



FJORDHØYDEN AUSTRÅTT



TPG I HOME



WESTCO
eiendom

VELKOMMEN TIL FJORDHØYDEN

Ikke bare en bolig, men et hjem



SIDEOVERSIKT

4	Om prosjektet	19	Fordelene med å kjøpe nytt
6	Arkitektens visjon	20	Svane kjøkkenet
9	Beliggenheten	21	Svane bad
10	Nærområde og fasiliteter	22	Akkurat slik du vil ha det
12	Enklere hverdag	23	Om utbygger
13	Utsikt med stor U	24	Leveransebeskrivelse
14	Leilighet A2-A3	28	Romskjema
15	Leilighet A4	30	Megler
16	Leilighet B1-B3	31	Forbehold
17	Leilighet B4		
18	Leilighet C1-C4		



FJORDHØYDEN
AUSTRÅTT



OM PROSJEKTET

Fjordhøyden består av 12 leikre leiligheter over fire etasjer med fantastisk utsikt over Sandnes og Gandsfjorden. Omtrent like lenge som solen blir å finne i Sandnes, blir den også å finne på de sør-vestvendte balkongene i Fjordhøyden. Vi har valgt å fokusere på størst mulig terrasser, fremfor fellesområder. Og med en ideell beliggenhet opp i åsen i Høgevollsveien kan du nyte hver dag med en utsikt som sier det meste – at livet er herlig og at dette fort blir et hjem for livet.

Leilighetene vil være mellom 88 og 100 m² og inneholder entré med gjestetoalett, åpen løsning for stue/kjøkken med store vindusflater fra gulv til tak for optimale lysforhold, praktisk og romslig støtterom, gjestesoverom/kontor, samt en egen master-avdeling med soverom, stort omkleddingsrom og bad. Det medfølger også én parkeringsplass til hver leilighet i lukket garasjeanlegg, med tilhørende sportsbod.

For en mer detaljert beskrivelse se "Arkitektens visjon" side 6.



ARKITEKTENS VISJON

IKKE BARE EN BOLIG, MEN ET HJEM

Vi har en analytisk tilnærming til ethvert oppdrag, enten det er et leilighetsprosjekt for en utvikler, eller ny enebolig for en familie. Man skal gjenkjenne flest mulig av våre daglige behov, for så å optimalisere løsningen i forhold til dette. Da blir boligen som et redskap, et redskap som gjør livet vårt litt enklere og som hjelper oss i hverdagen. Vi tror denne filosofien resulterer i gode bokvaliteter og er vesentlig for å nå vårt ultimate mål som er å skape et godt hjem.

INNGANGSSONE

De klimatiske forholdene vi har her på Vestlandet gjør at vi har et generelt behov for tilgang på flere typer ytterklær. Da er det vår oppgave som arkitekt å gjenkjenne dette behovet ved å tilby rikelig med plass til oppbevaring av jakker og sko. Vi har avsatt areal til disse funksjonene, men det er opp til den enkelte å bestemme hvilke behov som prioriteres.

UTEROM

Tilgang på romslige og solfylte uterom er viktig når man bor i leilighet. I Fjordhøyden er alle balkongene sør-vestvendt, slik at man kan nyte ettermiddags- og kveldssol, samtidig som man kan nyte utsikten mot fjorden.



TOR GRIMSTVEDT

MASTER-AVDELING

Når vi planlegger påkostede eneboliger forventes det master-avdeling med soverom, garderobe og eget bad. Denne kvaliteten ønsker vi også å kunne tilby i Fjordhøyden. Vår løsning på master-avdeling er alltid basert på samme prinsipp. Man ankommer omkledd for så å fordele til soverom og bad. Dersom den ene parten står tidligere opp enn den andre kan man bevege seg fritt mellom omkledding og bad, uten å forstyrre den som sover frempå.

KJØKKEN

Vårt fokus på gastronomi og kosthold har gradvis endret seg, og vi kjenner alle navnet på en eller annen kokk med internasjonal rockestjerne status. Denne situasjonen påvirker også arkitekturen, og våre holdninger til mat preger utforming av kjøkken. Som et resultat av dette vil kjøkkenet være åpent mot gjestene og fungerer som et sosialt samlingspunkt, samtidig som du kan briljere som rockestjerne i eget hjem.

STUE

Når man planlegger sosial sone, er det viktig å ha et bevisst forhold til balansen mellom møbelsoner og gangakser. Gangaksen legges ofte asymmetrisk i rommet slik at man får den «lille» og den «store» møbelsonen. Med den «store» møbelsonen menes spisebord og salong, mens den «lille» er reoler, hyller og tv, møbler som normalt kan monteres mot en vegg. Salongen forsøkes alltid plassert slik at flest mulig tar del i utsikten.

STØTTEROM

Når kjøkkenet har fått en mer sentral plass i den sosiale sonen krever dette også økt bevissthet i forhold til ryddighet. For å imøtekomme dette legger vi ofte inn et støtterom hvor man kan ha et ekstra kjøleskap, ekstra skaplass og vaskeutstyr. Vi opplever veldig positiv respons på et «roterom» i nærheten av kjøkkensonen.

SOVEROM II

Soverom II plasseres ofte i nærheten av inngangssonen, og gir lite bidrag utover å tilby gjester overnattingsmuligheter. Vår tanke er å gjøre dette arealet mer aktuelt og anvendelig ved å legge det i forbindelse med sosial sone. Ved å benytte skyvedører kan dette arealet enkelt fungere som en utvidelse av den sosiale sonen, som tv-stue eller hjemmekontor. På denne måten aktiviseres arealer som normalt står ubrukt, og bidrar til økt romfølelse. Unntaksvis, når man har overnattingsgjester, kan rommet konverteres til dette formålet.

Prinsippet med mulighet for individuell tilpasning er noe vi har fokus på gjennom hele planleggingsprosessen, for vi er alle forskjellige og har ulike behov. Og ingen kjenner din livsstil bedre enn deg selv.

ramp[®]



BELIGGENHETEN

På høyden i Høgevollsveien, med panoramautsikt over Sandnes by og hele Gandsfjorden, kommer Fjordhøyden.

