

TORS GATE

TO ARKITEKTONISKE ENEBOLIGER PÅ AUSTRÅTT



Innhold

7	Om boligen
20	Beliggenhet
26	Tegninger
38	Nærområdet
44	Leveransebeskrivelse
46	Fordeler ved å kjøpe nytt
48	Kontakt eiendomsmegler



2

1



OM BOLIGEN

Åpent og luftig i ryggen, sol i ansiktet!

Få minutter fra Sandnes sentrum, inn en liten stikkvei på toppen av Austråttbakken, finner du Tors gate 3. Her planlegger vi to flotte eneboliger på ca. 210 kvm med panoramautsikt mot vest tegnet av den talentfulle arkitekten Kjetil Djuve hos Aros.

Begge boligene er planlagt over 2 etasjer og får et spenstig uttrykk med variasjon i fasadeuttrykk og uterom. Fra terrassen og stuen i andre etasje kan du nyte både utsikten og kveldssolen i vest. Begge boligene leveres med egen garasje på tomt og hage på alle sider av bolig. Dette er kanskje sjansen dere har ventet på?

Andre etasje, to muligheter

Andre etasje andre muligheter. Her får du velge mellom to ulike planløsninger, alt etter hva som passer deg og din familie best. Ønsker du adskilt stue og kjøkken, eller passer det bedre med en ekstra tv-stue og egen voksenfløy? Du velger! Se tegningene på side 28 og 34.

Et hus med muligheter

FØRSTE ETASJE: INNHOLDSRIKT? JA!

I aller høyeste grad. Her har arkitekt vært både kreativ og løsningsorientert. For i første etasje finnes entre, bod, bi-inngang med tilgang til garasje og sportsbod, tre soverom, to bad, gang, trapperom og romslig tv-stue.



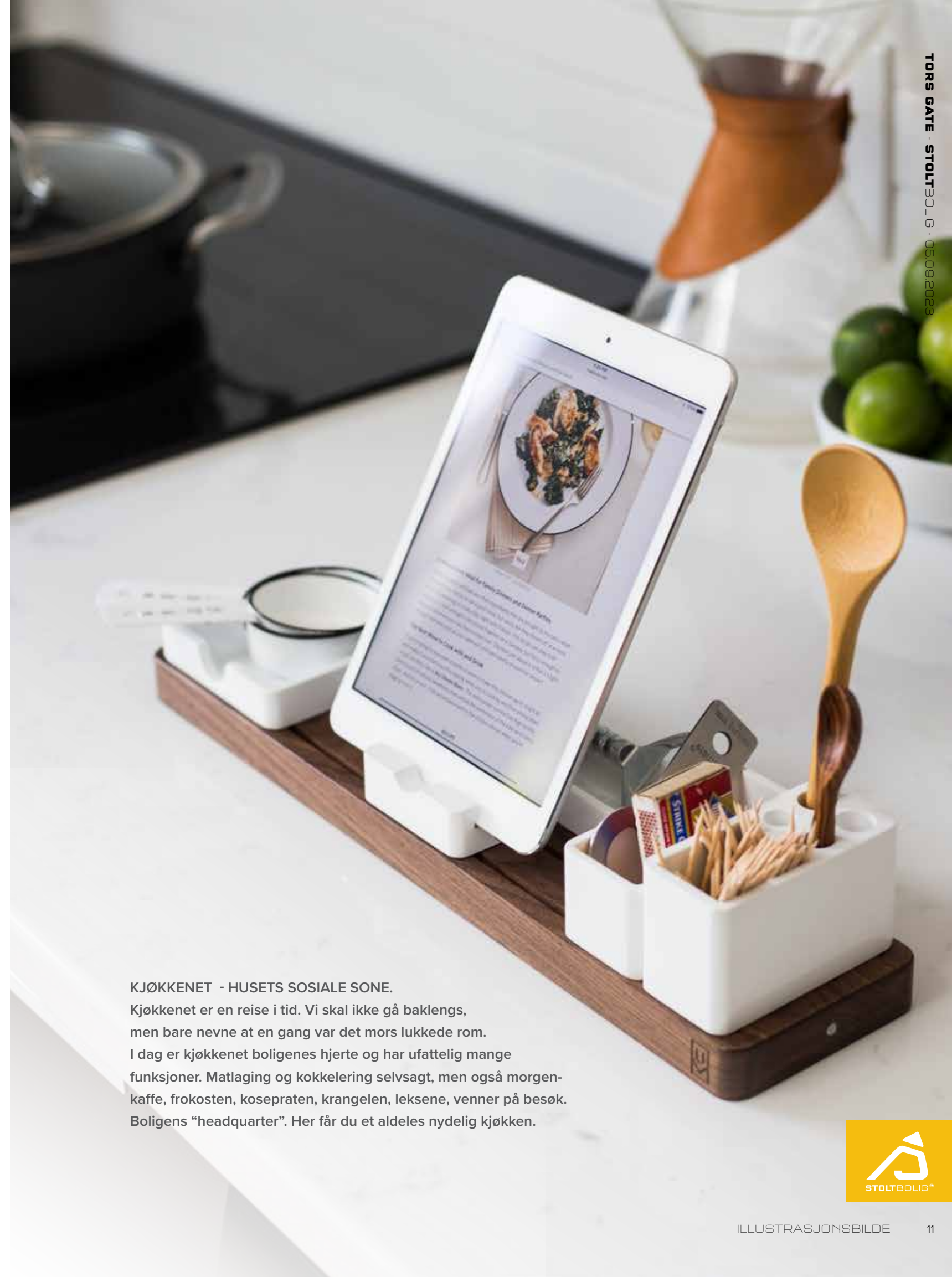
ANDRE ETASJE: DINE VALG, DINE MULIGHETER!

