
LEVERT AV
Petter Aase
STUDIO AASE
ARKITEKTUR

Studio Aase - Arkitektur

Studio Aase - Arkitektur drives av sivilarkitekt Petter Aase, som har over 20 års erfaring med ulike typer oppdrag, og som er premiert i en rekke nasjonale og internasjonale arkitektkonkurranser



Planer og fasader



Bolig 1

BRA 161 m² - P-rom 115 m²



Bolig 2

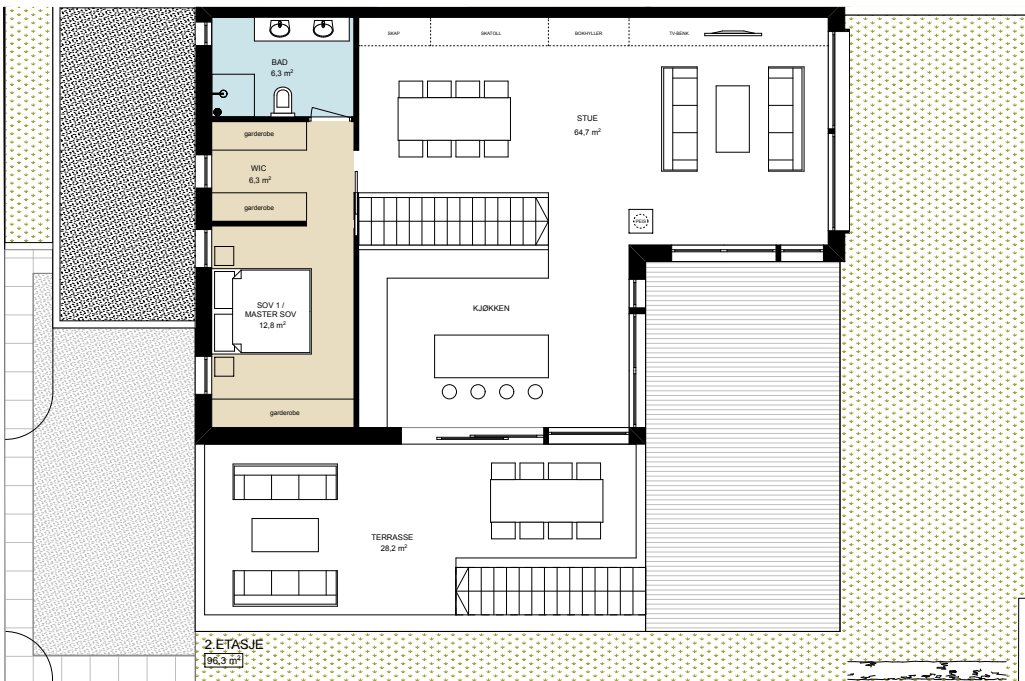
BRA 184 m² - P-rom 179 m²

PLANTEGNING

1 ETASJE - BRA 87,8 m²



2 ETASJE - BRA 96,3 m²