Et etablert boligområde med gåavstand til sentrum, Maxi kjøpesenter og et havneområde med spennende prosjekter. Elveparken er et av disse, som med sine kafeer og butikker vil knytte sentrum enda nærmere Fjordhøyden.

Skal du reise med tog eller buss, så er det heller ikke mange minuttene dit. Her får du være både nær og tilbaketrukket.

KORTE AVSTANDER

Maxi Kjøpesenter 5 min. gange

Amfi Vågen 7-8 min. gange. 5 min. kjøring

Ruten/togstasjonen 7-8 min. gange langs bryggekannten

Kvadrat kjøpesenter 8 min. kjøring

Det går buss forbi Høgevollsveien hvert 15. min.



NÆROMRÅDE OG FASILITETER

DET E EI TI FOR ALT

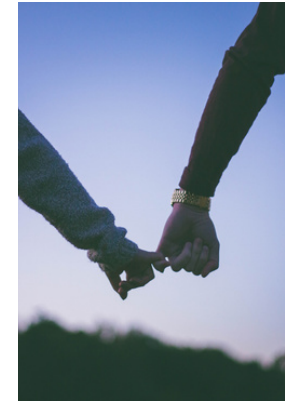
Og heldigvis er det kort vei til det aller meste. Sandnes har mye å by på, med et rikt utvalg av ulike kulturtilbud, handlemuligheter og spennende spisesteder. Det er lett å la seg begeistre når man ikke må reise for å komme frem, men kan få en liten spasertur som skjerper både appetitten og sansene. Tar du snarveien langs bryggekanten, er du nede i byen på under 10 minutter.

Enten du skal handle, bare ta en kafétur eller en helaften med både mat og kultur, så er du ikke langt unna. I Langgata finner du blant annet Ti Spiseri & Bar med byens beste utvalg av vin og cocktails, og høsten 2022 åpnet Tempo Vinbar i Øglændkvartalet.

Søker du det eksotiske kan du blant annet oppleve det ekte tyrkiske kjøkkenet hos Pasha i Langgata 9.

KULTUR OG UNDERHOLDNING

Like i nærheten finner du også Sandnes Kulturhus, Vitensenteret, KINOKINO Kunstsall og Odeon Kino i Amfi Vågen. Sandnes er dessuten kjent for de store årlige TV-idrettsarrangementene Blinkfestivalen og Tour of Norway. Og innspurten til Nordsjørippet går gjennom Høgevollsveien, så her kan du heie frem syklistene fra balkongen din.





RUTEN

AMFI VÅGEN

BYSTASJONEN

Ti SPISERI & BAR

ØGLENDKVARTALET

ENKLERE HVERDAG, MER FRIHET

Vi vet det kan føles litt skummelt å gå fra en større enebolig til leilighet. For mange er det en prosess. Men når steget endelig er tatt kjenner de fleste på en stor lettelse. Da vil du føle deg fri og få mer tid til å leve. Se på det som en skikkelig opprydding, som du sikkert har tenkt på en stund. Vi mennesker har en tendens til å fylle opp skuffer og skap, uansett hvor stor eller liten plass vi har. Men hvor mye plass trenger du egentlig?

Trenger du ekstra sengeplass, lett tilgjengelig når barna eller barnebarna kommer på besøk? Er du en ivrig feinschmecker på kjøkkenet og derfor opptatt av praktiske løsninger og god skaplass til redskapene dine? Eller er du av typen som setter pris på et eget privat rom? For å sy, snekre, gjøre litt yoga eller se innspurten av Tour de France?

Kanskje er du en blanding av alle disse? Uansett hvem du er, har vi gjort et grundig arbeid for å løse alle dine behov best mulig, ved å designe et effektivt, sømløst og levedyktig hjem for deg. For du har kanskje ikke tenkt å flytte så mye mer.

Dessuten blir det ingen luking av bed, maling av hus, høytrykksspyling eller klipping av plen. Og skal du ut å reise, kan du i hovedsak lukke døren bak deg og vende nesen ut mot verden. Deilig følelse, ikke sant?





