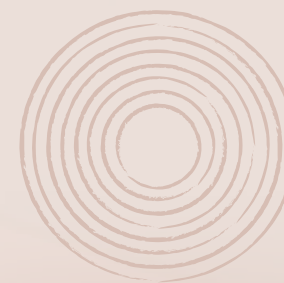


ESKERHAGEN
TJØTTA
GARD

ARKITEKTONISKE ENEBOLIGER BRYNE VEST



ESKERHAGEN
TJØTTA
GARD

INNHold

6	Om boligene
20	Beliggenheten
28	Tomteplan & Fasader
30	Plantegninger
36	Leveransebeskrivelse
38	Fordeler ved å kjøpe nytt
40	Kontakt eiendomsmegler

Det gode liv
Leves her i Eskerhagen
Tjøtta Gaard



Spenstige og familieflotte eneboliger

Disse 5 rålekre og eksklusive eneboligene i Eskerhagen ligger plassert fredelig og akkurat passe tilbaketrukket innerst i sørenden av boligfeltet på Tjøtta Gard.

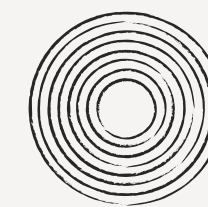
Fra boligene, og spesielt fra annen etasje, får du fantastiske utsiktsforhold og kan se over nabobebyggelsen og ned mot Bryne sentrum.

Eneboligene ligger i rekke, men henger ikke fysisk sammen.

Godt å være ute

Utendørs gis du mulighet til å nyte kaffekoppen eller grillingen enten i hagen på bakkeplan eller på uteplassen over carporten. Den åpne og luftige pergolaen sørger for en fin arkitektonisk innramming av terrassearealet.

Biloppstillingsplassen er på egen tomt, med plass til to biler.



ESKERHAGEN

TJØTTA
GARD



Praktisk og funksjonelt for store og små

Boligene kommer med tre eller fire soverom. Hvis ønskelig kan det fjerde soverommet gjøres om til en ekstra stue i første etasje, slik at barna kan ha sin egen avdeling.

Et ekstra oppholdsrom kan komme godt med, enten du har unger og ungdom i hus, eller om du ønsker en ekstra sone der man kan trekke seg litt unna ved behov. Her er det også biinngang og sportsbod.

Hovedsoverommet er plassert i andre etasje sammen med stue, kjøkken og bad - i en egen voksenavdeling.





ILLUSTRASJONSBILDE

Et sted å høre til

Akkurat sånn ja, luftig og elegant, men også praktisk og funksjonelt.
Store vindusflater, mengder av lys. Lekne føtter som glir over golvene.
Det er bare å gi seg over, det er bare å nyte.

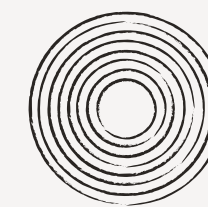
Å bo godt er bra for helsa og den beste meditasjon.
Lukk øynene, slipp lyset inn, slipp livet til. Noen ganger er det nok å bare være til.



Kos og eleganse

Når JKE Design leverer får man prikken over i'en - et innbydende kjøkken som både ivaretar kos og eleganse. Kjøkkenet er ofte boligens viktigste sosiale sone til hverdags og fest. Her kan matlagingen foregå og den gode kaffekoppen nytes i inspirerende omgivelser i et kjøkken med ekte snekkerkvalitet - "skreddersydd for det avslappede nordiske livet".