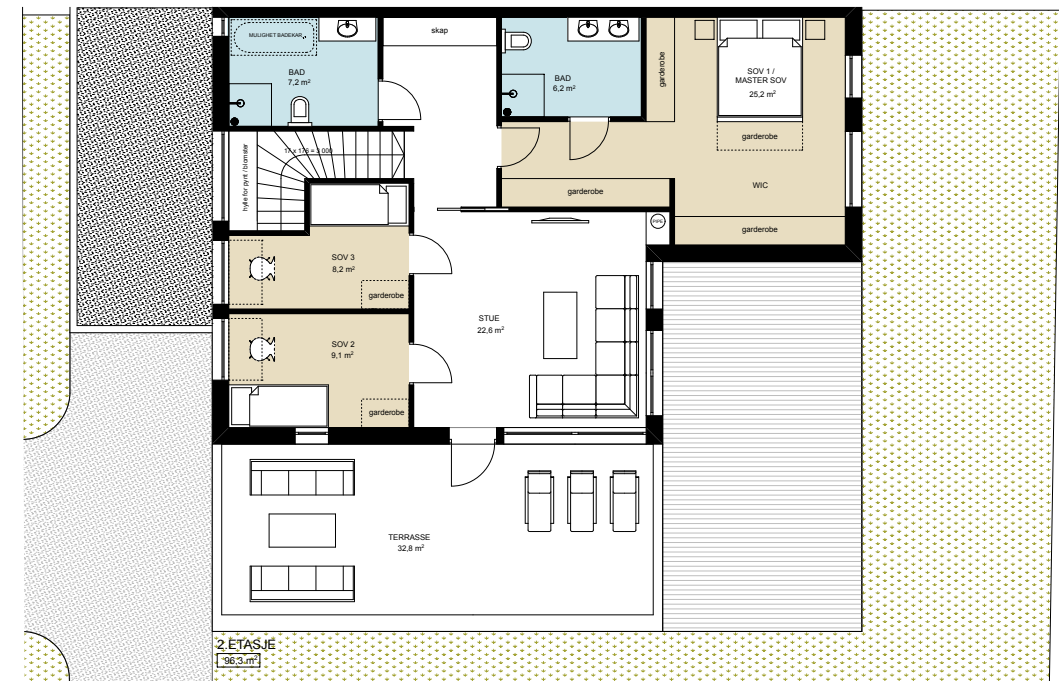


ALTERNATIV PLANTEGNING

1 ETASJE - BRA 87,8 m²



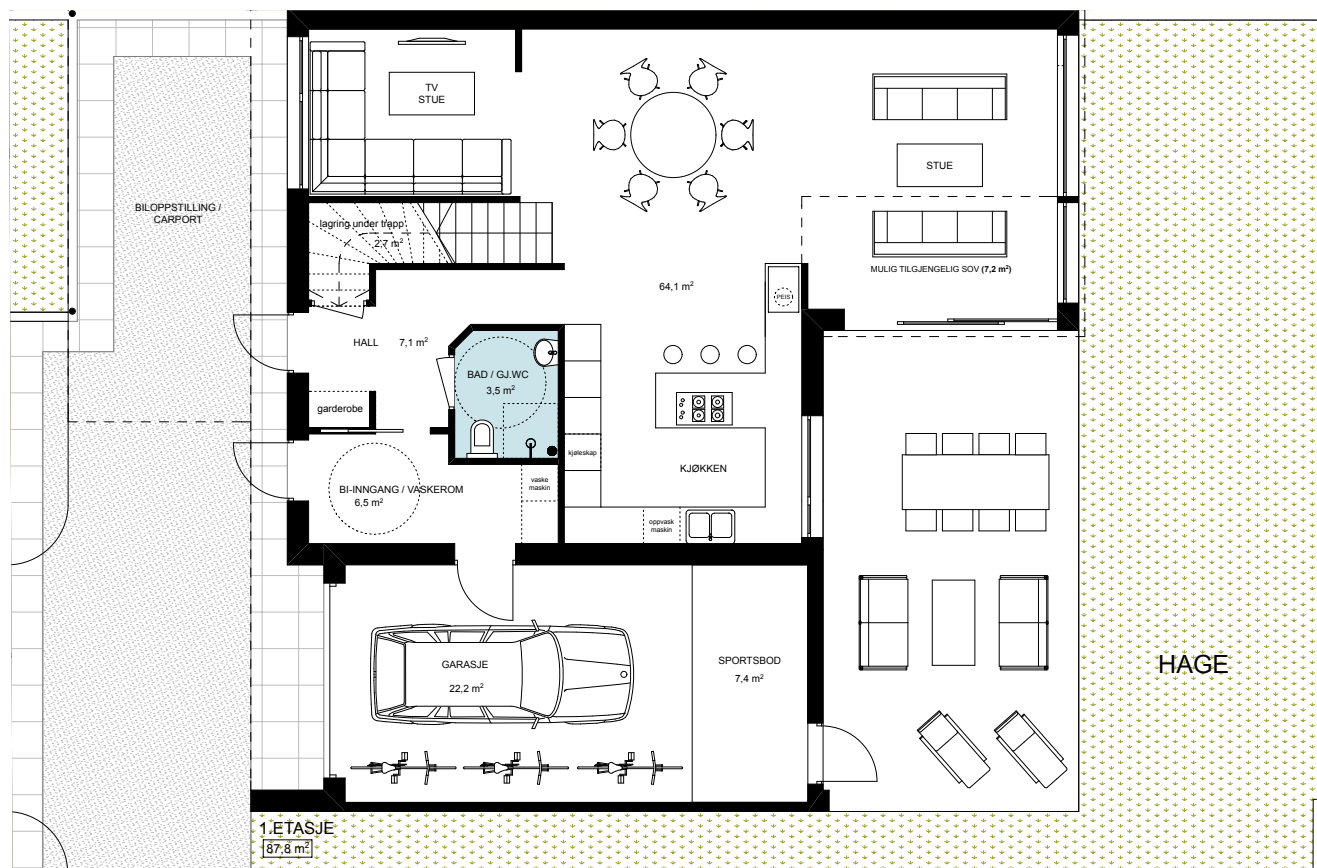
2 ETASJE - BRA 93,3 m²



Bolig 3

BRA 184 m² - P-rom 179 m²

1 ETASJE - BRA 87,8 m²



2 ETASJE - BRA 96,3 m²



Bolig 5

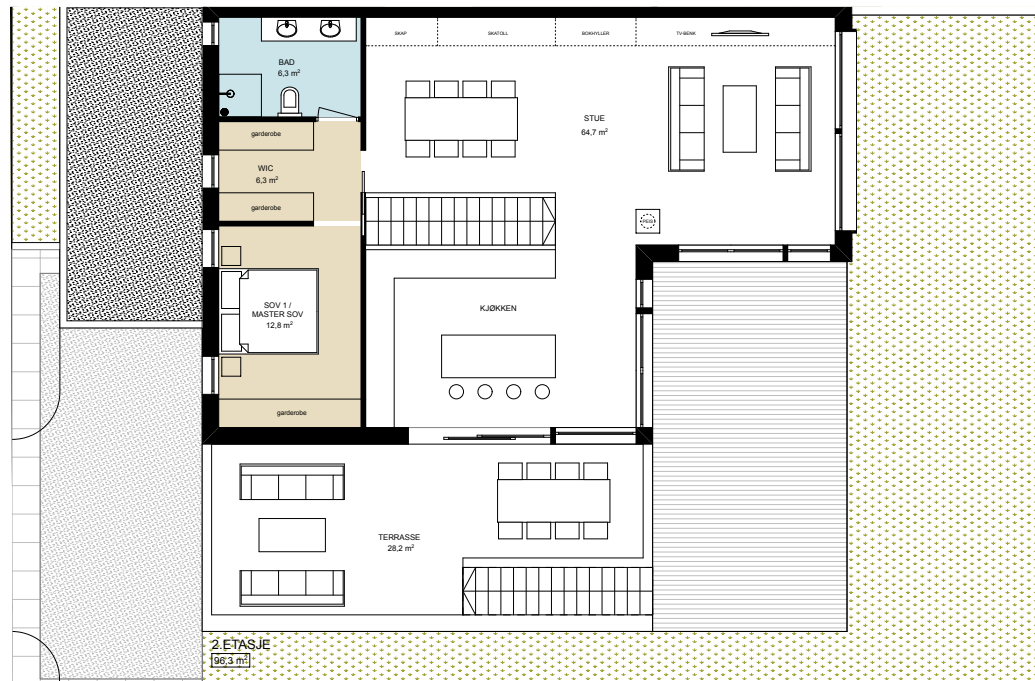
BRA 184 m² - P-rom 179 m²

PLANTEGNING

1 ETASJE - BRA 87,8 m²



2 ETASJE - BRA 96,3 m²



ALTERNATIV PLANTEGNING

1 ETASJE - BRA 87,8 m²



2 ETASJE - BRA 93,3 m²