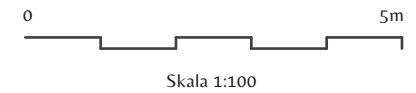
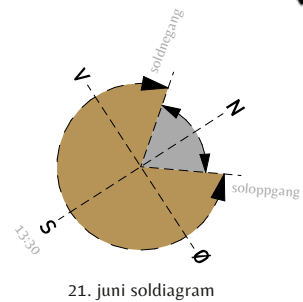
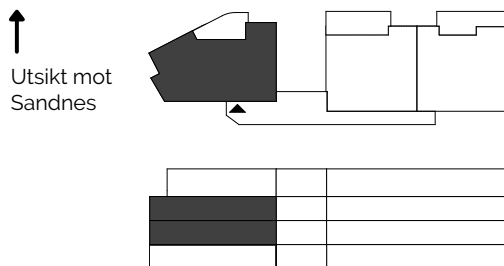
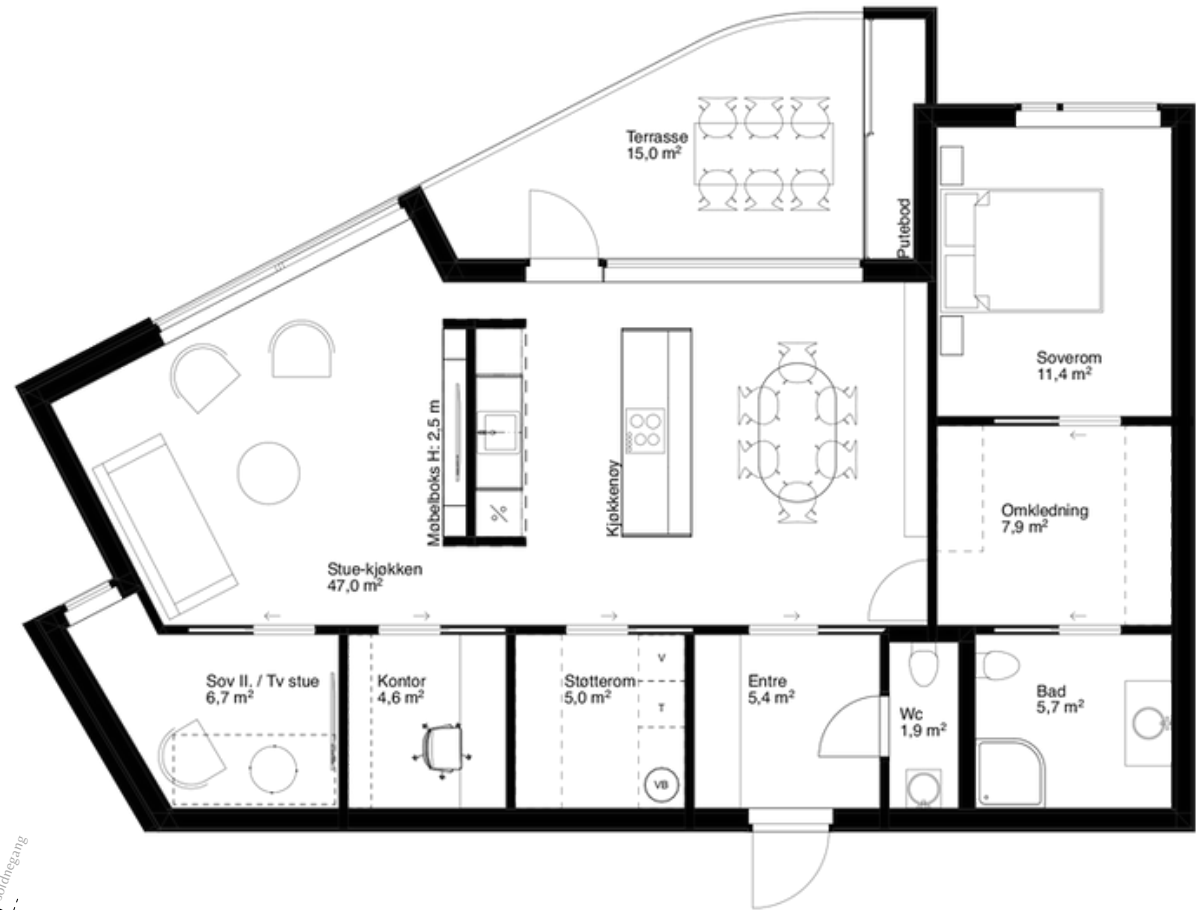
UTSIKT MED STOR U

Fra solsiden, og med en høyde på rundt 30 meter over havet allerede i første etasje, kan du nyte en fantastisk sør-vestvendt utsikt over Sandnes og Gandsfjorden. Det ligger kanskje ikke midt i sentrumskjernen, men i gangavstand. Dette er unikt og skiller seg fra fleste andre prosjekter i byen.

Godt tilpasset det skrå terrenget gir Fjordhøyden deg utsikt med stor U.

