



SØRBO HAGENE

5 FREKKE I REKKE I SANDNES

SØRBØ HAGENE

INNHOOLD

4	Om boligene
16	Innvendige kvaliteter
31	Tomteplan
32	Plantegninger
42	Oversikt & Fasader
44	Beliggenheten
46	Leveransebeskrivelse
48	Fordeler ved å kjøpe nytt
50	Kontakt eiendomsmegler

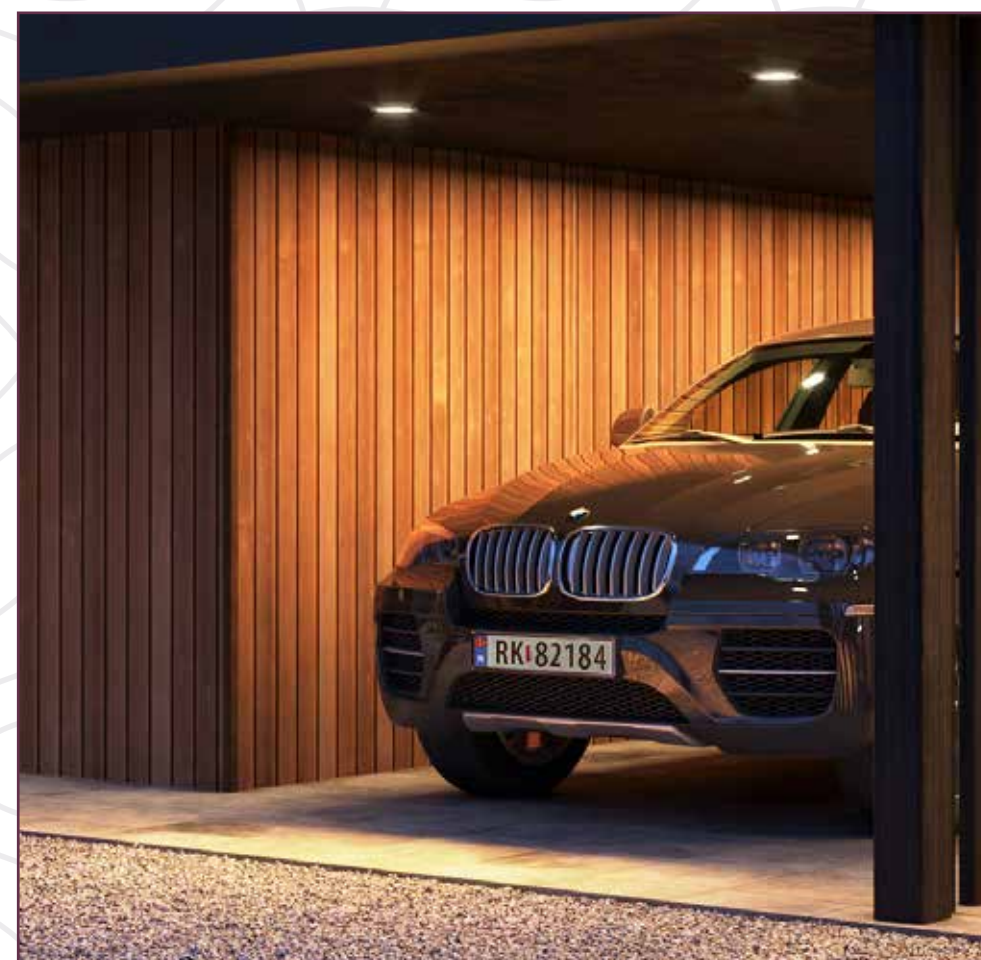




SØRBØ
HAGENE

OM BOLIGENE

Friskt og frekt fra arkitekt



Velkommen til Kvernsteinkroken – i Sørbøhagene

Velkommen til et vakkert hjem der hele familien kan trives - og vokse sammen. For livet er i stadig endring. Derfor må løsningene fungere nå, men også ettervert som tilværelsen endrer seg og ungene vokser opp. I Kvernsteinkroken har arkitektene fra Aros tatt hensyn til akkurat dette ved å kombinere utsøkt og spennende arkitektur over 3 etasjer med fleksible løsninger. De 5 boligene er i størrelsene 133 - 166 kvm med en lekker takterasse som prikken over i'en!





Uteområdet blir et sted for sjelero og rekreasjon.

Her skal du kunne sitte skjermet for naboer og forbipasserendes blikk uansett hvilke bolig du velger.



SØRBØ
HAGENE

En bolig som du kan være stolt av



Gjennomtenkt fra første spiker til nøkkel i døra

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene for oss mennesker - enten du kjøper bolig en eller tre ganger gjennom livet. Da må det uansett være skikkelig. Boligen er for oss og våre nærmeste, men den er også et uttrykk for hvem vi er - og hvem vi vil være. Den er vår oase, og den er et sted du kan invitere venner og familie hjem til.

Sørbøhagane er tegnet i nydelig arkitektonisk drakt, der alt er gjennomtenkt fra første spiker til nøkkelen står i døra. Du får et godt hjem og en bolig du vil være stolt over.



Variasjon skaper gode bomiljø

Alle boligene er fleksible med mulighet for tre eller fire soverom - alt etter hva som er akkurat ditt behov i denne fasen av livet.

Alle boligene får takterrasse.
Alle hustypene har fått takterrasse og noen
samt et fleksibelt bonusrom i tredje etasje.
Kanskje ditt nye kontor eller soverom,
gjesterom eller ekstra stue?









ILLUSTRASJONSBILDE

ILLUSTRASJONSBILDE

SØRBØ HAGENE



“Enten man er familie eller ikke, så er praktiske, funksjonelle og smarte løsninger noe av det aller viktigste ved en bolig. Og ja - disse boligene har i aller høyeste grad akkurat det.”

Salgsansvarlig **Olav Kristensen** i Eiendomsmeidler 1





Forus

Sentrum

E39 - mot Stavanger

Nye påkjørsel E39

Coop Bygg

Rema 1000

Hove Plantesalg

Barnehage

Sandvedparken

Busstopp

SØRBØ
HAGENE

Praktisk beliggenhet

De 5 boligene ligger sentralt plassert i området. Herfra kommer du deg raskt og enkelt både nordover mot Sandnes sentrum, Forus og Stavanger, eller sørover mot Bryne og resten av Jæren.