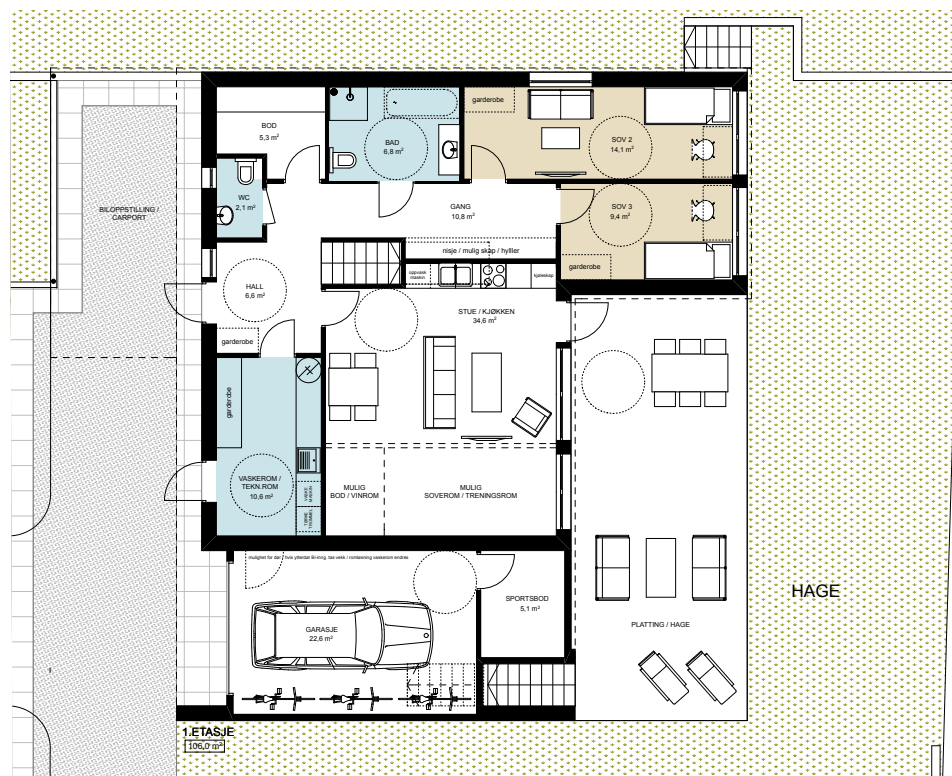


Bolig 6

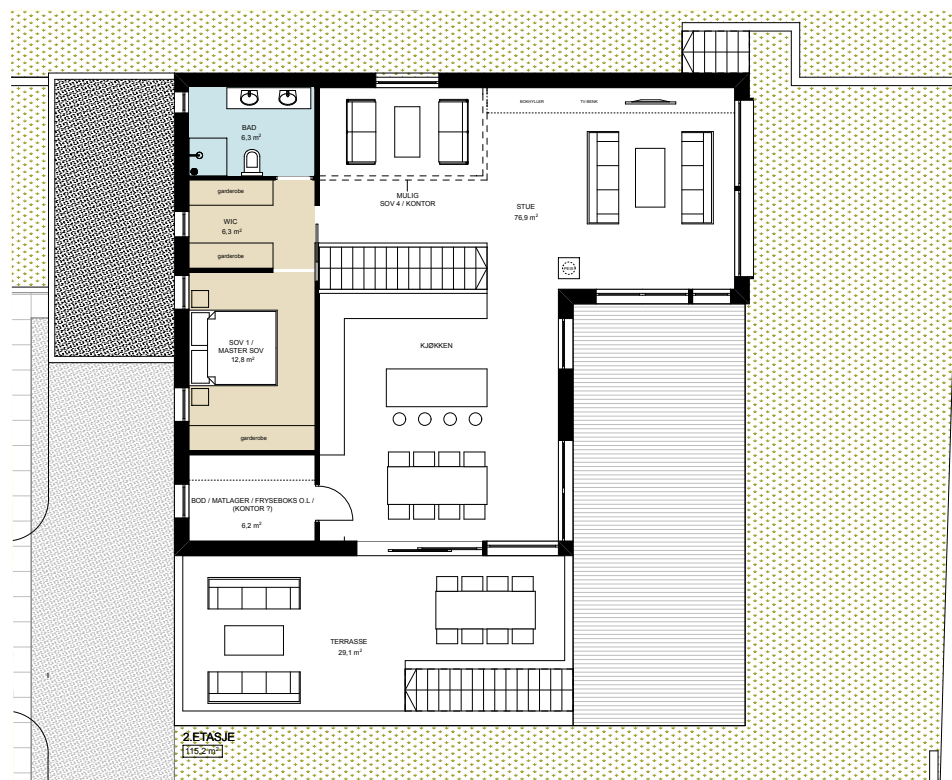
BRA 221 m² - P-rom 216 m²

PLANTEGNING

1 ETASJE - BRA 106 m²



2 ETASJE - BRA 115 m²

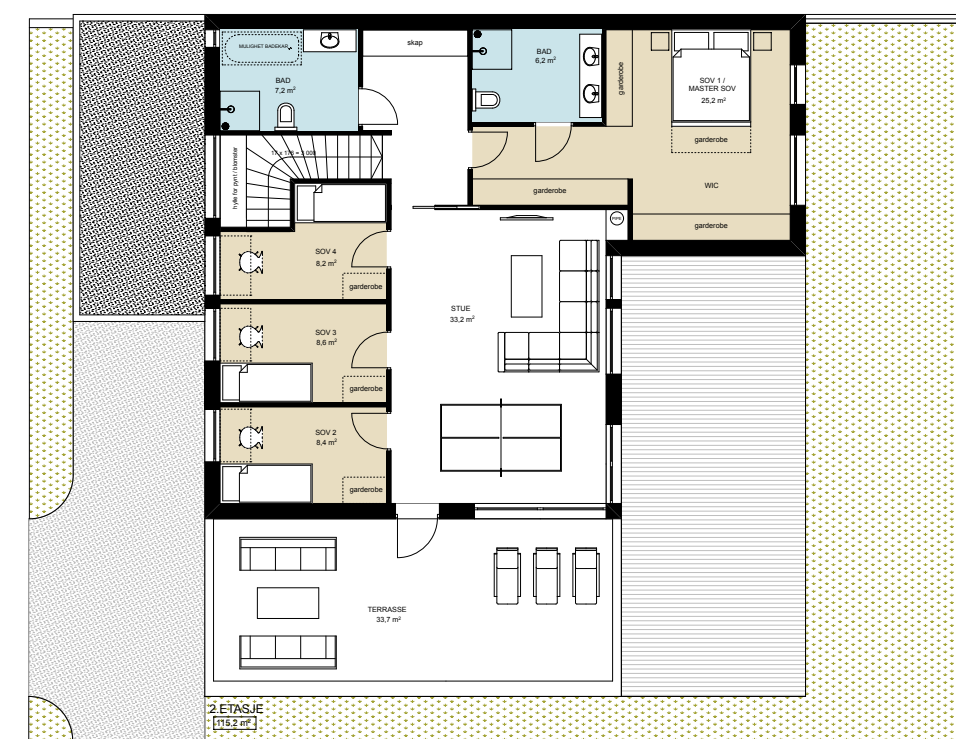


ALTERNATIV PLANTEGNING

1 ETASJE - BRA 106 m²



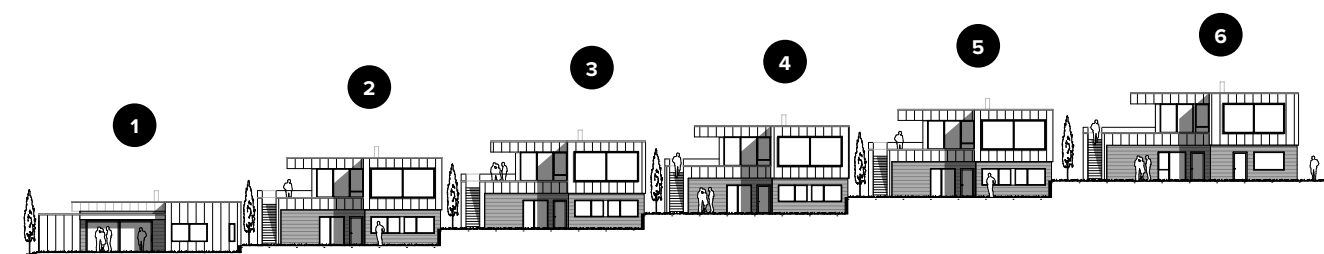
2 ETASJE - BRA 115 m²



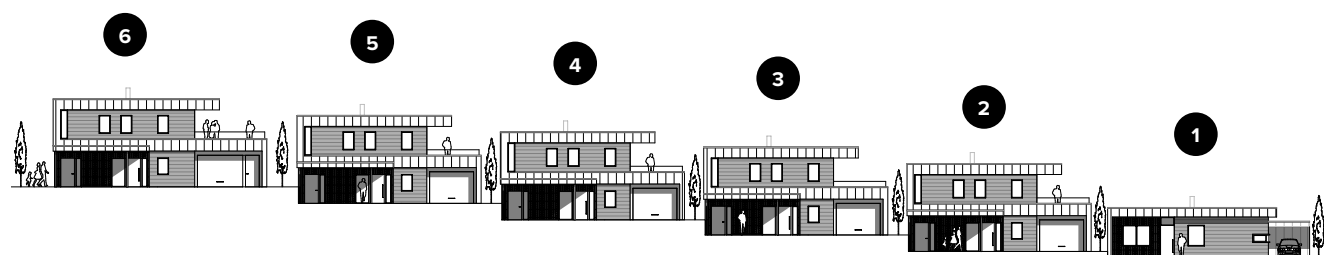


Fasader

FASADE SØR



FASADE NORD



Leveransebeskrivelse