ESKERHAGEN
TJØTTA
GARD

Spenstig og moderne arkitektur

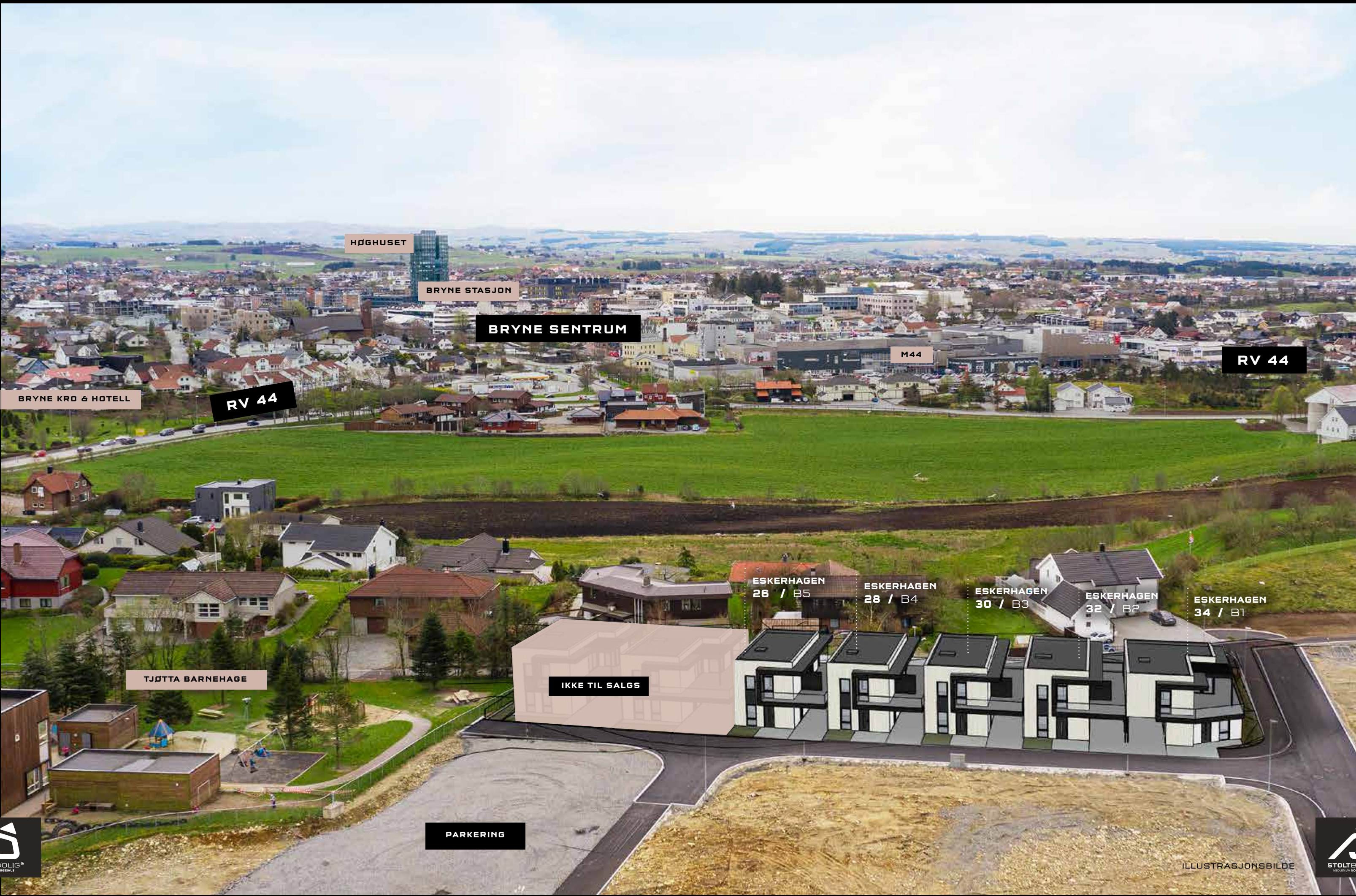


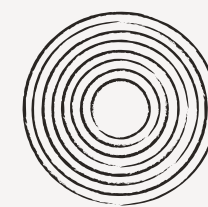
Det er arkitektfirmaet AROS som har tegnet boligprosjektet. - Det har vært et mål å få til et moderne og spenstig uttrykk, men likevel med enkle linjer. Boligene er blitt veldig lette og lyse, med store vinduer som henter inn dagslyset, sier arkitekt Kjetil Djuve.

AROS arkitekter AS ble etablert 1. april 2013. På få måneder vokste selskapet til 12 medarbeidere - herunder sivilarkitekter, landskapsarkitekter, interiørarkitekt, arealplanleggere, bygningsingeniører og DAK-operatører. De er nå 22 ansatte. Flere av medarbeiderne har jobbet sammen over 25 år.

Deres erfaring, sammen med dyktige yngre krefter, gir gode prosjekter som lar seg realisere, både økonomisk og teknisk.







ESKERHAGEN
TJØTTA
GARD



Bryne sentrum – naboen i øst

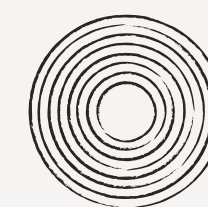
På Tjøtta bor du nær det beste Bryne og Klepp har å by på. For selv om Tjøtta ligger i Klepp kommune, er beliggenheten helt på grensa mellom de to kommunene. Dette gjør beliggenheten til et sentralt og flott boligområdene på Jæren.