Hoveveien - mot Sandnes sentrum

Kiwi

Sørbøveien

Kvernsteinkroken

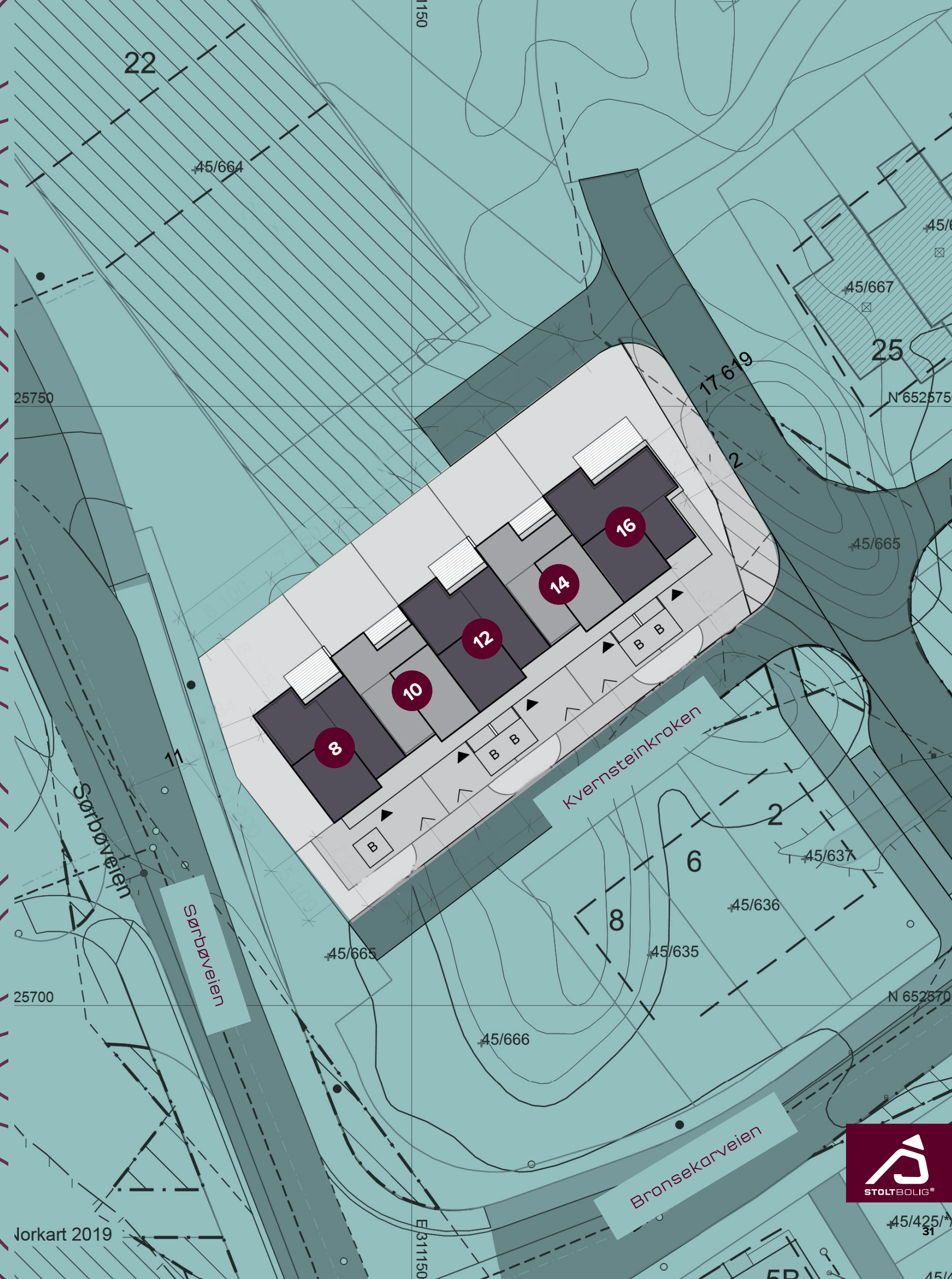
Bronsekarveien

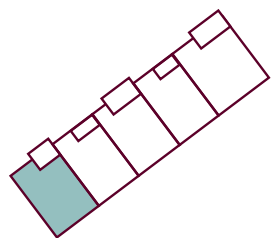
SØRBØ
HAGEN

PLANTEGNINGER

Asymmetri og spennende løsninger

De 5 boligene er delt opp i 3 ulike
boligtyper. Velger du endeboliger - får du
større uteområder. Velger du midten
får du terrasse og sitteplasser
både mot øst og vest.
Hva velger du?





Nr. 8 / 1. etasje

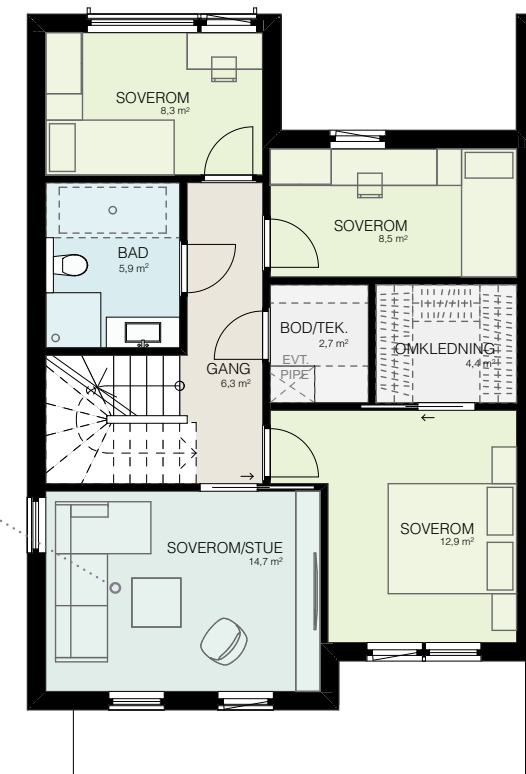
ca 155 m² bra. / 4 soverom / 3 stuer / 2 bad



