



TRONESHØYDEN

SANDNES

EKSKLUSIVE LEILIGHETER

06	Flyfoto
08	Prosjektet
14	Arkitektens tanker
16	Fasader
20	Fellesområdet
24	Interiør illustrasjoner
32	Interiørkonsept
38	Bad
40	Området
54	Kjøkken
56	Plantegninger
86	OBOS
88	Leveranse
94	Kontakt



Bo luftig og sentralt,
med orkesterplass til
byen og fjorden



14 selveier- leiligheter på beste Trones

Troneshøyden ligger i etablert
og fredelig nabolag, omtrent
800 meter fra Sandnes sentrum.

Områdene på vestsiden av Gandsfjorden og opp
mot Postveien var blant de første som ble bebyggt da
Sandnes begynte å ta form. Da byen skulle utvikles

videre fra vågen, sentrum og Norestraen, var det på
Trones mange ønsket å bo. Nå kan du også snart gjøre
det, på en naturlig og solrik høyde med panorama mot
fjorden og sentrum.

I prosjektet Troneshøyden kommer 14 sofistikerte
leiligheter fordelt på to elegante byvillaer, som alle får
heis fra parkeringsanlegg i underetasjen.

Størrelsene blir fra 60 til 155 m², noe som betyr at du
kan få en hel etasje for deg selv.

I dette prosjektet legges listen høyt når det kommer til
materialvalg og leveranser, både ute og inne. Og ja, du
får selvfølgelig flere muligheter til å påvirke både interiør-
og planløsninger – dette skal tross alt bli ditt nye hjem.

En utsikt som varer evig

Troneshøyden ligger høyt og fritt. Her er det ingen, og her kommer det ingen, nabobygninger som skjærer for sol og utsikt. Dette er stedet hvor du kan slappe av og nyte dagen slik du helst vil; inne i din nye leilighet, på din egen balkong eller i de fint opparbeidede uteområdene.



3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.



A-H301, 154,5 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Gjennomført gode kvaliteter både inne og ute

Prosjektets beliggenhet i etablert nabolag på byens vestkant forplikter. Derfor planlegges byggene og leilighetene med en rekke suverene egenskaper.

Troneshøyden oppføres med jordfarget tegl av høy kvalitet og fin, mørk trekledning på fasadene. Materialene vil sammen danne en høyverdig helhet med et eksklusivt uttrykk.

Også inne er det lagt opp til svært gode løsninger og materialkvaliteter, både som standard og som mulige tilvalg. På gulv er det planlagt en-stavs eikeparkett som standard, og du får flere fullverdige alternativer uten ekstra kostnad. Alle rom får vannbåren varme i gulv, med unntak av soverom og bod/garderobe. Takhøyden blir opp mot

260 centimeter og innvendige dører leveres som kompaktdører med dempelist.

I tilvalgsprosessen kan du også velge hvilke farger du ønsker på veggene. I den forbindelse er det inngått samarbeid med interiørarkitekt, som har satt sammen tre ulike paletter. I disse harmonerer fargene med hverandre, og med andre interiørløsninger som gulv og kjøkken. Du kan lese mer om fargepalettene på side 34–39.



A-H201 - 133,5 m², side 66. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

"Det er høye ambisjoner for både arkitektur og bomiljø i prosjektet Troneshøyden."



Camilla Sjo Fasting
Sivilarkitekt/ Daglig leder
SJO FASTING AS

Arkitektens ord

Troneshøyden tar utgangspunkt i den tradisjonelle byvillaeen, en by-boligtypologi som har sitt utspring fra antikkens herskapsvilla. Byvillaeen er nært beslektet med den tradisjonelle villaen, den frittliggende eneboligen, og opptrer som mindre flermannsboliger.

Byvillaeen tar utgangspunkt i en kompakt boform, som gir sammenhengende uteoppholdsareal med varierte rekreasjons- og leketilbud. Kjennetegnet til byvillaeen er få beboere, nærhet til hage og felles uteoppholdsarealer, henvendelse til flere retninger og en oversiktighet. I likhet med eneboligen, fremtrer hver enhet som en selvstendig del av helheten, noe som bidrar til å styrke identifikasjon og tilhørighet.

Troneshøyden har høye ambisjoner for bomiljø. Bebyggelsen har gode sol- og utsiktsforhold og henvender seg ut mot utsikten til Gandsfjorden i øst. I nordøst har bebyggelsen god kontakt med eksisterende vegnett og gang-tilkomst. Ved at trafikken avvikles tidlig med nedkjøring til felles p-anlegg fra Hordaveien, frigjøres de øvrige utearealene for biltrafikk. Disse arealene benyttes til oppholds-soner for rekreasjon, lek, felles gårdsrom med sittegrupper.

Alle boliger har inngang fra det felles gårdsrommet mot vest. Boligene henvender seg ut mot flere himmelretninger.

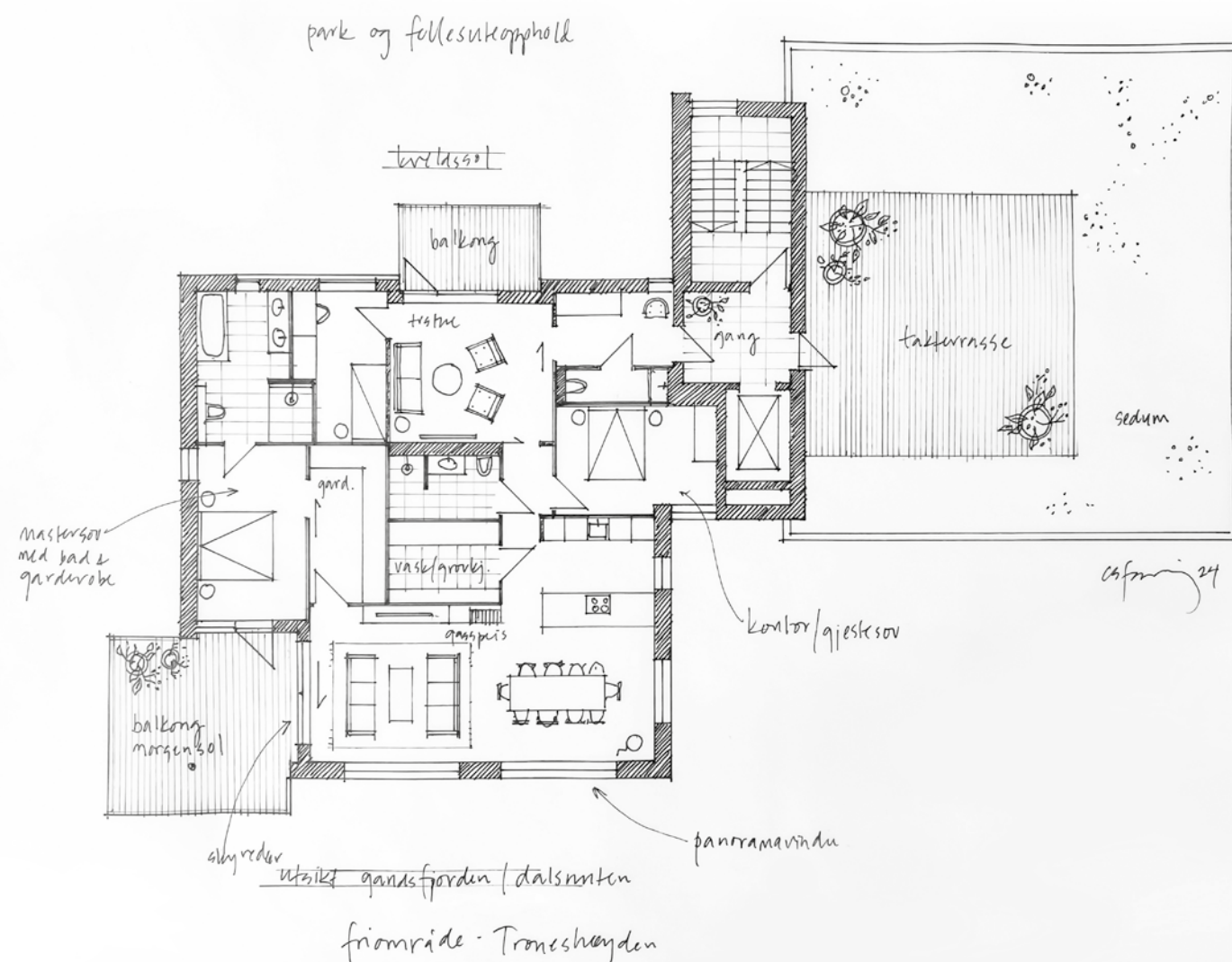
Flere leiligheter har to oppholdsrom, og soverom er lagt i en mer privat sone med garderobe og bad. Alle boenheter har private uteoppholdsareal som balkong eller terrasse på bakkeplan, både mot formiddagssol i sør og mot kveldssolen i vest.

Deler av tomten opparbeides til friområde. Friområdet er direkte tilknyttet Hordaveien, og etableres nord og øst for de nye boligene. Et viktig grep har vært å la Troneshøyden sitt høyeste punkt være en sentral del av friområdet. Oppgradering av friområdet vil bidra positivt til den nye bebyggelsen og skaper flere sosiale møteplasser for nabolaget.

Arkitektens håndtegnning

Troneshøyden blir tegnet av SjoFasting Arkitekter. Planskissen under viser en av toppleilighetene med privat

takterrasse og to balkonger. Her får man også hovedsoverom med eget bad og stort omkleddingsrom.





3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.

Mye av alt som skaper et godt sted å bo

Beliggenhet og nabolag. Estetiske fasader. Nøyaktighet i utførelse. Praktiske løsninger. Alt sammen byggesteiner som danner rammen for atmosfæren du skaper i din leilighet.

Troneshøyden leverer på alle delfaktorene som i sum skaper et godt sted å bo. Alt fra uteområdenes utforming, beplantning og møblering til innvendige, tekniske løsninger som vannbåren varme, ekstra takhøyde og romstørrelser.

Og siden prosjektet består av kun 14 leiligheter, kan du fort bli kjent med dine nye naboer. Viktig er det også at prosjektet oppføres i ett og samme byggetrinn – her skal du slippe månedsvis med byggestøy etter innflytting.

Sosial oase med utsikt

Troneshøydens flotte uteområde legger grunnlaget for et hyggelig og levende nabolag. De grønne arealene blir gode møtesteder for beboerne, samtidig som den høye, frie plasseringen får ulike soner som innbyr til både lek, avslapning og sosialt samvær.



3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.



Utomhusplan

Troneshøyden har lenge vært et område med krattskog. Når det nå kommer nye boliger her, så skal 50 % av den ca. fem mål store tomten utvikles som grønt friområde med parkkvaliteter og gjøres mer tilgjengelig.

Frodig uteområde med parkkvaliteter

Prosjektets uteområder skal hovedsakelig bygges av naturmaterialer. Materialbruk i gårdsrommet vil passe sammen med materialbruk for byggene. Materialene i gårdsrommet blir høyverdig og av gode kvaliteter for at anlegget skal være godt å oppholde seg i, og vare lenge.

