



# Sjøhagen

TRINN 1



Urbane leiligheter med løsninger for sosial livsstil





# *Sjøhagen*

Beliggenhet 4 - 5   Arkitekten 6 - 7   Prosjektet 8 - 15   Heime 16 - 17  
Fellesfasiliteter 18 - 23   Leilighetene 24 - 47   Husbank 48 - 49   Del-eie 50 - 51  
Kjøkken 52 - 53   Plantegninger 54 - 79   Altibox 80 - 81   Utomhusplan 82 - 83  
Etasjeplan 84 - 93   Kart 94 - 95   Kontakt 97





## Midt mellom alt - kort vei til alt

### Gode kommunikasjonsmuligheter:

Ønsker du å bo enkelt uten bil er Kvalaberg et perfekt sted å bo. Her er offentlig kommunikasjon enkelt. Her bor du ved bussveien, nær sykkelruta langs Gandsfjorden og en liten spasertur fra Mariero togstasjon.

### Jobb og karriere:

Sjøhagen ligger midt mellom tusenvis av arbeidsplasser, nær karrieremuligheter i sentrum, Hillevåg, Mariero, Hinna Park, Ullandhaug og Forus.

### Dagligvarebutikker og kjøpesenter i gåavstand:

Du får Extra i nabolaget, OBS, Helgø Meny og Rema 1000 mot sør og Kilden kjøpesenter mot nord.

### Rekreasjon og trening:

Gå tur langs fjorden, rundt Vannassen og i Sørmarka. Tren crossfit og yoga i nabolaget eller tren på et av de mange treningssentrene i umiddelbar nærhet. Trimmeriet på Bikubå, Sats i Hillevåg, Mudo på Kilden eller 24-7 Treningssenter på Mariero.

### Kos!

Nabolagsanbefalinger: Komletorsdag på Patrioten Bistro, smashburgere fra The Shack eller sushi hos Sabi.





# Arkitektens visjon

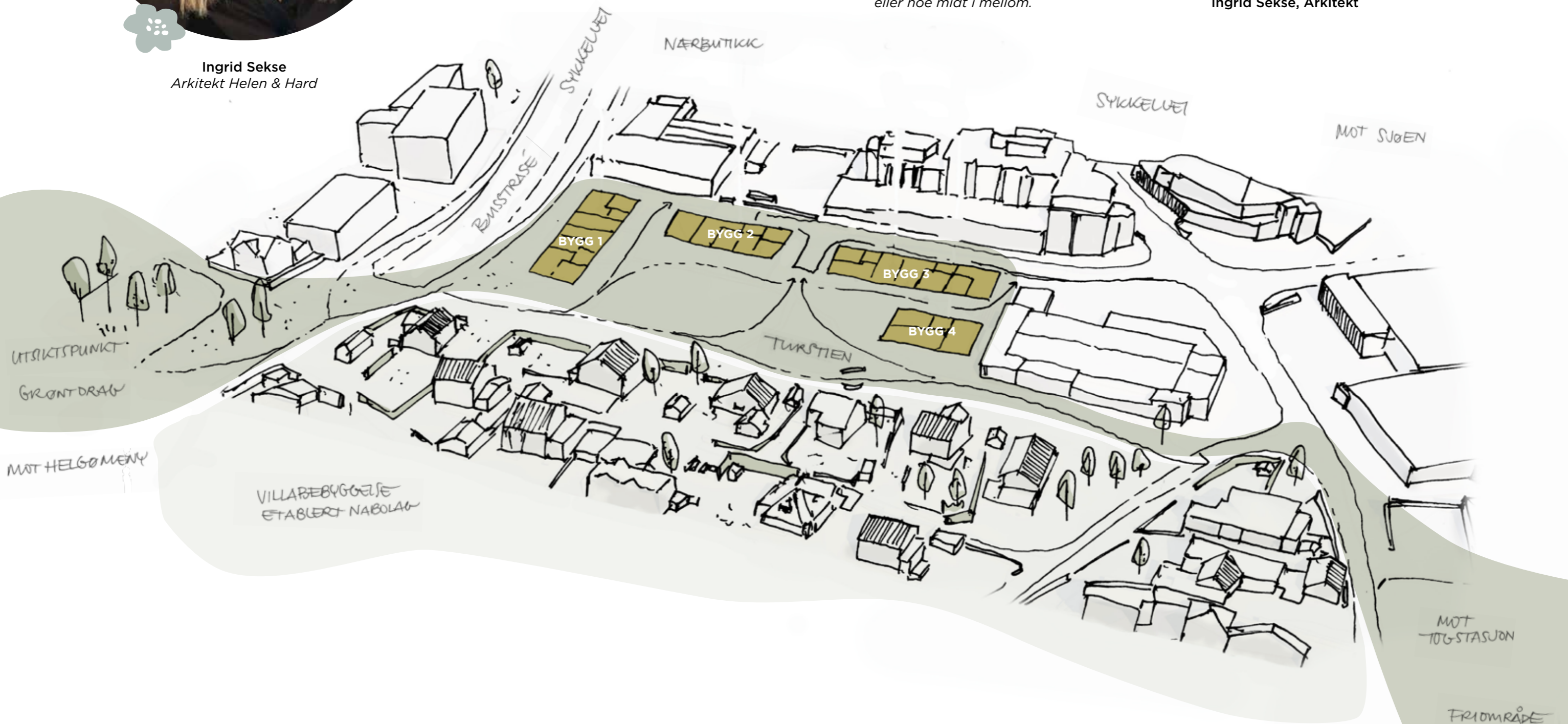
Sjøhagen ligger i direkte tilknytning til et friområde i sør, og har optimal tilgang til sol og grøntområder. Dette privilegiet forsterkes med den store, sørvendte, felles parken som er åpen mot friområdet. De 96 leilighetene er organisert rundt parken og knyttes til parken via direkte visuell kontakt og balkong eller inngang fra svalgang mot parken. Tilknytning til et felles oppholdsareal, som park med fellesrom, fungerer som en katalysator for felleskap og godt naboskap. Her finnes det rom for å være alene, sammen med andre, eller noe midt i mellom.

Bygningskroppene, som i utgangspunktet er stramme og rasjonelle, mykes opp med et sjikt av balkonger som bølger seg langs fasade. Det bølgene balkongsjiktet og kontinuerlige horisontale bånd i fasaden, i samspill med trematerialer og fargespill, balanserer kompleksitet og orden. Naturlige materialer, farger og variasjon innenfor et helhetlig grep er blant kvalitetene i Sjøhagen som gir deg det estetiske velbehag og en liten mental boost i hverdagen.

Ingrid Sekse, Arkitekt



Ingrid Sekse  
Arkitekt Helen & Hard





Byggene ligger skjermende rundt  
det flotte uteområdet, og med luftig  
helling i retning Gandsfjorden

BYGG 1

BYGG 2











TRINN 1

TRINN 2

Trinn 1 består av 46 flotte leiligheter vendt ut mot et frodig tun. Tunet går sømløst over i eksisterende friområde.

### ***Sjøhagen får fasader i tre, av viktige grunner:***

Tre er en fornybar ressurs med gode miljøegenskaper, og er derfor et viktig byggemateriale i det grønne skiftet. Blant fordelene er lavt energiforbruk i produksjon og lavt CO<sub>2</sub>-fotavtrykk per produsert enhet. Viktig å tenke på for deg som skal velge sted å bo, og viktig for oss når vi utvikler boligprosjekter.

For oss er det også verdifullt at trefasadene bidrar til å skape en god, naturlig atmosfære i Sjøhagens fellesområde. Ingen alternative fasadematerialer gir de samme positive følelsene som tre – det mener hvert fall vi.



# Klart Sjøhagen får hage!



Det kommer et stort, grønt og innholdsrikt uteområde mot sør, godt skjermet av leilighetsbyggene. Her kommer flere gode møteplasser, blant annet et flott orangeri der man kan slå av en prat rundt et bord og kanskje ha felles urtekasser. I tillegg legges det opp til mye beplantning for å lage naturlige

skiller mellom soner for aktiviteter og avslapning. Hva med å samle naboene rundt grillen ved orangeriet?

Dette frodige fellesarealet grenser mot friområdet mellom Sjøhagen og fjorden, og det kommer derfor gode gangstier som leder deg ut på tur. Gled deg!





# Heime™



## Med Heime blir nye naboer nye venner

### *I Sjøhagen får du mer enn fysiske møteplasser*

Vi vil at du skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag i din nye bolig i Sjøhagen. Ja, til og med fra før du flytter inn. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime, tilrettelegger vi for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, også før innflytting. Deltakelse er selvsagt helt frivillig, men en varm anbefaling!

For deg som skal flytte fra enebolig til leilighet og ikke har lyst på mer plass enn du egentlig trenger – og hvert fall ikke ønsker å fylle boden med gammelt utstyr – så er det genialt å bo i et Heime-prosjekt.

I Sjøhagen kommer flere fellesgoder du deler med de andre beboerne. Utbygger har satt av kr. 80.000,- som beboerne kan bruke på å fylle opp delerommet i fellesskap.



Beboerne vil også kunne arrangere og invitere til fellesaktiviteter gjennom den geniale Heime-appen, som er en kommunikasjons- og aktivitetsplattform med mange funksjoner. Her kan man arrangere alt fra kakebaking til jul, quiz, hobbyverksted, spillkveld, 17. mai-frokost, skalldyraften eller noe helt annet - her er det mange muligheter.

Heime-appen gjør det enkelt å spørre en nabo om hjelp, og si ja til å hjelpe. Kanskje trenger du hjelp med å vanne plantene og ta inn posten i løpet av ferien?







Selskapslokale med spiseplass og kjøkken, og med lett adkomst til "hagen".

## Slik bygger vi et *godt* nabolag!

Å hilse, gi et smil, slå av en prat og se hverandre skal være naturlig i et nabolag fra INEO Eiendom. Derfor setter vi alltid av betydelige arealer og ressurser for å levere gode deleordninger og møteplasser som selskapslokaler, gjestehybler og innholdsrike uteområder.

Slike felles fasiliteter skaper trivsel og samhold, og er godt for økonomien til den enkelte. Det gjelder selvsagt her i Sjøhagen, hvor det blant annet kommer selskapslokale og to flotte gjestehybler. Slike deleordninger gjør at du kan kjøpe en leilighet uten det

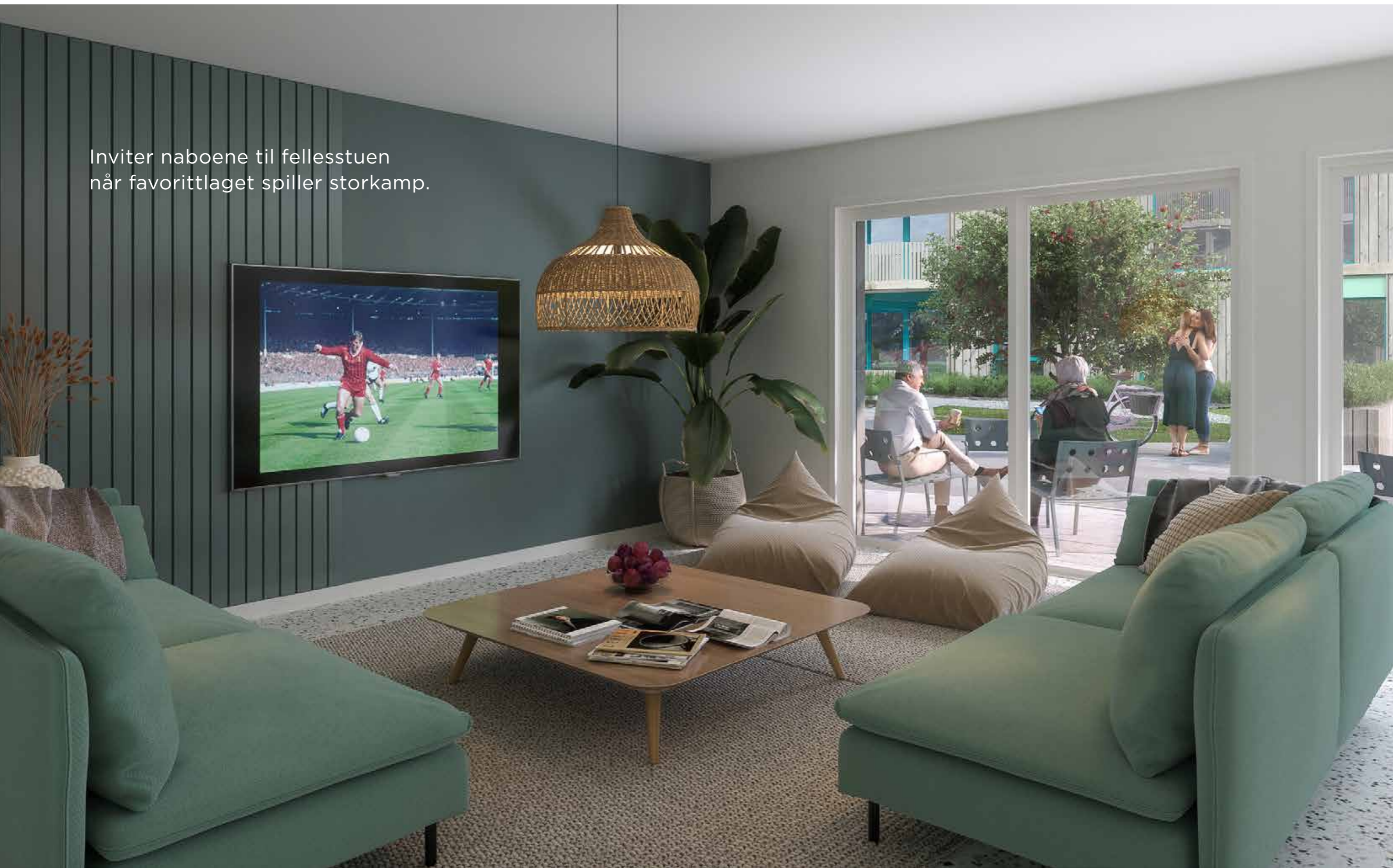
ekstra soverommet og enkelt invitere til festligheter der du bor.

Å velge en Sjøhagen-leilighet gjør derfor livet mer sosialt og mer bærekraftig, mye takket være fellesskapsløsningene.