Her kan du gå ut på den deilige balkongen, strekke ut armene i luftig svev, og omfavne de flotte omkringliggende omgivelsene.

I denne etasjen får du en stor og romslig stue. Vinduene er store og strekker seg fra gulv til tak. Dagslyset svømmer inn, og blir nesten som et møbel i seg selv. Det er jo her livet skal nytes, til hverdags og til fest. Her skal du sitte i ro med en god bok eller smarttelefonen alene, men her skal du også nyte samværet med andre. Nyte gulvets eleganse og naturen utenfor.

For å oppsummere: I andre etasje har du mulighet for balkong, stue/kjøkken, bad og soverom.

Er du klar til å bo godt?



KJØKKENET - HUSETS SOSIALE SONE.

Kjøkkenet er en reise i tid. Vi skal ikke gå baklengs, men bare nevne at en gang var det mors lukkede rom. I dag er kjøkkenet boligens hjerte og har ufattelig mange funksjoner. Matlaging og kokkelering selvsagt, men også morgenkaffe, frokosten, kosepraten, krangelen, leksene, venner på besøk. Boligens "headquarter". Her får du et aldeles nydelig kjøkken.



1

2

Kjøkkenløsning vist på
plantegning til bolig 2



Stue/kjøkken-løsning som vist på
plantegningen til bolig 1



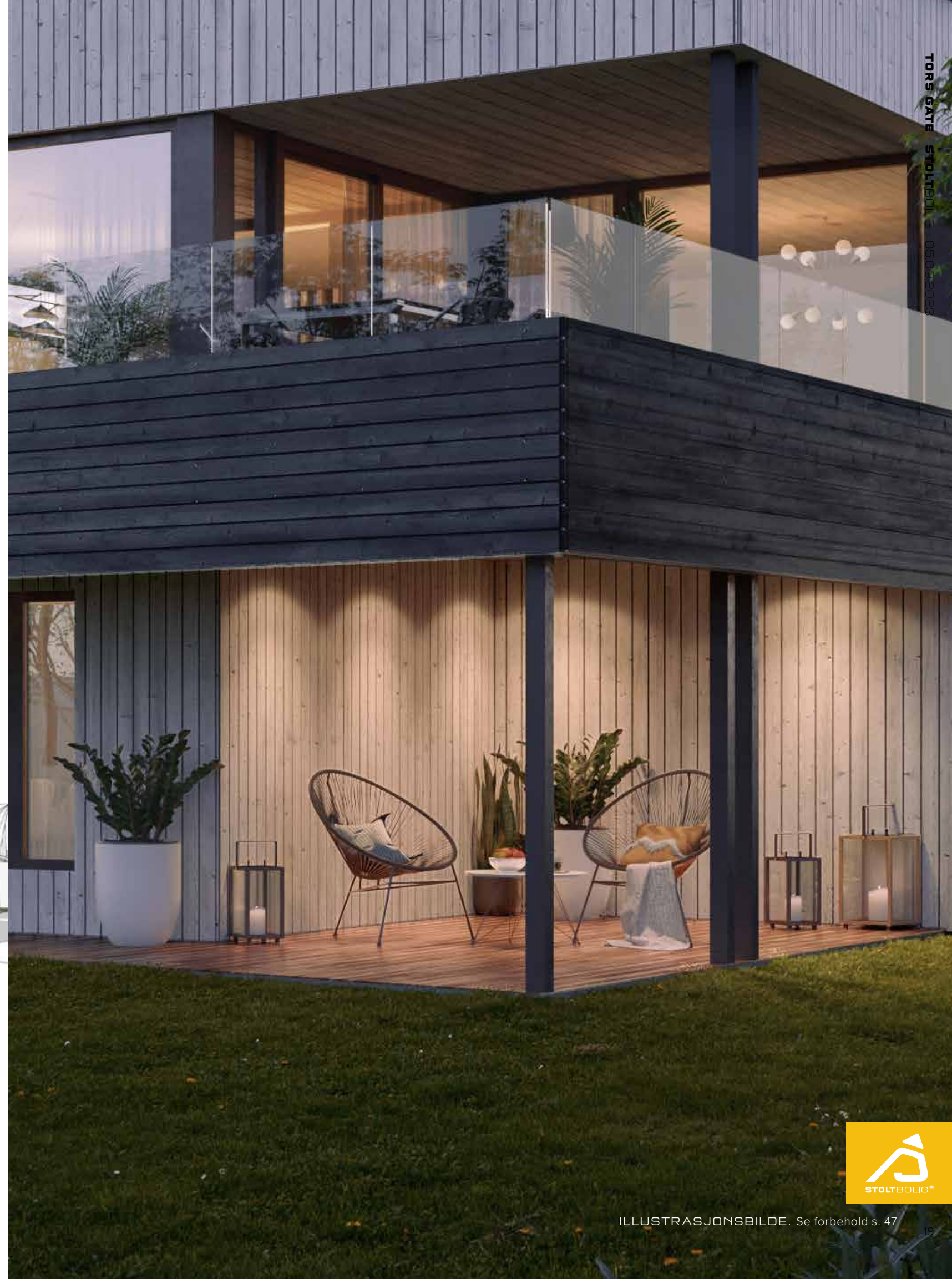
“Arkitekt Kjetil Djuve hos Aros har gjort en kjempejobb! De to boligene i Tors Gate blir naturlig inn i det etablerte villaområdet her på Austrått. Takhøyden i andre etasje drar lyset inn i oppholdsrommene og de store vinduene rammer inn panoramautsikten mot vest. Og med terrasser i begge etasjer er det lett å finne solen!