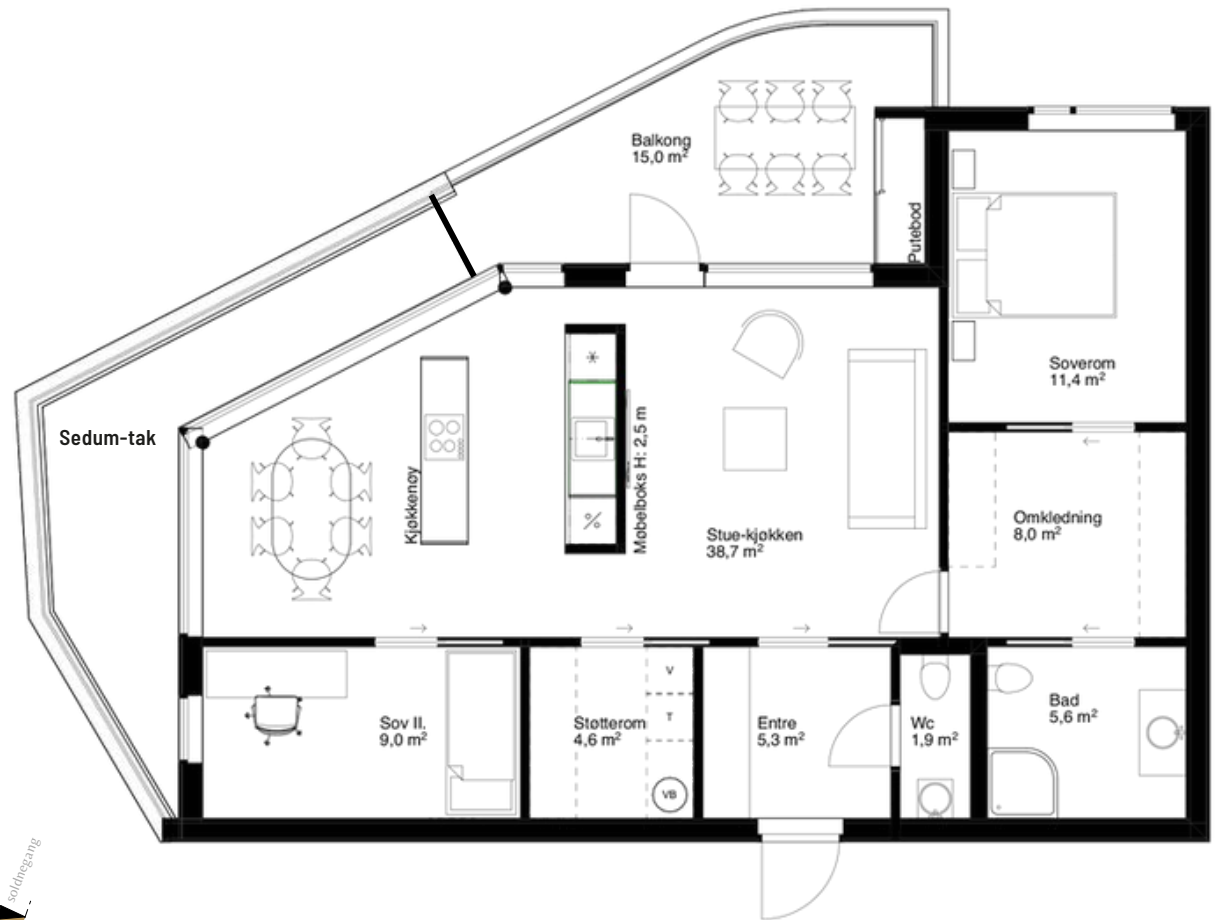
LEILIGHET A2 OG A3

BRA	100 m ²
P-rom	95,4 m ²
Balkong	15 m ²
Antall soverom	2

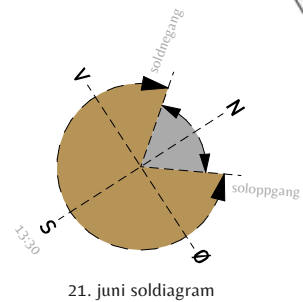
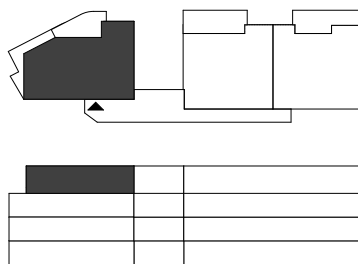


LEILIGHET A4

BRA	88,4 m ²
P-rom	83,8 m ²
Balkong	15 m ²
Antall soverom	2



↑
Utsikt mot
Sandnes

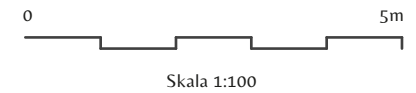
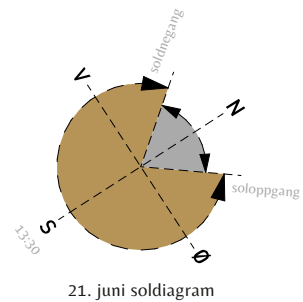
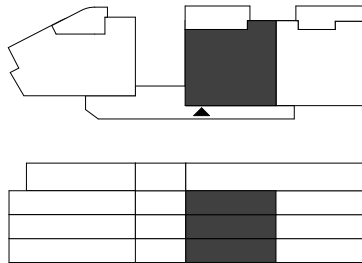


LEILIGHET B1, B2 OG B3

BRA	92,6 m ²
P-rom	87,7 m ²
Balkong	19,9 m ²
Antall soverom	2

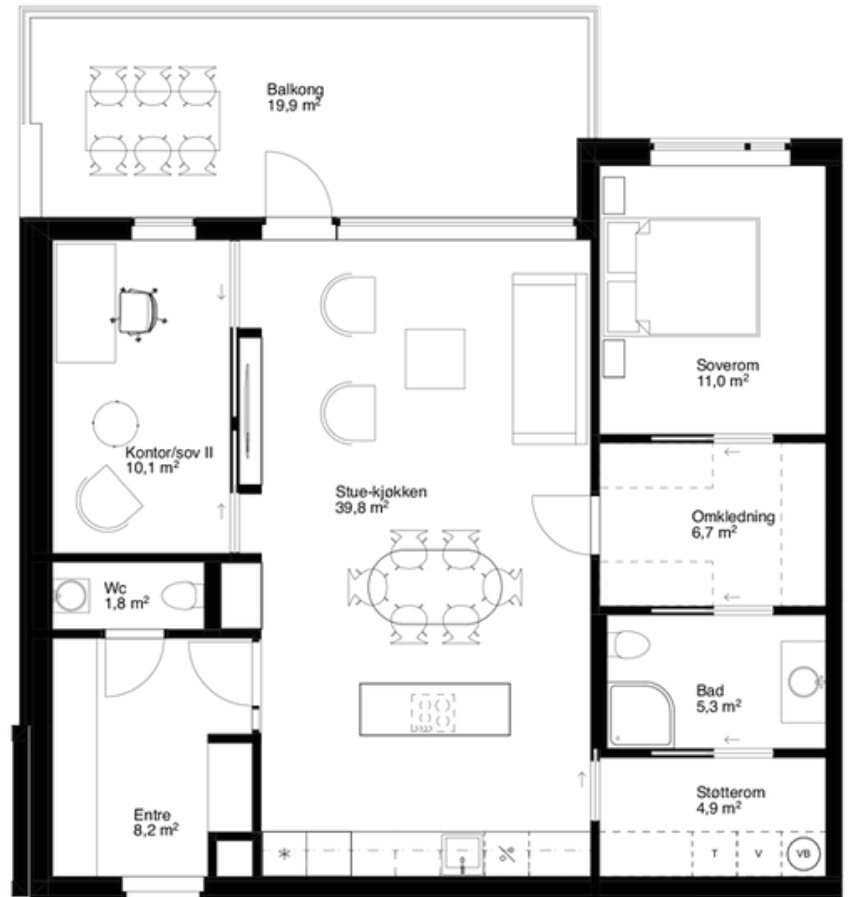


↑
Utsikt mot
Sandnes

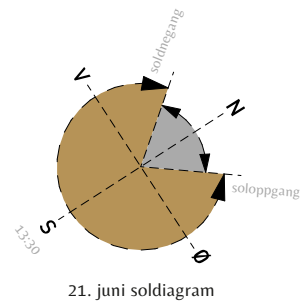
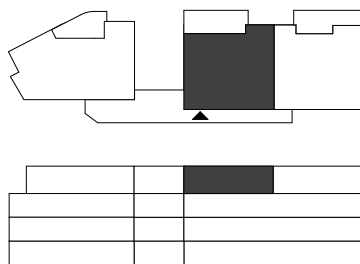