Kun én kilometer fra boligene har du både Bryne sentrum og M44.

Fra Tjøtta er du heller ikke langt fra Jærstrendene og resten av regionen enten du velger å sparkesykkel, sykkel eller bilen.

Kollektivdekningen er bra med jevnlig bussavganger og togstasjonen kun er en liten kilometer unna. Er det noe mer å tenke på da?





ESKERHAGEN
TJØTTA
GARD



I nabolaget ligger både Tjøtta barnehage
og flere flotte lekeplasser.

FASADE
SØR



FASADE
NORD



OMRÅDE
PLAN

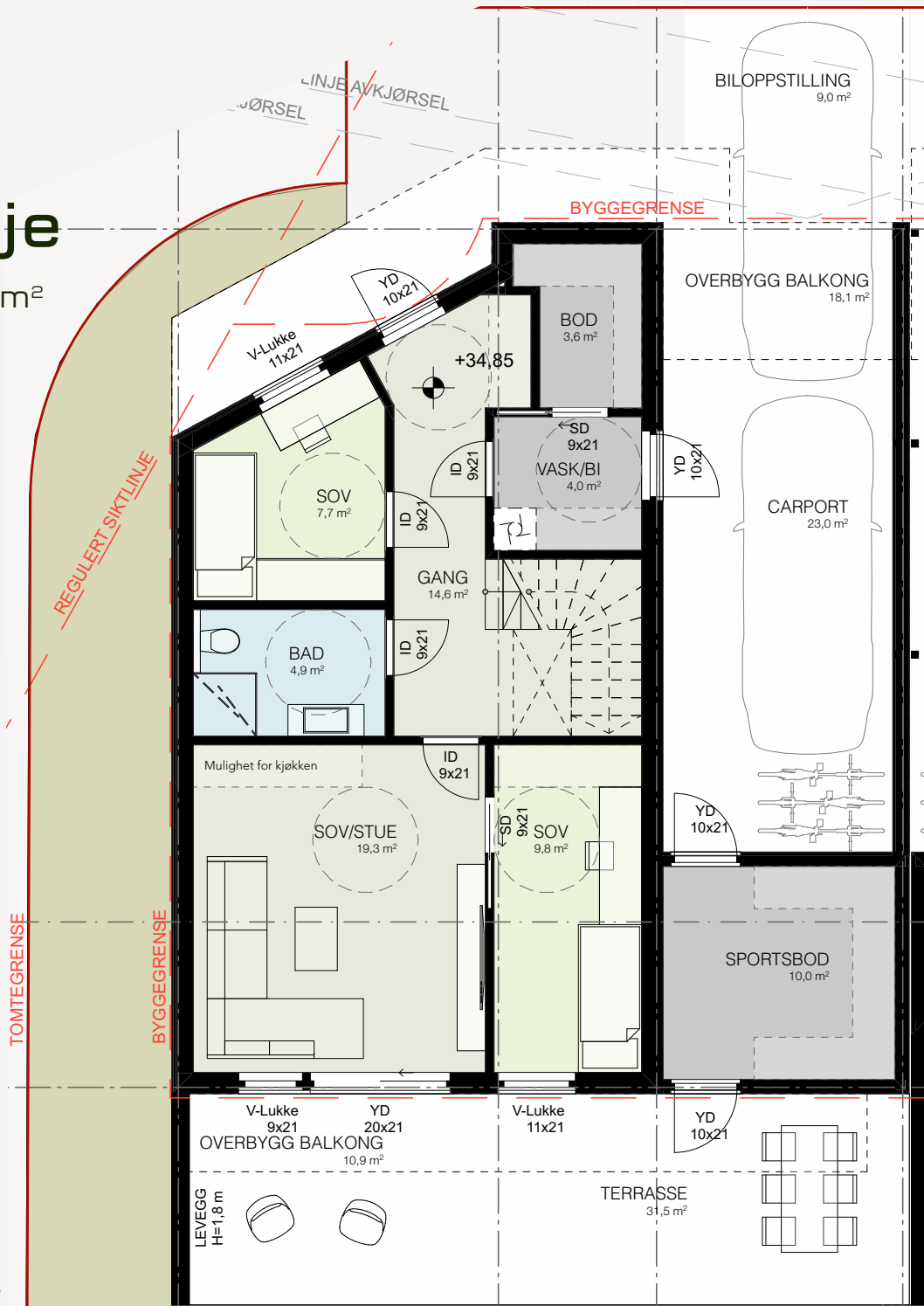


B1

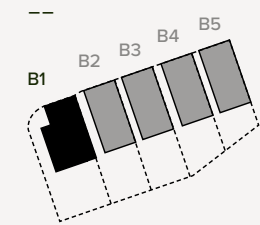
ca 142 m² bra / 3-4 soverom / 2 bad

1. etasje

bra. ca 67 m²



Oversikt



BYA
152,9 m²