Olav Kristensen

Salgsansvarlig i Eiendomsmegler 1



Arkitekt Kjetil Djuve sine skisser



Austrått skole

Austråttbakken

TORS GATE

2

1

BELIGGENHET

Praktisk boligområde

De to eneboligene ligger sentralt plassert på toppen av Austråttbakken i et etablert villastrøk. Herfra er det kort vei til skole og til Sandnes sentrum. Det er rask tilgang til E39 som fører deg nordover til Forus og Stavanger, eller sørover mot Bryne og resten av Jæren.

Hoveveien

E39

På Austrått bor du godt!

Vakre omgivelser. Nærhet til naturen. Kort avstand til alt du trenger og alt du ikke visste at du hadde behov for. Våre boliger på Austrått gir deg en flott mulighet til å bo i et av de mest ettertraktede områdene i Sandnes.

DU I DITT RETTE ELEMENT?

Rolig og avslappende atmosfære. Gode offentlige transportforbindelser. Enkelt å komme seg til både Stavanger og Sandnes sentrum. Fordelene ved å bo på Austrått er mange. Nærheten til naturen er en av de største fordelene ved å bo her.

SLÅ UT ARMENE

Med flotte turstier og sykkelstier i umiddelbar nærhet, kan du nyte en aktiv livsstil og samtidig ta inn den fantastiske naturen som omgir deg. Her finner du også flere parker og grøntområder hvor du kan slappe av og nyte frisk luft.

TA SMAKSSANSENE MED PÅ TUR

I tillegg til å være omgitt av natur, har Austrått også flere butikker, kafeer, restauranter og andre fasiliteter i nærheten. Det betyr at du kan få tilgang til alt du trenger uten å måtte reise langt.



Området har et godt aktivitetstilbud, og det ligger flere flotte idrettsanlegg og lekeplasser kort vei fra boligen. Austrått IL tilbyr flere idretts tilbud, og disponerer Austråttshallen og Iglemyr idrettsanlegg. Ved hallen ligger det ballbinger og en populær skatepark. Det er også en splitter ny svømmehall på Austrått.



Austrått har også mye å tilby deg som er glad i natur og friluftsliv. I nærheten finner du Melsheia, Stokkelandsvannet og Sandvedparken. Dette er populære turområder med flotte lekeplasser og treningsapparater.

Austrått barneskole og Høyland ungdomsskole ligger i kort gangavstand, og det er flere barnehager i området.