Det er prioritert at det høyeste punktet av Troneshøyden skal inngå som en del av friområdet, for å sikre at alle kan nyte utsikten. Planen inkluderer to stiforbindelser mot utsiktspunktet og i tilknytning til stien er det også planlagt sandlekeplass.



I utearealer skal det plasseres ut ulike typer utemøbler av høy kvalitet med lang levetid. Møblene er fra produsent med høy fokus på bærekraft, ansvarlig produksjon og lang levetid.



Plantebedene vil få en variert beplantning, som vil gi uteområdet et grønt og frodig uttrykk.



Bygg A

Tegl er tilnærmet vedlikeholdsritt når fasaden er utført med riktige tekniske løsninger. Tegl er i tillegg en viktig del av Sandnes' historie. Gjennom en periode på 200 år har 11 teglverk og 15 potteribedrifter satt sitt preg på næringsliv og landskap innerst i Gandsfjorden.

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.



A-H301 – 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

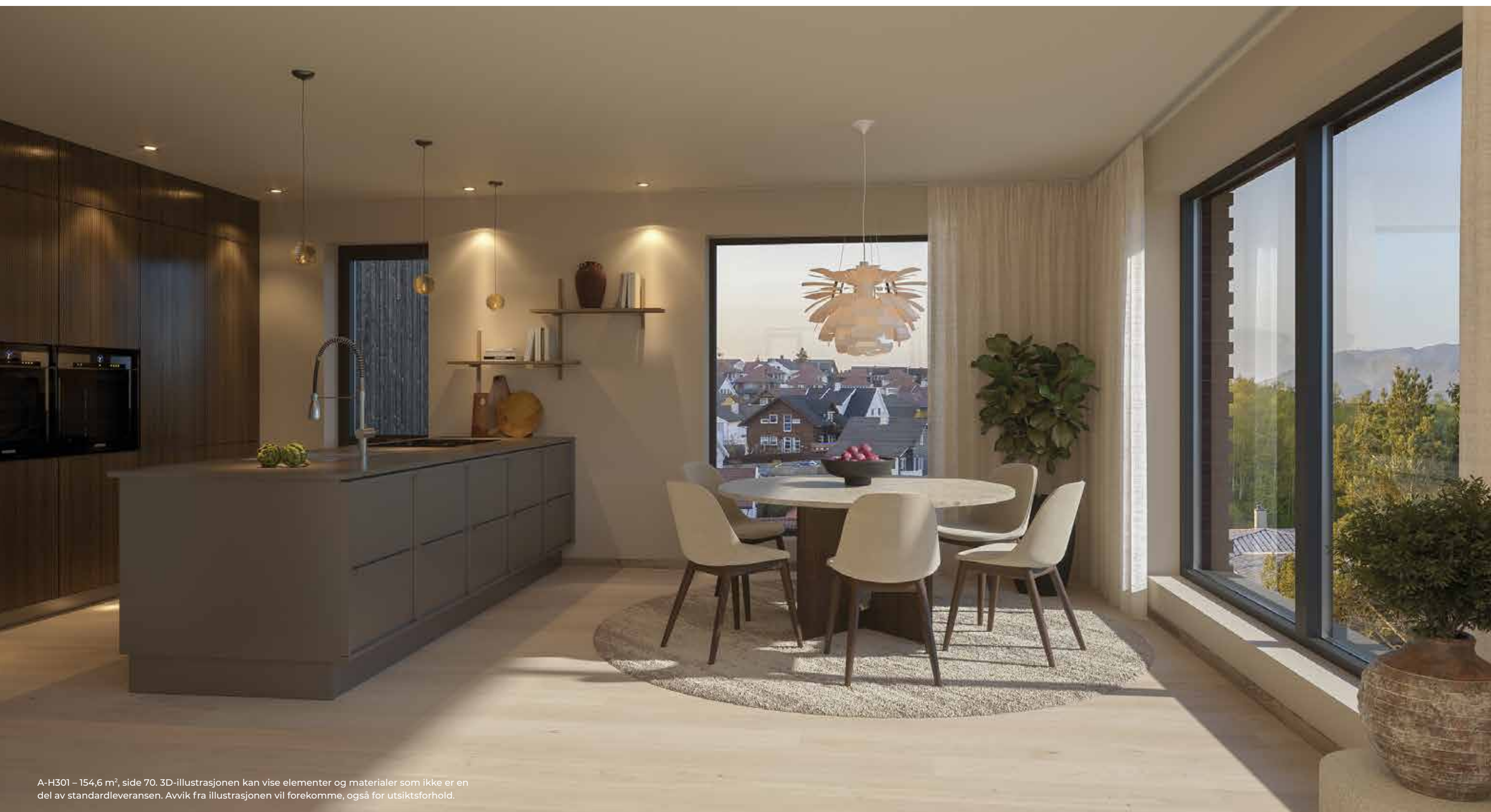
På Trones bor du godt - lenge

Alle leilighetene utformes som tilgjengelig bolig, noe som betyr at hver leilighet skal fungere i alle livets faser for barn, voksne og eldre.

Hele boligen skal være tilgjengelig og kunne brukes selv om man skulle oppleve perioder med redusert førlighet, som ved rullestolbruk eller liknende. Trinnfri tilgang til alle rom og balkonger/terrasser, dørbredder, riktig belysning og størrelsen på rommene er noe av det som det stilles krav til for å være en tilgjengelig bolig.

Et annet tilgjengelig bolig-krav er at det skal være enkelt å komme seg til og fra leiligheten. På Troneshaugen er all parkering i lukket anlegg i underetasje med heis til hver leilighet.

Store vinduer bidrar til en fin atmosfære fra morgen til kveld.



A-H301 – 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.



A-H301 – 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Utsikt fra sofakroken?
Ja takk!



A-H101 – 65,5 m², side 58. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Velg mellom tre interiørkonsept

Å flytte inn i en helt ny leilighet er en fantastisk opplevelse og mulighet. Man ønsker gjerne å skape en personlig stil, men hvordan? I Troneshøyden har vi fått hjelp av interiørarkitekt Ann-Elin S. Kyllingstad i AK-iark til å utvikle tre forskjellige og tidløse interiørkonsepter som nye boligeiere kan velge mellom. Slik vil vi gjøre det enklere å få et mer personlig hjem på Troneshøyden.

Interiørkonsept **Palett: Lin**

Den monokrome og eteriske

Varme gråbeige farger med gylden undertone. Både trendy og tidløs. Fargene minner om lune, myke og naturlige lintekstiler.



B-H201 – 136 m² (Lin), side 80. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Soothing
Beige

Mohair

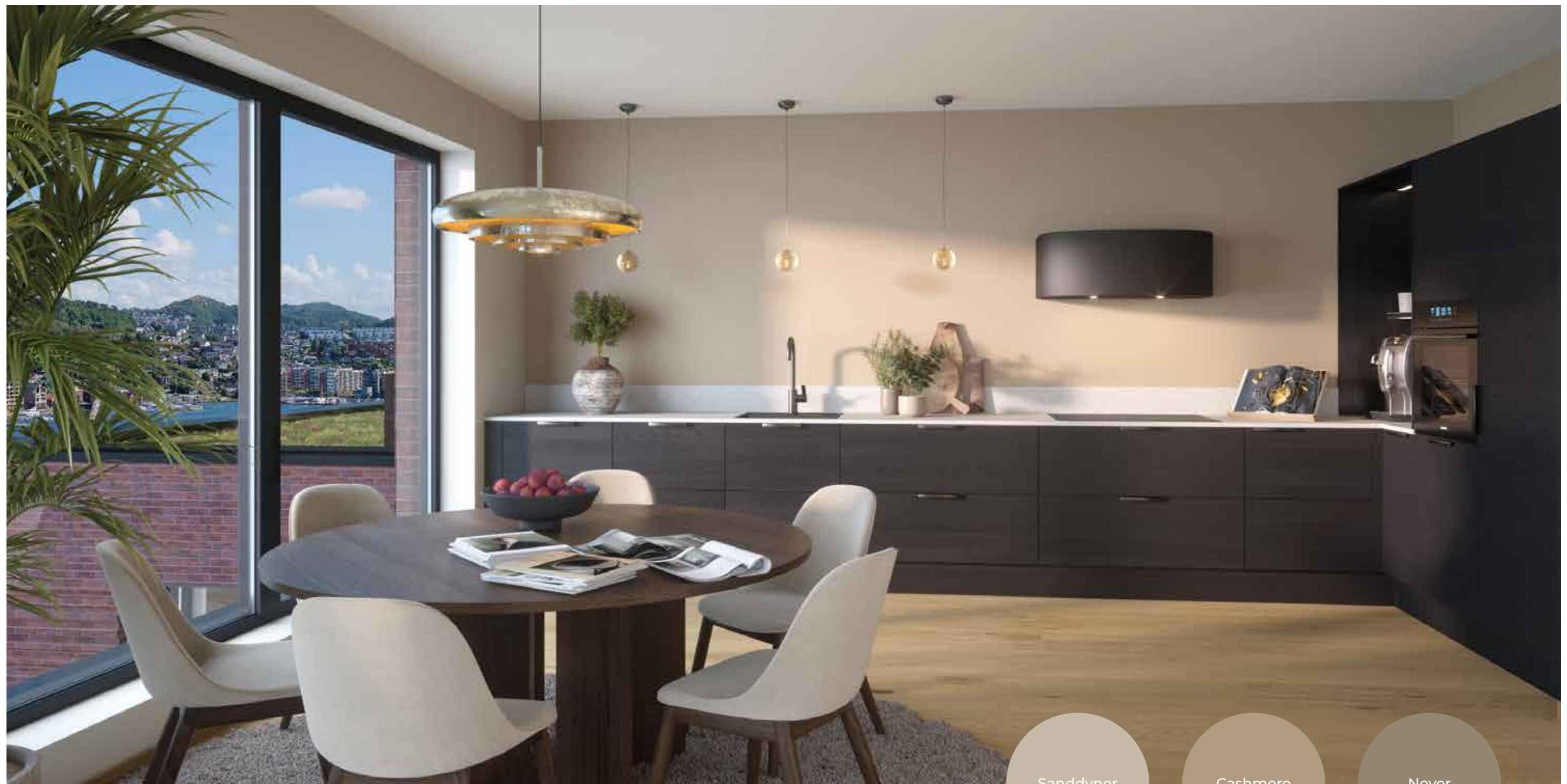
Gylden
skygge

Interiørkonsept

Palett: Korn

Den gyldne og trygge

Varme beige toner som er noe mer i en gylden retning enn nøytrale beige farger. En fargepalett som har litt farge i seg men er trygg og behagelig. Fargene gir assosiasjoner til bølgende kornåkre og morgensolens glimt.



