



*Sjohagen*

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.





**Ingrid Sekse**  
Arkitekt Helen & Hard

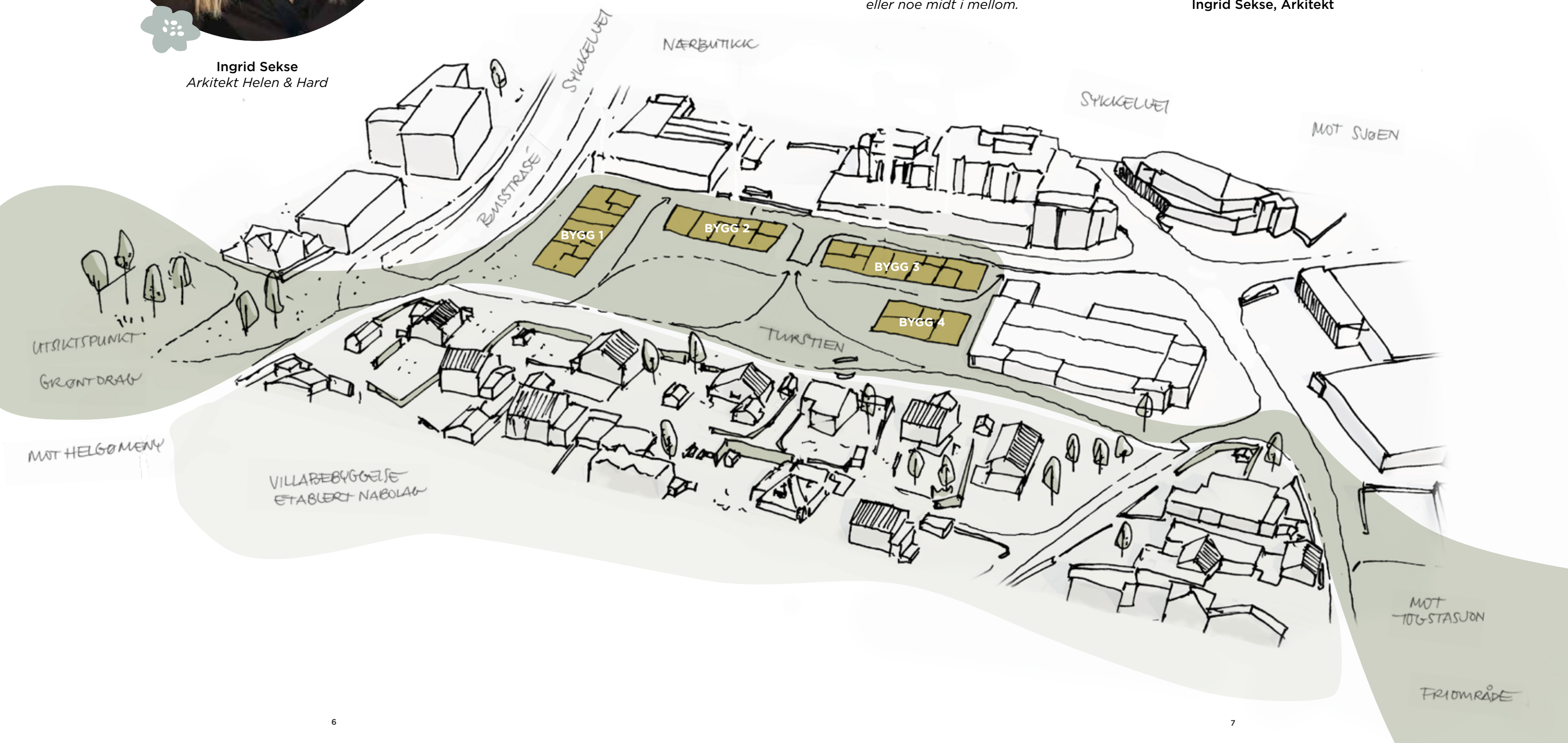
## Arkitektens visjon

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**



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.