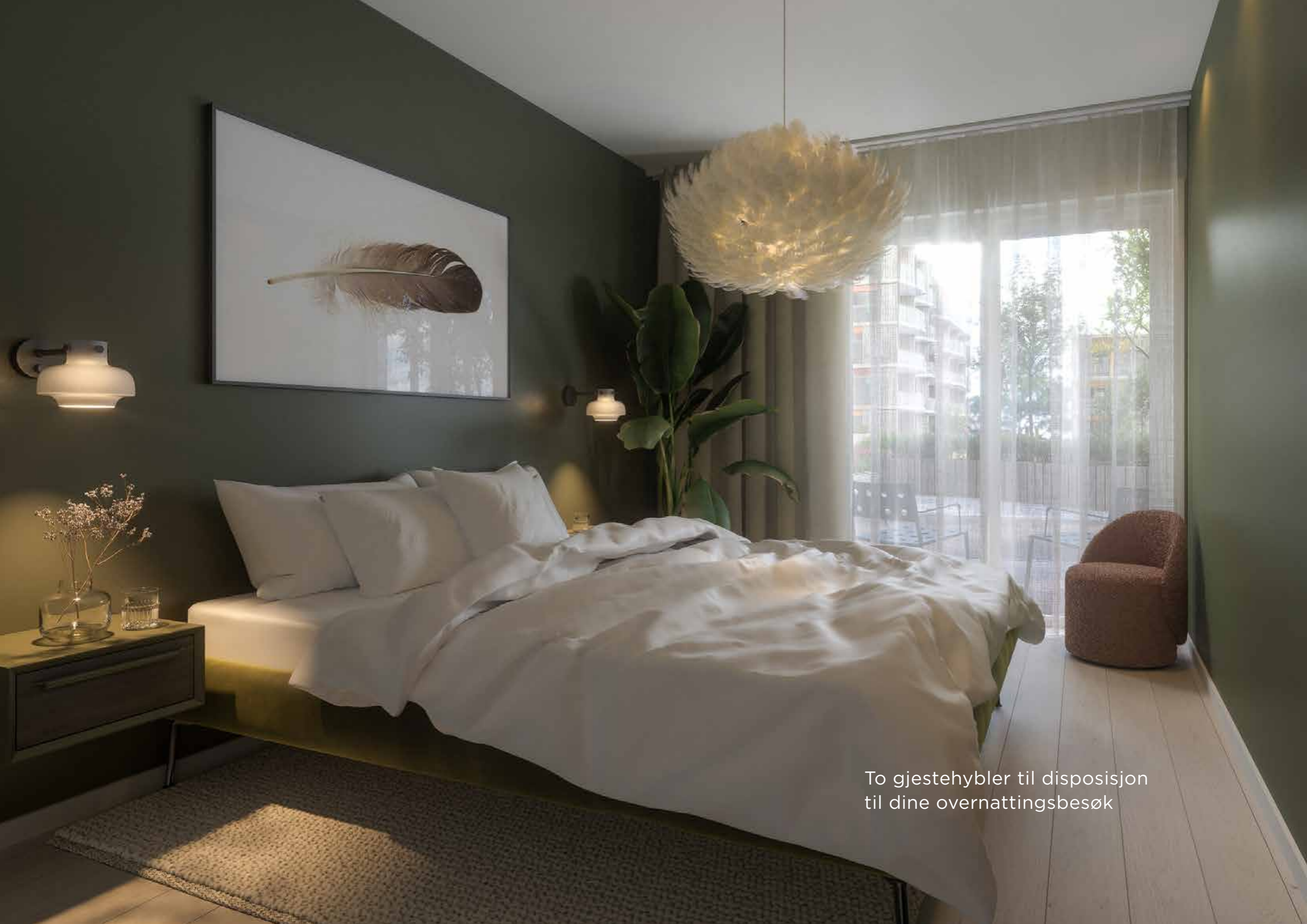




Inviter naboene til fellesstuen  
når favorittlaget spiller storkamp.







To gjestehybler til disposisjon  
til dine overnattingsbesøk



BBB1 - H0505  
**91 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 70



## Her bor du lyst!

*Gled deg til å innrede din leilighet!*

Store vindusflater er en viktig kvalitet for alle leilighetene i Sjøhagen. Dermed blir det lyst og fint inne. Terrenget skrår lett nedover, noe som betyr at flere får utsikt i retning fjorden. Alle får dessuten balkonger som vender mot det grønne uteområdet – den flotte hagen i Sjøhagen.



BBB1 - H0404  
**72 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 61







BBB2 - HO402  
**49 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 73



BBB2 - HO501  
**104 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 72





BBB2 - HO501  
**104 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 72







BBB1 - H0505  
**91 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 70





BBB1 - H0503  
72 m<sup>2</sup> BRA-i

Se plantegning side 61



BBB2 - H0503  
**82 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 80







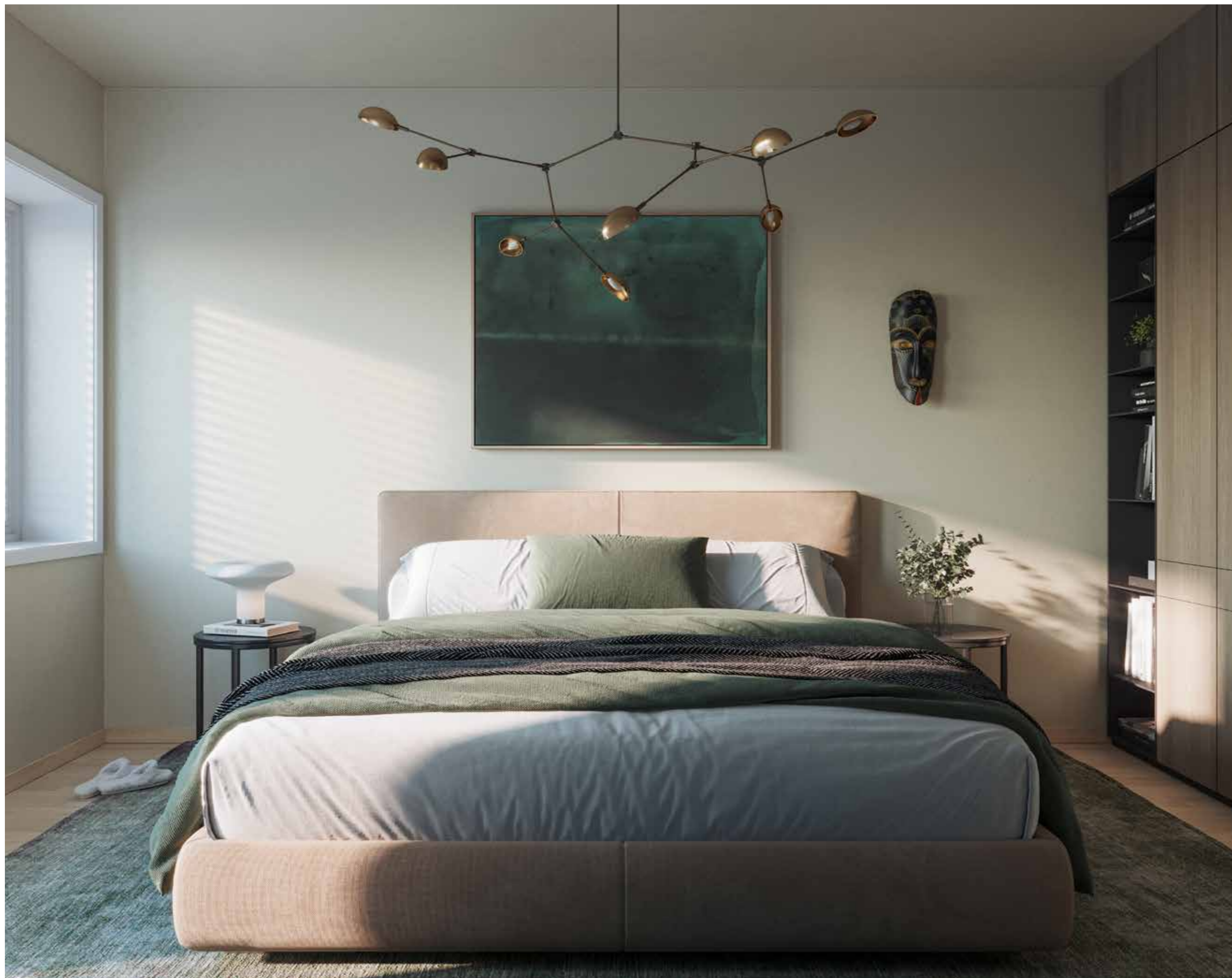
BBB2 - H0404  
**57 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 78



BBB1 - H0404  
**72 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 61







BBB1 - H0406  
**67 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 68



BBB1 - H0504  
**81 m<sup>2</sup> BRA-i**

Se plantegning side 65







MARKEDETS  
BESTE LÅNE-  
BETINGELSER  
OG RENTE

## Svært gunstig finansiering gjennom Husbanken

*Sjøhagen er allerede godkjent for finansiering  
i Husbanken med svært gunstige betingelser.*

75 % av kjøpesummen er finansiert gjennom fellesgjelden. Etter innflytting kan du velge å løse inn deler av, eller hele felleslånet, dersom du ikke har behov for lån eller ønsker en annen finansiering.

I tillegg gir den gunstige rentesatsen deg som kjøper leilighet i Sjøhagen en betydelig økonomisk fordel. De siste årene har Husbankrenten i snitt vært mer enn 1% lavere enn andre finansieringsløsninger på markedet.







## Realiser boligdrømmen, uten nok egenkapital.

*Coo kan hjelpe deg inn på boligmarkedet, bruk de pengene du har, så kan Coo hjelpe med resten.*

*Del-eie, kjøp halve boligen, men bo i hele.*

### Del-eie, kort fortalt:

1. Har du inntekt og betalingsevne, men mangler nødvendig egenkapital for å kjøpe bolig, da kan Coo hjelpe deg. Dere tar en prat og ser på mulighetene sammen.
2. Kjøp for eksempel halve boligen sammen med Coo, og bo i hele mens egenkapitalen din vokser gjennom avdrag og prisstigning,
3. Planen er at du skal eie hele boligen så snart du kan. Da kjøper du gradvis ut Coo andel, vanligvis innen 3-5 år, og så eier du leiligheten 100% selv.



### Slik fungerer det:

Du og Coo eier hver deres del av boligen, men du bor i hele boligen selv. For den delen du ikke eier, betaler du en leie som står i forhold til lånekostnadene og din eierandel i bo- ligen. Coo blir din partner i kjøpet, og medeier frem til du har økonomisk kapasitet til å eie hele boligen selv.

Med del-eie kan du eie så lite som 30% av boligen og Coo resterende 70%. Du kan deretter gradvis kjøpe Coo ut når du har økt din egenkapital, enten i form av kontanter eller i kombinasjon med eventuell verdiøkning på din del av boligen.

Noe av det aller viktigste med del-eie er at du raskt kan komme inn på boligmarkedet og straks betale ned på din egen bolig. Uten nok egenkapital er dette både fornuftig, og sikkert også motiverende.

### Regnestykke

Eksempel; Koster en leilighet kr. 3.000.000,- eks omkostninger og Coo inngår en avtale med deg på 50/50 basis, vil du ved 15% egenkapitalkrav kun måtte ha halvparten av nødvendig egen- kapital.

Illustrasjonen under viser hvordan del-eie skiller seg økonomisk fra leie og eie.

#### Leie



Leie	-15.000
Renter	0
Avdrag	0
<b>Utgifter (mnd)</b>	<b>-15.000</b>
Avdrag	0
Skattefradrag	0
Prisvekst (2,25% pa.)	0
<b>Sparing</b>	<b>0</b>

#### Deleie



<b>50/50 %</b>	
Leie	8.250
Renter (5% pa.)	5.000
Avdrag	3.250
<b>Utgifter (mnd)</b>	<b>16.500</b>
Avdrag	3.250
Skattefradrag	1.100
Prisvekst (2,25% pa.)	3.200
<b>Sparing</b>	<b>7.550</b>

#### Eie



Leie	0
Renter (5% pa.)	10.000
Avdrag	6.500
<b>Utgifter (mnd)</b>	<b>16.500</b>
Avdrag	6.500
Skattefradrag	2.200
Prisvekst (2,25% pa.)	6.400
<b>Sparing</b>	<b>15.100</b>

Illustrasjonene er basert på en boligverdi på 3 mill, 85 / 15% lån / egenkapital, annuitetslån 21 års løpetid



# Endelig får du nytt kjøkken!

Da er det godt vi har en kvalitetsleverandør med på laget, nemlig HTH. Den danske kjøkkenspesialisten har levert godt design og funksjonelle løsninger i mer en 50 år, og det vil du nyte godt av i din leilighet.



Model Mood har et tidløst design i en sofistikert mørk brun farge.



Model One

## Mørke kjøkken med trestruktur utstråler eksklusivitet og varme

Vi har valgt modellene **Mood** og **One** til Sjøhagen. Begge er mørke med synlig trestruktur som gir en luksuriøs følelse av av tre og natur, mens den mørke nyansen bidrar til følelse av eksklusivitet. Kjøkkenmodellene er svanemerket.



Du kan kostnadsfritt endre farge på fronter og benkeplater til et utvalg vi har håndplukket for Sjøhagen. Her er det mye å velge mellom.



Bildene som vises her er kun eksempelbilder fra HTH. Det er utarbeidet egne kjøkken- tegninger for hver leilighet.







# Plantegninger bygg 1

*Leiligheter fra 57 - 94 m<sup>2</sup>*

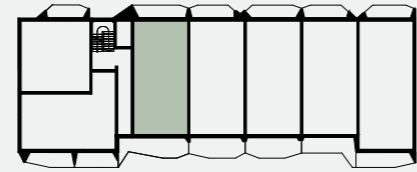
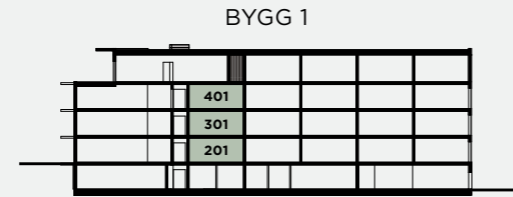


BYGG 1

BBB1 - 201 / 301 / 401

72,3 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 9,2 m<sup>2</sup>



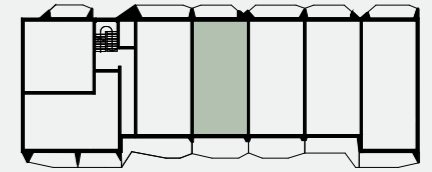
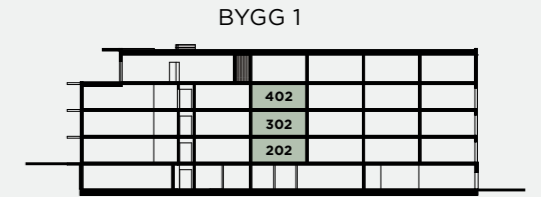
Mot grønt atrium