2. etasje

bra. ca 72,5 m²

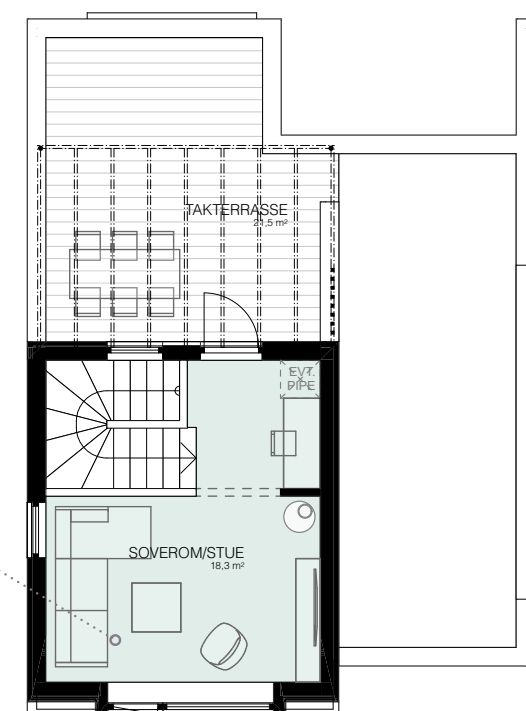
TV stuen kan også gjøres
om til et ekstra soverom.
Praktisk!

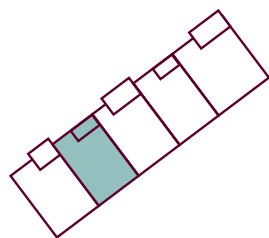


3. etasje

bra. ca 23,6 m²

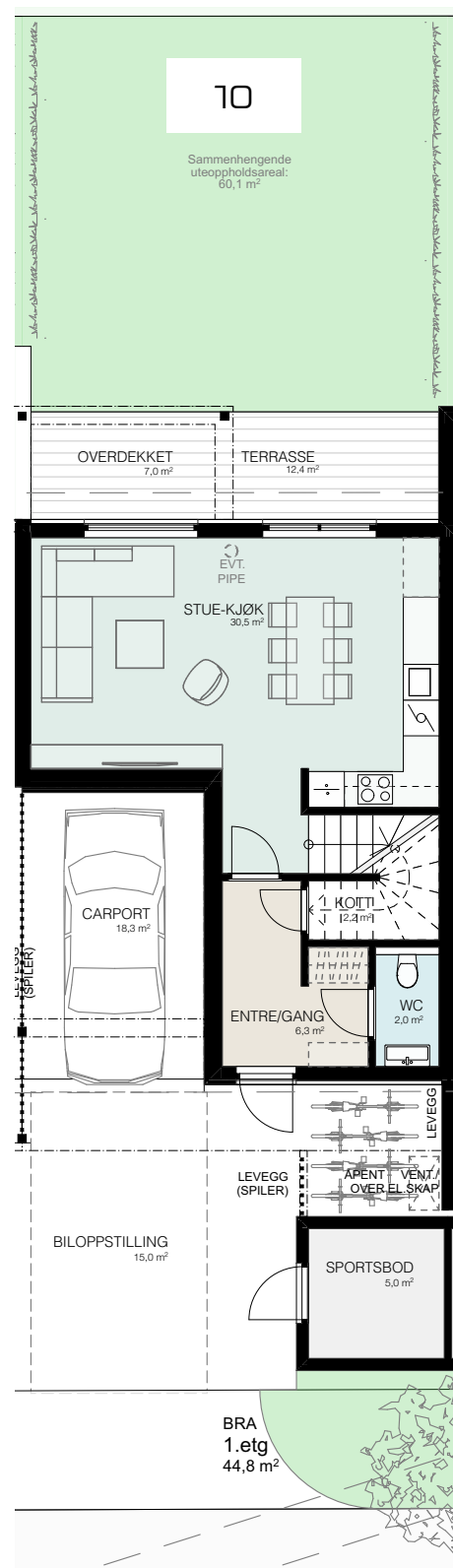
Gjesterom eller tv stue
i toppetasjen - en god idé!





Nr. 10 / 1. etasje

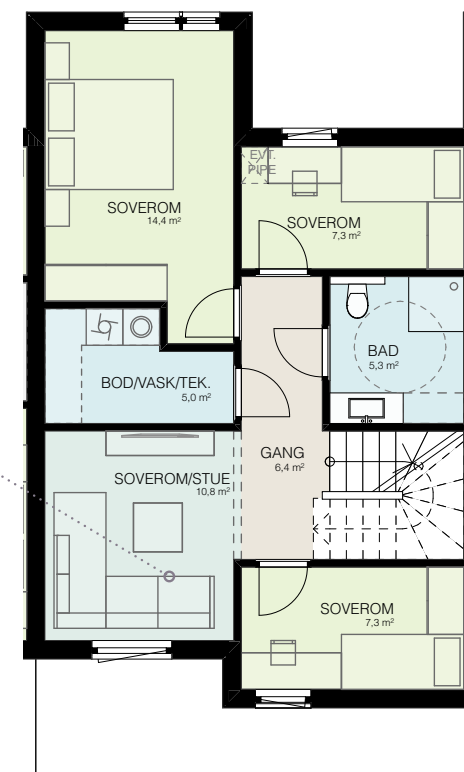
ca 133 m² bra. / 4 soverom / 3 stuer / 2 bad



2. etasje

bra. ca 64,1 m²

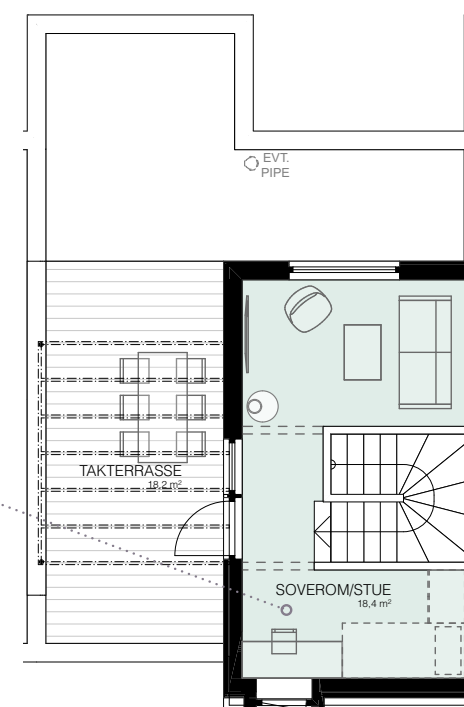
Gjesterom eller tv stue
i toppetasjen - en god idé!