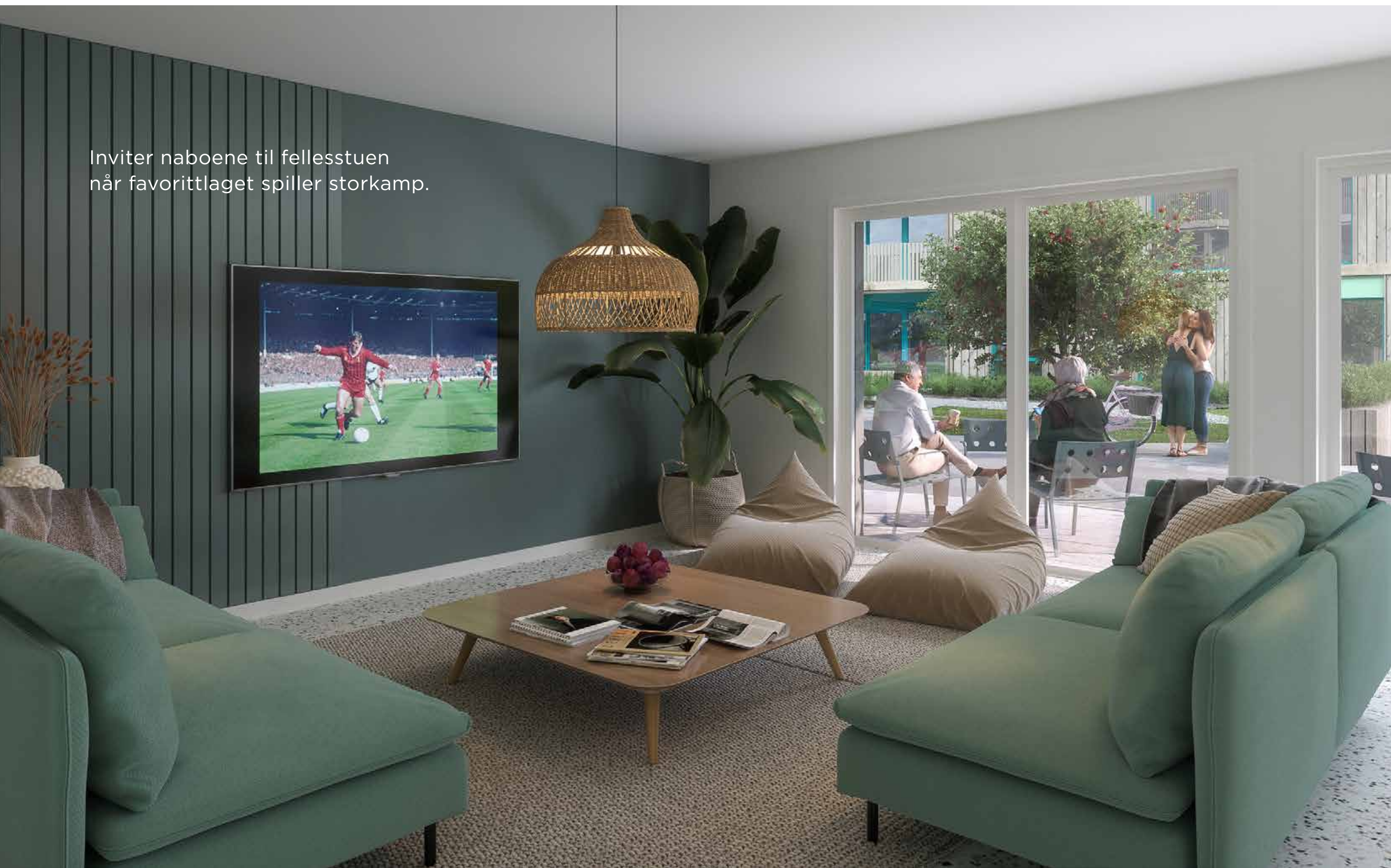
Slike felles fasiliteter skaper trivsel og samhold, og er godt for økonomien til den enkelte. Det gjelder selvsagt her i Sjøhagen, hvor det blant annet kommer selskapslokale og to flotte gjestehybler. Slike deleordninger gjør at du kan kjøpe en leilighet uten det