B-H201 – 136 m² (Korn), side 80. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Sanddyner

Cashmere

Never

Interiørkonsept

Palett: Krydder

Spennende og litt mer pikant

En spennende palett bestående av lune brunbeige farger med et lite hint av lys terrakotta. Lyse farger, men det støvete hintet i fargene gjør at de ikke fremstår søte. Fargene minner om varme sanddyner og kryddernoter.



B-H201 – 136 m² (Krydder), side 80. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Baderommene leveres med 60x60 cm lyse fliser både på gulv og vegger. Gulvet i dusjniser får 5x5 cm mosaikkfliser. Vakkert, og lett å holde rent.

A-H301 – 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.



Kort vei til det meste

Til jobb, handle, trene, gå tur eller bade?
Her bor du nær alt.

Det tar ca. 10 minutter å gå fra Trones til Sandnes sentrum. Derfra tar du toget raskt til jobb, familie eller til venner andre steder. Til Gausel, Jåttå eller Stavanger. Frister ikke toget? Ikke noe problem. Da kan du heller trille ut med sykkelen eller hente bilen fra fellesgarasjen i kjelleren.



1. GISKETJERN 2. SANDNES VGS 3. GISKEHALLEN 4. SANDNES STADION 5. GISKE U. SKOLE
6. ØSTER HUS ARENA 7. ORMASKOGEN 8. INTERPADEL 9. LURABYEN 10. KVADRAT
11. TRONES SKOLE 12. LANGGATA 13. TOGSTASJON 14. AMFI VÅGEN 15. MAXI



ORMASKOGEN ligger mellom gamle og nye stadion. Særlig populært tursted for de minste, med trehytter og alt mulig kjekt som skogen byr på; bær, nøtter og fine kvister til å spikke på.

De gode hverdags-opplevelsene

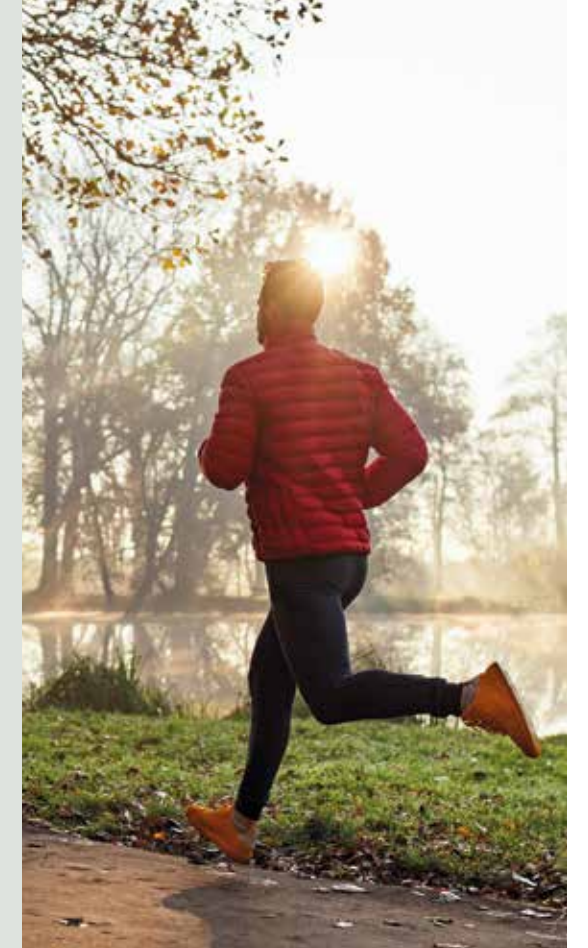
En rusletur i nabolaget, kanskje innom sentrumsgleder eller muligens til en av byens grønne lunger. Troneshøyden er et fint utgangspunkt for gode opplevelser hver eneste dag, året rundt.



Idylliske Gisketjern

Finn roen og nyt synet av duvende svaner fra en av benkene, eller ta en lett joggetur rundt tjernet.

Turveien rundt tjernet har en omkrets på 333 meter. Løypen er populær blant joggere. Naturmangfoldet er rikt, blant annet er tjernet hekkeplass for svaner. Området blir ofte brukt av skolene rundt til lek og utendørs undervisning. Når vinterforholdene er kalde nok, forvandles tjernet til en flott isbane. Så her er det bare å finne frem skøytene når anledningen byr seg!







GISKEHALLEN har åpent hver dag med bading morgen og kveld. Her kan du også benytte deg av badstu og styrkerom.



SANDNES IDRETTSPARK er et flott treningsanlegg som brukes til friidrett. Anlegget er åpent for alle.



Lett å holde formen ved like på Trones

Flere idrettsanlegg og svømmehall er få minutter unna Tronehøyden

I området rundt Sandnes stadion ligger også tennisanlegg, kunstgressbaner, treningsbaner med gras, flomlysbaner med grus, samt diverse turveier og joggestier.



TENNISBANENE ligger mellom Giskehallen og Giske ungdomsskole



INTERPADEL Spill den folkekjære sporten Padel på en av InterPadel sine 9 flotte baner, du blir hekta fra første gang! Her finner du både doble og single baner.



ØSTERHUS ARENA Et sted som samler Sandnes. Ikke bare på banen men også det som skjer rundt. Rammen, stemningen, folkene, sangene, fargene, diskusjonene, meningene og selvfølgelig målene.

MOVON I nye Øster Hus Arenaer et nytt 1300 kvm stort treningssenter med personlig trener og helsetjenester som manuellterapeut, fysioterapeut og lege.

Sandnes by ble tildelt Attraktiv-prisen i 2022 for et fenomenalt arbeid med å utvikle sentrum gjennom mange år. Ifølge juryen har Sandnes et byrom som kanskje er det mest vellykkede offentlige byrommet juryen har sett!





Det er imponerende hva de får til i Sandnes sentrum! Med mange koselige spisesteder og caféer har Sandnes alt du trenger for noen kvalitets-timer, gjerne sammen med gode venner.



Trivelige Sandnes sentrum

Fra Troneshøyden er det bare en kort spasertur til sentrum. Det er alltid koselig å ta turen gjennom byen, da den er avslappet og levende på samme tid.



I Sandnes finner du de unike butikkene. De du bare finner her. Nisjebutikker og spesial-butikker med unik kompetanse. I tillegg har du flotte Bystasjonen, Amfi Vågen og Maxi Sandnes. Utvalget er det hvertfall ingenting å si på!



Kulturhuset i Sandnes er en storstue for det lokale kulturlivet. Opplev et spennende program av musikk, teater og humor. Her finner du også biblioteket.



Foto: Heit Sandnes Sauna

Kun en liten gåtur unna en herlig saunaopplevelse

Et friskt sjøbad etterfulgt av en varm sauna, er terapi for kropp og sjel. En sauna med vedfyring gir en dyp og naturlig opplevelse, mens du kjenner skuldrene senker seg og kroppen fylles med ro.



Foto: Anne Marthe Widvey

Badstuen til Heit Sandnes ligger ved turveien langs jernbanen, ikke langt fra bystranda i Luravika. Plasseringen på en flytebrygge gir en fantastisk utsikt over fjorden og nærområdet.

Rusleturen fra Troneshøyden tar cirka 20-25 minutter. Du kan også parkere på oppmerkete parkeringsplasser ved Gamleveien 25. Badstuen er fyrst opp på forhånd så den er god og varm. Saunaen har en kapasitet på maks 10 personer – kanskje du kan invitere noen nye naboer?



Foto: iStockphoto



Foto: iStockphoto



Foto: Anne Marthe Widvey



I Troneshøyden kan du velge mellom **Focus Finér, Focus Natur Eik Laminat, Art, Scandinavian Classic og Base Laminat** som standard kjøkkenmodell, og det kan velges mellom flere farger, benkeplater, fronter m.m., uten tillegg i prisen.

Du får selvsagt også muligheten til å tilpasse løsninger og gjøre personlige tilvalg på kjøkkenet. Det kan da komme tillegg i pris. Hør med megler/utbygger hva som er standard, og hva som er tilvalg.



Nytt og flott kjøkken - gled deg!

Hvis du ønsker å se og oppleve kvalitetene til et HTH-kjøkken, så ta gjerne turen til HTH Kjøkkenstudio på Lagårdsveien. Her er flere ulike modeller utstilt. Gode tips og råd i planleggingen av din kjøkkenløsning får du også.

HTH, dansk kvalitet på sitt aller beste

HTH har levert lekre kjøkken med funksjonelle løsninger i over 50 år, og det kommer deg til gode i din nye leilighet. Dansk design er viden kjent, og HTH er opptatt av både bærekraft og kortreiste materialvalg.



Bildene i dette oppslaget er kun generelle eksempler på HTHs egne løsninger og kjøkkendetaljer, og ikke det som nødvendigvis er valgt i Troneshøyden. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for hver leilighet.

Også badeinnredning leveres av HTH, noe som gir en flott helhet i leiligheten.

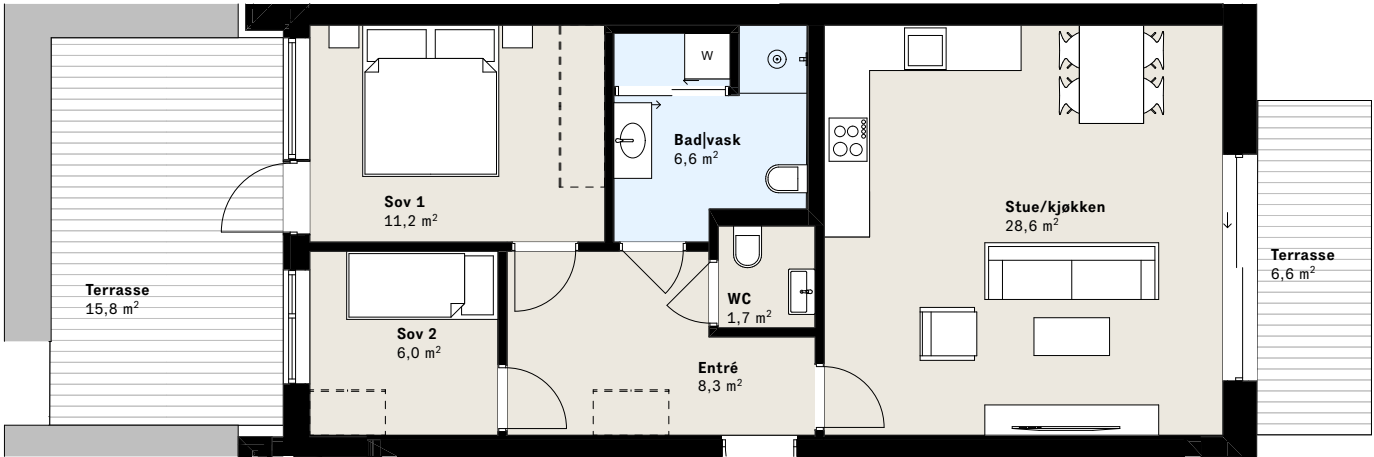
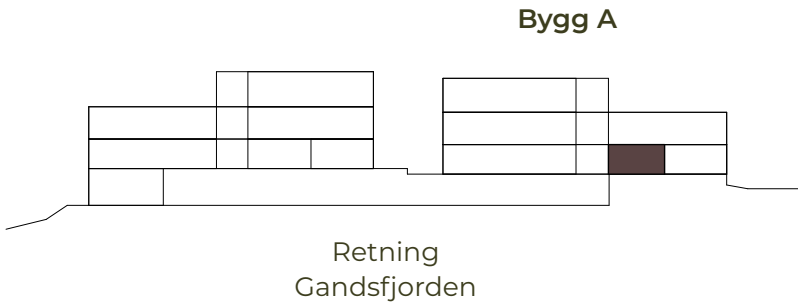
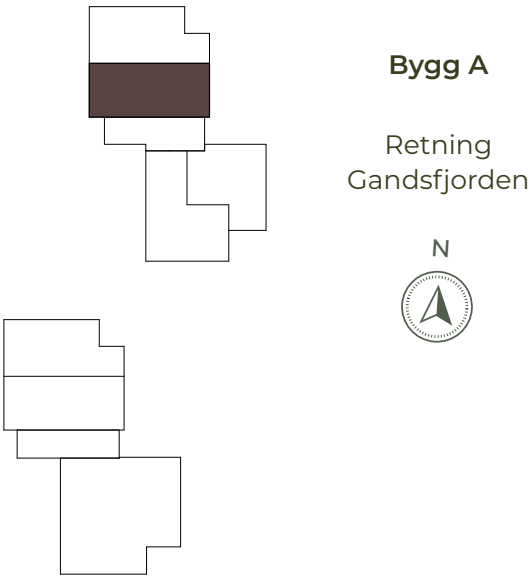
Plantegninger