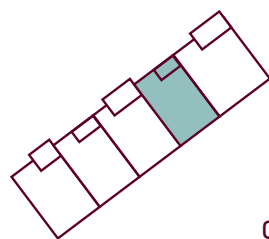


3. etasje

bra. ca 23,7 m²

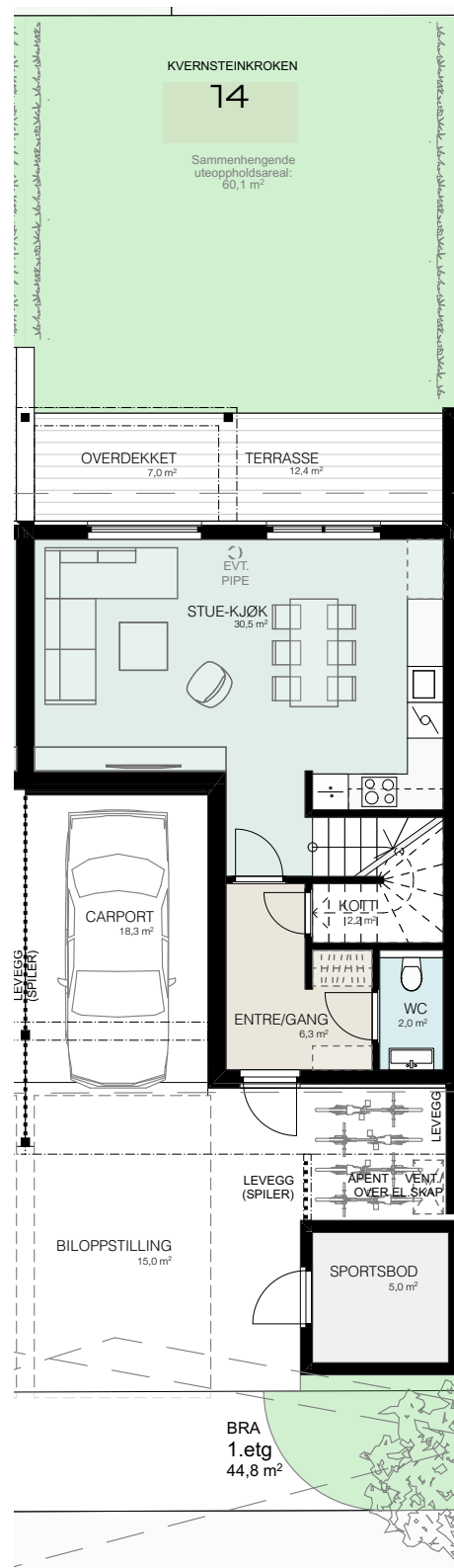
Ved å dele toppetasjen i to i trappegangen,
kan en også få et ekstra soverom på
hele 18,4 kvm. Romslig!





Nr. 14 / 1. etasje

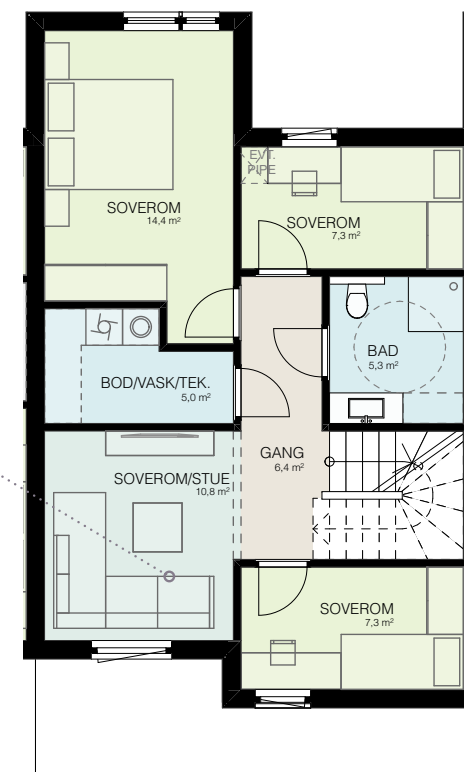
ca 133 m² bra. / 4 soverom / 3 stuer / 2 bad



2. etasje

bra. ca 64,1 m²

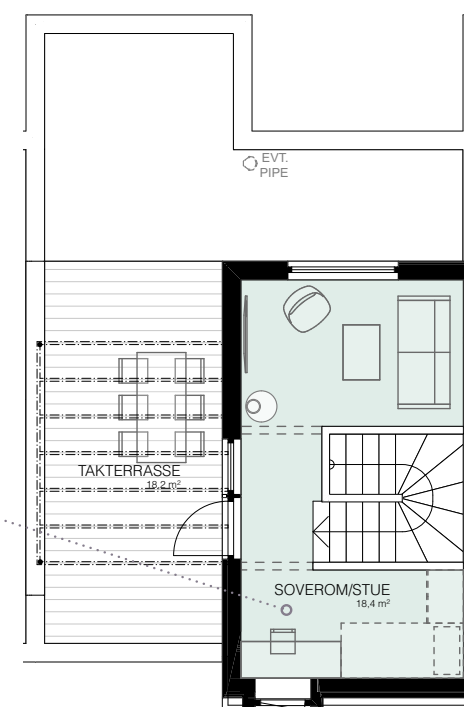
Gjesterom eller tv stue
i toppetasjen - en god idé!