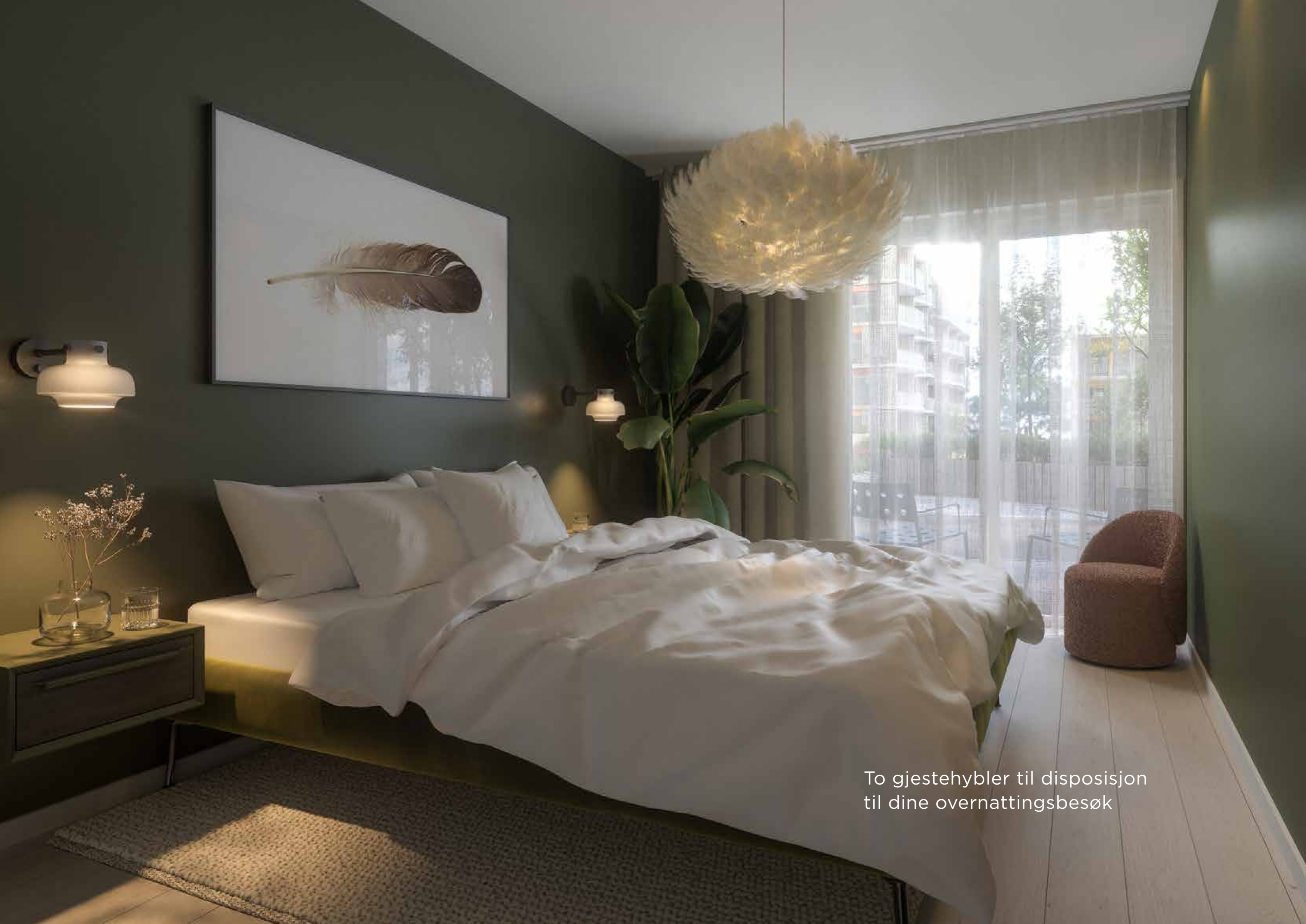
ekstra soverommet og enkelt invitere til festligheter der du bor.

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 m² 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 m² BRA-i**

Se plantegning side 61





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

Se plantegning side 73

BBB2 - HO501  
**104 m² 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 m² BRA-i**