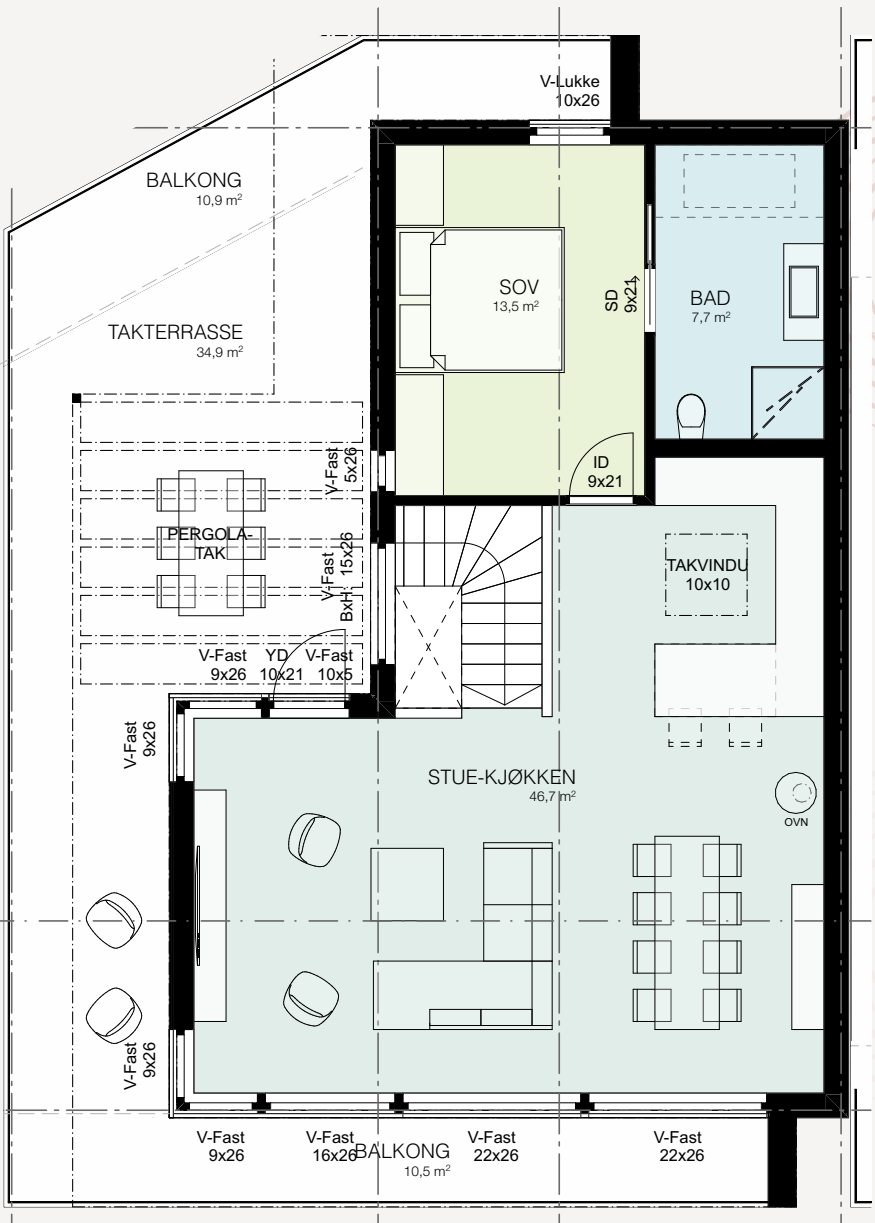
BRA
1. etasje
67,3 m²

BOLIG 1

BTA
1. etasje
125,0 m²

2. etasje

bra. ca 75 m²

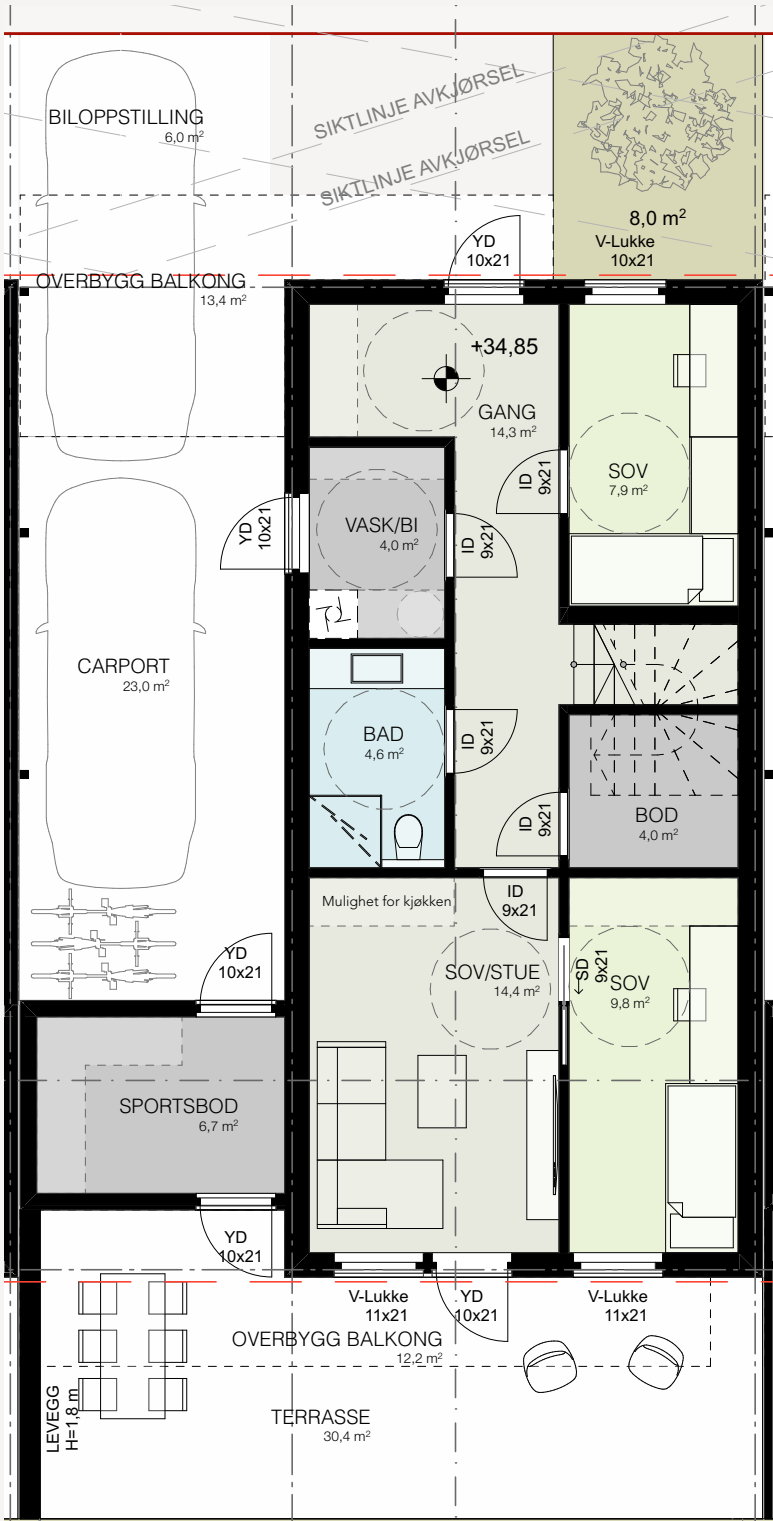


B2 - B3

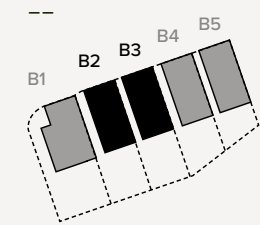
ca 126 m² bra / 3-4 soverom / 2 bad

1. etasje

bra. ca 63 m²

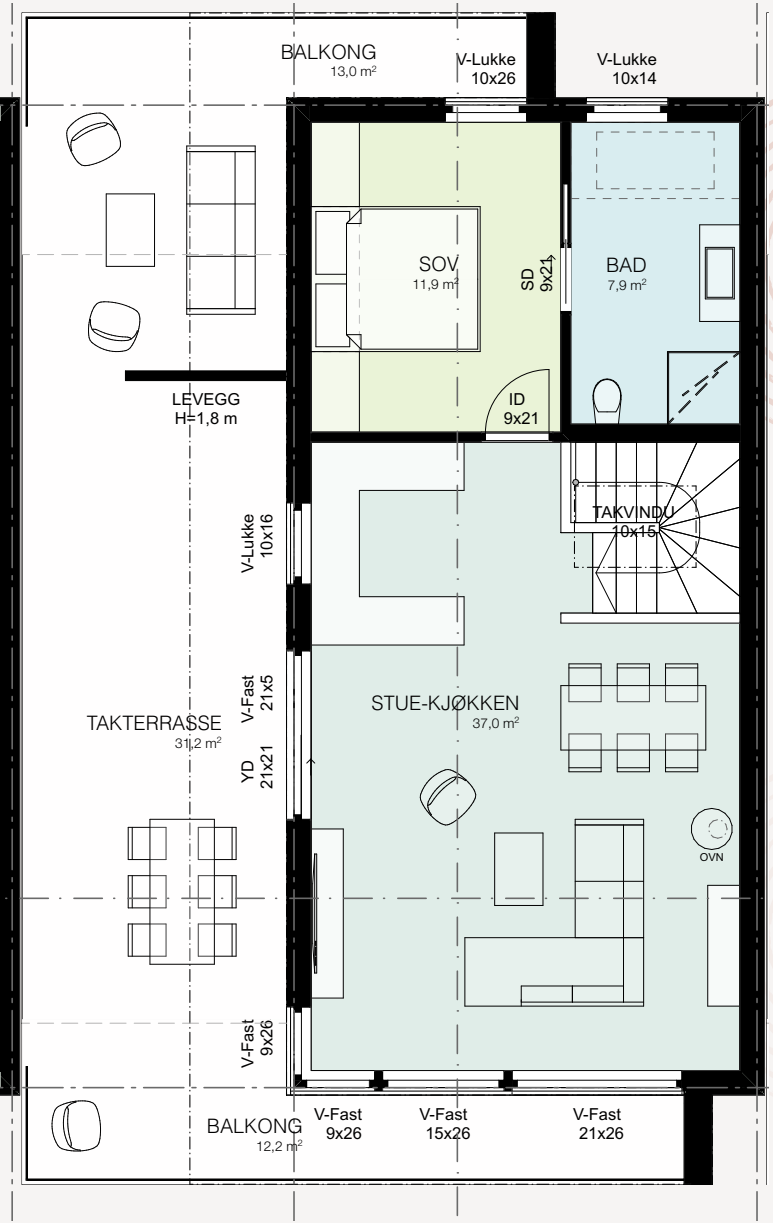


Oversikt



2. etasje

bra. ca 63 m²



NORD

BYA
136,8 m²
BRA
1. etasje
62,7 m²
BOLIG 2
BTA
1. etasje
115,0 m²

B4 - B5

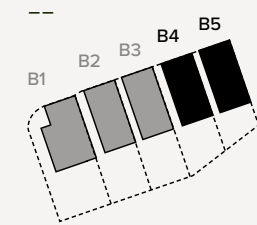
ca 126 m² bra / 3-4 soverom / 2 bad

1. etasje

bra. ca 63 m²

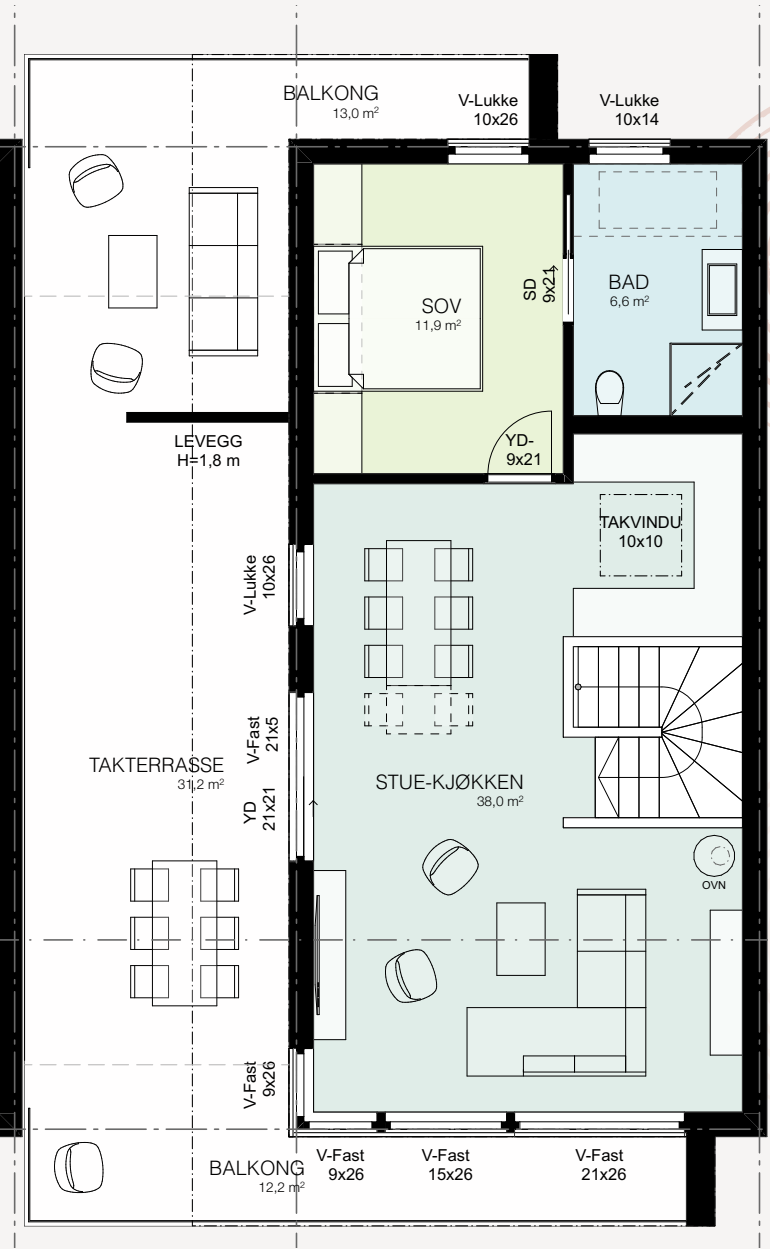


Oversikt



2. etasje

bra. ca 63 m²





Leveransebeskrivelse

Eneboliger på Tjøtta C4 Eskerhagen 26-34 • 20.05.21