Boligene oppføres i 2 etasjer med flatt tak. Boligene har balkong i 2.etasje med trapp ned til terrasse på terreng. Hver bolig har garasje med bod og carport. Boligene har 2 ulike planløsninger som kan velges

Beskrivelse datert 23.11.23
Tegninger datert 21.11.23
Utomhusplan datert: 21.11.23

DIVERSE

- Bolig bygges som tilgjengelig.
- Søknad om tillatelse for oppføring av bolig i Time Kommune.
- Tomt inkludert vei, vann og kloakk.
- Tele, data og strømkabel fra gate er medtatt
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK17
- Avfallsbehandling, containere og byggestrøm.
- Uavhengig kontroll iht. forskrift
- Forsikring i byggeperioden.
- Utbygger stiller nødvendige garantier iht. Bust adoppføringslova.
- Det tas forbehold om endringer etter mottatt brannprosjektering.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, garasje og carport.
- Utgraving og grovplanering av tomt
- Asfaltert gårdsrom og carport med innramning av belegningsstein og grovplanering av hage.
- Gjennomgang mellom boligene er gruset og grus for terrasse.
- Forstøtningsmur i betong og terrengskråninger tilpasset terreng.
- Det er medtatt nødvendig platon og evt. drenerør for støttemur i boligskille.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert ringmur og gulv i bolig
- Kjerneisolert mur iht.tegning.
- Radonbrønn og radonmembran i bolig er medtatt
- Støpt ringmur og støpt gulv i garasje/bod.