Boligene henvender seg mot alle himmelretninger. Stue og kjøkken er i hovedsak plassert mot utsikten i sydøst. Flere av leilighetene har to oppholdsrom, og soverom er lagt i en mer privat sone med garderobe og bad. De fleste leilighetene har to private uteoppholdsareal som balkong eller terrasse på bakkeplan, både mot formiddagssol i sør og mot kveldssolen i vest.

LEILIGHET

A - H101 - 65,5 M²

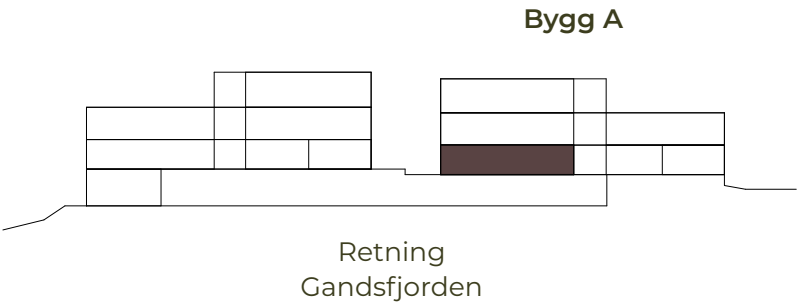
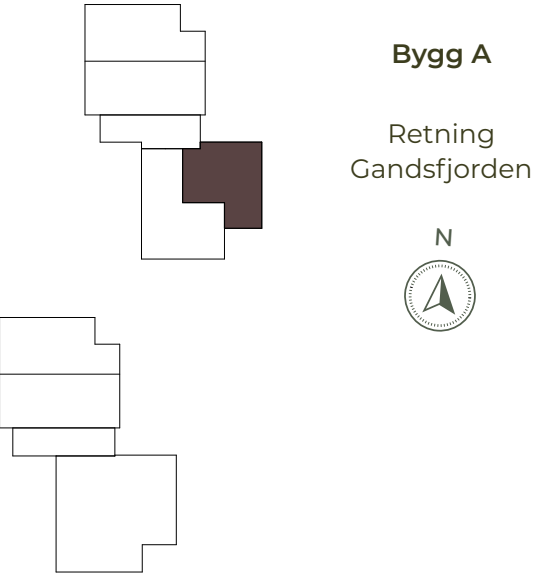
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 65,5 M ²
1. ETASJE	TBA 15,8 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

A - H102 - 60,1 M²

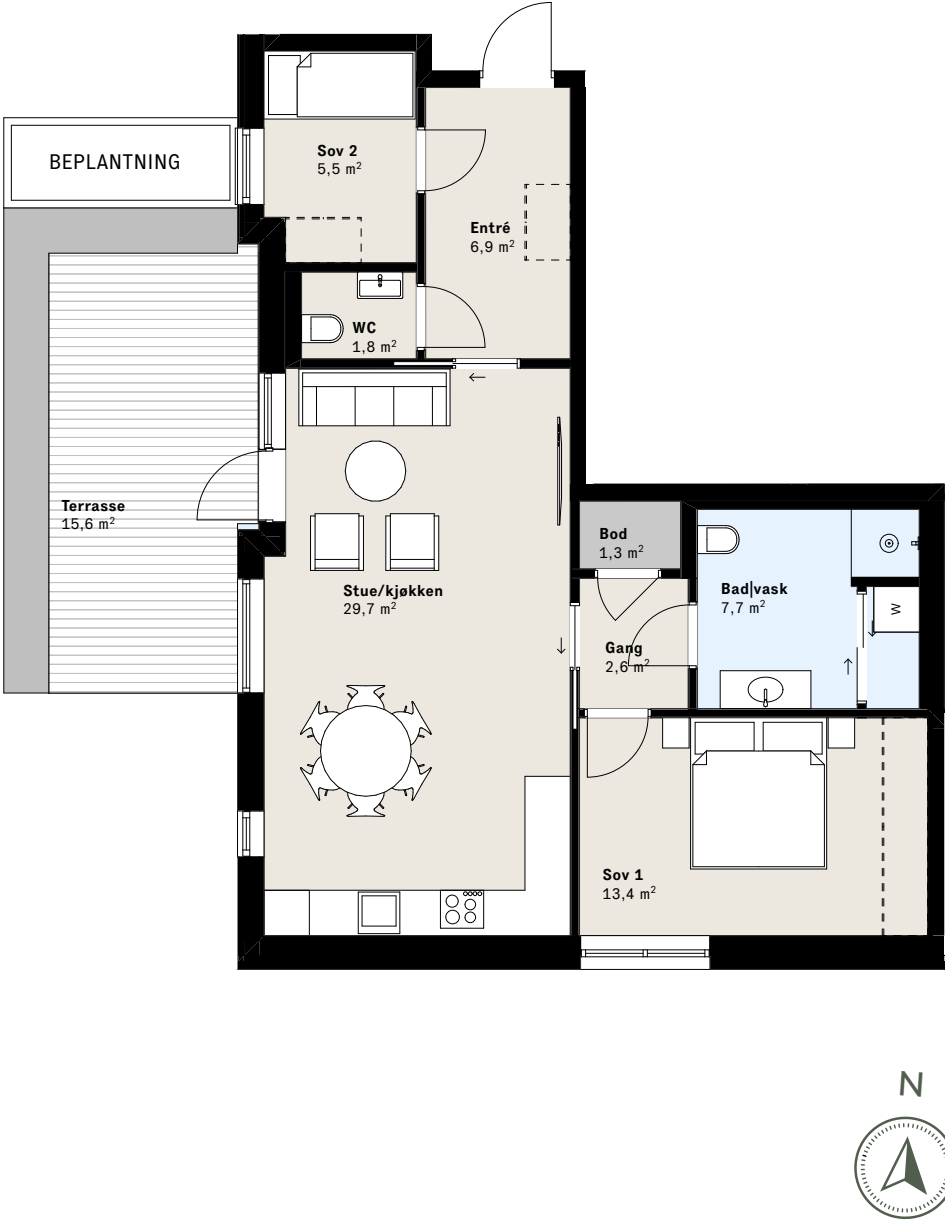
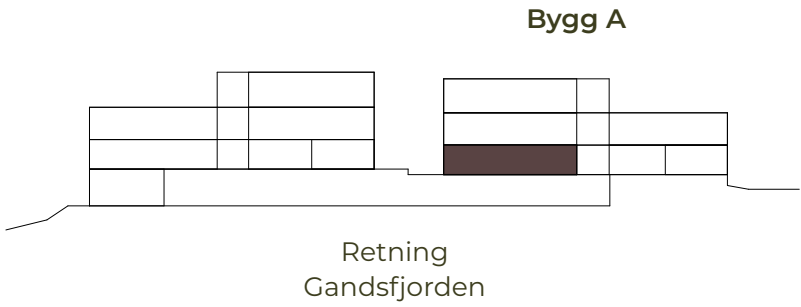
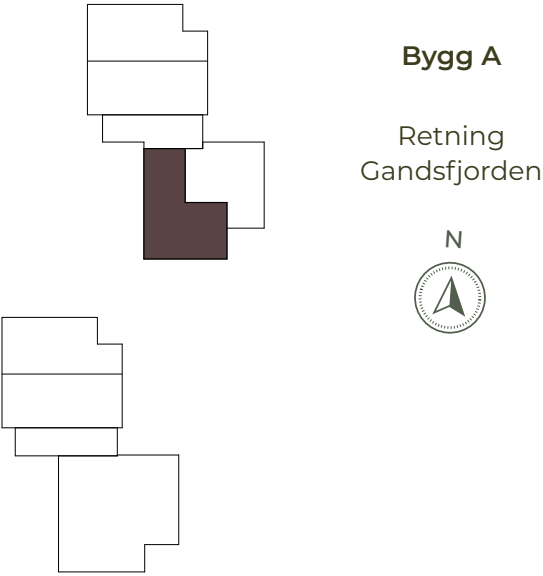
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 60,1 M ²
1. ETASJE	TBA 20,3 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