BYGG 1

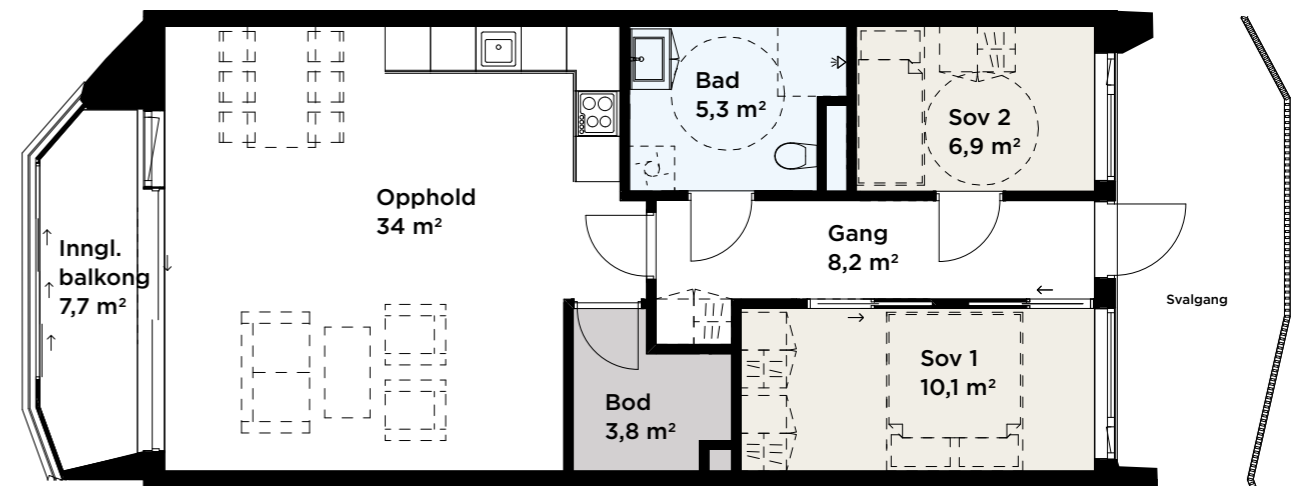
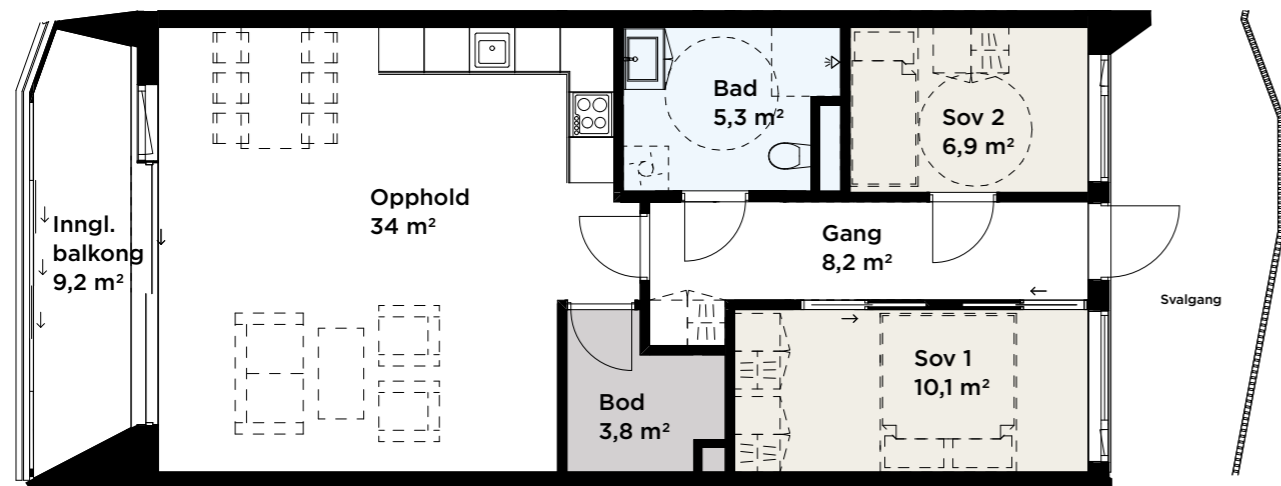
BBB1 - 202 / 302 / 402

72,3 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 7,7 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium



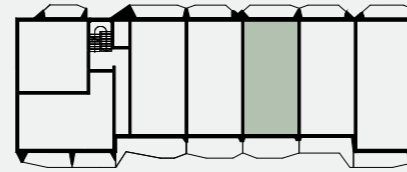
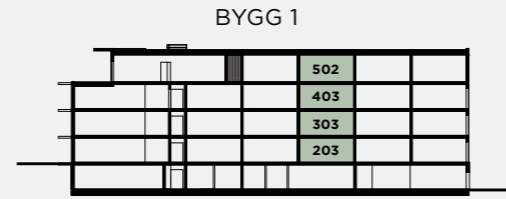


# BYGG 1

BBB1 - 203 / 303 / 403 / 502

## 72,3 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 8,9 m<sup>2</sup>



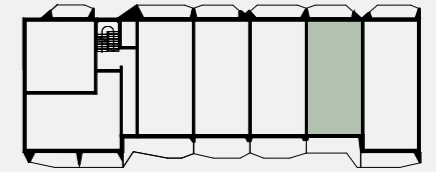
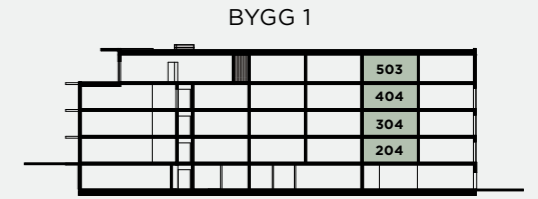
Mot grønt atrium

# BYGG 1

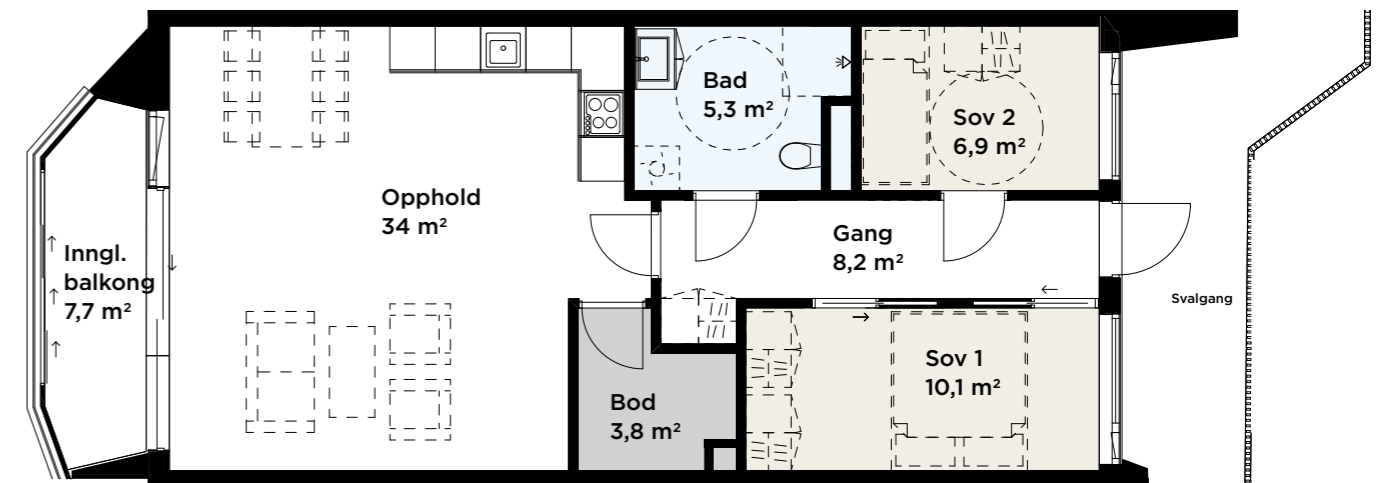
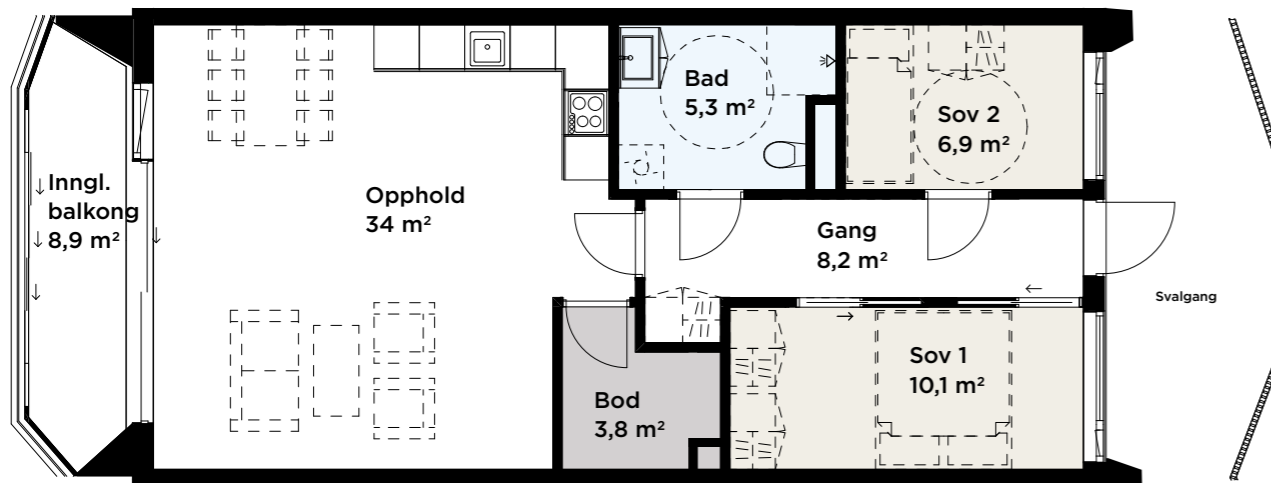
BBB1 - 204 / 304 / 404 / 503

## 72,3 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 7,7 m<sup>2</sup>



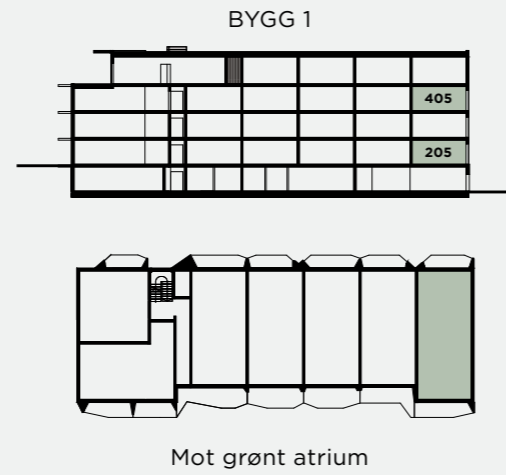
Mot grønt atrium





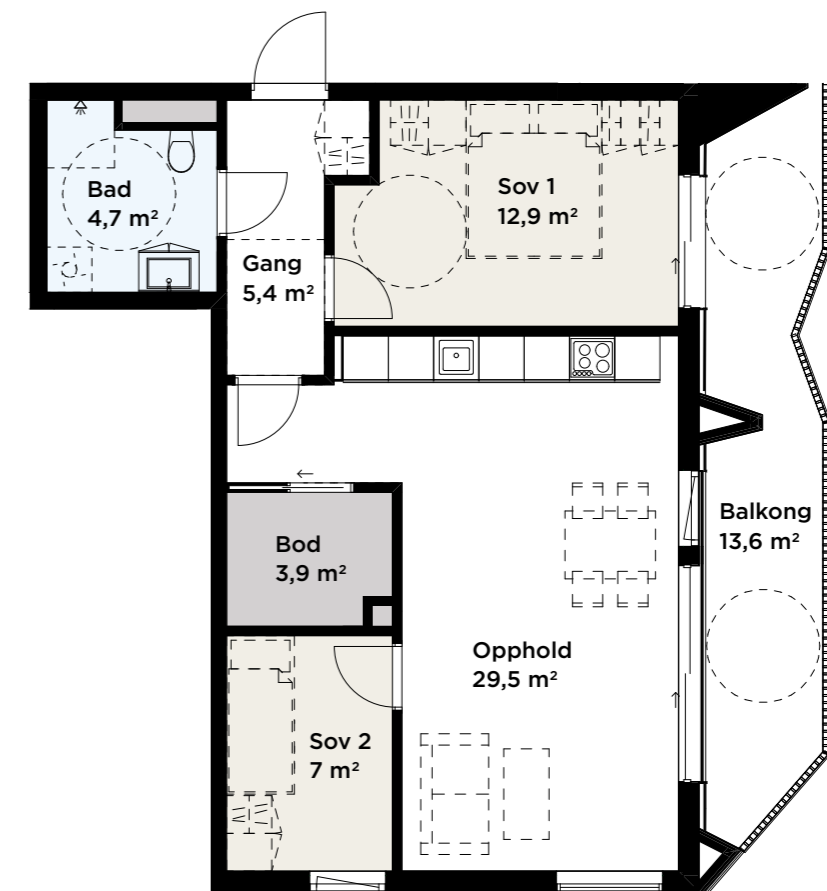
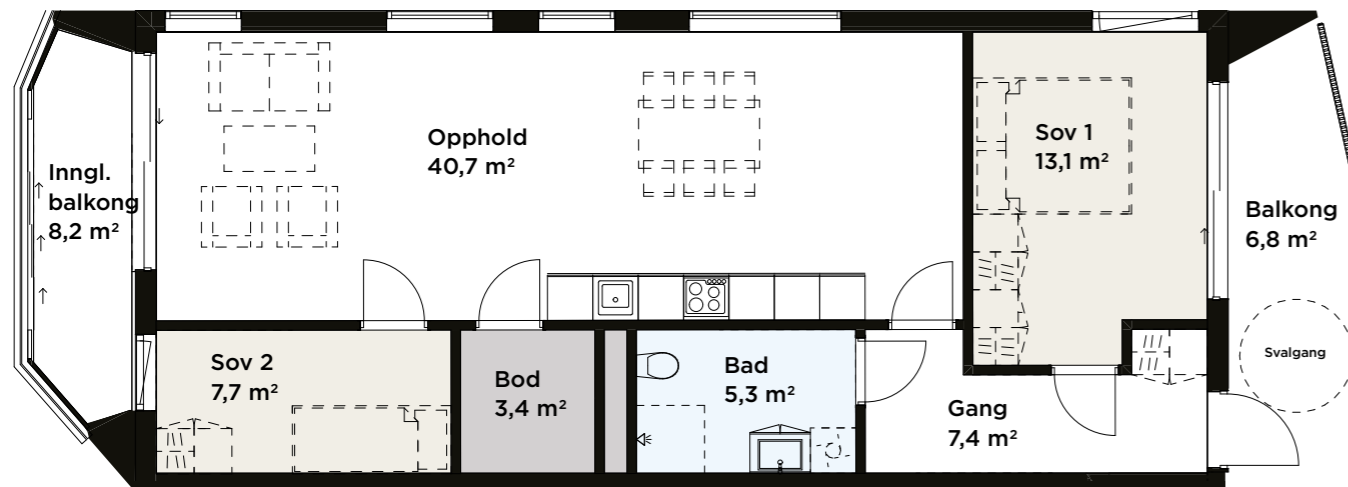
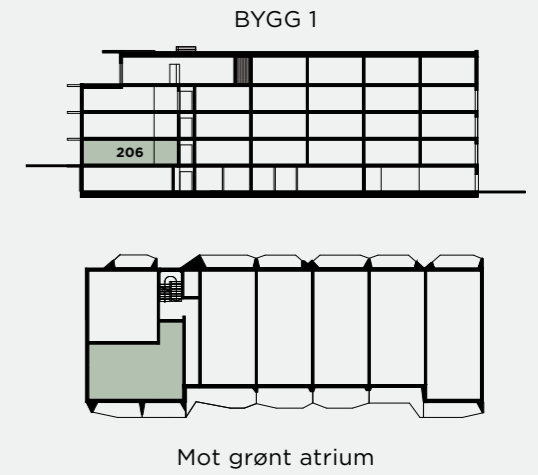
BYGG 1  
BBB1 - 205 / 405