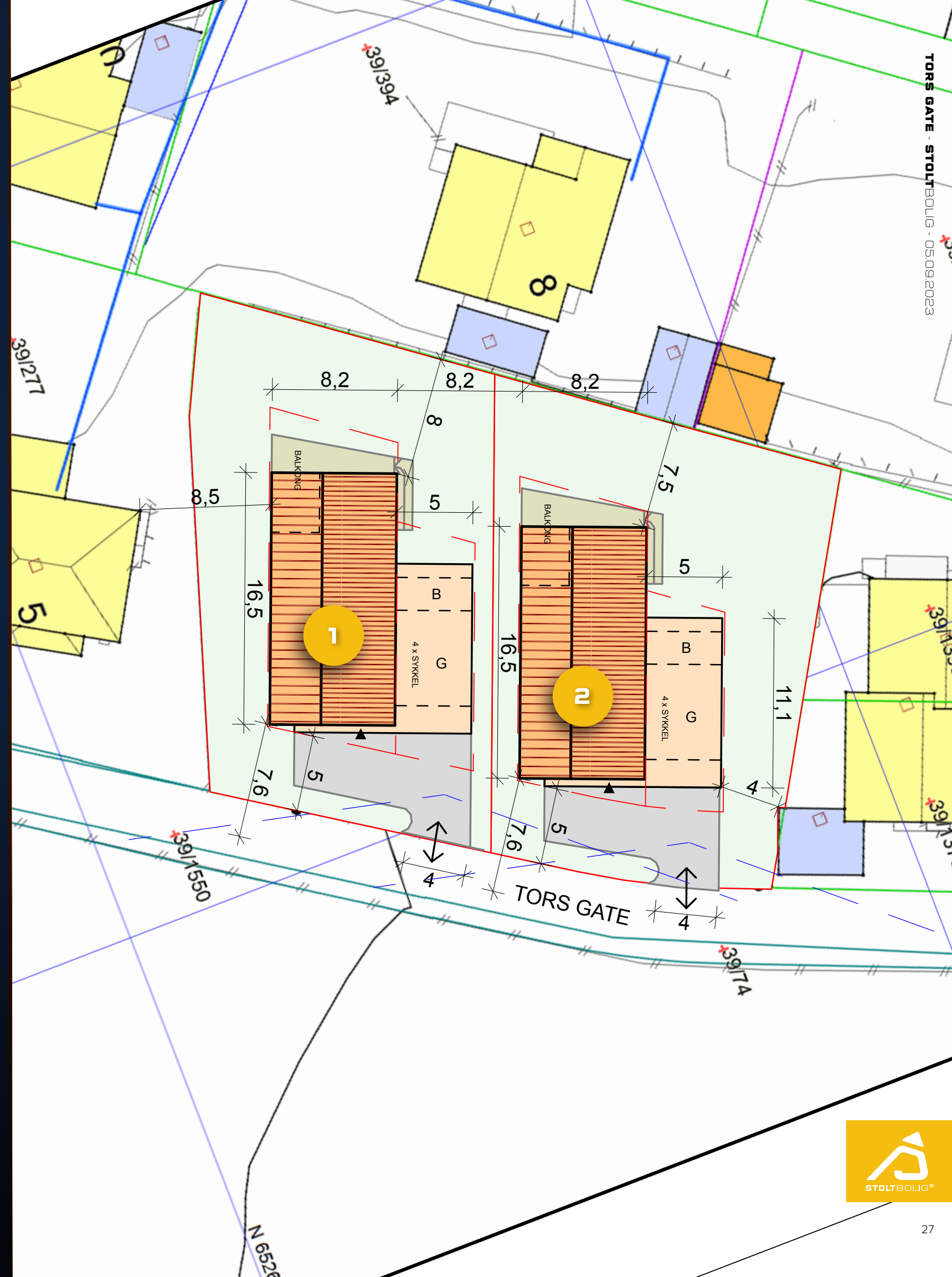




VELKOMMEN TIL UNIK BELIGGENHET
PÅ JORDBRUKSOMRÅDE - SOM GIR DEG
ARMSLAG OG FØLELSE AV FRIHET!