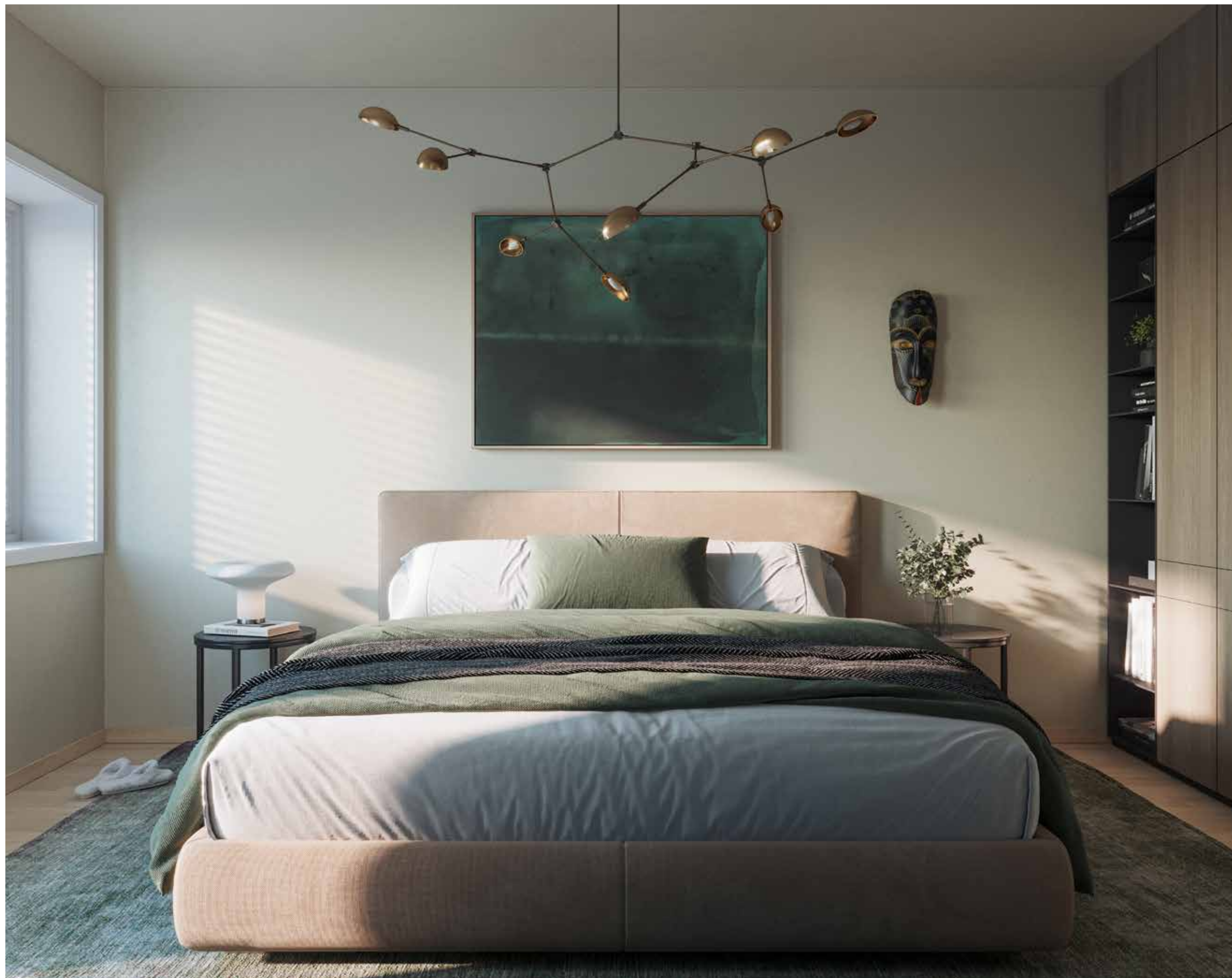
Se plantegning side 80





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

Se plantegning side 78



BBB1 - H0404  
**72 m² BRA-i**

Se plantegning side 61



BBB1 - H0406  
**67 m² 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 ege 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                   | Deleie                     | Eie                        |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <div>X</div>           | <div>🏠</div>               | <div>🏠</div>               |
|                        | 50/50 %                    |                            |
| Leie-15.000            | Leie8.250                  | Leie0                      |
| Renter0                | Renter (5% pa.)5.000       | Renter (5% pa.)10.000      |
| Avdrag0                | Avdrag3.250                | Avdrag6.500                |
| Utgifter (mnd)-15.000  | Utgifter (mnd)16.500       | Utgifter (mnd)16.500       |
|                        |                            |                            |
| Avdrag0                | Avdrag3.250                | Avdrag6.500                |
| Skattefradrag0         | Skattefradrag1.100         | Skattefradrag2.200         |
| Prisvekst (2,25% pa.)0 | Prisvekst (2,25% pa.)3.200 | Prisvekst (2,25% pa.)6.400 |
| Sparing0               | Sparing7.550               | Sparing15.100              |

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 kvalitets-  
leverandør 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.



## *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.



The background of the entire page is a repeating pattern of stylized, light green illustrations. These include various types of leaves (some simple, some with veins), flowers (some with five petals, some with more), and fruits (apples, pears, and what looks like small berries or grapes). The pattern is dense and covers the entire area.

# Plantegninger bygg 1

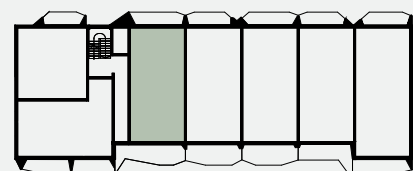
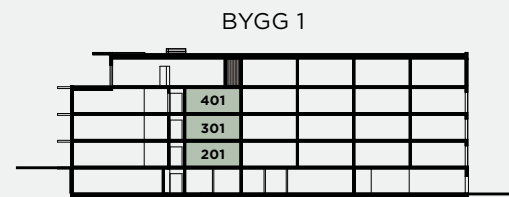
*Leiligheter fra 57 - 94 m<sup>2</sup>*

BYGG 1

BBB1 - 201 / 301 / 401

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

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



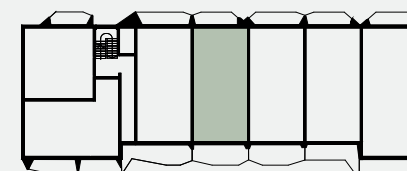
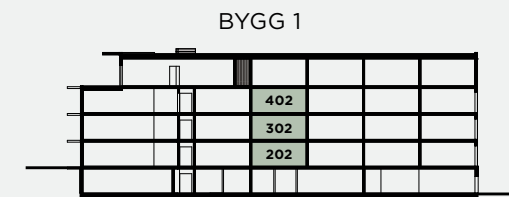
Mot grønt atrium