**81,1 m<sup>2</sup> BRA-i**  
BRA-b / TBA: 8,2 + 6,8 m<sup>2</sup>



BYGG 1  
BBB1 - 206

**67,3 m<sup>2</sup> BRA-i**  
BRA-b / TBA: 13,6 m<sup>2</sup>



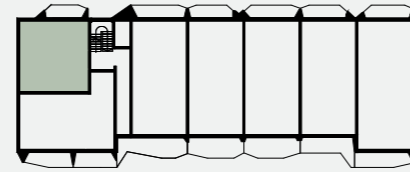
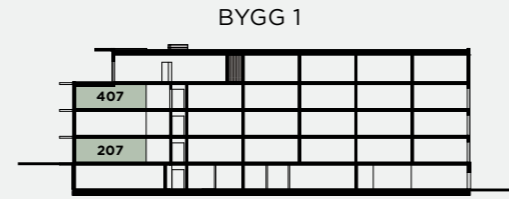


BYGG 1

BBB1 - 207 / 407

56,9 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 7,4 m<sup>2</sup>



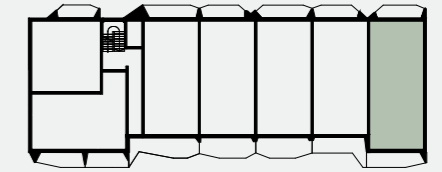
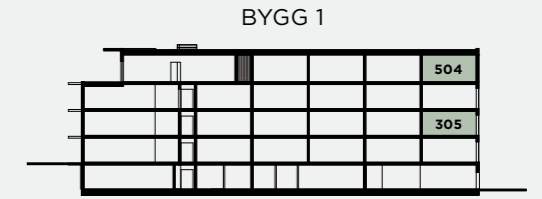
Mot grønt atrium

BYGG 1

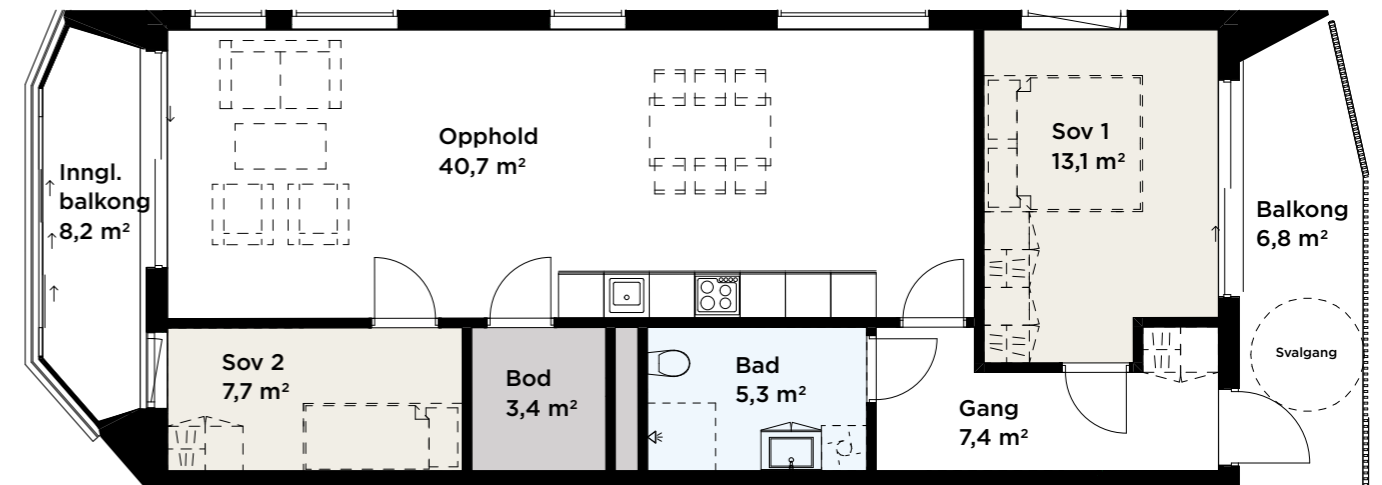
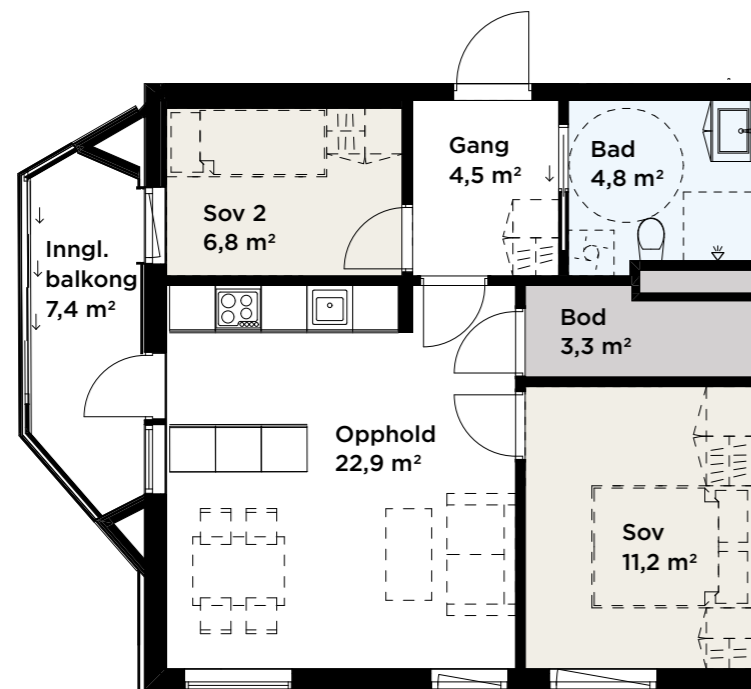
BBB1 - 305 / 504

81,1 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 8,2 + 6,8 - 6,9 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium

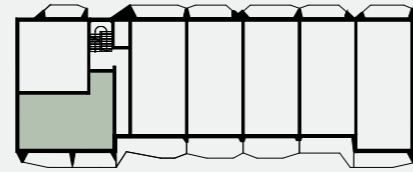
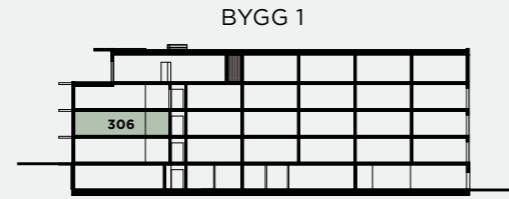




BYGG 1  
BBB1 - 306

**67,3 m<sup>2</sup> BRA**

BRA-b / TBA: 13,6 m<sup>2</sup>

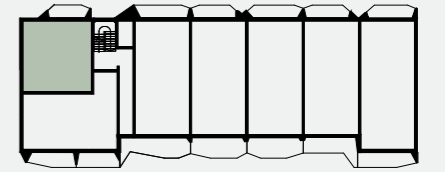
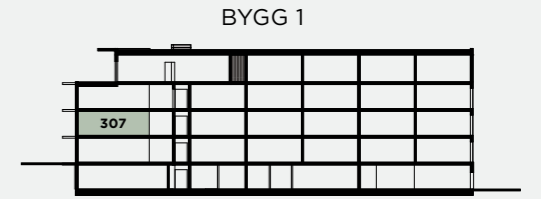


Mot grønt atrium

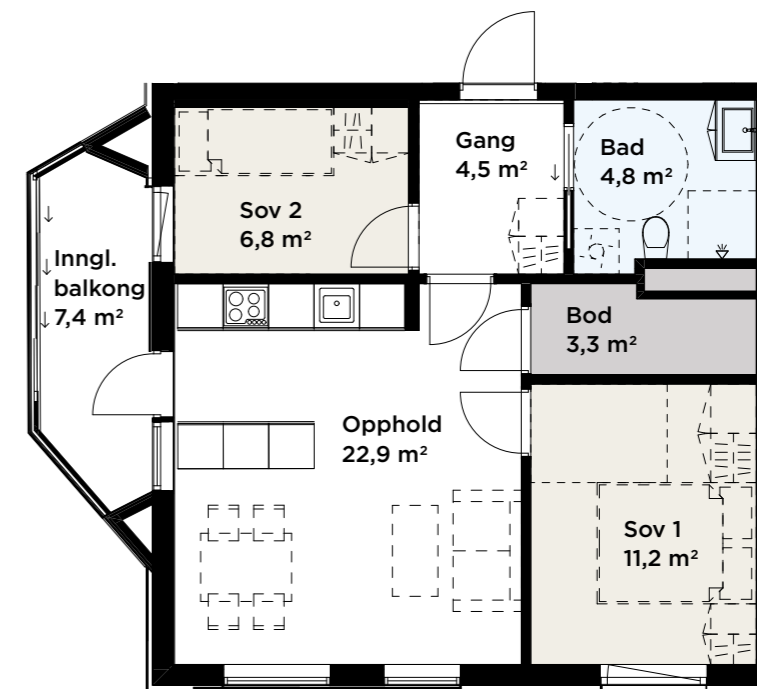
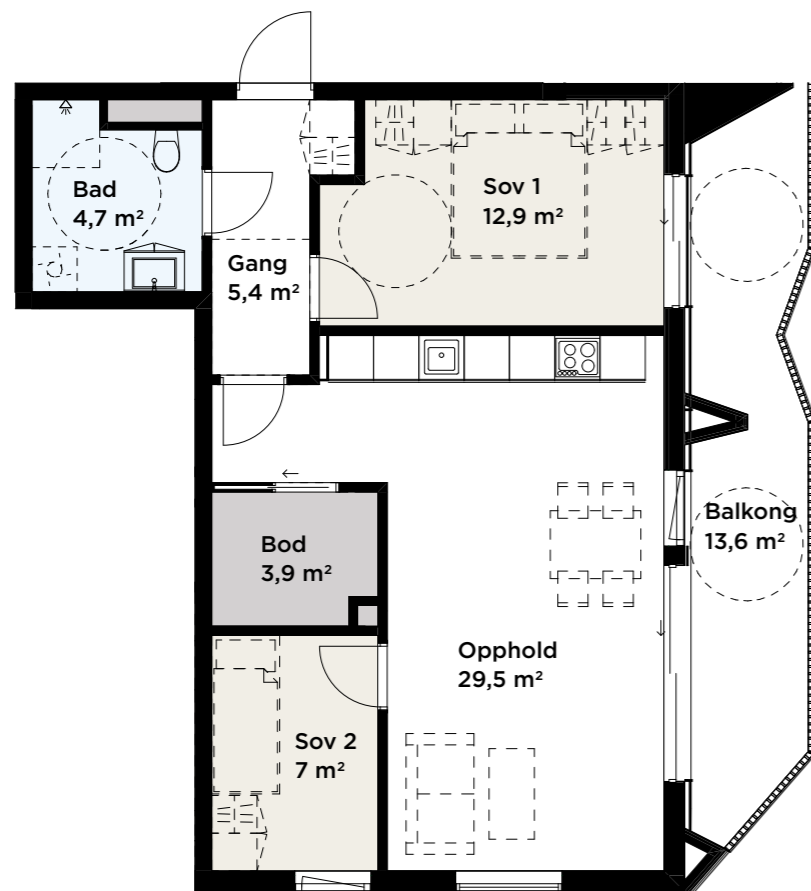
BYGG 1  
BBB1 - 307

**56,9 m<sup>2</sup> BRA-i**

BRA-b / TBA: 7,4 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium

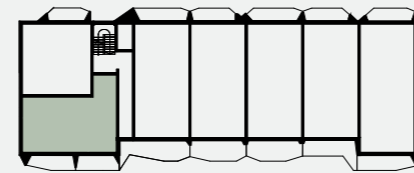




BYGG 1  
BBB1 - 406

**67,3 m<sup>2</sup> BRA-i**

BRA-b / TBA: 13,6 m<sup>2</sup>

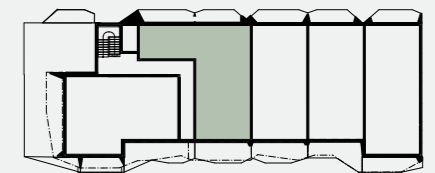
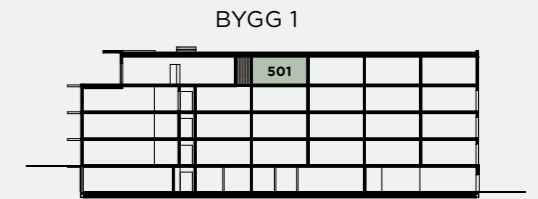