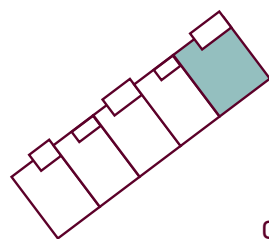


3. etasje

bra. ca 23,7 m²

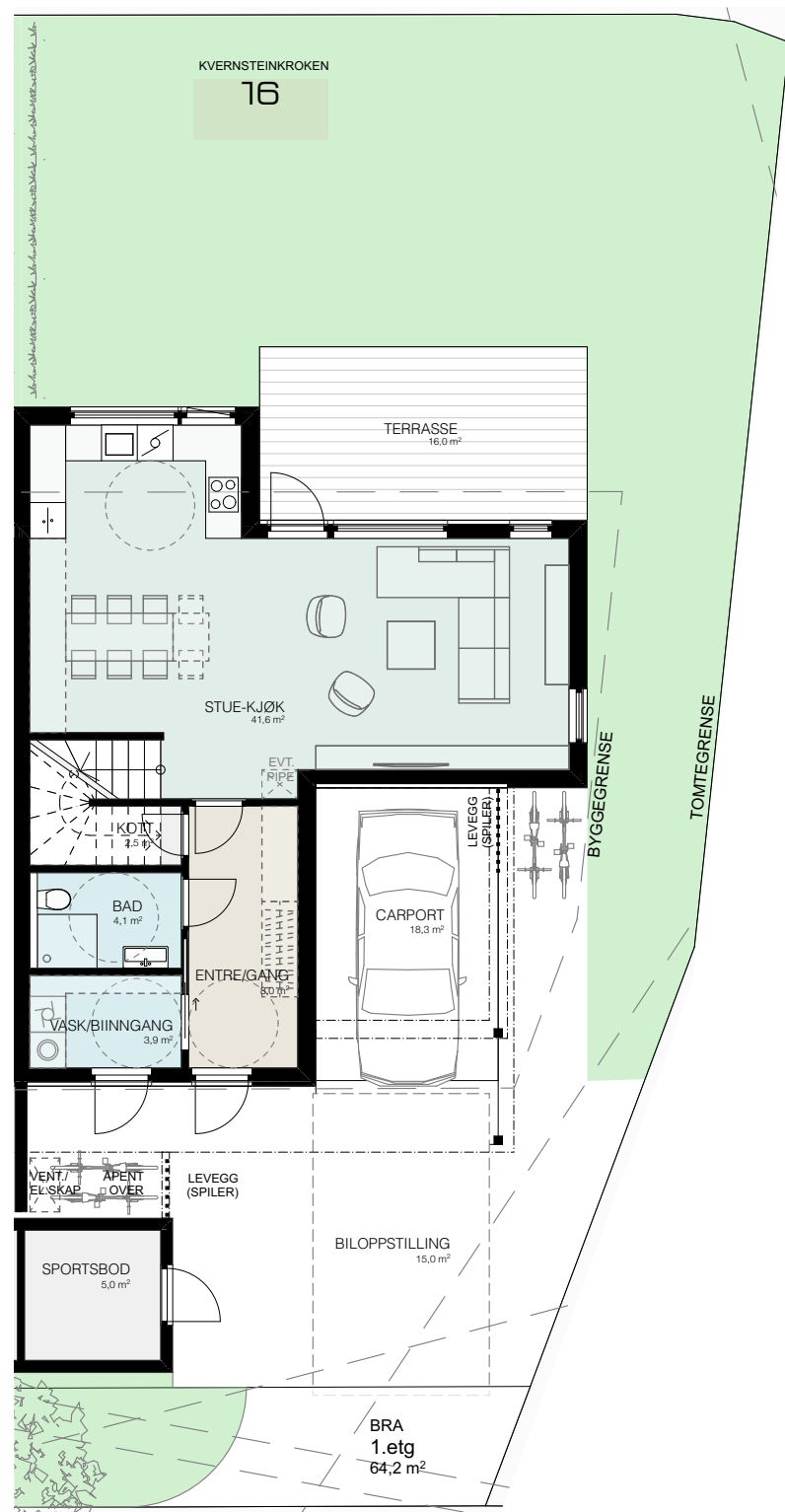
Ved å dele toppetasjen i to i trappegangen,
kan en også få et ekstra soverom på
hele 18,4 kvm. Romslig!