TEGNINGER

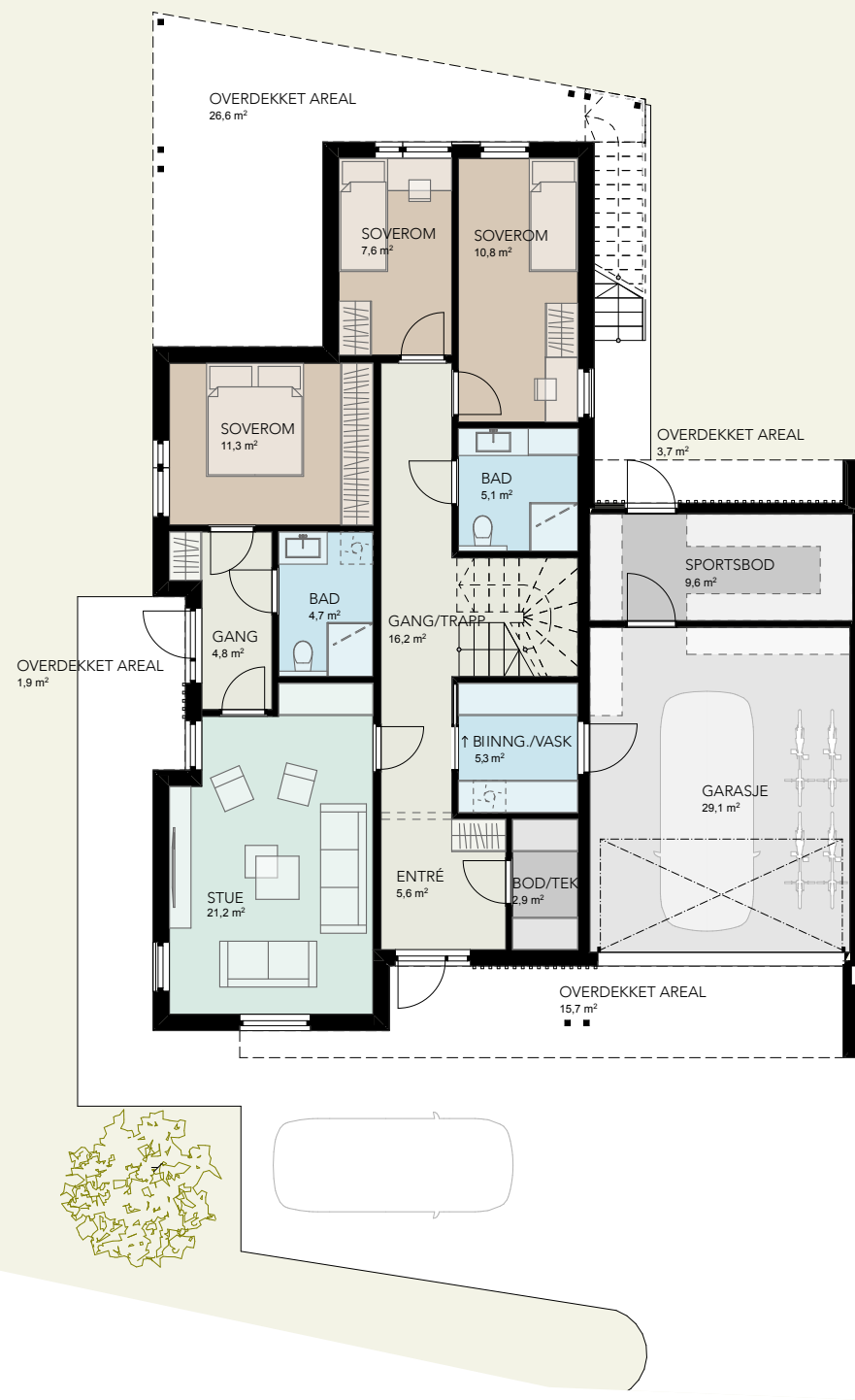
To arkitektoniske eneboliger



Bolig 1

BRA bolig ca. 210 m²

BRA garasje/sportsbod ca. 40 m²



Plan 1. etasje

Bra. 101,5 kvm / 3 sov / Stue
2 Bad / Vaskerom / Bod / Garasje m/sportsbod



NORD

I 2. etg kan du velge mellom to planløsninger. Se det andre alternativet på side 27.



Plan 2. etasje

Bra. 108,4 kvm / Tv-stue / Kjøkken/Stue
Master soverom m/omkl. / Bad / Bod / Balkong