Tømrerarbeider bolig

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger
- EI-30 tak/yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger.
- Tak konstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon
- Kompakttak tekkes med asfalt takbelegg.
- Hovedkledning leveres med stående impregneret dobbelfals m/spor i mørk farge
- Sekundærkledning leveres med liggende dobbelfals i lys farge
- Underkledning i inntrukket parti leveres som hovedkledning
- Beslag mellom vindusfelt og utkraget vindu leveres i sort aluminium.
- Nedløp og nødvendig beslag leveres i sort aluminium.
- Balkong tekkes og leveres med 28x120 imp. terrassebord over tekking
- Rekkverk på balkong leveres med glass iht. tegninger.
- Terrasse leveres på gruset underlag med 28x120 imp. Terrassebord
- Rekkverk i hage leveres som tett kledd på begge sider med sort alubeslag som topprekke.
- Minimal utvendig belistning.

Tømrerarbeider garasje/bod /carport

- Garasje kles innvendig på vegger og himling med 19x148 dobbelfals lys kledning.
- Sportsbod leveres uinnredet.
- Underkledning i carport leveres med 19x148 dobbelfals i lys farge.
- Tak på carport tekkes med sort asfaltbelegg.
- Garasjeport i sort utførelse med portåpner og håndsender.
- Utvendig trapp leveres med vanger i tre og åpne trinn i stål. Bolig med alternativ planløsning leveres uten trapp.

Dører og vinduer

- Vindu og terrassedører leveres hvitmalt, og med sort aluminium kledning.
- Listefrie vinduer og terrassedører.
- Hoveddørene i bolig i mørk/sort utførelse. Foringer leveres hvitmalt.
- Innvendig dør fra garasje til sportsbod leveres i hvit utførelse.
- Fast takvindu over trapp med buet glass.

INNVEDIG

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 bolig blir ca. 2,6m i begge etasjer. Søylar, kasser og foringer av himling, samt foring av vegger kan utføres dersom det behøves for tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at nedsenket himling kan forekomme.
- Tak på bad 1.etasje leveres i høyde 2,4m.
- Gulv i tørre rom i 1. etasje leveres som betong. Gulv i tørre rom i 2. etasje med 22 mm sponplater.
- Slette hvite innvendige kompakt dører med pakning. Malte hvite karmer, farge NCS-S 0502-y.
- Malte hvite dørlister 12x58mm glattkant, farge NCS-S 0502-y.
- Gulvlist 12x50 hvitlasert eik.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning.

Parkett

- Dersom gulv og malerpakke velges, leveres det hvitpigmentert 1-stav eikeparkett i alle tørre rom.

Trapp

- Tett trapp med tette eiketrinn i hvitpigmentert matt lakk. Håndrekker leveres med hvitpigmentert eik på vegg og spilerekkerverk i stål.
- Returrekke 2.etasje leveres som gipsvegg.

Kjøkken og garderobe

- Kjøkken leveres av Aubo med kundeverti på ca. kr 240 000,- Dersom planløsning med kjøkken 2.etasje velges er da medtatt beløp også en del av leveranse for kjøkken 1.etasje.
- Hvitevarer er ikke 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. Det kan velges opptil to valgfrie farger i opptil to rom.
- Malte tak i våtrom er medtatt.

- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med våtromssystem.
- Listefri løsning for vinduer og terrassedører.
- Listefrie løsning tak/vegg.

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv i bad 1 og 2. etasje
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom 1. etasje
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv. Fliser på gulv 60x60 cm. Mosaikk fliser i dusj 5x5cm. Type Pro Beton (3fargevalg)
- Fliser på vegg 60x60 cm. Type Pro Beton(3fargevalg)
- Stålpipeline og vedovn er medtatt i leveransen type Ild 9 eller tilsvarende.