LEILIGHET B4

BRA	92,6 m ²
P-rom	87,7 m ²
Balkong	19,9 m ²
Antall soverom	2

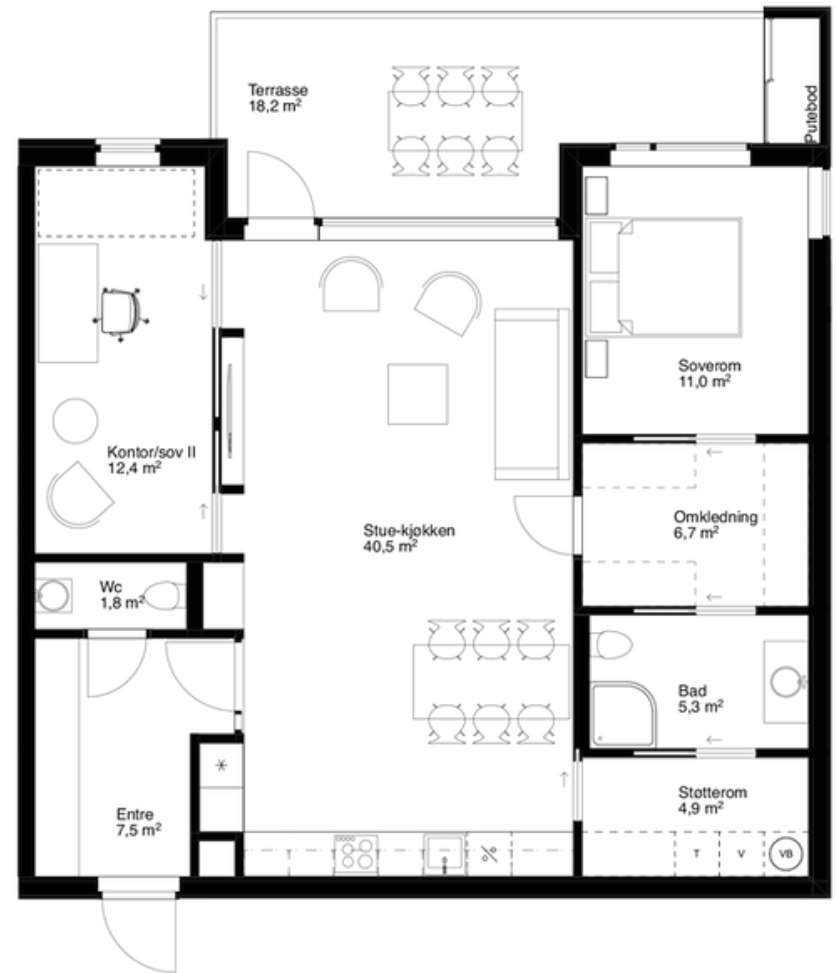


↑
Utsikt mot
Sandnes

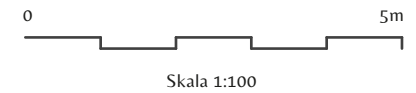
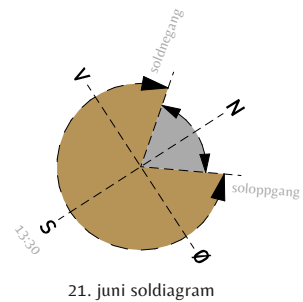
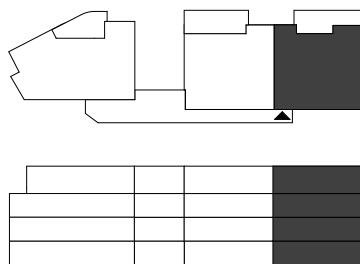


LEILIGHET C1, C2, C3 OG C4

BRA	94,9 m ²
P-rom	90 m ²
Balkong	18,2 m ²
Antall soverom	2



↑
Utsikt mot
Sandnes



FORDELENE MED Å KJØPE NYTT

Det er noe med oss mennesker når det gjelder det som er helt nytt. Fra enkle gleder som å være den første som lager spor i urørt snø, forsiktig ta av folien på mobilen du akkurat har kjøpt, til duften du kjenner når du setter deg inn i en ny bil. Eller enda bedre - følelsen du får når du overtar en splitter ny bolig.

Og i tillegg til den gode opplevelsen av å være først, er det flere fordeler som følger med på kjøpet når du investerer i en helt ny bolig.

Ny bolig er enkelt

Du kan flytte rett inn. Alle overflater er nye, moderne, rene og glatte – og siden du har fått være med på å velge farger, materialvalg, innredning, design og planløsninger, har du fått det akkurat slik du vil ha det.

Du trenger ikke å tenke på oppussing på mange år. I en brukt bolig blir dette fort et evigvarende prosjekt, og mange blir ikke engang ferdige før de flytter ut igjen.



Ny bolig er trygt

De følger nemlig nye byggestandarder og forskriftskrav om våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialer og miljø. Og ved kjøp av ny bolig under oppføring plikter entreprenør å stille garanti som sikkerhet for feil og mangler som kan oppstå både under oppføringstiden og i reklamasjonstiden i inntil fem år etter overlevering (jf. Bustadoppføringslova §12). En slik garanti sikrer at du som kjøper får rettet eventuelle feil og mangler, eller får ferdigstilt prosjektet om entreprenøren går konkurs.

Ny bolig har lave kostnader

Nye boliger har lavere driftsutgifter. Takket være bedre vinduer og isolasjon vil du bruke mindre penger på oppvarming og elektrisitet. Du får dessuten balansert ventilasjon med varmegjenvinning som er bra for innklimaet. Og med ny bolig er behovet for vedlikehold både ute og inne minimalt i flere år fremover. Hvilket betyr få eller ingen uforutsette utgifter som plutselig dukker opp. Og best av alt, du får mer fritid – mer tid til å leve.

SVANE KJØKKENET

Kjøkkenet er midtpunktet i dagens boliger, slik er det også i Fjordhøyden. Med den moderne åpen stue- og kjøkkenløsningen må kjøkkenet fungere like godt til matlaging som til et samlingspunkt når du har gjester.

Svane Kjøkkenet har et stort utvalg kjøkken med høy kvalitet, smarte løsninger og lekre detaljer for en velfungerende hverdag. Så her vil du finne ditt absolutte drømmekjøkken.

Som standard leveres kjøkkeninnredning i en kombinasjon av Deco Kanvas og Nordic Raw, håndtak Antikk Messing, 30mm laminatbenkeplate med underlimt sort vask. Røros ventilator med resirkulasjonsfilter

Kjøkkenet leveres forberedt til integrerte hvitevarer. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det kan forekomme noen avvik ift hva som leveres i de ulike leilighetstypene. Nøyaktige kjøkkentegninger kan fås av megler.