STOLT BOLIG®

Bolig 1

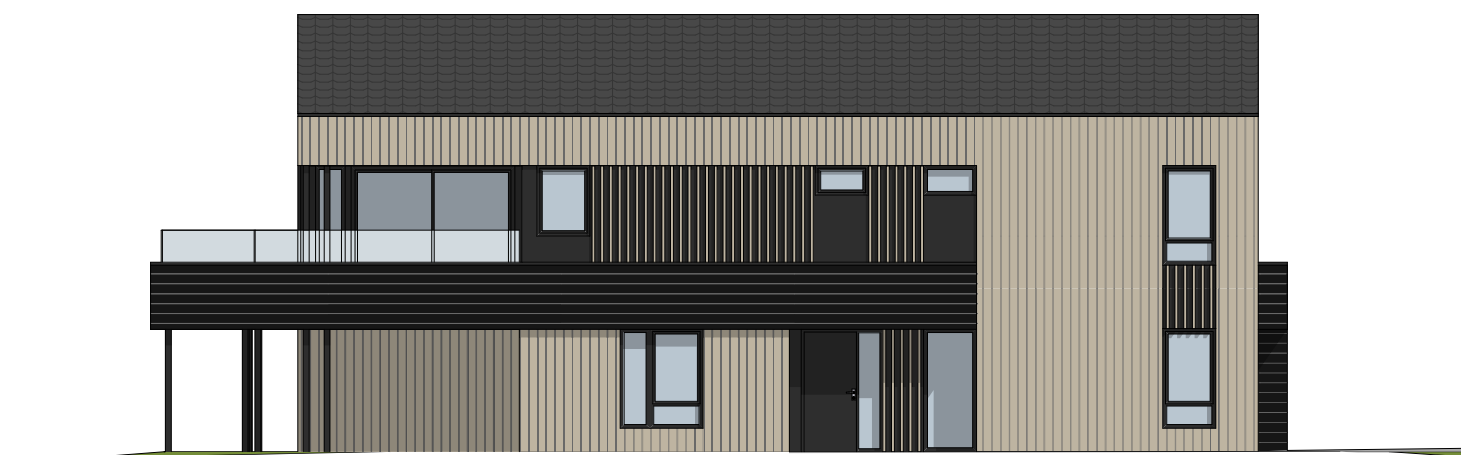
Vest



Øst



Sør



Nord

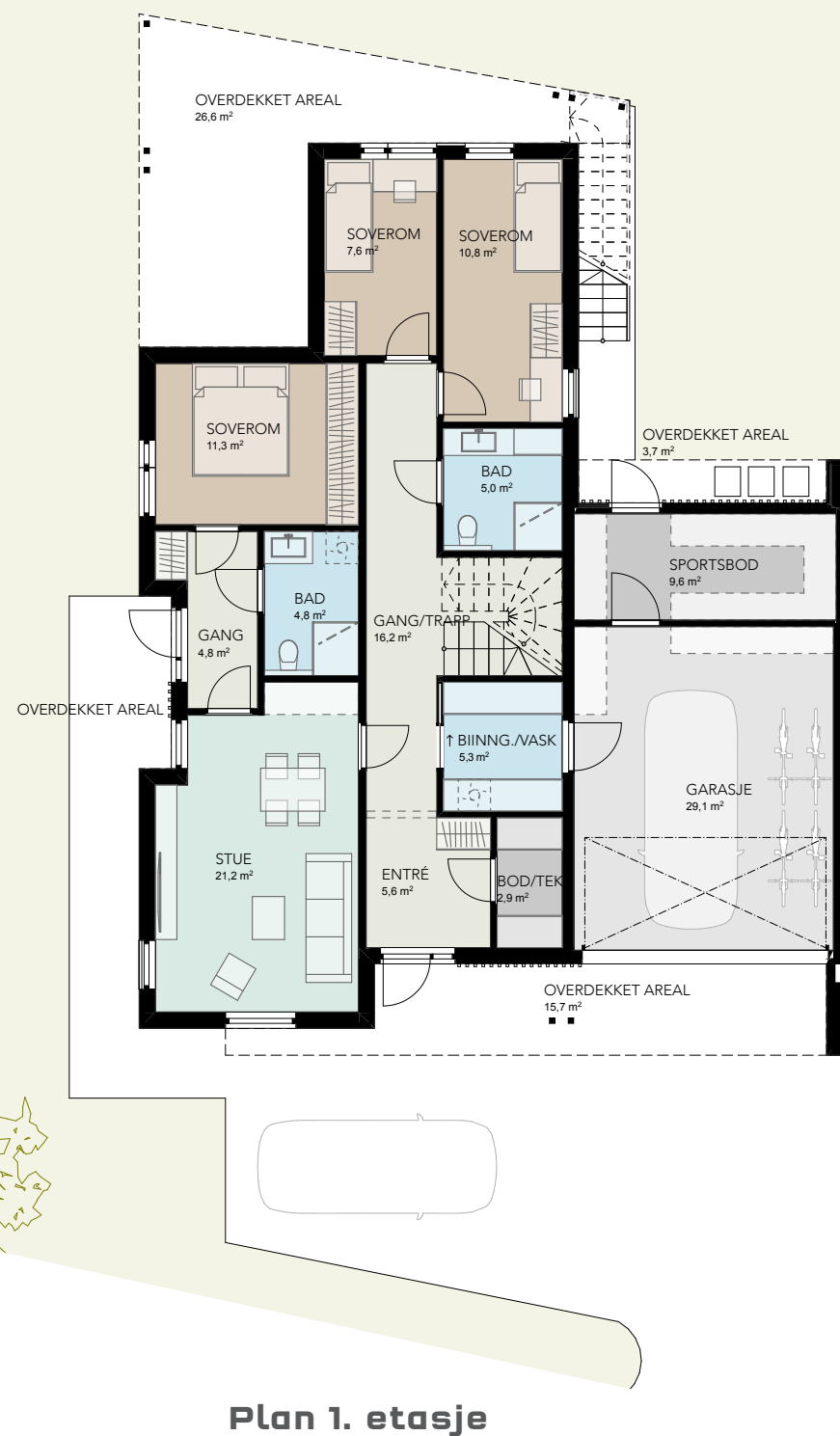




Bolig 2

BRA bolig ca. 210 m²

BRA garasje/sportsbod ca. 40 m²



Bra. 101,5 kvm / 3 sov / TV-stue
2 Bad / Vaskerom / Bod / Garasje m/sportsbod



I 2. etg kan du velge mellom to planløsninger. Se det andre alternativet på side 33.

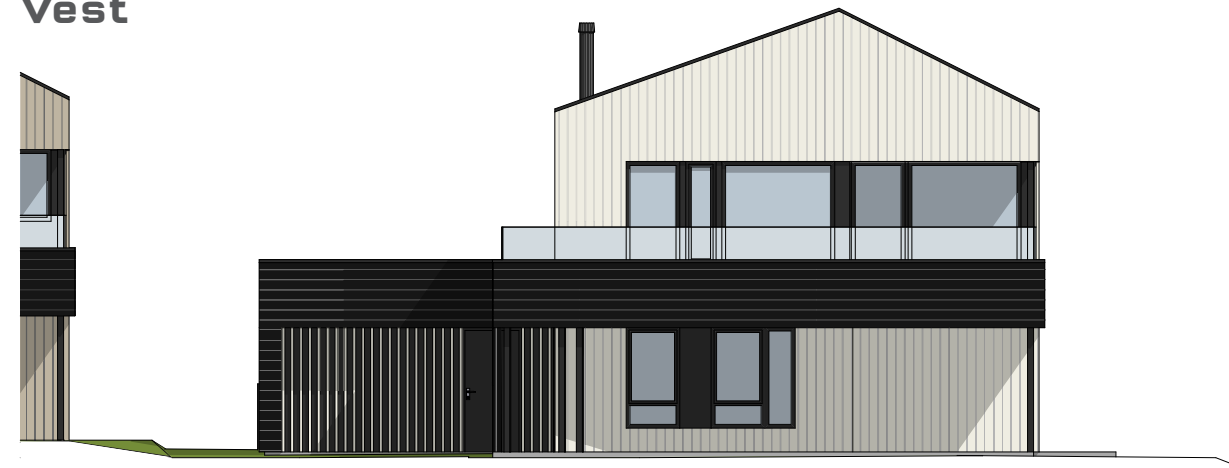


Bra. 108,4 kvm / Hovedstue / Kjøkken
Master soverom / Bad / Balkong



Bolig 2

Vest



Øst



Sør



Nord





NÆROMRÅDET

Et liv med sentrum i nabolaget

Å bo i Tors gate – 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 Tors gate – er å bo der livet puster. Kort vei til flere turområder, Austråthallen, Austrått svømmehall, Iglemyr idrettsarena og alt Austrått har å by på.

Å bo i Tors gate – 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 andre ord raskt på veien til både by og hytte enten det er nordover eller sørover.



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



Både Maxi, Amfi Vågen og Bystasjonen 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



Leveransebeskrivelse

Bolig A og B • To eneboliger med garasje og sportsbod

Beskrivelse datert 08.03.2023 • Tegninger datert 10.11.2022 • Utomhusplan 16.11.22

DIVERSE

- Søknad om tillatelse/igangsettingstillatelse.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17.
- Uavhengig kontroll iht forskrift.
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering.
- Forsikring i byggeperioden.
- Det stilles garanti iht. bustadoppføringslova..

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Stikkledninger, kumsett og evt. nødvendig infiltrasjonskum/fordrøyning er medtatt.
- Riving av eksisterende bolig.
- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/ innmåling for bolig, garasje og sportsbod.
- Utgraving av tomt for bolig og garasje/sportsbod.
- Det leveres belegningsstein type grå mix i gårdsrom og grovplanering av hage.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt uisolert gulv i garasje og sportsbod.
- Det leveres betongplattning i hage under balkong og i gangsoner til sportsbod.