Mot grønt atrium

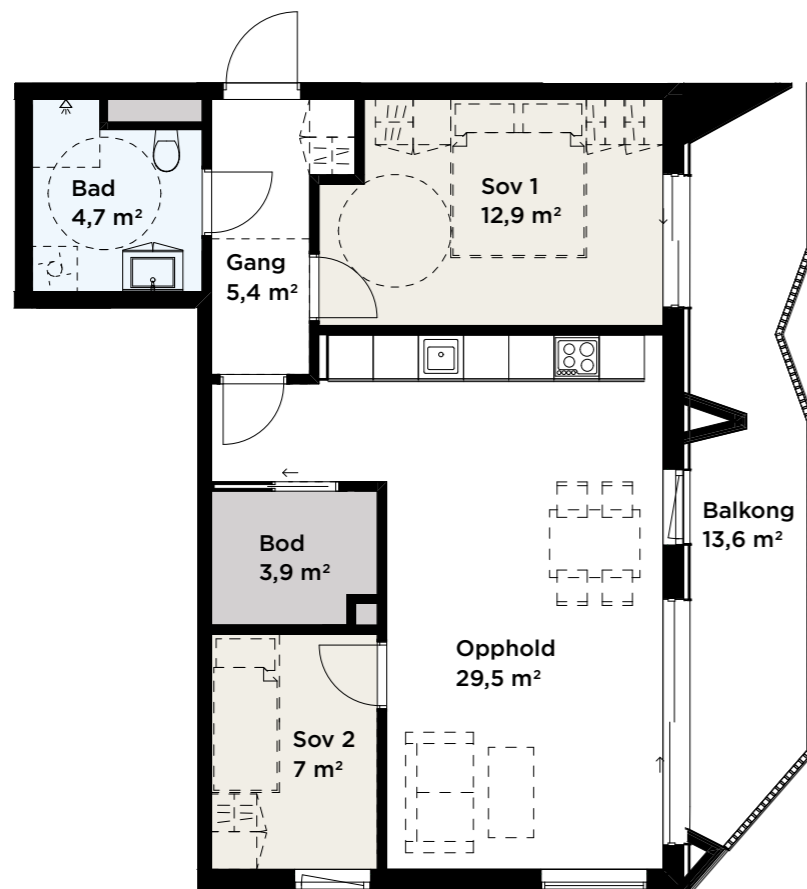
BYGG 1  
BBB1 - 501

**93,8 m<sup>2</sup> BRA-i**

BRA-b / TBA: 9,2 + 7,7 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium

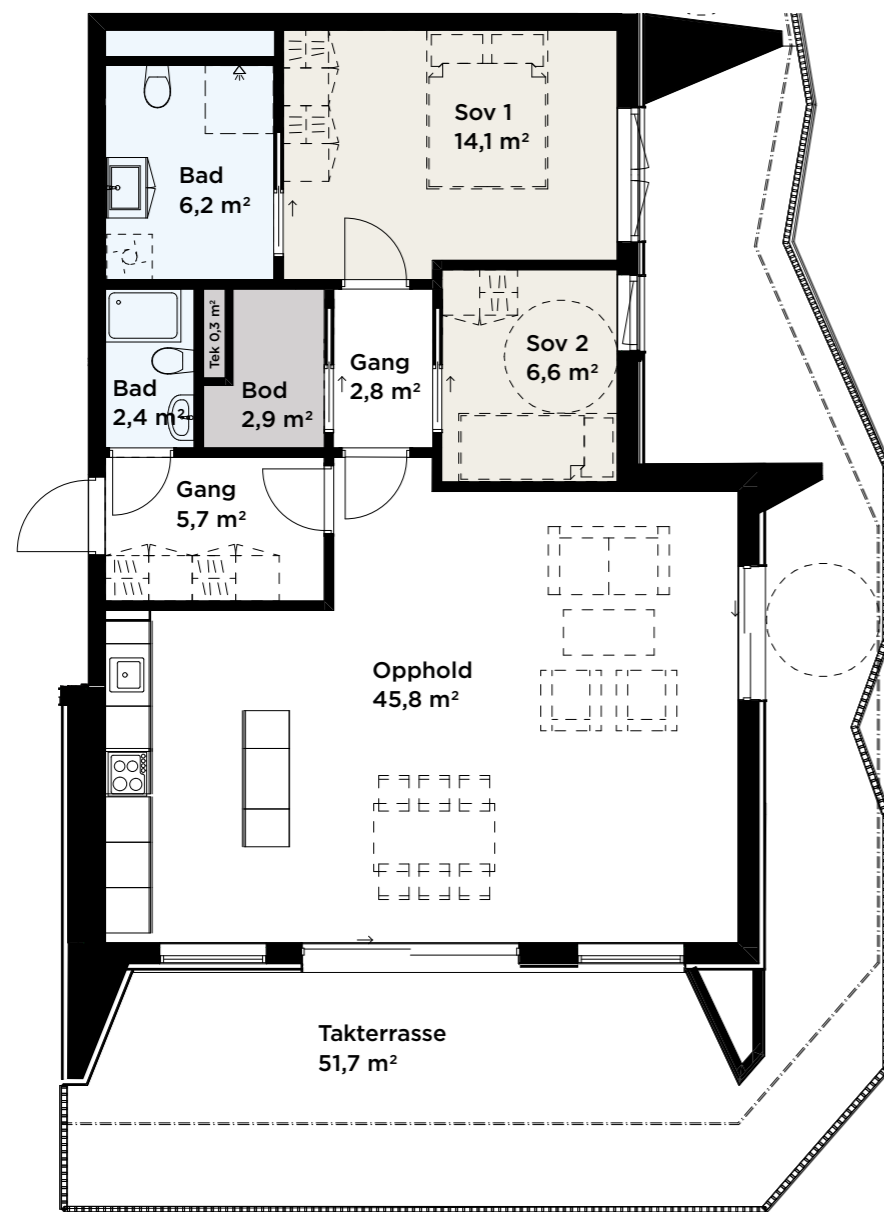
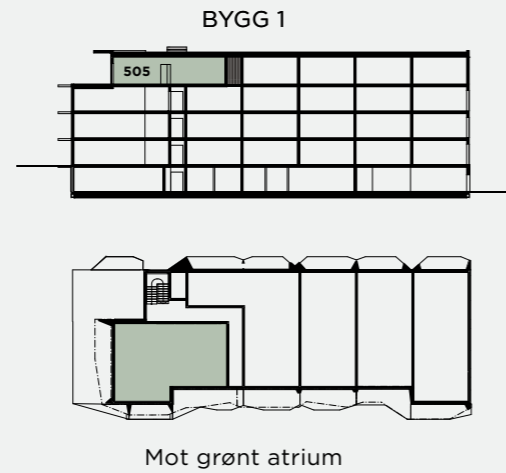




BYGG 1  
BBB1 - 505

**91,3 m<sup>2</sup> BRA-i**

BRA-b / TBA: 51,7 m<sup>2</sup>



## Plantegninger bygg 2

*Leiligheter fra 48 - 104 m<sup>2</sup>*

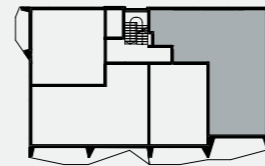
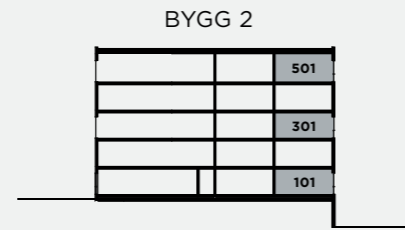


BYGG 2

BBB2 - 101 / 301 / 501

103,5 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 10,2 - 15,3 m<sup>2</sup>



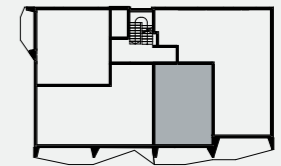
Mot grønt atrium

BYGG 2

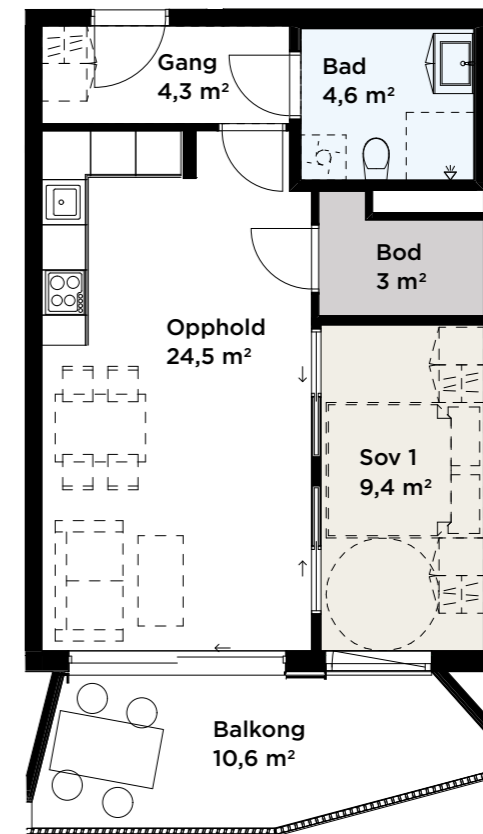
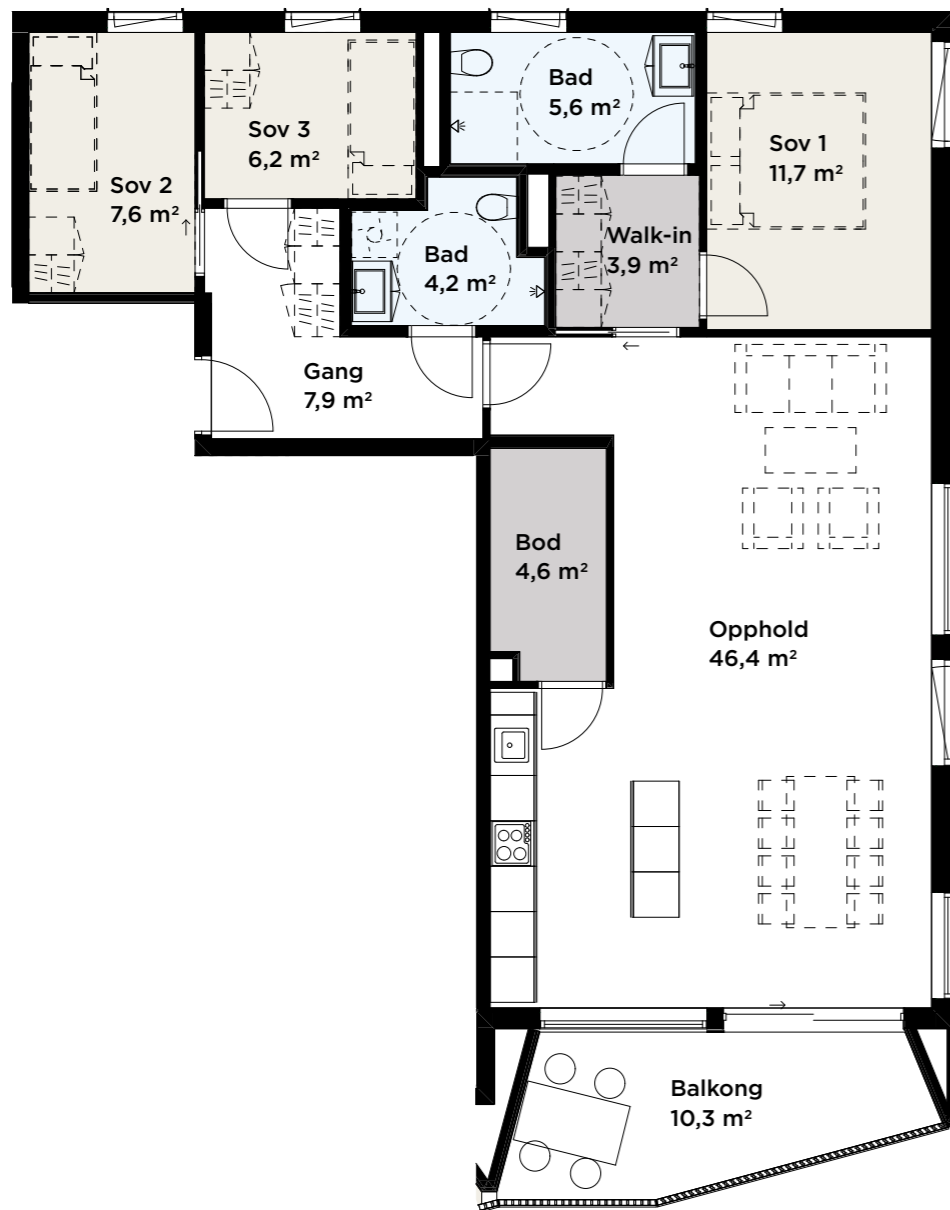
BBB2 - 102 / 202 / 302 / 402 / 502

48,8 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 9,2 - 10,6 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium

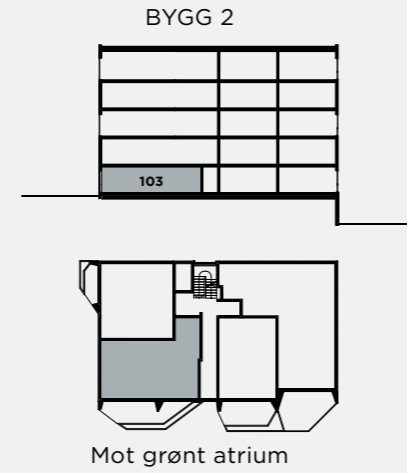




BYGG 2  
BBB2 - 103

66,3 m<sup>2</sup> BRA-i

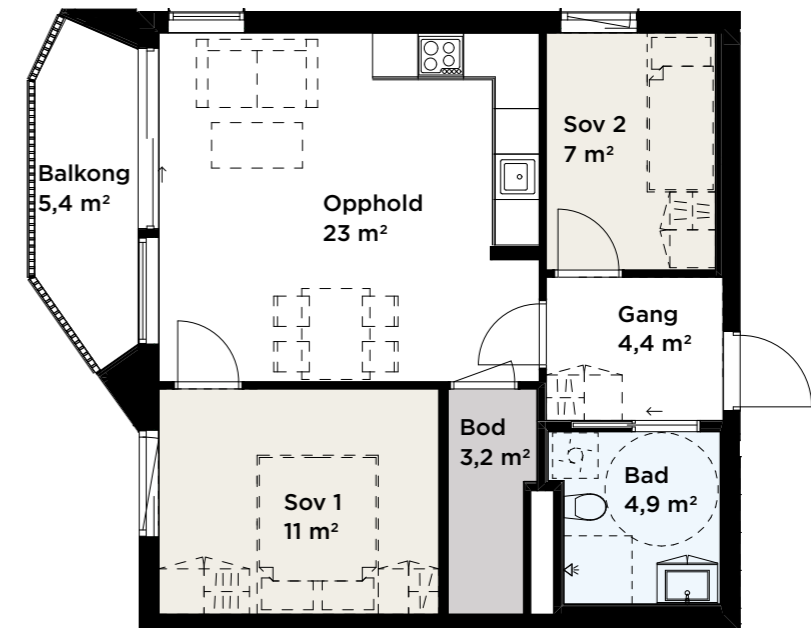
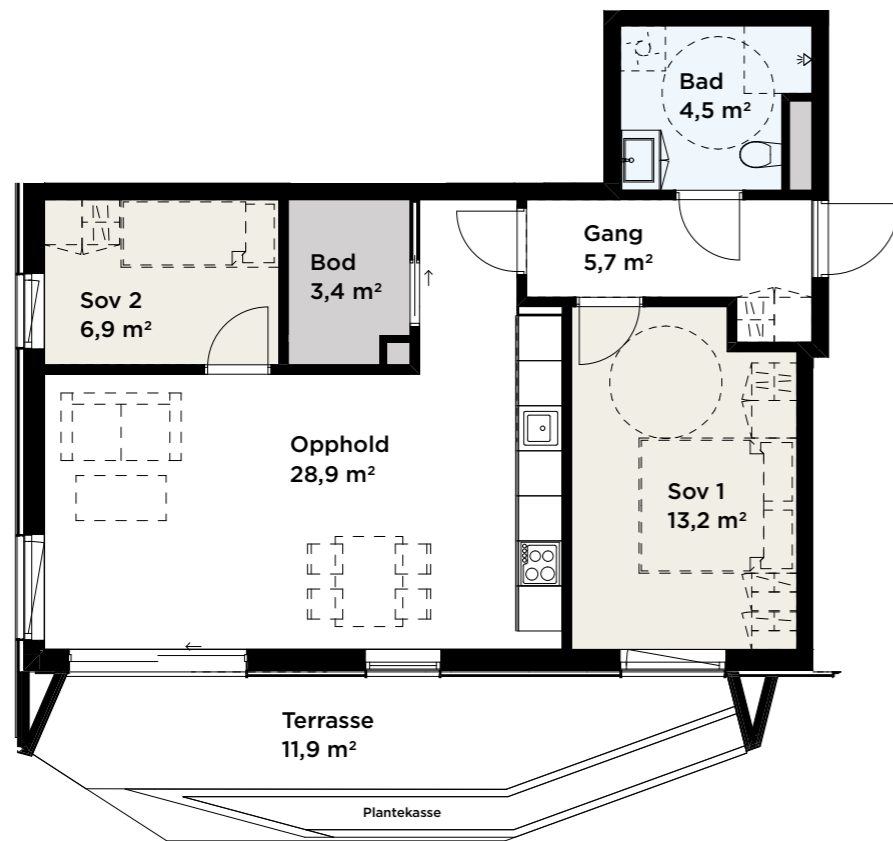
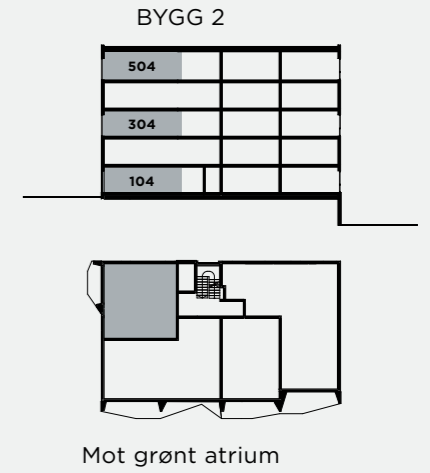
BRA-b / TBA: 11,9 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 104 / 304 / 504