SVANE BAD

Badet er et av boligens viktigste rom. Foruten å ha en praktisk funksjon i hverdagen, er det også med på å skape en helhet i boligen.

Badene i Fjordhøyden leveres helfliset med moderne fliser på gulv og vegger. Innredning Nordic Raw med Antikk Messing håndtak, Helstøpt hvit matt Kuma vask. Speil 100x80cm.

Som for kjøkken, har Svane også et stort utvalg bad av høy kvalitet og smarte løsninger. Så du vil garantert finne noe du liker.

Det kan forekomme noen avvik ift hva som leveres i de ulike leilighetstypene. Nøyaktige beskrivelser kan fås av megler.


SVANE
KJØKKENET

AKKURAT SLIK DU VIL HA DET

Vi mennesker kommer i all slags typer og fasonger, heldigvis. Det samme gjør boligene i Fjordhøyden. Alle nye boliger er jo en ny start med blanke ark. Men hvem har sagt at arkene må være hvite? Eller at de ikke kan være det? Ingen hos oss vertfall. For det er nettopp det, vi er alle forskjellige, men ønsker oss et hjem som er vårt, eller ditt - akkurat slik du vil ha det.

Derfor leverer vi som et utgangspunkt alle leilighetene med blanke, hvite ark. Så blir det opp til deg selv, kreativiteten eller begrensningen din, hvordan ditt hjem skal se ut. Men vi hjelper deg selvsagt på veien, med både fargevalg og stil, om du ønsker det.



UTBYGGER



TPG – The Property Group AS har sin kjernevirksomhet innen utvikling og investering i eiendom. Med eierskap og interesser innen bolig-, næring- og hotellutvikling er TPG en aktiv partner og investor som tenker langsiktig.



Westco er solid økonomisk forankret og har over 30 års erfaring innen utleie av næringslokaler og utvikling av bolig. Gjennom aktivt eierskap, langsiktig tenkning samt bred erfaring og kompetanse har Westco til hensikt å være en betydelig lokal aktør innen eiendomsutleie og -utvikling.



Vi ønsker å bygge kvalitetsprosjekter som vi kan være stolte av i ettertid. Villa Høgh, er et slikt prosjekt. Gjennomtenkt arkitektur, stedstilpasset nærområdet og tomtens kvaliteter med sol og utsikt.

Kjetil Andersen
CEO, TPG



LEVERANSE

Byggteknisk beskrivelse og orientering om leveranse

Utbygger	Villa Høgh Utvikling AS
Arkitekt	Ramp Arkitekter
Generelt	<p>Leilighetene skal ligge i Høgevollsveien i Sandnes kommune. Adressen er Høgevollsveien 14. Det skal bygges en blokk med felles p-anlegg i under etasje. Blokken er på 4 etasjer, fordelt på 12 leiligheter.</p> <p>Prosjektet planlegges med oppstart i løpet av høsten 2023, under forutsetning av at det selges tilstrekkelig innen den tid.</p> <p>Bygget prosjekteres og utføres i henhold til TEK 17.</p>
Tegninger	Tegninger datert 01.05.2023 ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan 2012127 - i Sandnes kommune.
Etasjehøyder	<p>Leilighetsetasjene har en brutto høyde på 2,6m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner. Minimum etasjehøyde i badrom er 2,4m.</p> <p>Parkeringskjeller har bruttohøyde på 2,5 m, nettohøyde vil bli minimum 2,2m.</p>
Forsikringer	Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.
Garantier	Det stilles garantier for realisering av prosjektet og for reklamasjonsarbeider i garantiperioden i henhold til Bustadoppføringslova. (5 år).
Eierform	Eierformen vil være selveierleiligheter i et eierseksjonssameie.

Fremdrift	Salgsstart våren 2023 antatt med påfølgende byggestart 4 kvartal 2023.
Fasader	<p>Bygningen er fundamentert på stedlige masser. Hovedbærekonstruksjoner i bygget er i betong. Fasadekledningen består av trekledning og fasadeplater i aluminium. (Alucabond)</p> <p>Takrenner, beslag og ventiler utføres i aluminium eller tilsvarende material etter anvisning fra arkitekt.</p>
Uterom	Fellesområde opparbeides som vist på utomhusplan mot Høgevollsveien og det etableres renovasjonsstasjon, støyskjerm og beplantning.
Tak	Yttertakene er flate/skrå, isoleres og tekkes i henhold til teknisk forskriftskrav. Isolasjon og tekking festes i henhold til gjeldende forskrifter. Beslag og avdekninger i tilsvarende platematerialer som for fasadene.
Dører og vinduer	Vinduer og dører i yttervegger leveres i tre. Vinduer har fabrikkbehandlede karmen og foringer. Vindusglass leveres med U-verdi og lydreduksjon i henhold til tekniske forskrifter.
Vegger	Yttervegger bygges opp i isolert bindingsverk.
Etasjeskiller	<p>Vegger mellom leiligheter og fellesrom skal tilfredsstille lyd og brannkrav. Dette gjelder også vegger rundt vertikale sjakter. Skillevegger mellom leilighetene er i betong eller gips som behandles etter romskjema.</p> <p>Himlinger utføres i gipsplater/betong i henhold til romskjema, sparklet og malt i hvit farge. Overgang mellom vegg og tak fuges. Kasser, nedforinger av himling og påføring av vegger utføres hvor dette er nødvendig.</p>
Beplantning	Utendørsanlegget som ikke inngår i private soner eller felles grøntområdet opparbeides i henhold til plan utarbeidet av landskapsarkitekt.
Balkonger	Balkonger utføres med treplattning med fall til avløp. Rekkverk i glass med profiler og håndreke. Høyden på rekkverket kan variere, men vil ha minimumshøyde etter byggeforskriftenes krav.
Terrasser	For leiligheter på 1. etasje nivåer er det terrasser. Belegg utføres i impregneret terrassebord. Det er ikke rekkverk på terrasser i 1 etg. hvor det ikke er krav til dette med hensyn til høydeforskjell.