Tømrerarbeider bolig og carport/sportsbod

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- EI-30 yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig.
- Tak på boligen tekkes med flate sorte takpanner.
- Garasje og sportsbod tekkes med asfaltbelegg.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.
- Hovedkledning leveres som stående dobbelfals impregneret kledning grunnet og med mellomstrøk i lys farge og sekundærkledning leveres som liggende dobbelfals (smal type) impregneret kledning grunnet og med mellomstrøk i mørk utførelse.
- Kledning i inntrukket vindusfelt leveres som tett låvekledning med spiler.
- Underkledning i inntrukket parti lik hovedkledning. Gjelder ikke under balkong.
- Balkong leveres åpen med impregneret bjelkelag og impregneret terrassebord 28x120
- Rekkverk på terrasse leveres med sekundær kledning og topprekke i glass.
- Minimal utvendig belistning.

- Utvendig trapp leveres med åpne trinn i impregneret tre.
- Garasje kles innvendig med lys grunnet trekledning på vegger og i himling. Sportsbod leveres uinnredet.
- Garasjeport og port-åpner er medtatt i sort utførelse.

Dører og vinduer

- Vedlikeholds vennlige aluminiums belagte vinduer og terrasse dører leveres ferdig malt sort inne og ute.
- Vinduer og terrassedører leveres som listefri løsning.
- Ytterdører i bolig og garasje Gilje slett farge sort. Karm leveres malt sort inne og ute. Foring i ytterdør bolig leveres i sort utførelse.

INNSENDIG

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 skråtak i 2. etasje. Søylar, kasser og foringer av himling, samt vegger kan utføres dersom 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.
- Slette hvite massive innvendige dører med pakning med malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Dørlist leveres som 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Gulvlist leveres som hvitlaseret eik 12x50.
- 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-stavs eikeparkett i alle tørre rom.

Trapp

- Tett trapp som hvitmalt NCS S 0502-y med stålspiler og nødvendig rekkverk iht. tegning. Trinn i hvitpigmentert eik.

Kjøkken og garderobe

- Kjøkken fra Aubo med kunde verdi på kr 200 000,- inkl. montering og MVA, er medtatt i henhold til tegning. Hvitevarer er ikke medtatt.
- Hybelkjøkken kan leveres som opsjon.
- 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.
- Malte tak i våtrom er medtatt.
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med våtromsmaling.
- Vinduer og terrassedører leveres med listefri utførelse.

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i bi-inngang/vask.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Vaskerom leveres Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite".
- Bad leveres gulv og veggfliser på bad "Modena Pro matrix" 60x60 cm med 4 fargevalg. Dusjgulv 5x5cm med 4 fargevalg.
- Ovn og pipe leveres til stue/kjøkken 2 etasje "Sergas 1" 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 fremt. Kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- "Synlige" kontakter leveres i designserien fra SG install. (gjelder ikke garasje, boder, bak tekniske installasjoner og lignende)
- Varmekabler i alle bad og bi-inngang/vask. SG install termostat.
- 1 punkt på balkong for utvendig stikkontakt.
- Strøm uttak i garasje og bod.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader i garasje.
- Lampe leveres med hver hovedinngang 2stk.
- Strømmåler i sikringsskap for egen avregning på energi i hybel kan kjøpes sjå elektriker.

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.
- 1 stk. vannutkaster.
- 1 stk. Vannstoppventil.

Beskrivelse av utstyr

Bi-inngang/ vaskerom - 1.etasje

- Vannmålerkonsoll
- Reduksjonsventil
- Tilbakeslagsventil kat.2
- Innvendig hovedstoppekran
- Automatisk vannstopper
- Trådløs føler
- Hvitlakkert fordelerskap for rør-i-rør
- 200l VVB 2kw for bolig
- Ekspansjonskar
- Opplegg til vaskemaskin
- Egen VVB i hybel er tilvalg sjå rørlegger

Bad 1. etasje

- TECE Innebyggningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 120 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 120 speil m/ sidelys
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring

Bad - Hybel 1.etasje

- TECE Innebyggningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 60 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 60 speil m/ sidelys
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Opplegg til vaskemaskin

Te-kjøkken - Hybel 1.etsje

- Opplegg til hybelkjøkken.*Avsluttes med plugget veggboкс

Bad 2. etasje

- TECE Innebyggningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 120 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 120 speil m/ sidelys
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Badekar kan leveres som opsjon

Kjøkken 2. etasje

- Oras Saga Kjøkkenbatteri høy tut

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 selveierbolig beregnes imidlertid dokumentavgiften kun av tomteverdien, 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 Tors gate 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