56,9 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 5,4 m<sup>2</sup>



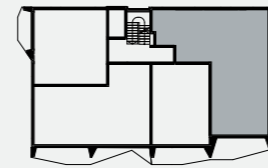


BYGG 2

BBB2 - 201 / 401

103,5 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 10,2 - 10,3 m<sup>2</sup>



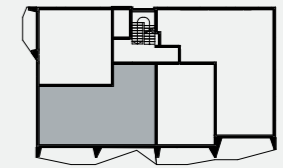
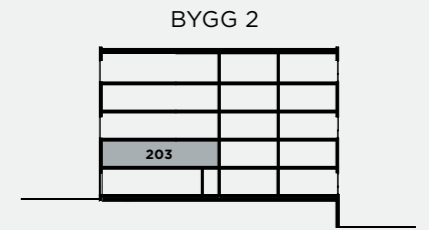
Mot grønt atrium

BYGG 2

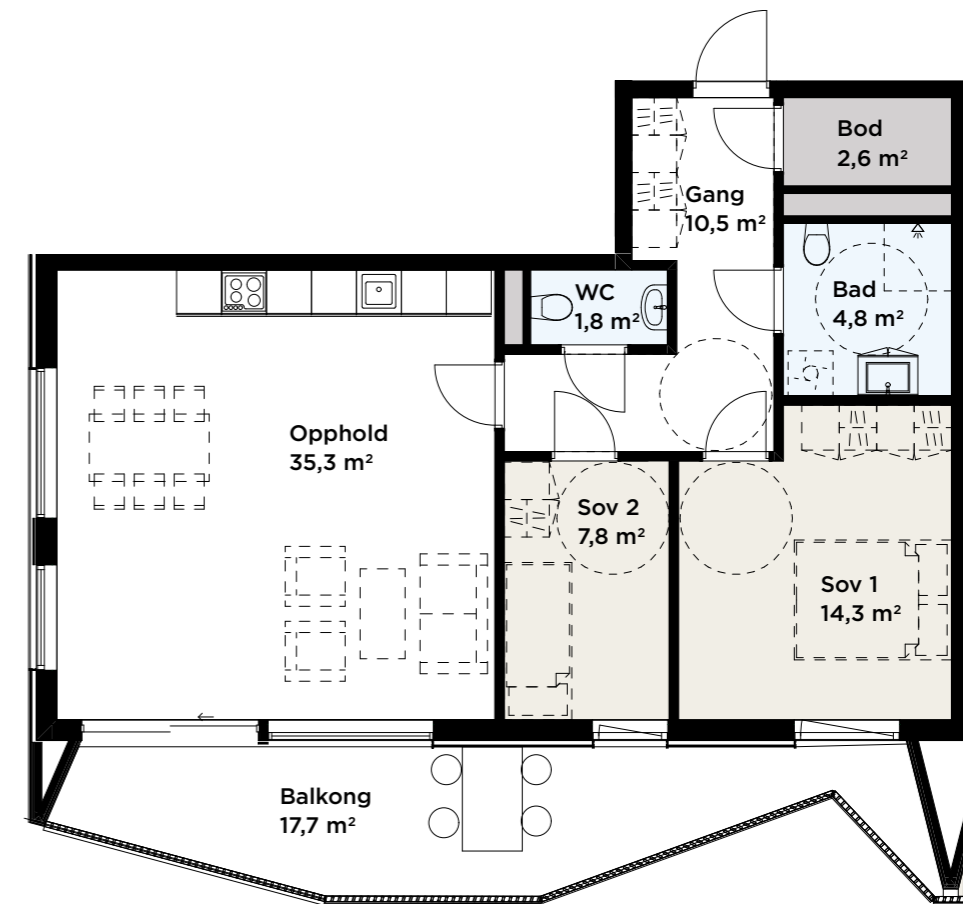
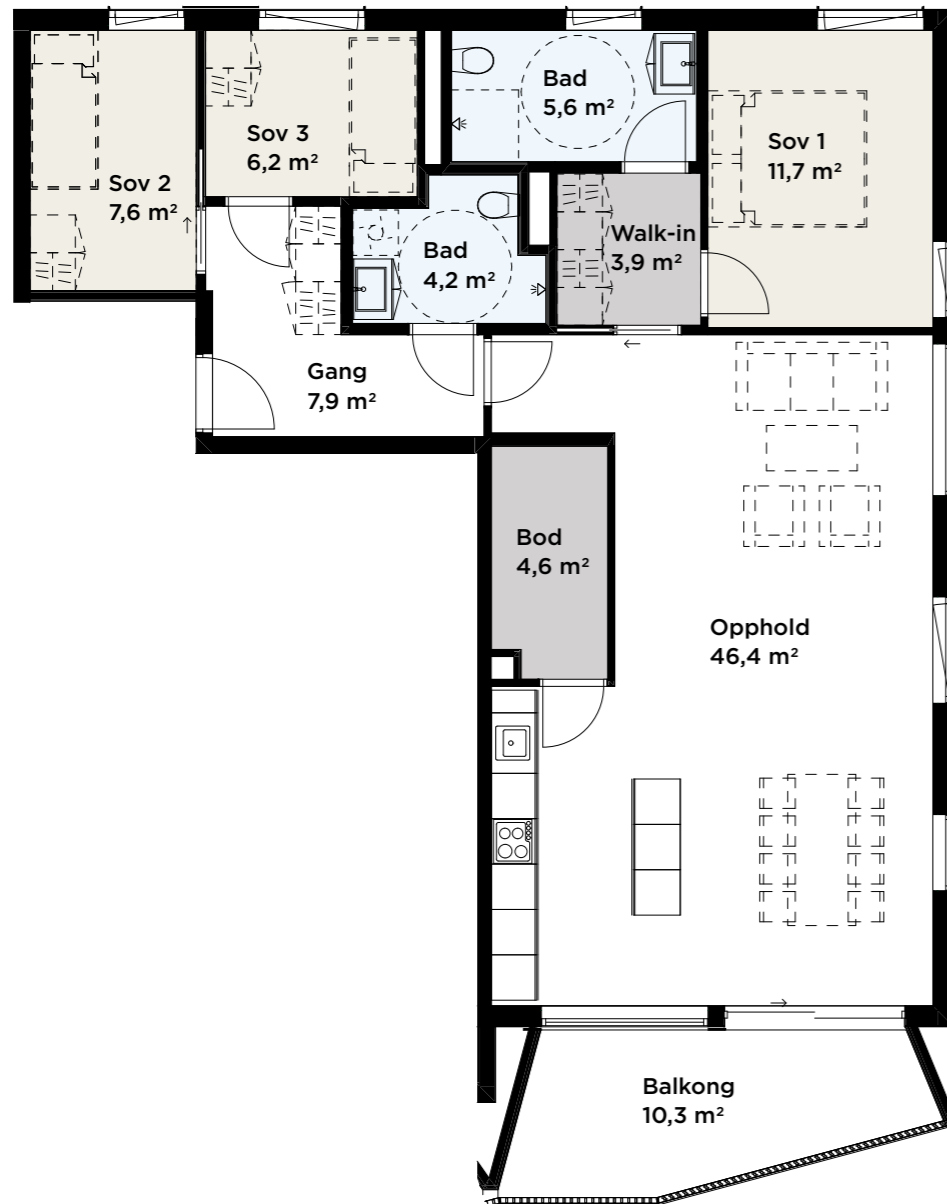
BBB2 - 203

81,5 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 17,7 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium



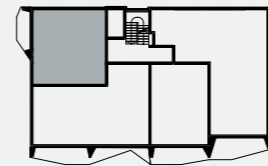
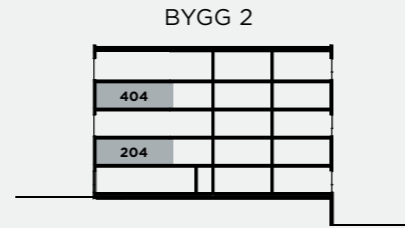


BYGG 2

BBB2 - 204 / 404

56,9 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 5,4 m<sup>2</sup>



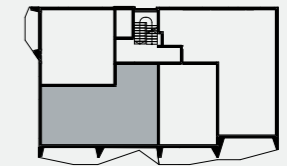
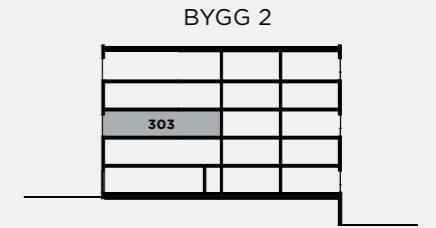
Mot grønt atrium

BYGG 2

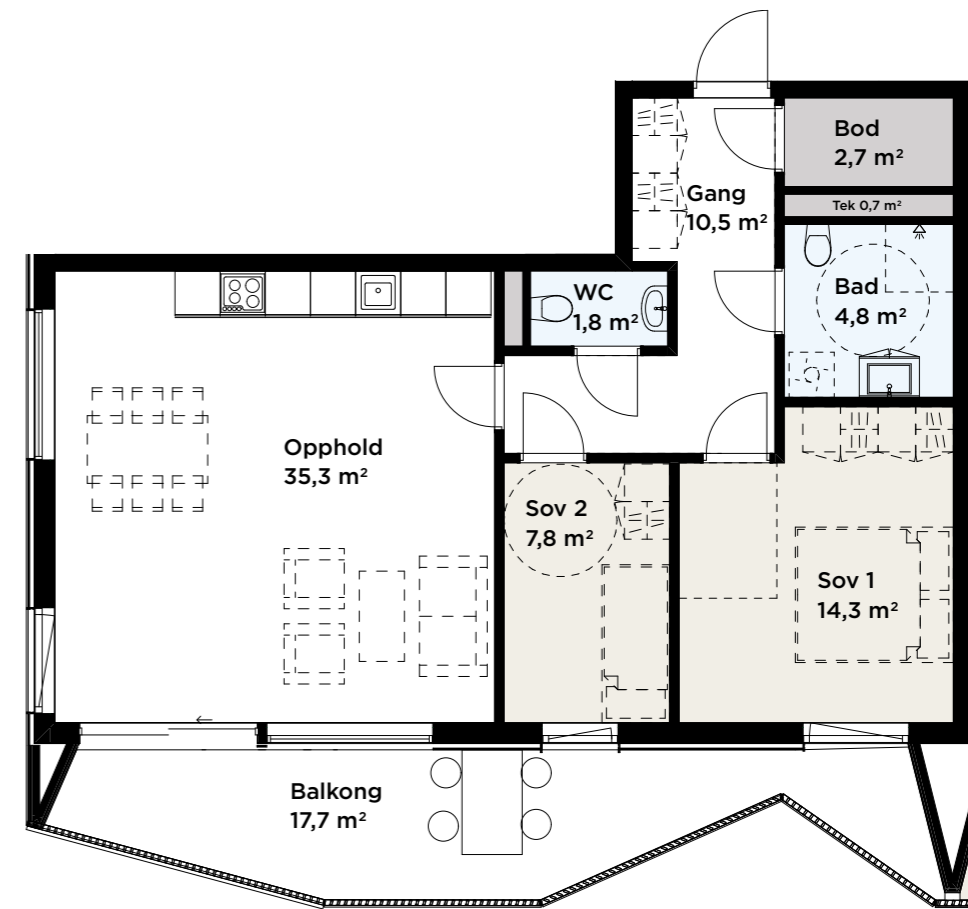
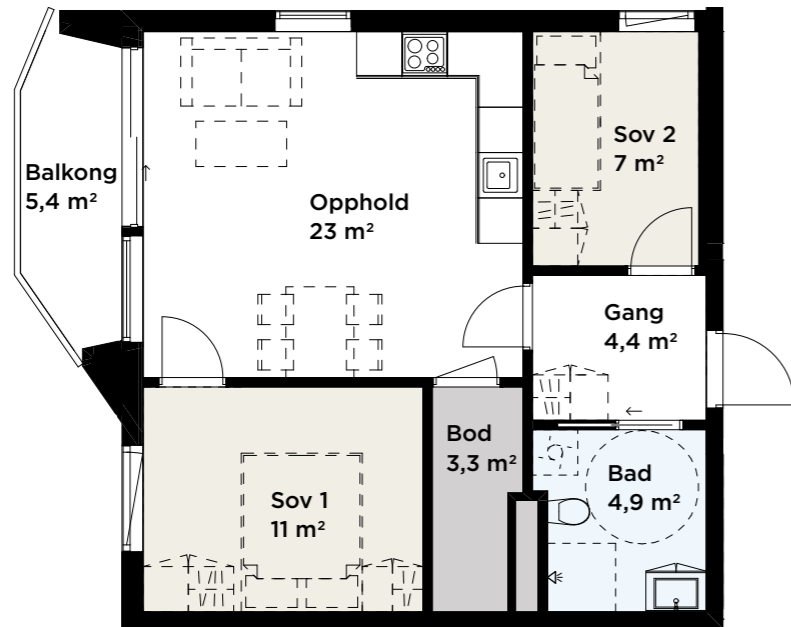
BBB2 - 303

81,5 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 17,7 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium

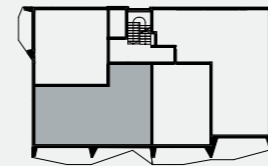
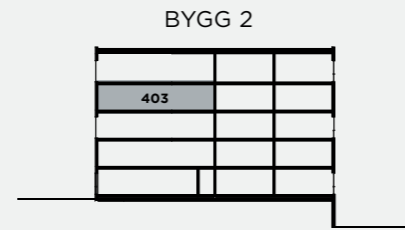




BYGG 2  
BBB2 - 403

81,5 m<sup>2</sup> BRA-i

BRA-b / TBA: 17,7 m<sup>2</sup>

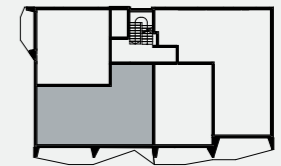
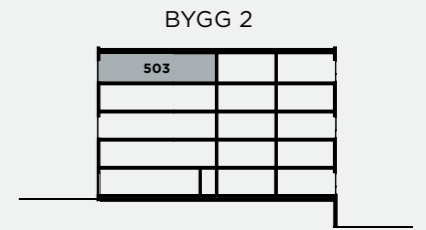