A - H103 - 71,4 M²

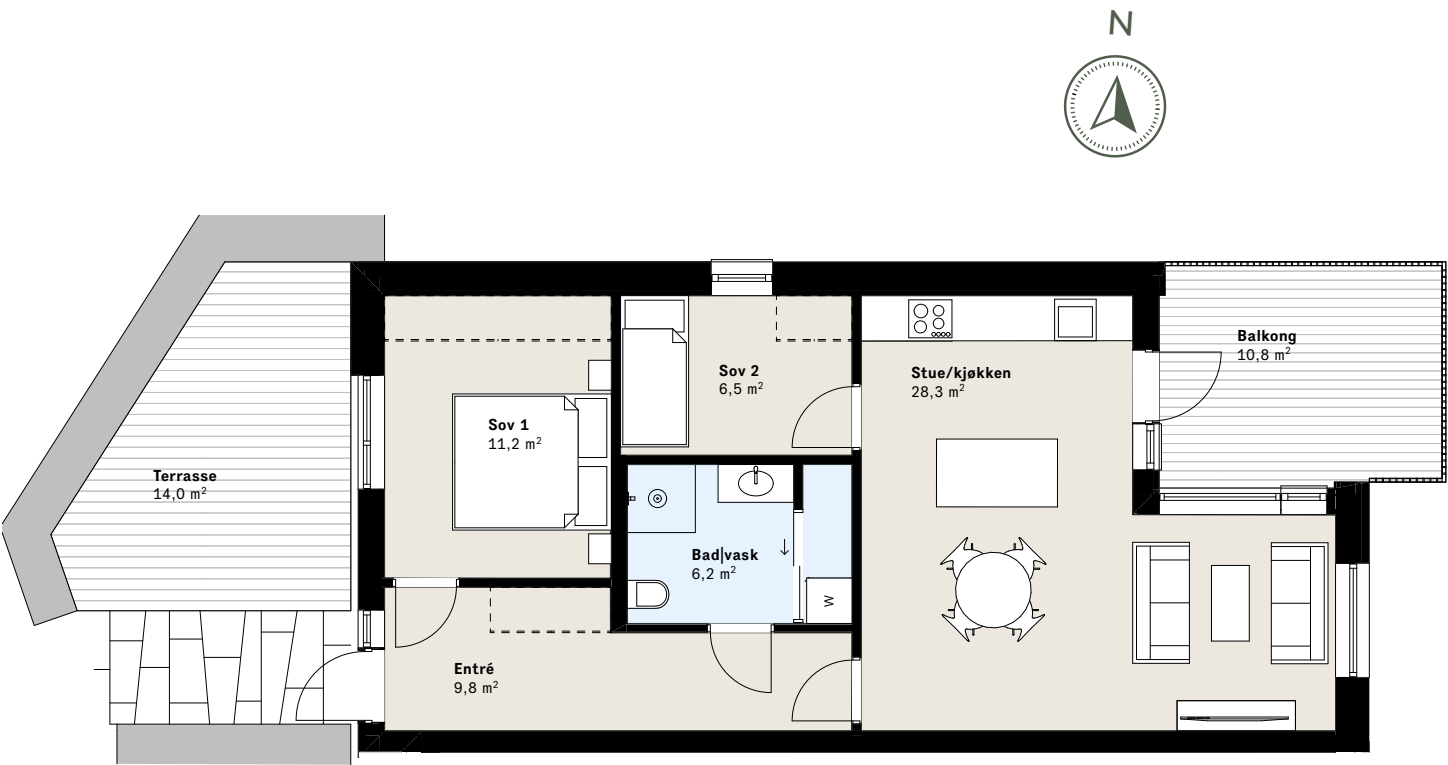
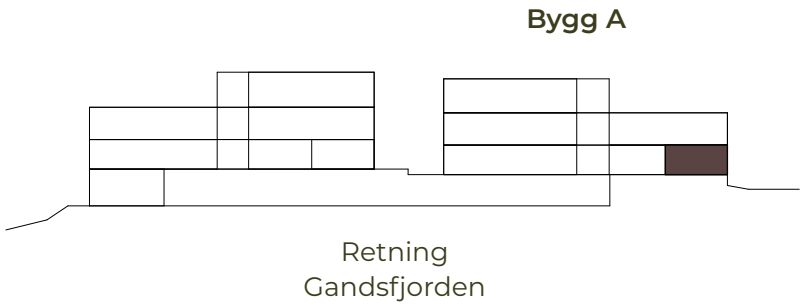
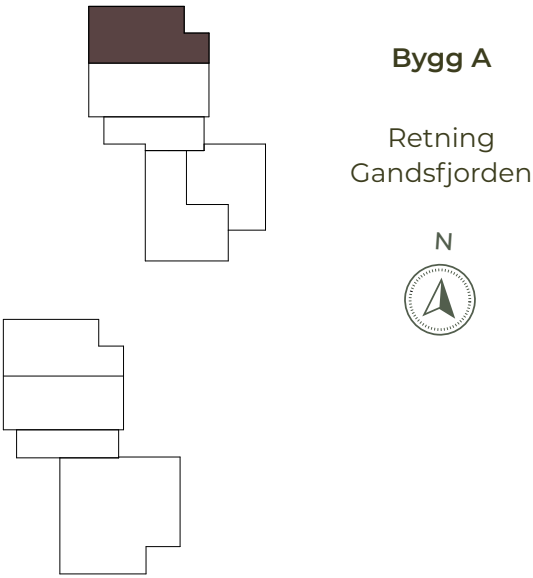
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 71,4 M ²
1. ETASJE	TBA 15,6 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

A - H104 - 64,6 M²

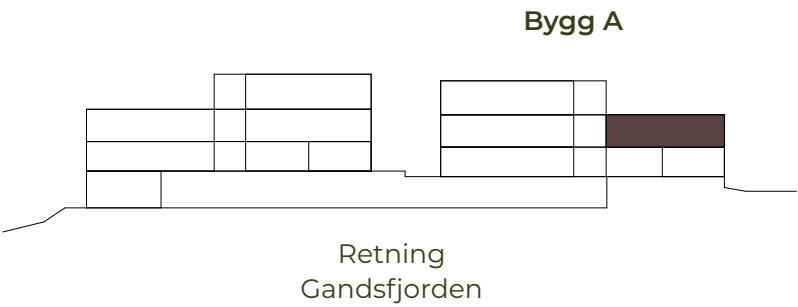
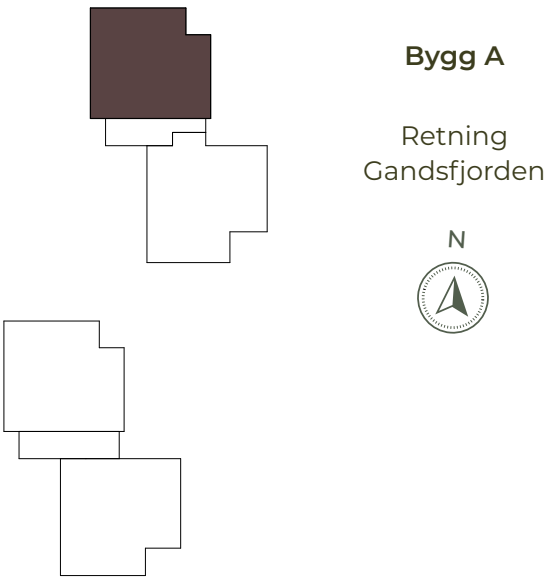
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 64,6 M ²
1. ETASJE	TBA 24,8 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

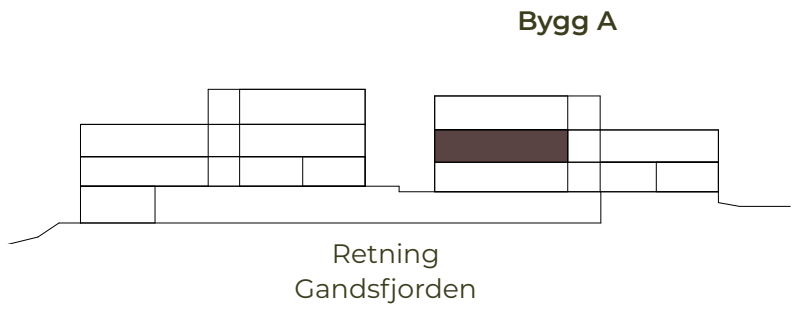
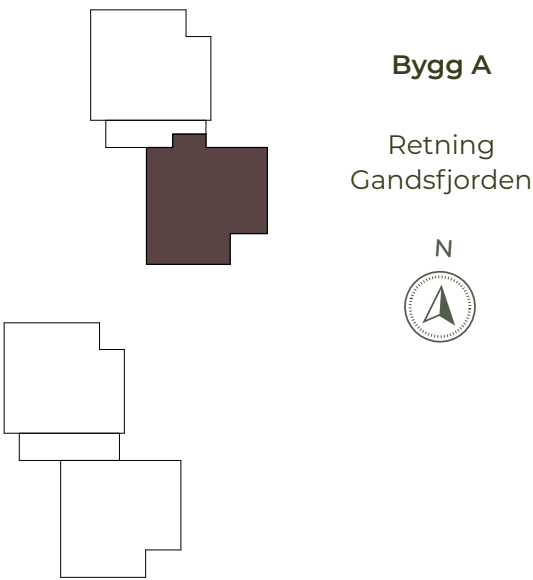
A - H201 - 133,5 M²

5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 133,5 M ²
2. ETASJE	TBA 26,9 M ²	BRA-e 5 M ²



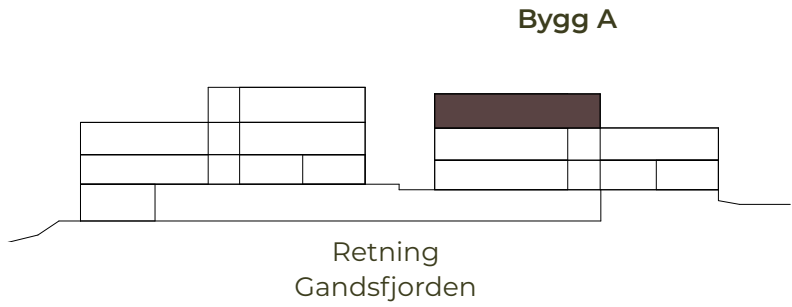
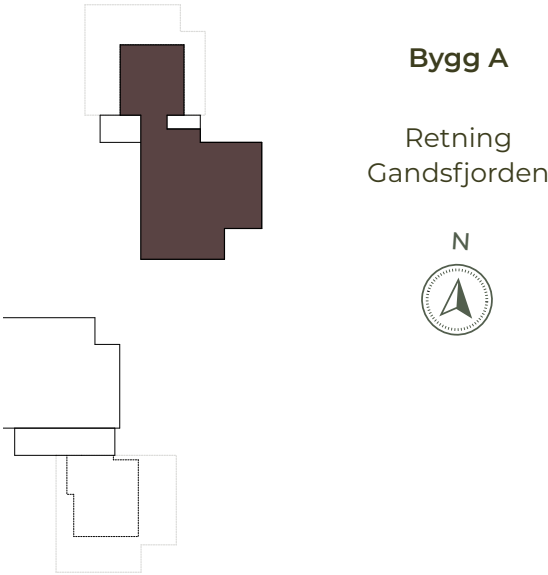
LEILIGHET
A - H202 - 146,8 M²

5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 146,8 M ²
2. ETASJE	TBA 32,1 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET
A - H301 - 154,6 M²