Felles trapperom Overflater i trapperom består av betong og gipsplater. Gipsplater og synlig betong sparkles og males. Gulv i trapperom/trapper er belagt med fliser. Der det er behov vil det bli montert absorberer i trapperommet for å redusere etterklangstiden.

Dørene i trapperom er forutsatt levert i nødvendig brannklasse. Rekkverk i trapperom leveres med håndløper på vegger og håndløper med vertikale spiler langs indre trappevange, alt i henhold til forskrifter. Lakkerte stålspiler.

Heis Alle leiligheter har tilkomst via heis fra inngang/parkeringsanlegg. Heis leveres i henhold til forskriftenes krav.

Parkering Hver leilighet vil få eksklusiv bruksrett til en stk. parkeringsplass. Dette vil bli nærmere regulert i sameiets vedtekter. I tillegg vil det bli opparbeidet en stk. gjesteparkeringsplass.

Betongvegger og tak i parkeringsanlegget og støvbindes med lys farge. P-plasser er merket med malte striper mellom plassene. Det er tilrettelagt for el-billading i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Innredning Som følge av den videre detaljprosjekteringen, kan det bli behov for at hele eller deler av rom bygges med himlinger, innkassinger og påføringer for kanaler og rør som ikke er vist på leilighetsplanene. Dette gjelder også for vertikale sjakter som vil variere litt i størrelse. Det tas forbehold om mindre justeringer av BRA/P-rom areal samt parkeringsareal.

Innvendige dører Innvendige dører med slette dørbled, ferdig malt karm og vrider i stål. Inngangsdører til leiligheter leveres med brann og lydklasse i henhold til forskriftene. Inngangsdør har kikkhull og FG-godkjent lås.

Innvendig listverk Boligen leveres uten taklister, det tas derfor forbehold om riss/oppsprekk mellom tak og vegg. Dette er ikke grunn for reklamasjon. Generelt må det påregnes noe innkassinger av tekniske installasjoner, disse vil komme under himling. Himling i entre, gang, bad og bod kan senkes inntil 240 cm. Det monteres fabrikkmalte lister rundt vinduer og dører. Gulvlist i lakkert eik der det er parkett hvis ikke annet er beskrevet.

Malerarbeid Utføres i hovedsak med stendere og gipsplater. Gipsplater sparkles og overflatebehandles i fem valgfrie farger. Vegger i våtrom leveres i henhold til forskrifter. Fliser i henhold til romskjema.

Gulv Gulvoverflater i tørre rom leveres med 1 stavs eikeparkett. I våtrom og støtterom er det fliser ref. romskjema. Nedsenket gulv i dusjonen. Gulvvarme i henhold til romskjema.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsledninger tilkoples kommunalt anlegg. Sprinkleranlegg i parkeringskjeller, fellesarealer og i leilighetene. Vann- og avløpsledninger føres frem til hver enkelt leilighet via vertikale sjakter. Sjakter utføres i henhold til gjeldende forskrifter og krav med hensyn til brann og lyd. Teknisk skap for vann og elektro plasseres hensiktsmessig i leiligheten i henhold til tegning (støtterom).

Kjøkken Leveres fra Svane kjøkken iht. tegning. For sanitærutstyr i kjøkken gjelder følgende:

- Ett greps blandebatteri
- Opplegg for oppvaskemaskin, klar for kobling.
- Vaskeikum.
- 1 stk. 6 kg pulver brannapparat pr. leilighet

Baderom Leveres fra Svane kjøkken. For sanitærutstyr i baderom/vaskerom/gjeste- wc gjelder følgende, hvis ikke annet fremkommer i romskjema:

- Vegghengt WC i hvit utførelse
- Baderomsinnredning med vask og blandebatteri.
- Speil over servant med lys.
- Dusjbatteri med glideheng og slange m/dusjhåndtak, "krom" utførelse.
- Dusjvegg i dusjsone i henhold til tegning.
- Tilkobling for vann og avløp samt strømuttak for vaskemaskin og tørketrommel, om dette ikke er plassert i støtterom.

Oppvarming Oppvarming av leiligheter samt forbruksvann med vann til vann varmpumpeløsning. I leilighetene leveres radiator i stue som bygges inn under stuevindu. Alle baderom leveres med el-varmekabler i henhold til romskjema.

Ventilasjon Alle leiligheter har balansert ventilasjon. Kjøkkenavtrekk leveres med kullfilter. Det forutsettes at eventuell tørketrommel må være av typen kondensstørketrommel.

UTRUSTNING

Brannvern Det leveres røykvarslere og godkjent brannsløkkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene.

Bredbånd Sameiet tegner egen avtale.

ELEKTRISK ANLEGG

Generelt Sikringsskap i hver leilighet montert i henhold til tegning.

Til fellesarealer innvendig, boder og parkeringskjeller leveres det lysarmaturer. Øvrige installasjoner i leiligheter som beskrevet i romskjema.

TV, telefon/bredbånds-uttak til hver leilighet i henhold til romskjema.

Garasjeport i parkeringsanlegget med én portåpner til hver leilighet.

Det leveres spotter i entre og bad.

Ringeapparat Det leveres porttelefon med svarapparat med monitor i hver leilighet.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

Ventilasjon Det leveres forskriftsmessig avtrekksventilasjon i parkeringskjeller og fellesarealer i kjeller/evt sportsbod.

Sprinkling Sprinkleranlegg i parkeringskjeller, fellesarealer og i leilighetene.

Postkasser/skilting Postkasser leveres ved fellesinngang. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger. Låssystem.

Sportsbod Uisolert sportsbod til hver leilighet i parkeringskjelleren. Tett front med netting over og mellom bodene.

Sykkelparkering

Sykkelparkering etableres i sykkelstativ som innpasses i utendørsanlegget/lukket anlegg.

Avfalls-håndtering

Egne renovasjons stasjoner på utsiden mot Høgevollsveien.

Forbehold

Tiltakshaver tar forbehold om at utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke forringes. Det tas forbehold om at de foran beskrevne typer/leveranser kan bli endret under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes.