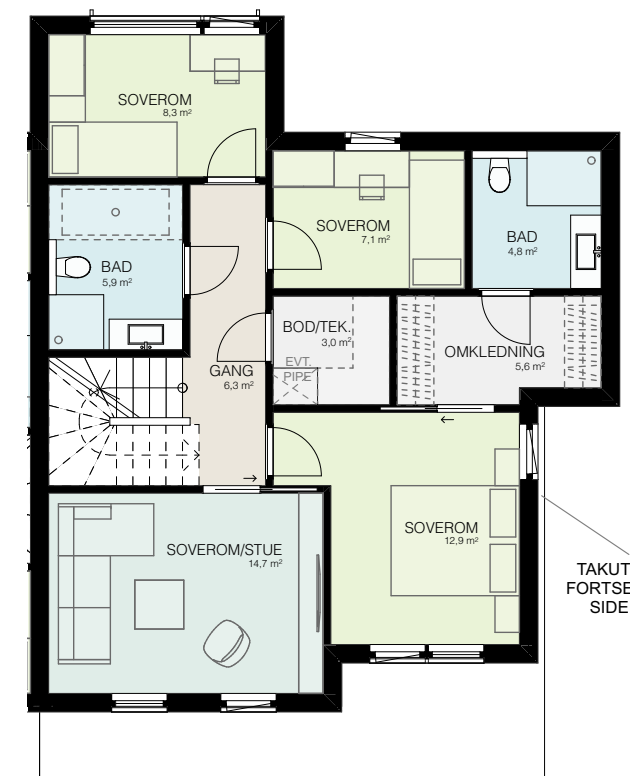
Nr. 16 / 1. etasje

ca 166 m² bra. / 4 soverom / 3 stuer / 2 bad



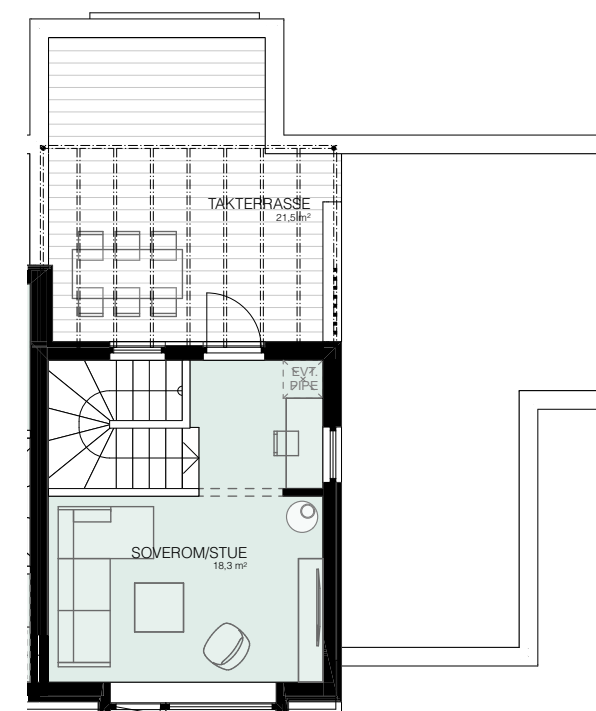
2. etasje

bra. ca 77,7 m²



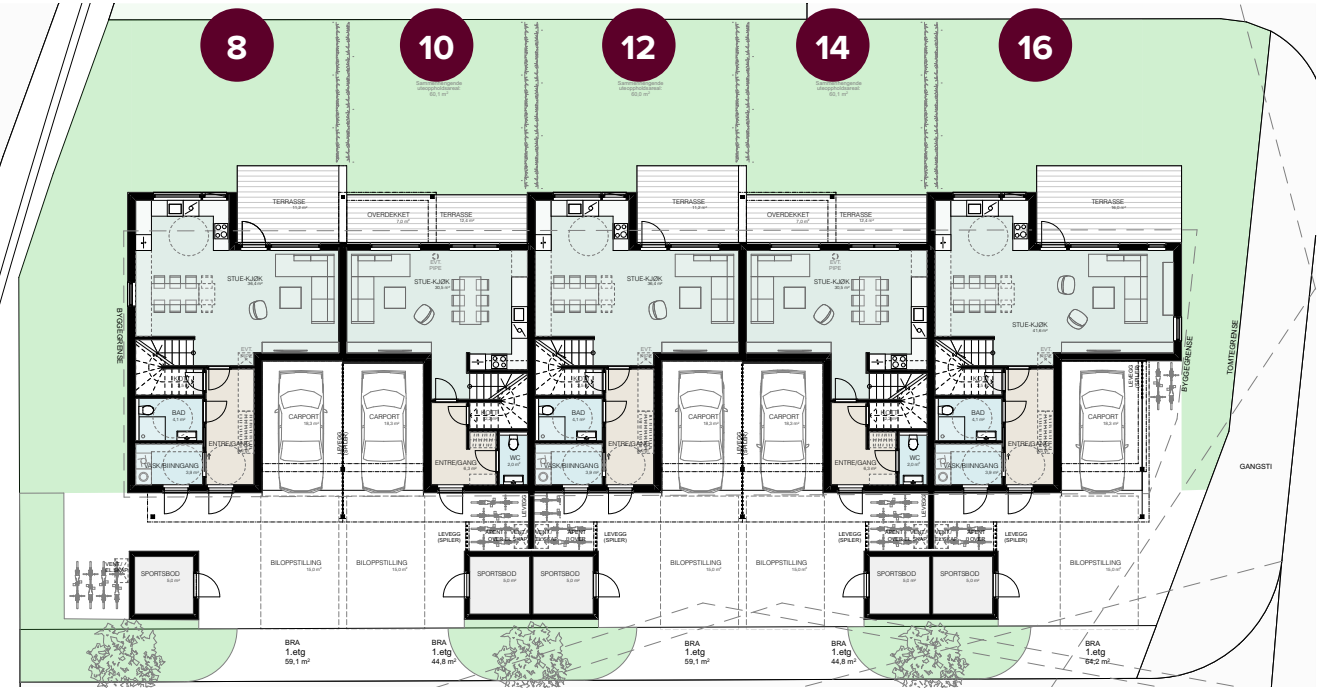
3. etasje

bra. ca 23,6 m²

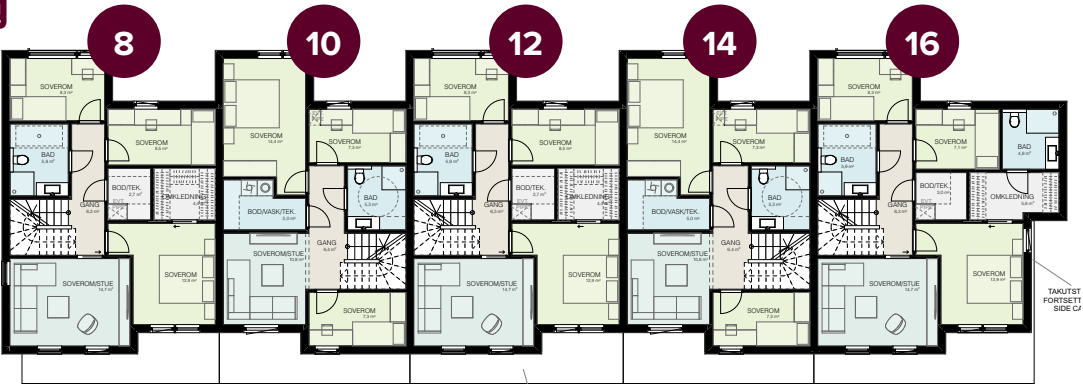


Oversikt

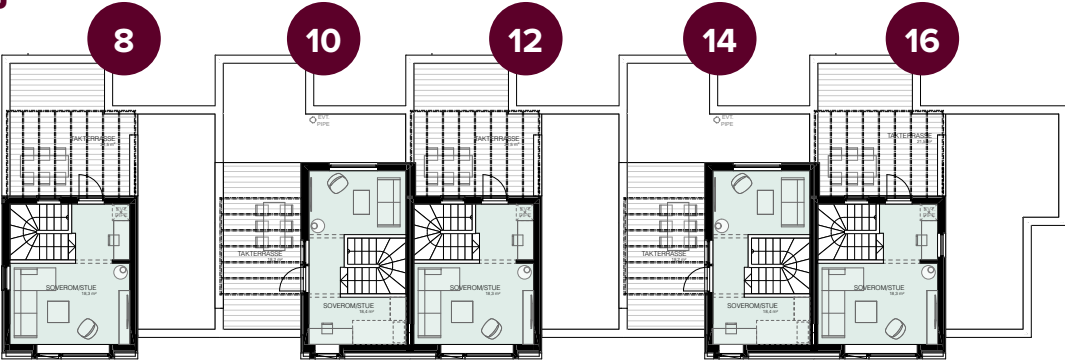
1.etg



2.etg



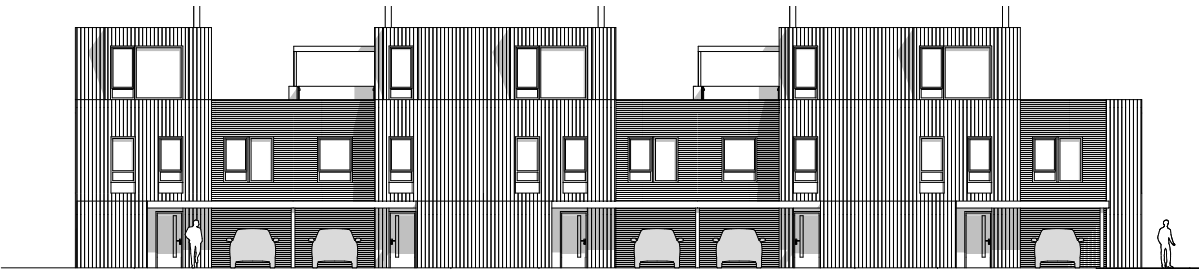
3.etg



Fasader

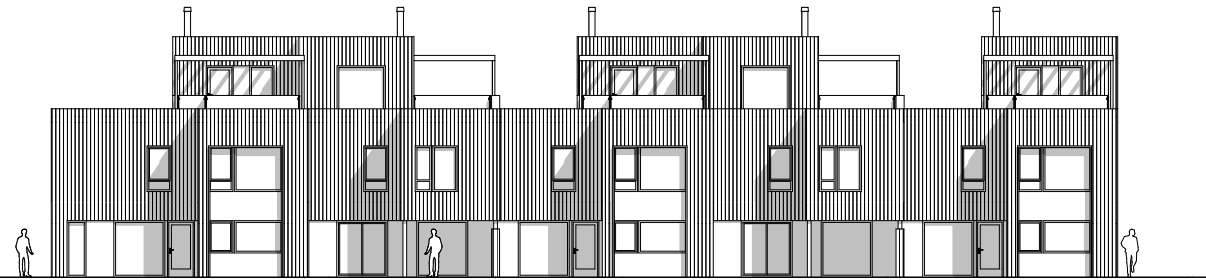
Sør-øst

Inngangssiden med utvendig bod



Nord-vest

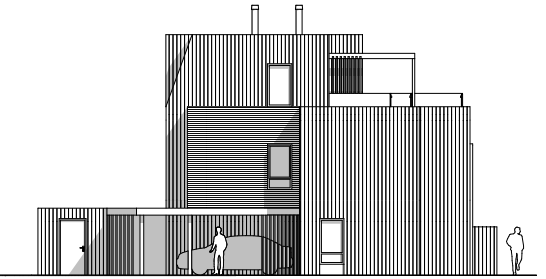
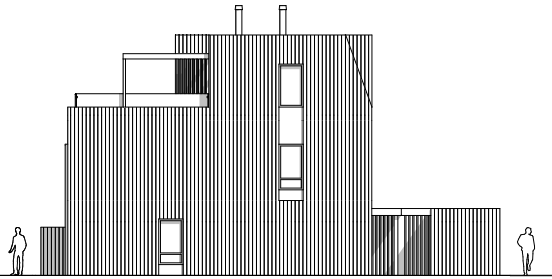
Hagesiden



Fasade mot NORD-VEST

Sør-vest

Nord-øst



SØRBØ
HAGENE

BELIGGENHETEN

En ungdommelig bydel med alt i nærheten

Med Stokkalandsvatnet og Sandvedparken som nære naboer, har Sørbøhagene vokst frem som en ungdommelig bydel ca 3 km fra Sandnes.

Variert bebyggelse

Dette er en bydel hvor alle skal kunne bo – førstegangsetablerere, små og store familier, eldre og enslige. Området er regulert til en fin miks av boligtyper som eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og leiligheter. Våre 5 boliger passer veldig godt inn her!