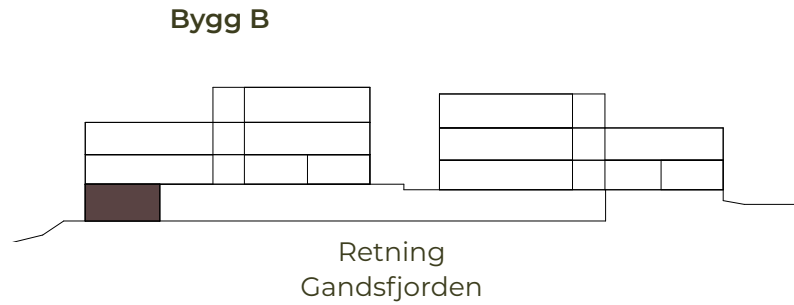
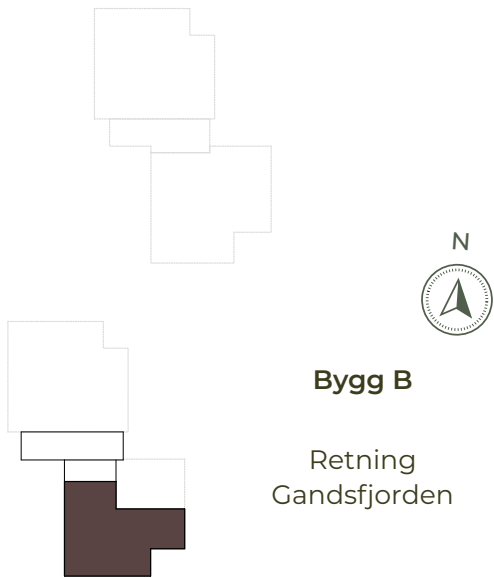
5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 154,6 M ²
3. ETASJE	TBA 84 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

B - 001 - 86,9 M²

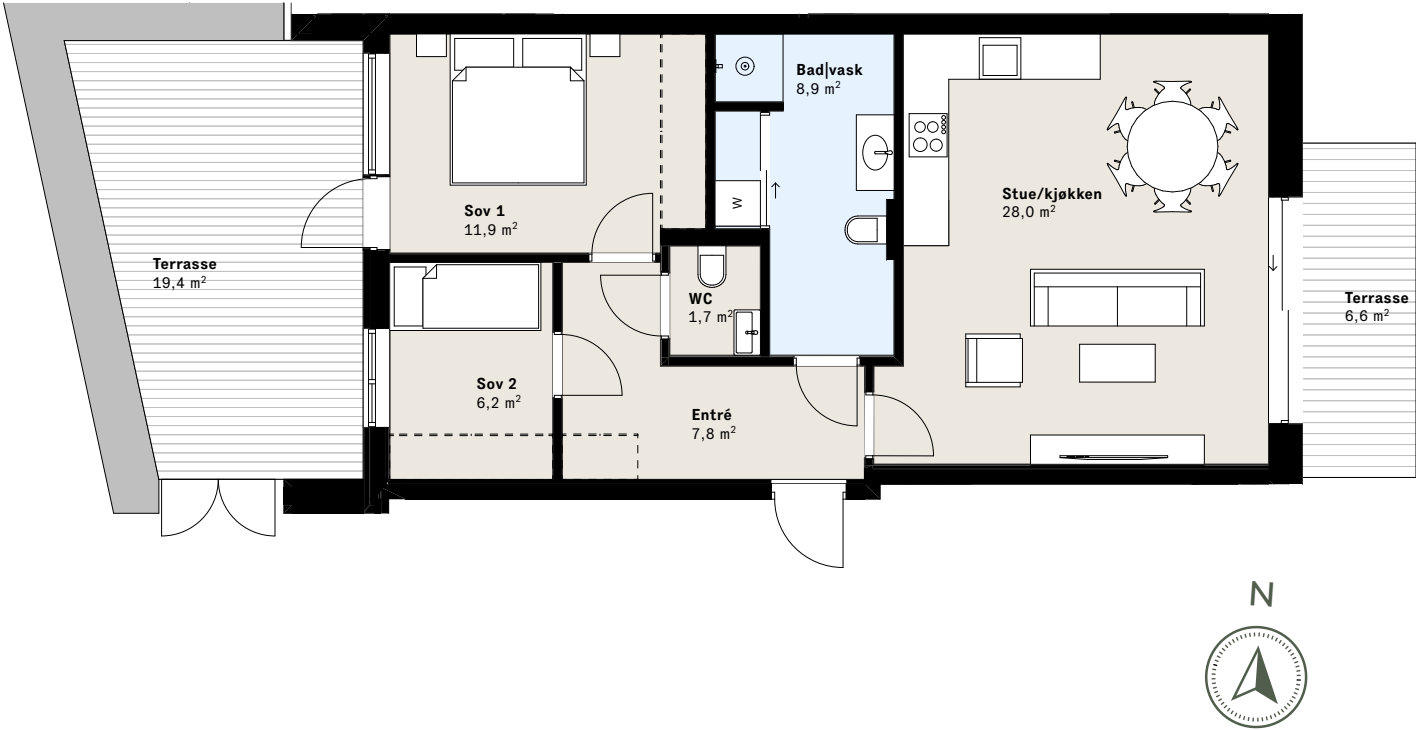
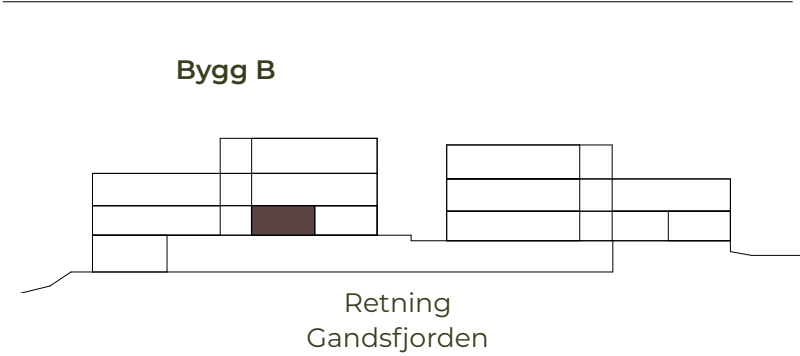
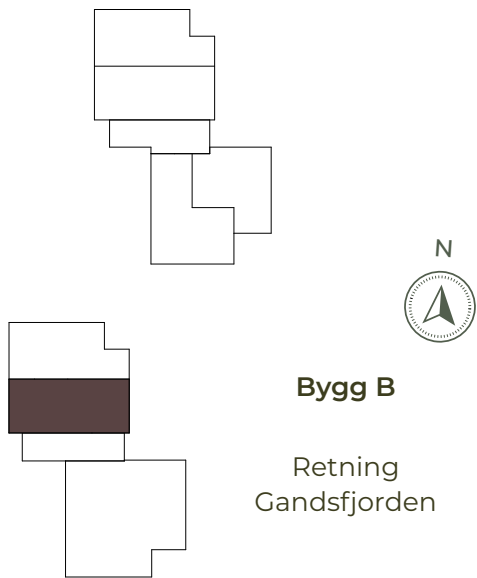
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 86,9 M ²
U. ETASJE	TBA 23,5 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

B - H101 - 67,5 M²

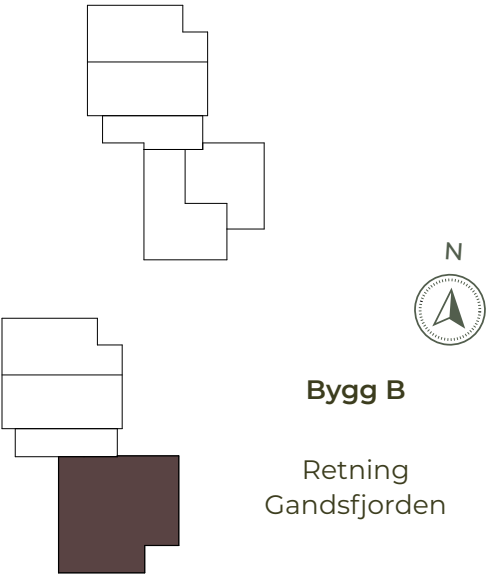
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 67,5 M ²
1. ETASJE	TBA 19,4 M ²	BRA-e 5 M ²



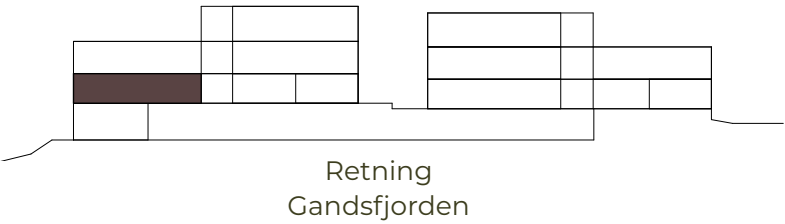
LEILIGHET

B - H102 - 141,3 M²

5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 141,3 M ²
1. ETASJE	TBA 31,9 M ²	BRA-e 5 M ²



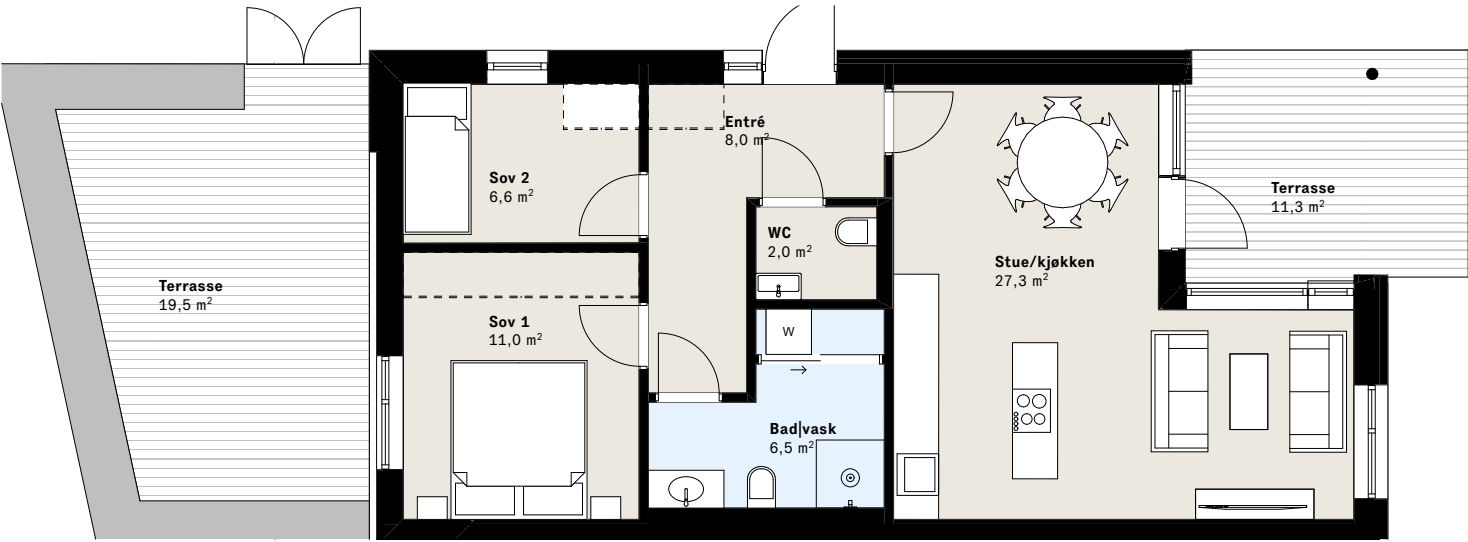
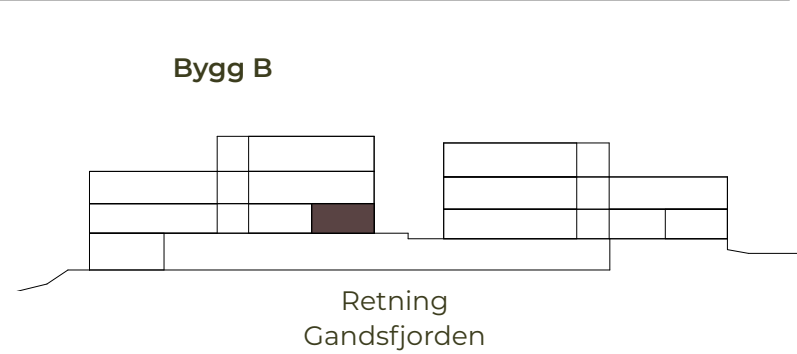
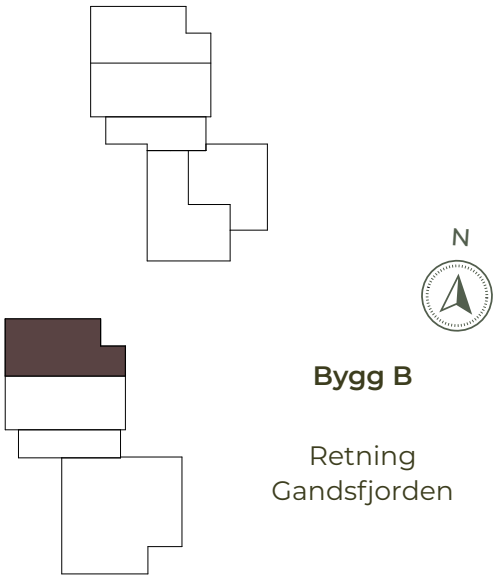
Bygg B