Møbler, hvitevarer og stiplede installasjoner som vist på salgstegning inngår ikke i leveransen. Tegningene er ikke i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlig pålegg som ikke er kjent på salgstidspunkt

Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen.

NB: Alle arbeider blir levert i henhold til ny byggeteknisk forskrift (TEK17).



OMRÅDE	BESKRIVELSE	GENERELT	ENTRÉ	STUE/ KJØKKEN	WC	SOV	BAD	STØTTEROM	UTVENDIG TRAPP	SVALGANG
			LEILIGHETENE						FELLESAREAL	
Gulv	1-stavs eikeparkett i oljet eik eller hvit natur.		x	x		x				
	Listverk for parkett: Hvitmalt glattkantlist 12x45 mm.		x	x		x				
	Fliser.				x		x			
	Spesielt for entre: Flis ikke mulig grunnet trinnlyd.									
	Belegg/membran						x	x		
Vegg	Påstøpt betong.	x								
	Betong eller gips med stålstender.	x								
	Sparklet og malt gips. (Det kan forekomme enkeltvegger i betong.)		x	x	x	x		x		
	Listverk. Hvitmalt, synlige spikerhull fylles med voks.	x	x	x	x	x	x	x		
Fargevalg	Fliser.						x			
	Det kan velges maks 5 farger pr. leilighet.	x	x	x	x	x		x		
Himling	Himlinger utføres i gipsplater/betong.		x	x	x	x	x	x		
	Sparklet og malte overflater. (Lydabsorberende tiltak i fellesarealer.)		x	x	x	x	x	x	x	
	Himling på bad, WC, boder og gang kan være nedsenket pga tekniske føringer.		x		x		x	x		
	Det kan i noen rom forekomme innkassinger for rørføringer til andre rom.	x								
Elektro	Elektriske punkter etter NEK 400-8-823/TEK 17.	x	x	x	x	x	x	x		
	TV-uttak.			x						
	Taklampe/spotter		x		x		x	x		
	Utelys ved innganger og på balkonger.	x								
	Stikkontakt på hovedbalkong.	x								
Kabel-TV	Ringeknapp ved inngangsdør.	x								
	Sameiet gjør avtale direkte med leverandør. Service /avgift må betales til kabelselskapet.	x								
Oppvarming	Radiator i stue som bygges inn under stuevindu.			x						
	Termostatstyrt gulvvarme.						x	x		
Sanitær	Ett-greps kjøkkenbatteri.			x						
	Ett-greps servantbatteri.				x		x	x		
	Vask.				x		x			
	Vegghengt toalett.				x		x			
	Fordelingsskap vann innfelt i vegg.							x		
Ventilasjon	Kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin.							x		
	Tilluft / avtrekk.	x								
	Ventilasjonsaggregat. (Kan bli montert i støtterom.)							x		
	Ikke avkastkanal for tørketrommel. Kun kondensørketommel kan benyttes.	x						x		

OMRÅDE	BESKRIVELSE	GENERELT	ENTRÉ	STUE/ KJØKKEN	WC	SOV	BAD	STØTTEROM	UTVENDIG TRAPP	SVALGANG
			LEILIGHETENE						FELLESAREAL	
Innredning	Se egen kjøkkentegning.			x						
	Se egen tegning for baderoms møbel.						x			
	Speil med lys.				x		x			
	Vannlås og synlig rør under vask i krom.				x					
	Nedsenket område for dusj.						x			
Vinduer	Utvendige karmen i tre.	x								
	Innvendige karmen i behandlet utførelse.	x								
	Innvendige foringer leveres behandlet.	x								
Innerdører	Innvendige dører med slette dørbled, ferdig malt karm og vrider i stål.	x								
Ytterdører	Leveres med brann og lydklasse i henhold til forskriftene. Inngangsdør har kikkhull og FG-godkjent lås.	x								
Fasade	Fasadekledningen består av trekledning og fasadeplater i aluminium. (Alucabond)	x								
Balkong	Belegg utføres i impregnert terrassebord.	x								
	Balkonger utføres med treplating med fall til avløp. Rekkverk i glass med profiler.	x								
Postkasse	Plasseres ved felles inngang.	x								
Parkering	Parkering i lukket garasje.	x								
Sportsbod	Uisolert sportsbod til hver leilighet i parkeringskjelleren. Netting over og mellom bodene.	x								
P-port	Automatisk portåpner.	x								

Eiendomsmegler Vest Nybygg Rogaland

Vi har solid kunnskap om nybyggmarkedet for boliger, og har medarbeidere med lang erfaring innen eiendomsmegling. Ta kontakt for å gjøre en avtale enten det er vurdering av et tomteområde, innspill ved utvikling av boliger, markedsvurderinger, eller tilbud om meglertjenester.

Velkommen til oss!



Cecilie Grimsrud

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Mob: 958 93 290
cecilie.grimsrud@emvest.no



Nina Inman

Salgsleder / Eiendomsmegler

Mob: 934 04 720
nina.inman@emvest.no

GRATIS VERDIVURDERING

Våre meglere har solid kunnskap om markedet i hele distriktet, og vi gjør vårt ytterste for at din bolighandel skal gå knirkefritt. Vi tilbyr gratis verdivurdering i forbindelse med kjøp av ny bolig. Kontakt oss gjerne for en uforpliktende befarings- og tilbud.

FINANSIERING

I Sparebanken Vest finner du dedikerte, dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansiering av ny bolig i Fjordhøyden. Ta direkte kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig boliglånsprat!



Gerd Elisabeth Joa

Finansrådgiver

Mob: 952 65 800
gerd.joa@spv.no



Renate Ravndal

Finansrådgiver

Mob: 932 24 226
renate.ravndal@spv.no

FORBEHOLD

Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse og utsikt, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det 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 endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

TEKST, LAYOUT, DESIGN: UNMUTE // PIXA 3D-ILLUSTRASJONER: PAVEL VAVILOV STUDIO LOGO: UNMUTE

© 2023 The Property Group



FJORDHØYDEN
AUSTRÅTT



fjord-hoyden.no