BYGG 1

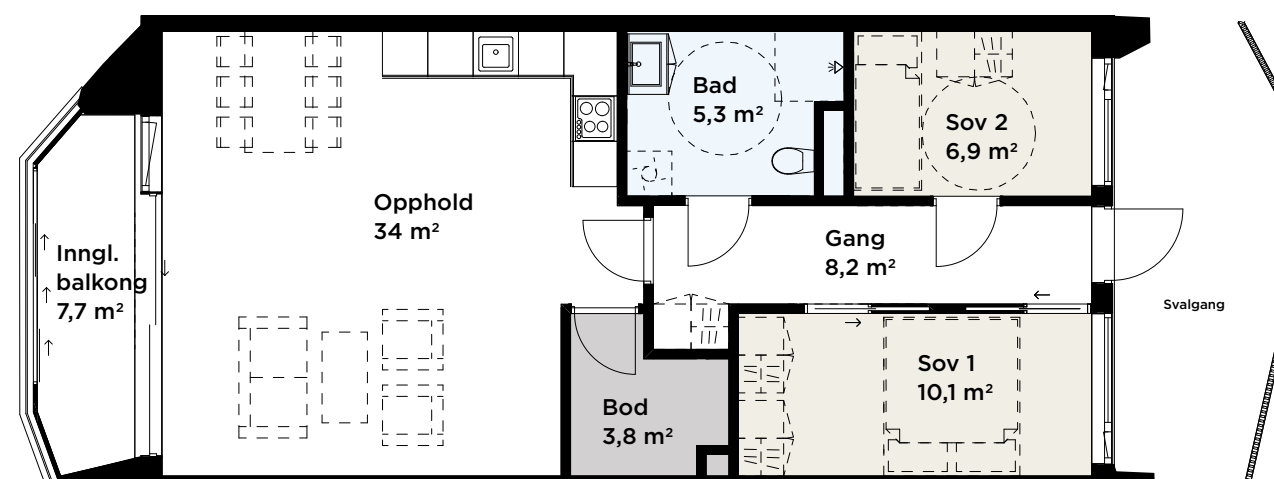
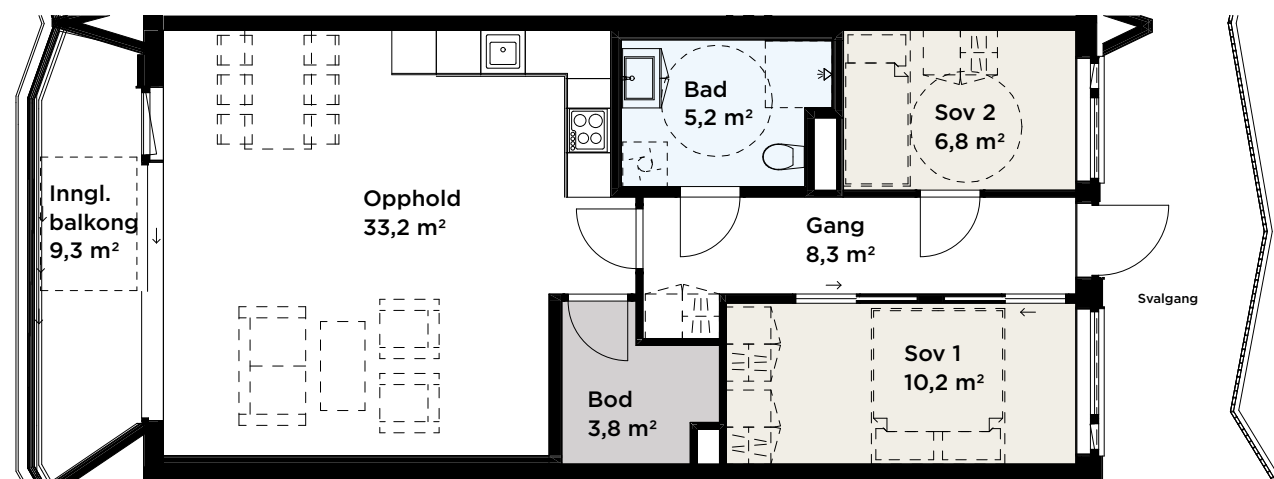
BBB1 - 202 / 302 / 402

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

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



Mot grønt atrium

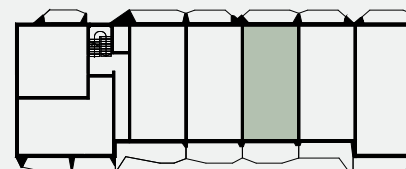
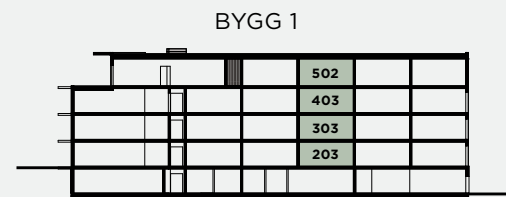