Mot grønt atrium

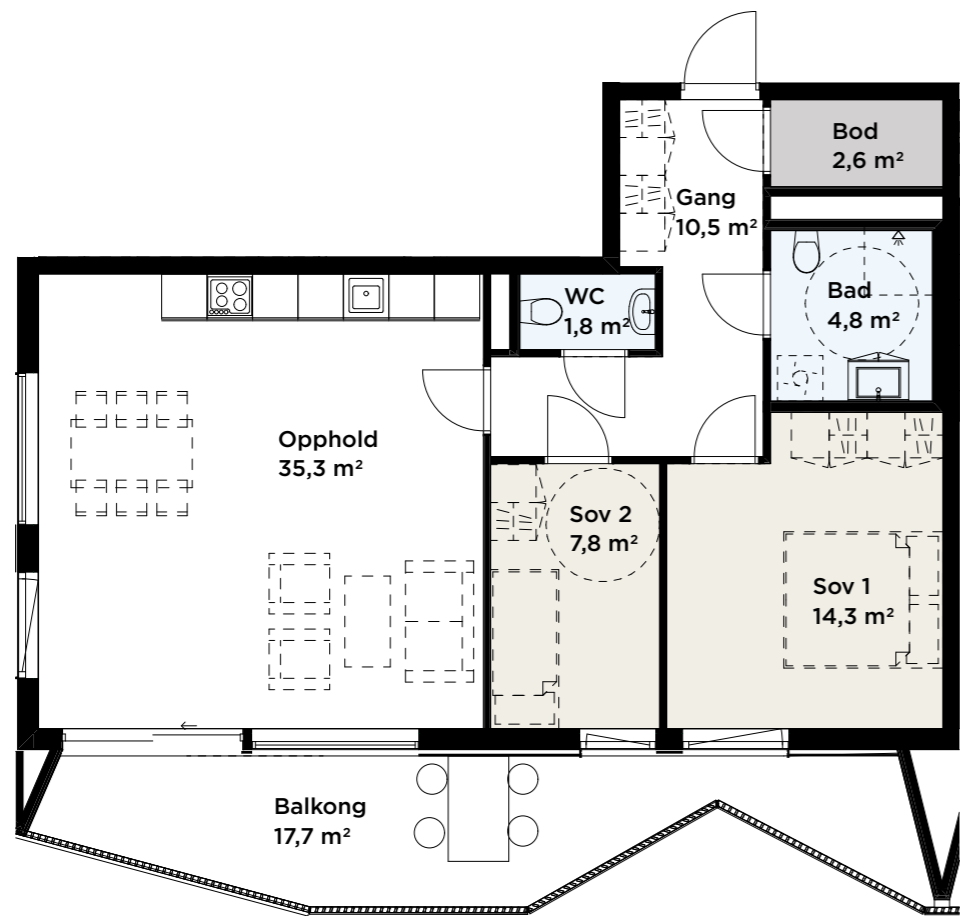
BYGG 2  
BBB2 - 503

81,5 m<sup>2</sup> BRA-i

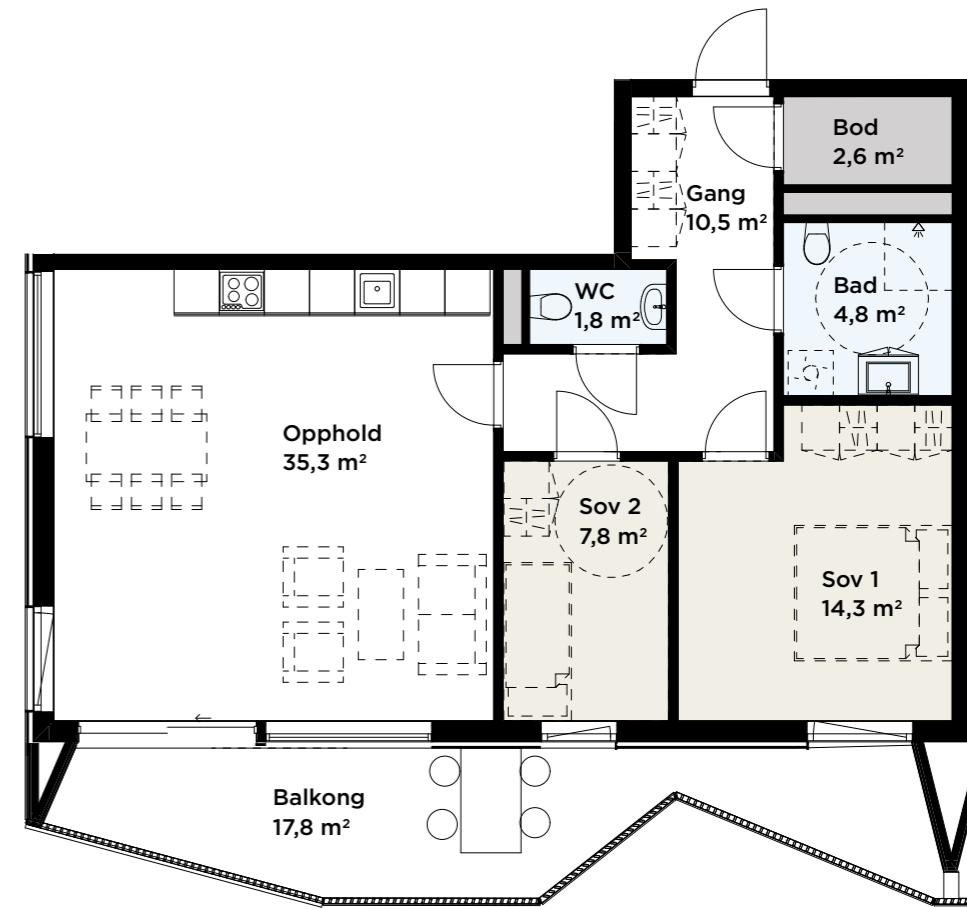
BRA-b / TBA: 17,8 m<sup>2</sup>



Mot grønt atrium



N



N



# Kos dere med tv og internett fra Lyse

*Med lynraskt fiberbredbånd og tv-pakker fra Altibox har du det trenger for gaming, hjemmekontor, strømming og underholdning.*



## Elbillading

Alle parkeringsplasser tilrettelegges for lading av elbil. For å kunne lade fra dag én, bestiller du din egen elbillader fra Lyse før du flytter inn. Det monteres en smart elbillader som vet hvem du er. Du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Siden 2002 har Lyse satset på fiber og bygget ut i store deler av Sør-Rogaland. Med fiber har du nær ubegrenset datakapasitet både for opp- og nedlastning, kunder må ikke dele kapasitet med naboen og teknologien er tilrettelagt for vekst. Lyse leverer internett med mulighet for høy hastighet og en innholdsrik TV-løsning. I 2023 vant de igjen pris for Norges beste kundetservice i bredbånds-, tv- og strømebransjen.

Når du flytter inn i Sjøhagen, flytter Altibox inn sammen med deg. Du får et stabilt fiberbredbånd med overlegen hastighet og topp underholdning. Altibox er opptatt av å ha Norges mest fornøyde kunder og tilbyr deg valgfrihet. Med avtaleformen Fiberaksess får beboerne i Sjøhagen lav felleskostnad og hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for TV og internett.







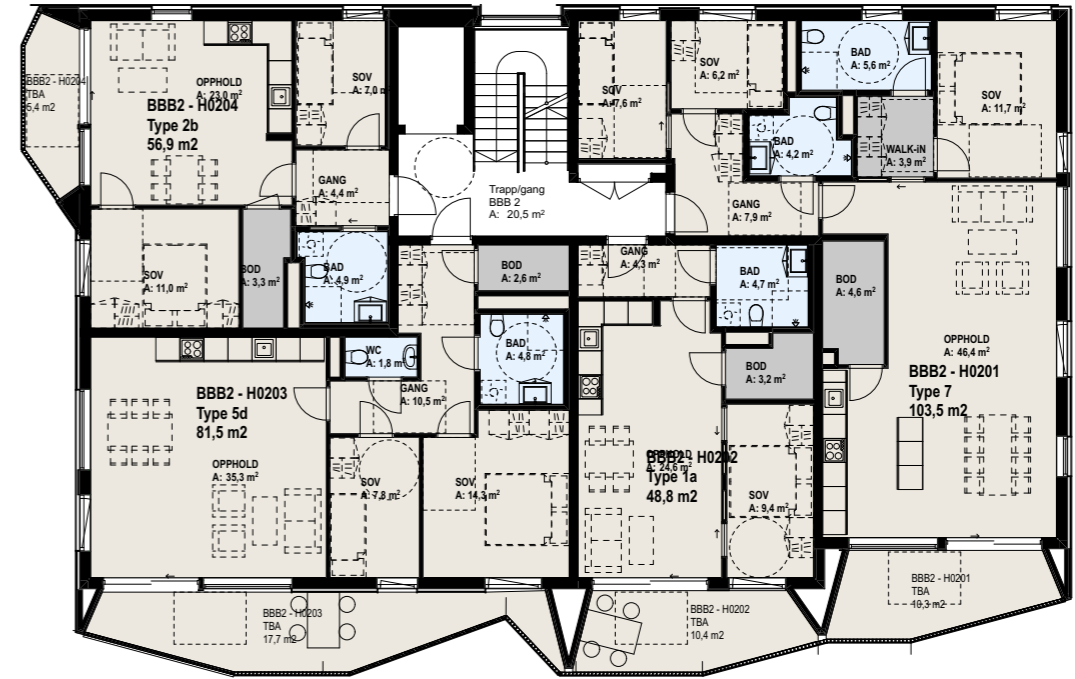
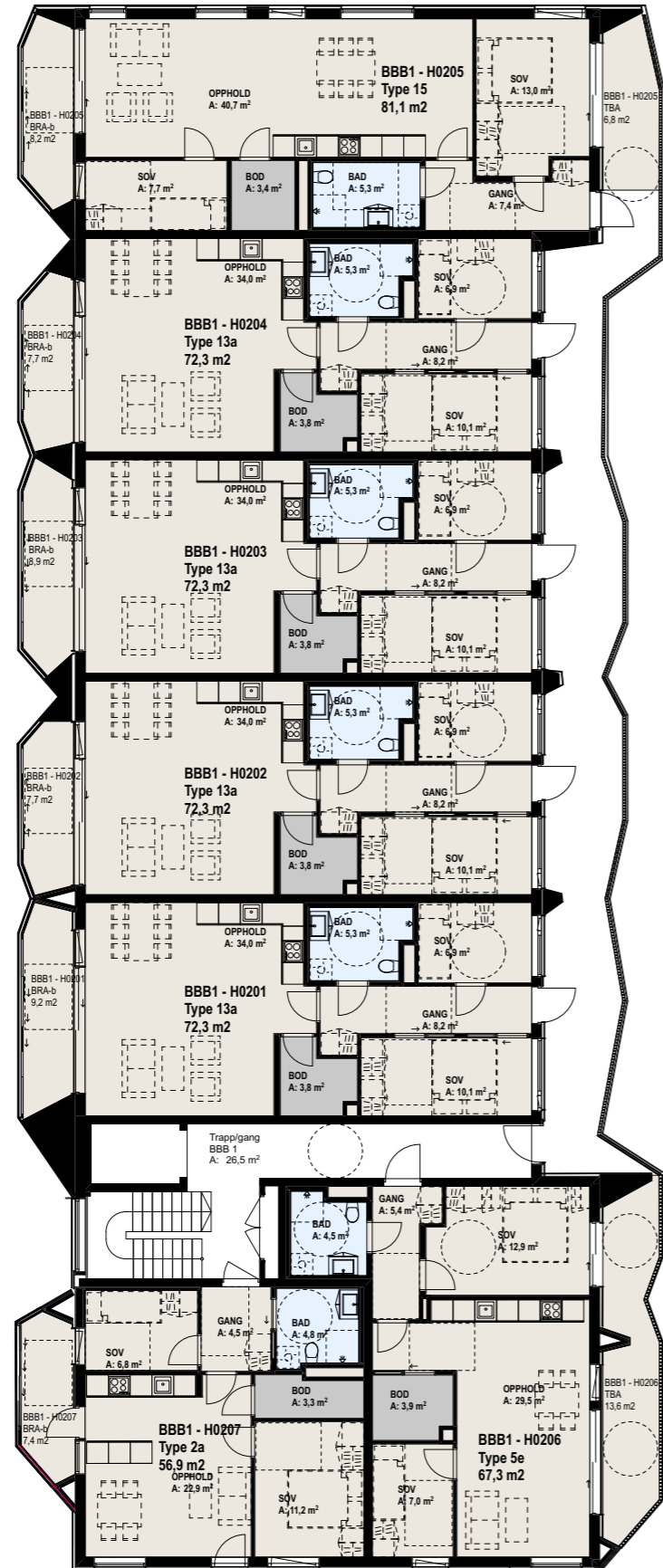