Eneboligene oppføres i 2 etasjer med carport og sportsbod. Tilgjengelig bolig.

- Tegninger datert 18.05.2021
- Utomhusplan 18.05.2021

DIVERSE

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, carport.
- Utgraving av tomt for bolig, carport og bod.
- Stikkledninger fra gate til bolig.
- Grusbelagt gårdsrom og grovplanering av hage i henhold til kart/utomhusplan.
- Terrenget skrånes ned mot forstøtningsmur på hagesiden. Flettverksgjerde på støttemur.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, carport.
- Utgraving av tomt for bolig, carport og bod.
- Stikkledninger fra gate til bolig.
- Grusbelagt gårdsrom og grovplanering av hage i henhold til kart/utomhusplan.
- Terrenget skrånes ned mot forstøtningsmur på hagesiden. Flettverksgjerde på støttemur.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Stedstøpt ringmur og støpt gulv i utvendig bod.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.

Tømrerarbeider bolig, carport og sportsbod

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter.
- EI-30 yttervegger iht tegning.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon.
- Tak på boligene leveres som kompaktak med sort asfalt-belegg.
- Takterrasse tekkes med sort asfalt-belegg og med terrassebord 28x120mm imp. over tekking. Levegg leveres iht. tegning.
- Terrasse på bakkeplan leveres med terrassebord 28x120imp og levegg iht. tegning.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.

- Bolig kles med stående dobbel falset kledning type «Frostrøyk» eller tilsvarende iht. tegning.
- Utkragninger og mørke detaljer kles liggende dobbel falset kledning type «Labrador» eller tilsvarende iht. tegning.
- Underkledning på bolig og i carport leveres med dobbel falset kledning type «Labrador» eller tilsvarende.
- Områder over vinduer/ytterdører kles likt som bolig.
- Minimal utvendig belistning.
- Glassrekkverk på terrasse i 2 etasje leveres.
- Pergola på bolig 1 leveres.
- Sportsbod leveres uinnredet.