Sørbøhagene er et godt planlagt og gjennomtenkt boligområde med mange flotte grøntområder også mellom boligfeltene. I tillegg er det også planer om en rekke andre flotte trivsels tiltak i området som blant annet kunstgressbane, BMX-bane, sandvolleybaner, treningsapparater og mange lekeplasser.

Skole, barnehage og transport

Barnehager, 2 barneskoler (Sørbo og Hove) og ungdomsskole er selvsagt på plass. Hverdagshandelen kan du gjøre hos Kiwi eller Rema og skulle du ha ønske om litt mer shopping kan du reise kollektivt med bussen som går forbi på hovedveien flere ganger i timen. En liten spasertur unna finner du togstoppet på Ganddal. E39 sin nye påkjørsel ligger rett ved siden av Sørbøhagene - praktisk hvis du skal på jobb lenger vekk.

Eller du er kanskje typen som foretrekker å sykle istedet!

Rundt **Stokkalandsvatnet** er det en **4,2 kilometer lang tursti med belysning**. Praktisk for deg og dine når dere vil på luftetur eller mosjonere alene eller sammen med barn, foreldre og firebente venner. Her finnes også bademuligheter og skulle vinteren kommer kan du også finne frem skøytebane.



Andre større turområder i nærheten av Sørbøhagene, er flotte **Melsheia og Rogaland Arborét**. Flotte turstier og mulighet både for trening, tur og orientering for de litt ekstra aktive.