# Etasjeplan - Plan 2

BBB1

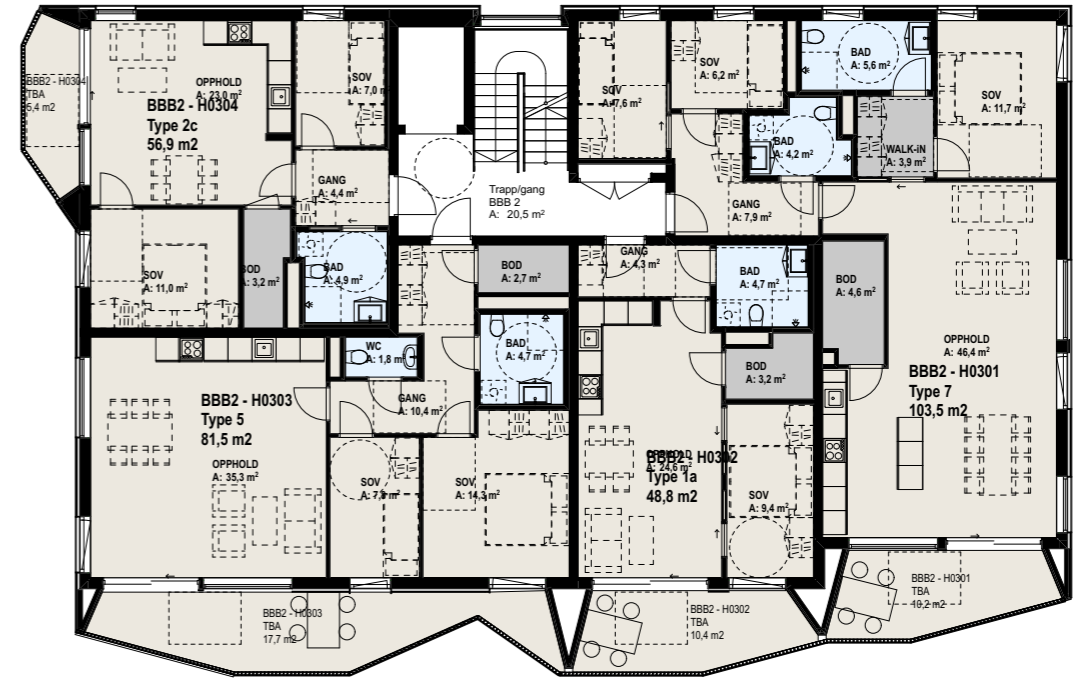
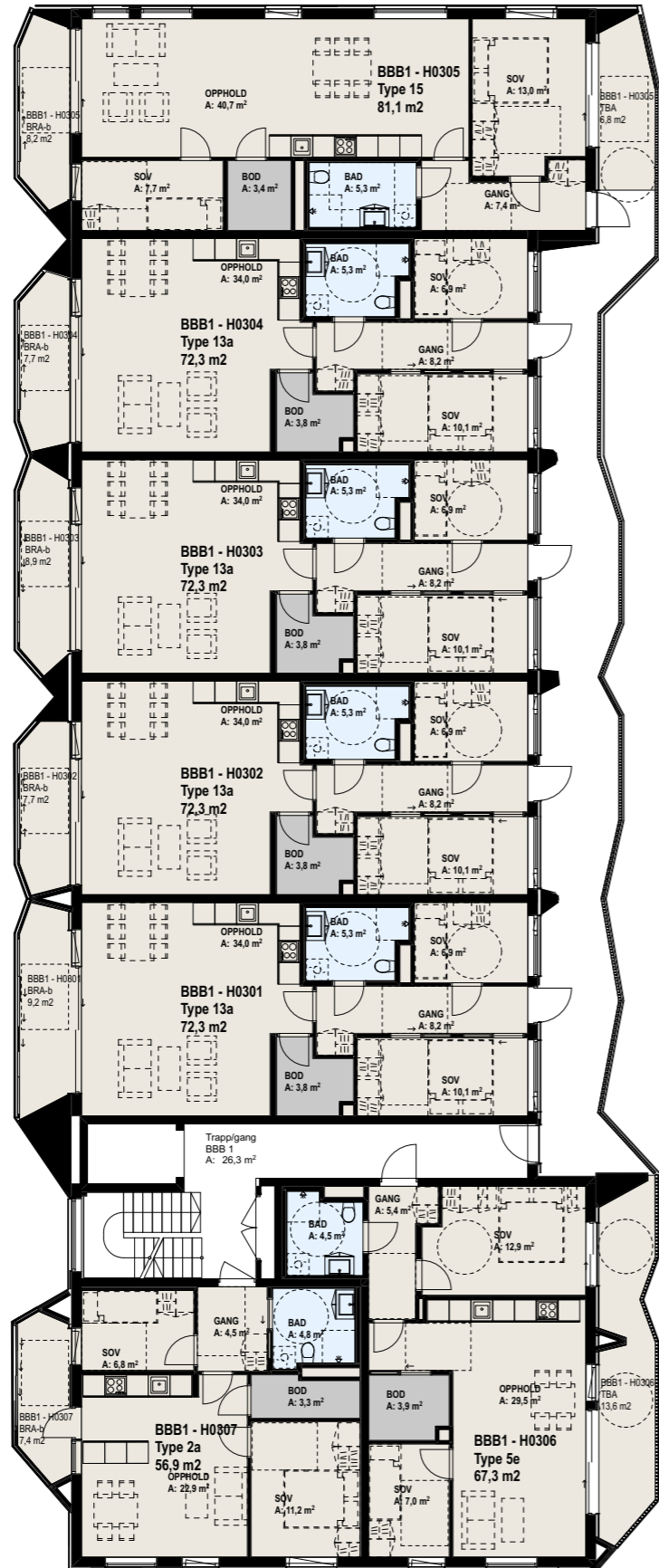


BBB2



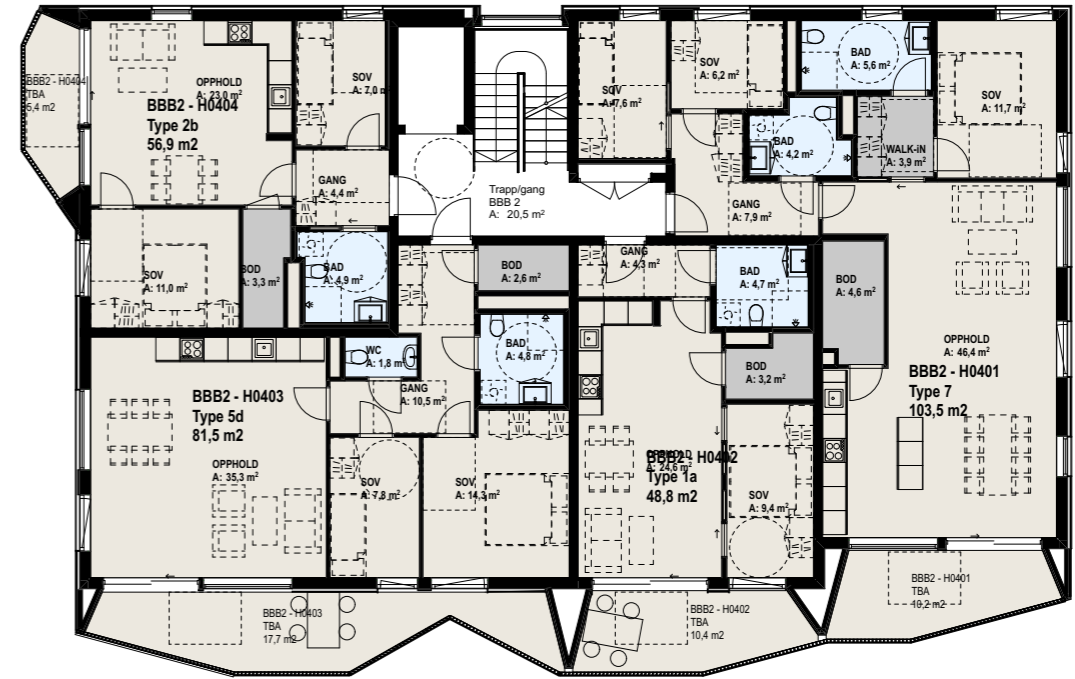
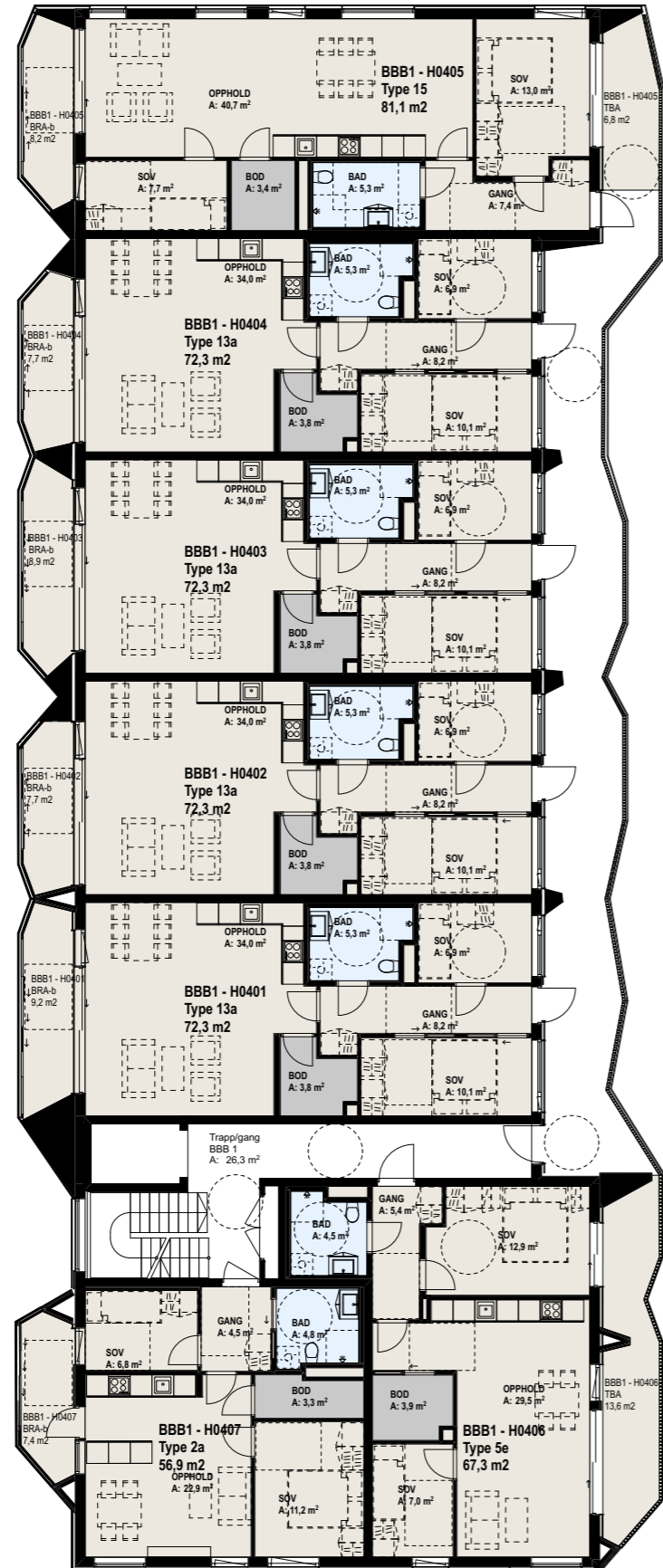


# Etasjeplan - Plan 3





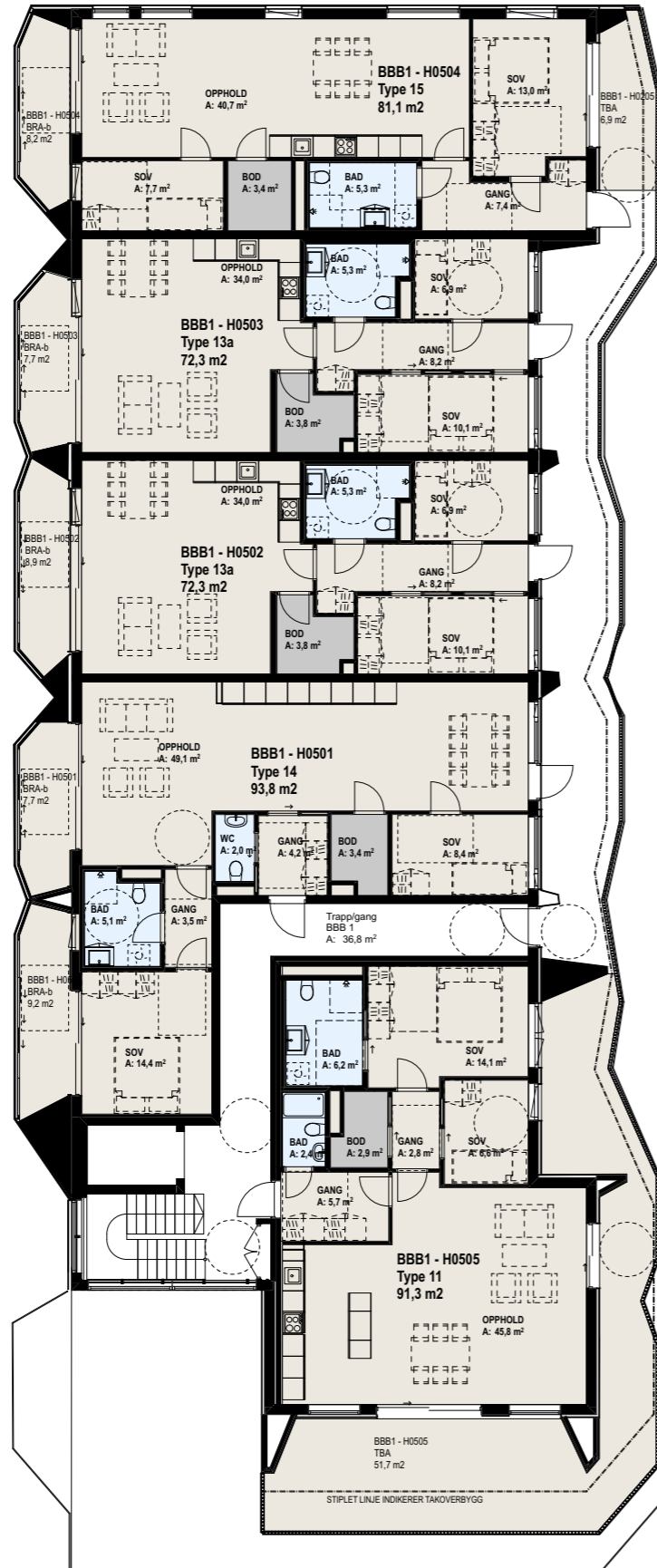
# Etasjeplan - Plan 4



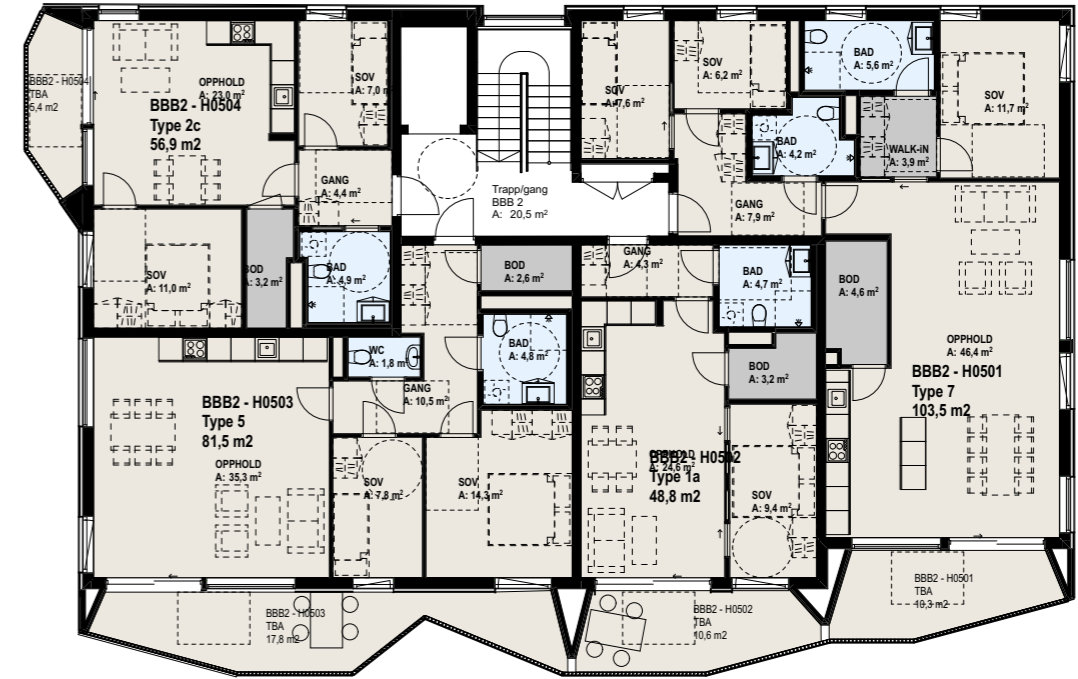


# Etasjeplan - Plan 5

BBB1



BBB2









# Det er vi som selger Sjøhagen!

Vi hjelper deg med å velge riktig bolig,  
sammen finner vi den boligen som passer  
deg og dine behov best.



**Eirin Hovland Hollund**  
909 17 628  
eirin@ineoeiendom.no



**Markus Paulsen**  
900 87 446  
markus.paulsen@dnbeiendom.no

**INEO**<sup>®</sup>  
EIENDOM

**DNB** DNB Eiendom  
- Nybygg



Se flere dokumenter og prisliste på:

**[sjo-hagen.no](https://sjo-hagen.no)**