Ytterdører og vinduer

- Vindu og terrasse dører leveres ferdig malt i sort utførelse farge inne og ute. Vindu og skyvedør leveres som listefri løsning. Terrassedør leveres med hvit foring og lister.
- Ytterdør i bolig leveres som Gilje Hades i sort utførelse. Ytterdører i biinngang og sportsbod leveres som Gilje slett standard i sort utførelse.

INNVEDIG

Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Vegger oppføres i tre og kles med gips uten isolasjon.
- Bjelkelag i tre, det benyttes masonite bjelker for å skjule rørføringer i konstruksjon på en best mulig måte. Uten isolasjon. Gips i himling.
- Trappevegg danner rekkverk i gips i høyde ca. 1.2m. Trappevegg mot stue leveres som hel vegg.
- Himlingshøyde 1. etasje ca. 2,4 m
- Himlingshøyde 2. etasje ca. 2,6 m. Bad levers i ca. 2.4m
- Betong plate i 1. etasje. Sponplategulv i 2. etasje
- Slette hvite innvendige dører med hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Dør, gulv og vinduslister i 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang tak vegg er klargjort for listefri løsning.

Parkett

- 3-stavs Karelia Living, hvitlasert eikeparkett i tørre rom, dersom maler og gulvpakke leveres.

Trapp

- Tett trapp med hvite vanger og rekkverk. Trinn leveres beiset og lakkert med rekkverk av stålspiler.

Kjøkken og garderobe

- Det leveres og monteres kjøkken fra JKE Design. Tegninger datert 08.10.20.
- Det er avsatt plass til garderobeskap.

Maler arbeid

- Boligen leveres med sparklete og malte overflater på vegger og himlinger i alle tørre rom dersom gulv og malerpakken velges.
- Tak i alle våtrom males.
- Vegger uten flis i våtrom leveres med våtromsystem.

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på begge bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i vask/bi-inngang
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Alle fliseleveranser inkluderer flis til kr 320,- pr m² inkl mva.
- Det leveres 2 farge valgmuligheter på gulv og sokkel flis, «Moderna Pro Matrix» 30x30 cm Gray/Antracite
- Veggfliser har også 2 valgalternativ på «Moderna White» 20x50 cm, Matt/Glossy
- Stålpipes og ovn lld 9 eller tilsvarende.

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Eget kjøkkenutkast

Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399 er ivaretatt.
- Varmekabler i bad og i bi-inngang/vask.
- Strøm uttak i carport og utvendig sportsbod.
- Trekkerør for elbillader medtatt.

Rørlegger

Følgende er medtatt

- Bunnledning legges i PP rør.
- Husdreskum, stakekum og utvendig stoppekran
- Vannledninger i rør i rør system.
- Tak-vann tilkobles ca. 30cm over terreng.
- 1 stk. VA vannutkaster.
- 1 stk. Vannstopppentil m/2 føler.

BESKRIVELSE AV UTSTYR

UTVENDIG

- 1 stk. Frostfri utekran

Bad 1. etg

- 1 stk. Veggklosett
- 1 stk. Klosettsete
- 1 stk. Innebygningssisterne
- 1 stk. 88x88 dusjdører i glass
- 1 stk. Fork. Dusjbatteri
- 1 stk. Fork. Servantbatteri
- 120 cm baderomsmøbel med speil/mlys

Vask/bi 1. etg

- 1 stk. 200l Bereder
- 1 stk. Fordelerskap
- 1 stk. Sluk
- 1 stk. Trakt og kran for vaskemaskin

Bad 2. etg

- 1 stk. Veggklosett
- 1 stk. Klosettsete
- 1 stk. Innebygningssisterne
- 1 stk. 88x88 dusjdører i glass
- 1 stk. Fork. Dusjbatteri
- 1 stk. Fork. Servantbatteri
- 1 stk. Opplegg f/badekar
- 120 cm baderomsmøbel med speil/mlys

Kjøkken 2. etg

- 1 stk. Oppvaskbatteri m/avstengning
- 1 stk. Tilkobling av vann og avløp til benkebeslag
- 1 stk. Ventil f/lekkasjesikring

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

Stolt Bolig AS

Fordeler ved å kjøpe nytt på Tjøtta Gård

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 i Sørbøhagene 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



Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF | Tlf. 465 95 969
sst@aktiv.no



Andreas Rage

Eiendomsmegler MNEF | Tlf. 934 94 115
andreas@aktiv.no

Arild Espedal

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

Tommy Tjelta

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

stoltbolig.no