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Eget kjøkkenutkast

Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399.
- Tilrettelagt for trådløst bredbånd iht. NEK 700, føringsvei for fremtidig kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom).
- "Synlige" kontakter leveres i designserien fra SG install. (gjelder ikke carport, garasje, boder, bak tekniske installasjoner og lignende).
- Varmekabler i alle bad samt vaskerom og teknisk rom i 1.etg.
- Strømuttak i garasje og carport, balkong og terrasse på terreng.
- 6 punkt for utvendig belysning er medtatt.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig el-billader i garasje er medtatt.

Rørlegger

Følgende er medtatt

- Stikkledning på tomt
- Bunnledning legges i PP rør.
- Vannledninger i rør i rør system.
- Tak-vann tilkobles ca. 30cm over terreng.

BESKRIVELSE AV UTSTYR

Vaskerom

- 1stk vannmålerskap
- 1stk hovedstoppekran
- 1stk vannstoppventil
- 1stk 200l vvb
- 1stk rustfritt vaskekar veggmontert
- 1stk veggbatteri med tut
- 1stk opplegg for vaskemaskin
- 1stk frostsikker vannutkaster
- 1stk fordelerskap for vannledninger
- 1stk sluk i gulv

WC

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk servant for veggmontering
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 1stk sensor for vannstoppventil

Bad 1.etasje

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 80cm møbel i hvit matt.
- 1stk linnbad hilde 80cm speil med lys
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- 1stk Sluk i gulv
- Tilvalg på badekar ved rørlegger.

Bad 2.etasje

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 120cm møbel i hvit matt med dobbel servant
- 1stk linnbad hilde 120cm speil med lys
- 2stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- Sluk i gulv

Kjøkken begge etasjer

- 1stk pr etasje ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut
- 1stk pr etasje opplegg for vaskemaskin
- 1stk pr etasje sensor for vannstoppventil

BESKRIVELSE AV UTSTYR ALTERNATIV PLANLØSNING**Vaskerom 1 etasje**

- 1stk vannmålerskap
- 1stk hovedstoppekran
- 1stk vannstoppventil
- 1stk 200l vvb
- 1stk rustfritt vaskekar veggmontert
- 1stk veggbatteri med tut
- 1stk opplegg for vaskemaskin
- 1stk frostsikker vannutkaster
- 1stk fordelerskap for vannledninger
- 1stk sluk i gulv

Bad 1 etasje

- 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk servant for veggmontering

- 1stk ettgreps servantbatteri
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- Sluk i gulv

Bad 2 etasje, 7,2 m²

- 1stk 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 80cm møbel i hvit matt.
- 1stk linnbad hilde 80cm speil med lys
- 1stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- Sluk i gulv
- Tilvalg på badekar ved rørlegger.

Bad 2 etasje, 5,2 m²

- 1stk 1stk tece wc konsoll hvit
- 1stk porsgrund pro veggskål med dempet sete
- 1stk linnbad hilde 120cm møbel i hvit matt med dobbel servant
- 1stk linnbad hilde 120cm speil med lys
- 2stk ettgreps servantbatteri
- 1stk term.dusjbatteri med krom garnityr
- 2stk dusjører med krom profil og klart herdet glass, 90cm
- Sluk i gulv

Kjøkken 1 etasje

- 1stk ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut
- 1stk opplegg for vaskemaskin
- 1stk sensor for vannstoppventil

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

Stolt Bolig AS



Fordeler ved å kjøpe nytt på Brynehaugen

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 tomte verdien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektert 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 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.

Salgsansvarlig



Claire Alice Lonsdale

Eiendomsmegler | Tlf. 970 31 359
claire.lonsdale@em1sr.no



Siv Merethe Jåtten

Eiendomsmegler | Tlf. 977 46 629
siv.jatten@em1sr.no



Arild Espedal

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



Tommy Tjelta

Stolt Bolig | Tlf. 924 43 598
tommy@stoltbolig.no