## BYGG 1

BBB1 - 203 / 303 / 403 / 502

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

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



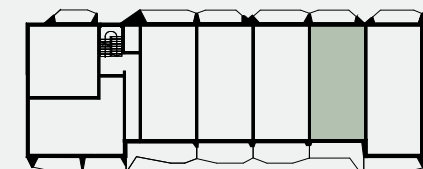
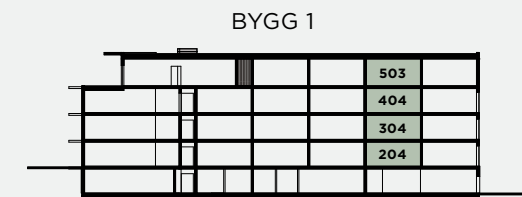
Mot grønt atrium

## BYGG 1

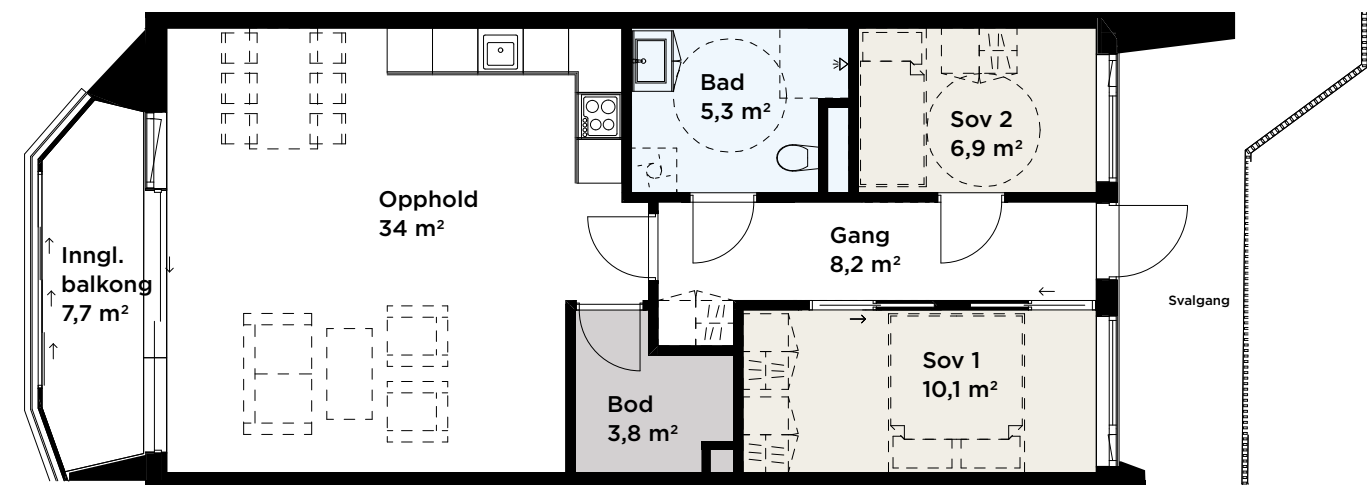
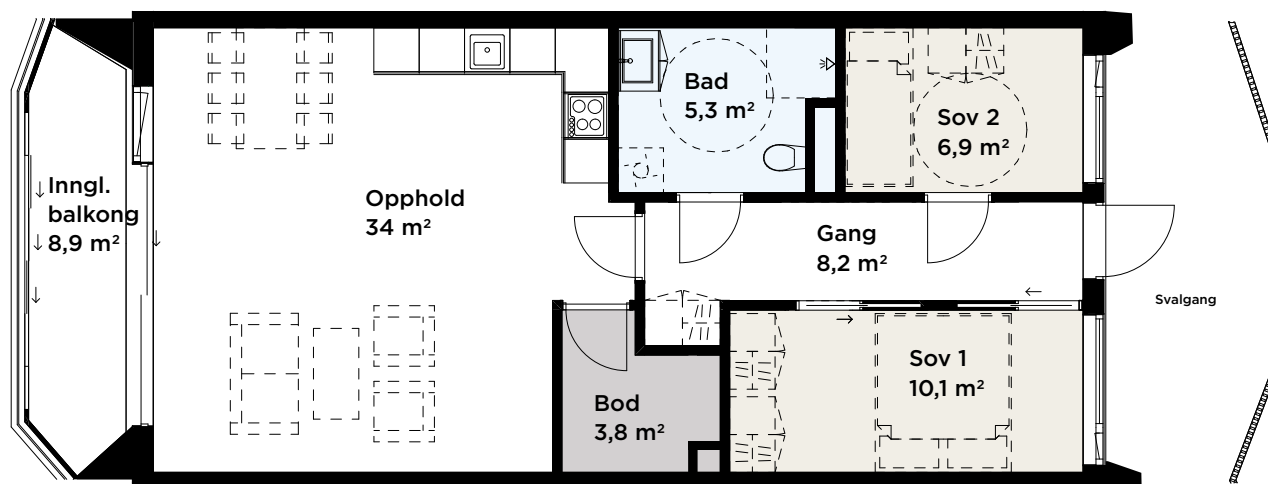
BBB1 - 204 / 304 / 404 / 503