Leveransebeskrivelse

Sørbøhagene • Rekkehus i Kvernsteinkroken 8-16 / Felt BKS 5 • 19.11.2019

Bolig oppføres i 3 etasjer med integrert carport og utvendig bod. Tegninger datert 14.11.19

DIVERSE

- Søknad om igangsettingstillatelse er medtatt.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK17
- Uavhengig kontroll i forskrift er medtatt.
- Utarbeidelse av arbeidstegninger og kontroll av disse.
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse, koordinering er medtatt.
- Forsikring i byggeperioden.
- Stolt Bolig stiller nødvendige garantier etter Bustadoppføringsloven.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, carport og sportsbod.
- Utgraving av tomt for bolig, carport og sportsbod.
- Stikkledninger fra gate til bolig.
- Grusbelagt gårdsrom, carport og grovplanering av hage i henhold til tegninger.
- Klargjort for terrasse iht. tegning.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt uisolert gulv i sportsbod.

Tømrerarbeider bolig

- EI-30 yttervegger/vinduer der dette er vist på arbeidstegninger.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig.
- Tak bolig, sportsbod og takutstikk tekkes med sort papp.
- Terrasse på tak ved 3. etasje leveres med terrassebord 28x120 mm over tekking.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i aluminium og monteres synlig.
- Stående låvepanel kledning, grunnet 1 strøk med farge brun, sekundær kledning 148mm bredde med spor, gråsvart iht. fasadetegning.

- Underkledning i inntrukket parti leveres i samme utførelse som bolig
- Platekledning iht. fasadetegning og gesims ved takutstikk
- Spilekledning leveres i carport i henhold til tegninger.
- Rekkverk på takterrasse leveres med kledning som bolig og med glassrekkverk på toppen.
- Terrasse på bakkeplan kan leveres som tilvalg. Se tilvalgliste.
- Stiplet pergola 3. etasje iht. tegninger kan leveres som tilvalg. Se tilvalgliste.
- Utvendig belistning i minimal utførelse.

Dører og vinduer

- Vindu og terrasse dører leveres ferdig malt med samme farge inne/ute
- med farge NCS S 9000n sort og foringer med NCS S 0502y hvit.
- Ytterdører leveres iht. fasadetegning, Gilje Hades med farge NCS S 8000N sort.
- Dør i sportsbod, Gilje slett med farge NCS S 8000N sort.

INNVEDIG

Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Vegger oppføres i tre uten isolasjon og kles med gips.
- Bjelkelag leveres med Masonite bjelker uten isolasjon og med gips i himling.
- Gulv i tørre rom: 1.etasje leveres som betonggulv. 2.etasje og 3.etasje leveres med 22mm spongulv.
- Slette hvite innvendige dører med malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Gulv, dør og vinduslister i 12x58mm malt, farge NCS-S 0502-y hvit.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang tak vegg er klargjort for listefri løsning.
- Det kan forekomme kasser/kanaler i enkelte rom pga. tekniske løsninger.

Parkett

- Karelia Eik Living Vanilla matt 3-stav i tørre rom i alle etasjer, leveres dersom maler og gulvpakke velges.

Trapp

- Tett trapp i 1.etasje og åpen trapp i 2.etasje. Trappevanger og spilerekkverk leveres hvitmalt. Trappetrinn i furu eik toning.

Kjøkken og garderobe

- Det er medtatt kjøkken for kr 70000,- inkl. montering og mva. iht. tegning. Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderoreskap.

Maler arbeid

- Sparkling og maling av tak og vegger i tørre rom, leveres dersom maler og gulvpakke velges.
- Tak i våtrom males.

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i bi-inngang/vask 1. etasje og bod/vask/tek 2. etasje
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Stålpipes og ovn av type Ild 7 eller tilsvarende.

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Egen avkastkanal for kjøkkenvifte.

Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399 er ivaretatt.
- Boligen tilrettelegges for smarthus med skap som Rakit eller tilsvarende.
- Seriekoblet brannvarsling inngår i grunnpakken.
- Varmekabler i bad 1. og 2. etasje.
- Varmekabler i vask/bi-inngang1.etasje og bod/vask/tek 2.etasje
- Strøm uttak i carport, sportsbod, terrasse 1. og 3.etasje
- Opp/ned lampe ved inngangsparti.

Rørlegger

- Stikkledning på tomt inklusive kumsett og innfiltrasjonsskum.
- Bunnledning legges i PP rør.
- Vannledninger i rør i rør system.
- Tak-vann tilkobles ca. 30cm over terreng.
- 1 stk. VA vannutkaster.
- 1 stk. Vannstoppventil m/2 føler.

Beskrivelse av utstyr

- Vaskerom
- 200L VVB.
- Lekkasjestopper m/ 1 trådløse sensorer.

Kjøkken

- Oras Saga kjøkkenbatteri m/avsteng for oppvaskmaskin

Wc 1.etasje (12 og 16)

- Tece innbygningsramme
- Tece hvit trykkplate
- Porsgrund Seven D veggskål m/propensete
- Porsgrund Glow 40 servant
- Oras Saga servantbatteri

Bad 1.etasje (12, 14 og 18)

- Viking bad 90x90 dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri m/dusjsett
- Tece innbygningsramme
- Tece hvit trykkplate
- Porsgrund Seven D veggskål m/propensete
- Linn bad Sara 60 møbelseksjon
- Linn bad 60speil m/alu.ramme og belysning
- Oras Saga servantbatteri

Bad 2.etasje

- Viking bad 90x90 dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri m/dusjsett
- Tece innbygningsramme
- Tece hvit trykkplate
- Porsgrund Seven D veggskål m/propensete
- Linn bad Sara 90 møbelseksjon
- Linn bad 90 speil m/alu.ramme og belysning
- Oras Saga servantbatteri

Bad 2.etasje (bolig 18)

- Viking bad 90x90 dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri m/dusjsett
- Tece innbygningsramme
- Tece hvit trykkplate
- Porsgrund Seven D veggskål m/propensete
- Linn bad Sara 90 møbelseksjon
- Linn bad 90 speil m/alu.ramme og belysning
- Oras Saga servantbatteri

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

Stolt Bolig AS

SØRBØ
HAGENE

Fordeler ved å kjøpe nytt i Sørbøhagene

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/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 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



Olav Kristensen

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

Arild Espedal

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

Tommy Tjelta

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