LEILIGHET

B - H103 - 64,2 M²

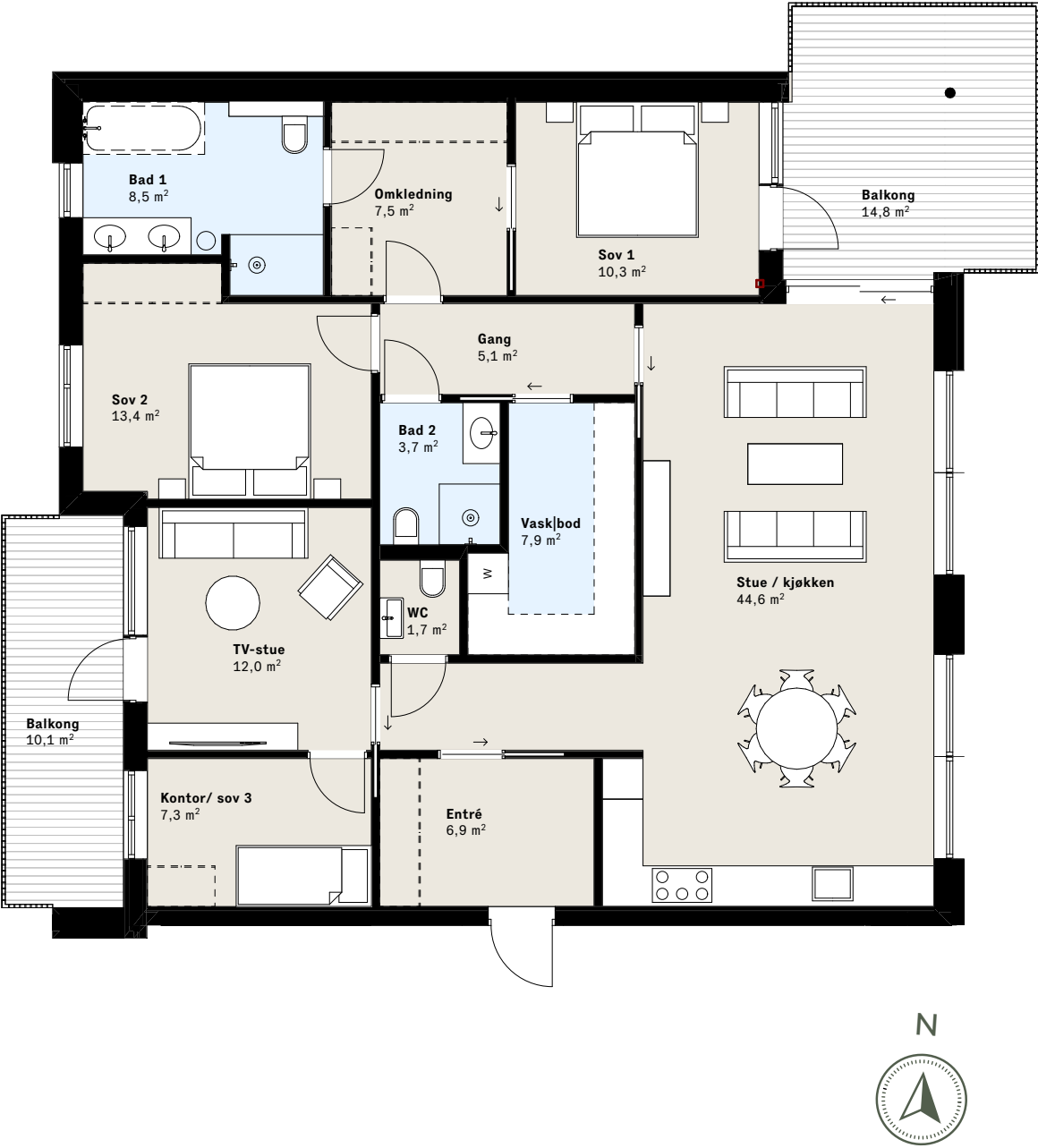
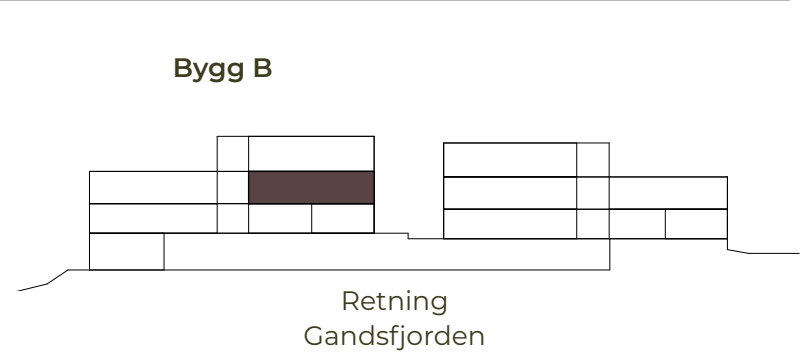
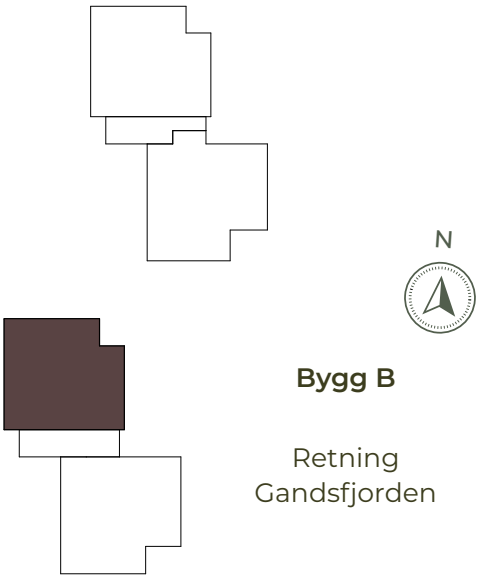
3-ROMS	2 SOVEROM	BRA-i 64,2 M ²
1. ETASJE	TBA 30,8 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

B - H201 - 136 M²

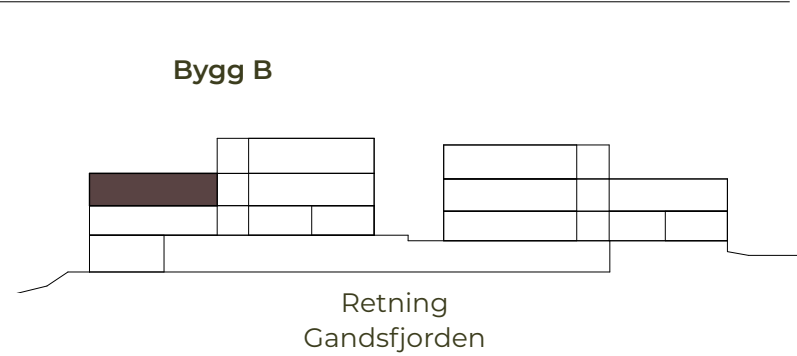
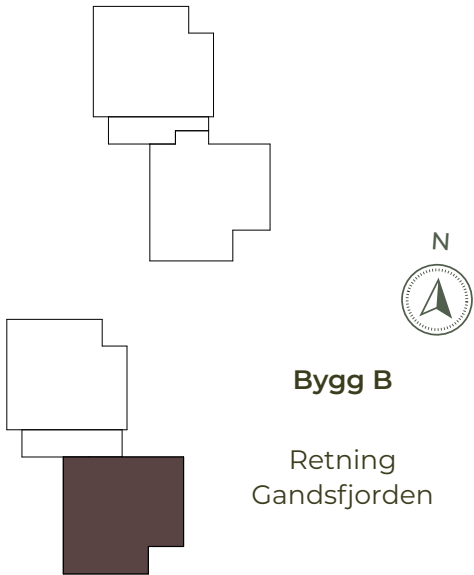
5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 136 M ²
2. ETASJE	TBA 24,9 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET

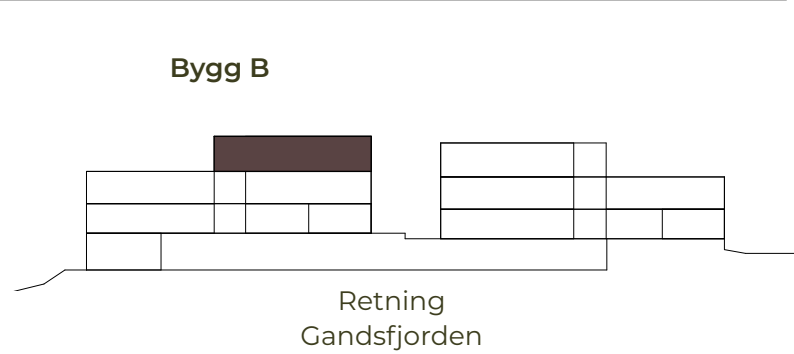
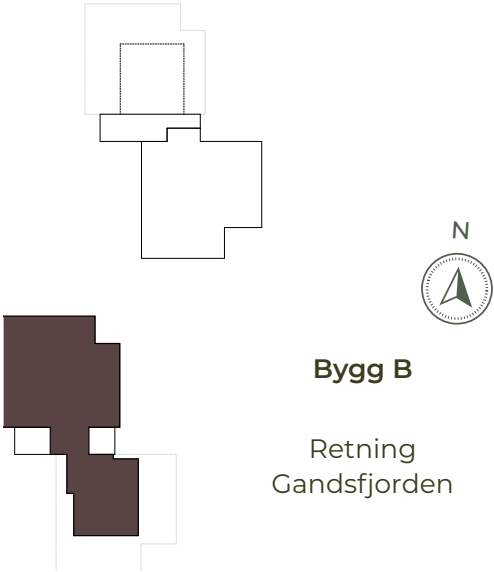
B - H202 - 141,3 M²