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

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



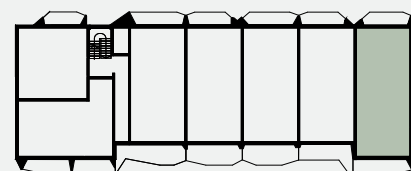
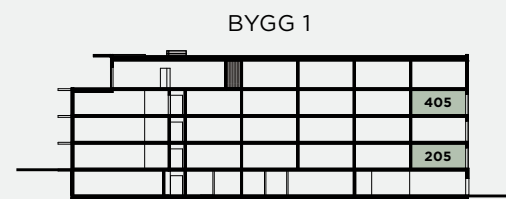
Mot grønt atrium



BYGG 1  
BBB1 - 205 / 405

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

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

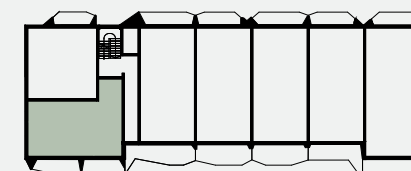
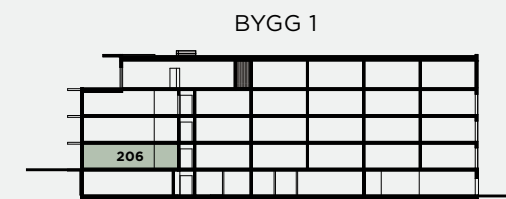


Mot grønt atrium

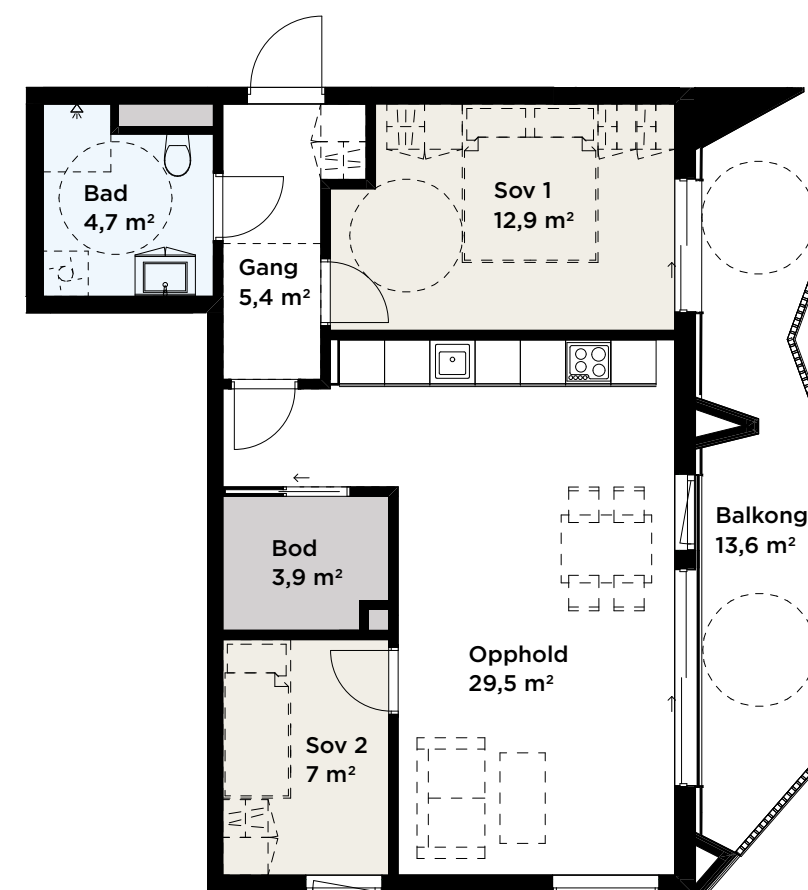
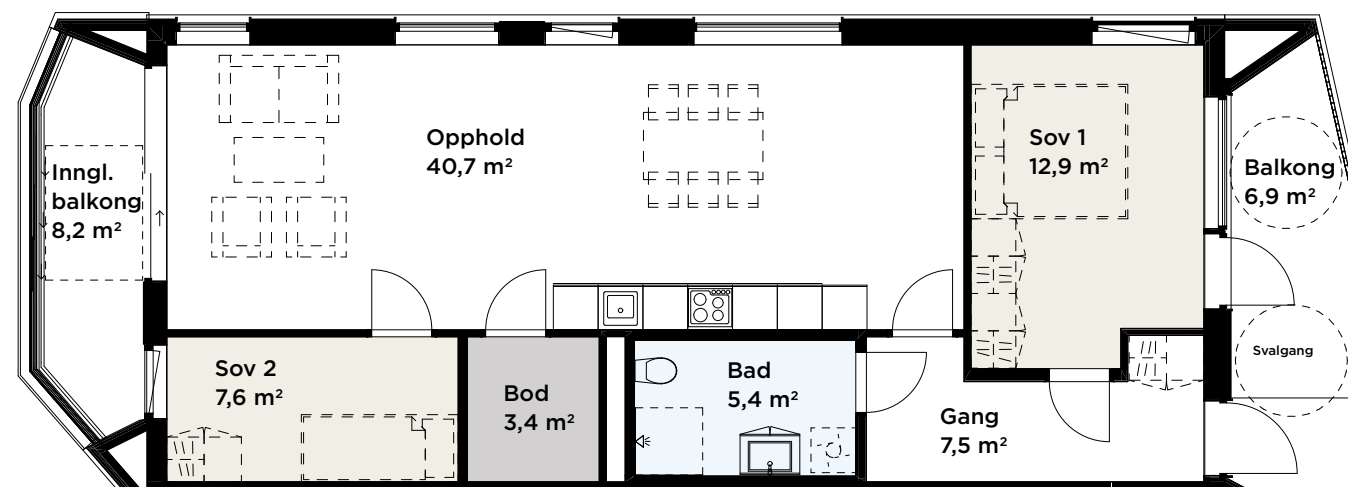
BYGG 1  
BBB1 - 206