5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 141,3 M ²
2. ETASJE	TBA 31,9 M ²	BRA-e 5 M ²



LEILIGHET
B - H301 - 144,8 M²

5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 144,8 M ²
3. ETASJE	TBA 90,1 M ²	BRA-e 5 M ²





*Troneshøyden er selveier-
leiligheter med Obos-fordeler*

OBOS gir mange fordeler

Sikre deg drømmeboligen med medlemskap i OBOS

Alle kan kjøpe leilighet i Troneshøyden, men ved salgsstart har medlemmer i OBOS forkjøpsrett. Leilighetene blir altså først fordelt til OBOS-medlemmer etter ansiennitet. Deretter vil leilighetene bli fordelt etter loddtrekning dersom flere ønsker samme leilighet. Etter salgsstart selges leilighetene på det åpne markedet. Er du ikke medlem i OBOS? Meld deg inn nå og sikre deg ansiennitet, slik at du kan få den leiligheten du ønsker deg. Ved innmelding i OBOS opparbeider du deg ansiennitet fra den dagen innmeldingen av medlemskapet er registrert.

Romskjema/Leveranse

Standarden som beskrevet er grunnstandard.
Alle som kjøper leilighet tidlig nok får mulighet for tilvalg.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stedsstøpt betong og stål. Etasjeskiller utføres i stedsstøpt betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og trekledning i farge NCS S 8500-N. Kledningen leveres med ett strøk grunning og to toppstrøk. Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikefiner.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På terrasser og balkonger leveres RAL-lakkert spilerekkverk i stål, og royalimpregnerte terrassebord over støpt betongdekke. Underside betongdekke kles med trekledning. Takrenner og nedløp leveres i sort aluminium tilsvarende farge på kledning.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

GULV

Alle rom med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres med enstavs eikeparkett i Boen Andante-serien, eller Tarkett Shade eller Grace-serien i natur eik med litt kvist, eller Maxwood XL eller GulvR Strongwood, eller tilsvarende. (Vil bli avklart i samarbeid med entreprenør). Det vil bli anledning til å velge tilsvarende natur utførelse uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele boligen og innen nærmere fastsatte frister).

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av Interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i størrelse 5x5 cm. Selger tar forbehold om å kunne levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.

Vaskerom leveres med vinylgulv.

VEGGER

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm. Mulighet for valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

HIMLINGER

KJØKKEN

Sparklet og malt himling i betong i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom minimum ca 2,60 m. Enkelte rom vil få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

Kjøkkeninnredning fra HTH. Mulighet for minst tre valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i gjennomfarget laminat med rett forkant, og underlimt vask. Selger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen/mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Ventilator fra Røroshetta eller tilsvarende. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap.

INNVENDIGE DØRER

Kompaktdører med dempelist. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømning for ventilasjon. Det leveres dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

BAD

Innredning fra HTH i skuffeutforming med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett-greps servantbatteri, dusjnisje 90x90 cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og hånddusj. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket. Nisje med skyvedør for vaskemaskin. Kran og avløp for vaskemaskin på bad eller i vaskerom.

GJESTE-WC

Gjeste-wc fra HTH leveres med håndvask med underskap og speil med lys. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket.

VINDUER

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht fargekart fra interiørarkitekt med lakkert aluminiumsbekledning utvendig.

HOVEDINNGANGSDØRER

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i eikefiner med tilsvarende omramning. Vrider i børstet stål.

Romskjema/Leveranse

LISTVERK

Gulvlister leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Utvendige balkongdører og vinduer leveres listefrie.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Sprinkleranlegg leveres med flate sprinklerhoder.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod eller i himling. På kjøkken leveres Rørshetta (eller tilsvarende) med avkast via yttervegg eller tak. Vannbåren gulvvarme fra energibrønner.

FELLESAREALER

Det leveres flis i storformat i inngangsparti. I øvrig gangareal og innvendig leveres teppe. Innfelte postkasser.

ELEKTRISK

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjekteringer er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad og entre, samt taklampe i bod. Det leveres opplegg for smarthus (basis).

TV/BREDBÅND

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

PARKERING OG SPORTSBOD

Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg. Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylinderlås. Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod.



Tegning parkeringskjeller

Alle målstørrelser er foreløpige frem til detaljprosjektering er gjennomført.

Romskjema/Leveranse

SYKKELPARKERING

Tre sykkelparkeringsplasser under tak til hver boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil bli etablert spyleplass for sykler i nærheten av nedkjørsel til parkering.

UTOMHUS-ARBEIDER

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer.

EL-SKAP

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett i fellesarealer/trapperom. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap i fellesareal besluttet av prosjekteringsgruppen i forbindelse med detaljprosjektering.

TILVALGS-MULIGHETER

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i leilighetene. Tilvalg og endringer vil bli håndtert gjennom programmet Bygr. Alle kjøpere vil bli innkalt til en gjennomgang av leiligheten sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås leilighetens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnader vil medkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. På avtalte endringer krever entreprenøren 15% på sine kostnader. Utbygger krever ikke påslag.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vann-tilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte

ANNET

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet, bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeids-tegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at leilighetens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr leilighet ved overlevering. Leiligheten blir byggrengjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre leiligheten på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endringer i leilighetens BRA-I-areal mindre enn +/- 2m² gir ikke grunnlag for justering i pris.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Sandnes, 12.08.24
Troneshøyden AS

Eiendomsmeglere



Olav Kristensen 900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no



Leiv Inge Stokka 952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.no

EiendomsMegler 1

Nybygg

Verdivurdering

Vurderer du å selge for å kjøpe i Troneshøyden?
Ta kontakt for en verdivurdering av din bolig.
Ring eller send en sms for å avtale møte:

Krister Stangeland Trones 479 63 664

EiendomsMegler 1

Finansiering

Ta gjerne kontakt med en finansrådgiver
i SpareBank 1 SR-Bank hvis du ønsker gode
råd og oversikt i forbindelse med boligkjøp.
Ring eller send en sms for å avtale møte:

Lene Skjæveland 926 00 349

Kristine Lillebø 913 67 025

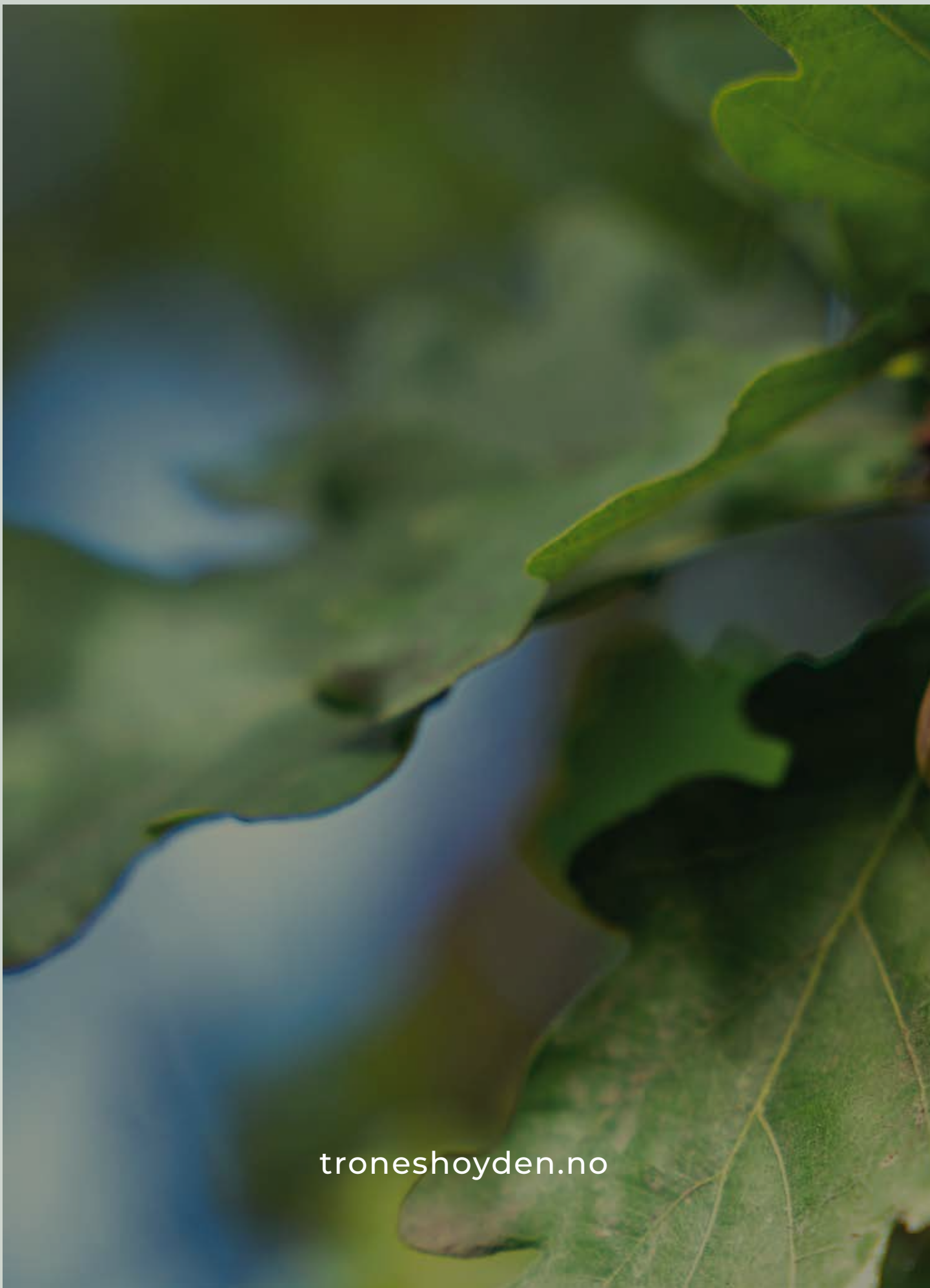
SpareBank 1
SR-BANK

Et prosjekt fra

 **Solon**

Markedsmateriell er ikke en del av kontraktsgrunnlaget. Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og utendørsareal, og er ikke bindende for utformingen av endelig bebyggelse og utendørsareal. 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. 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.

August 2024



troneshoyden.no