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

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



Mot grønt atrium

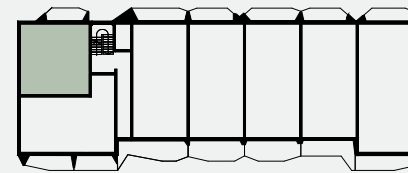
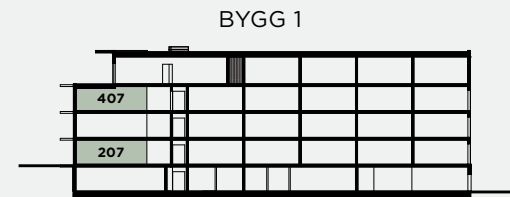


BYGG 1

BBB1 - 207 / 407

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

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



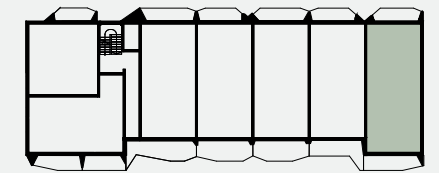
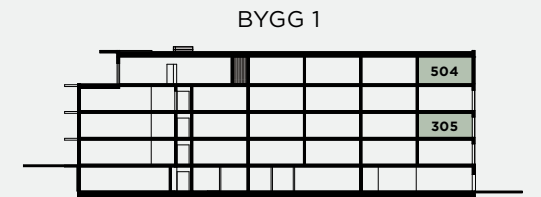
Mot grønt atrium

BYGG 1

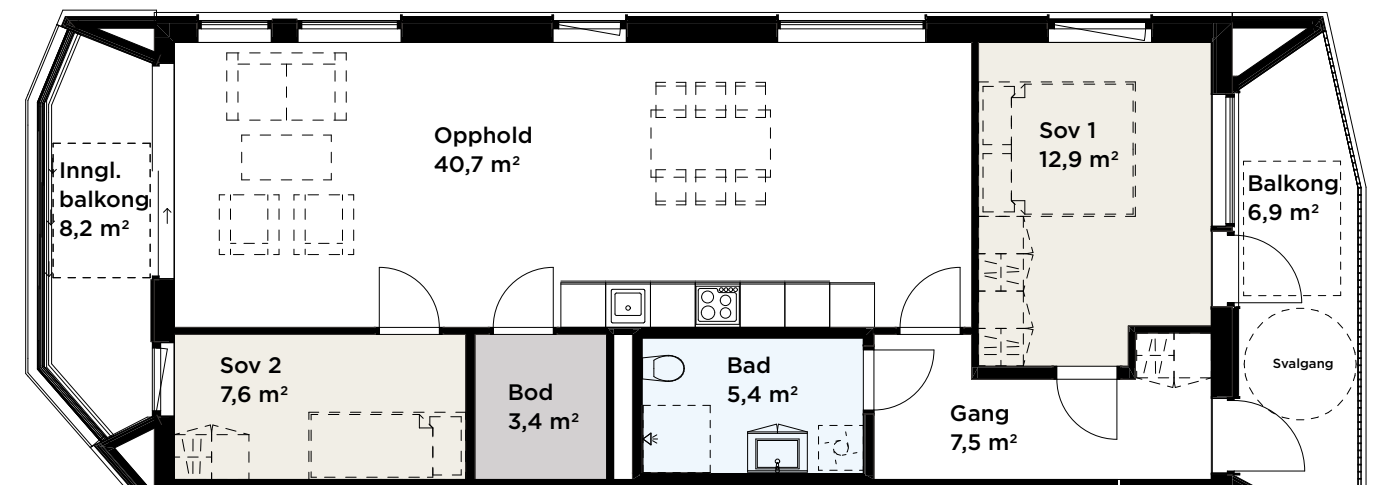
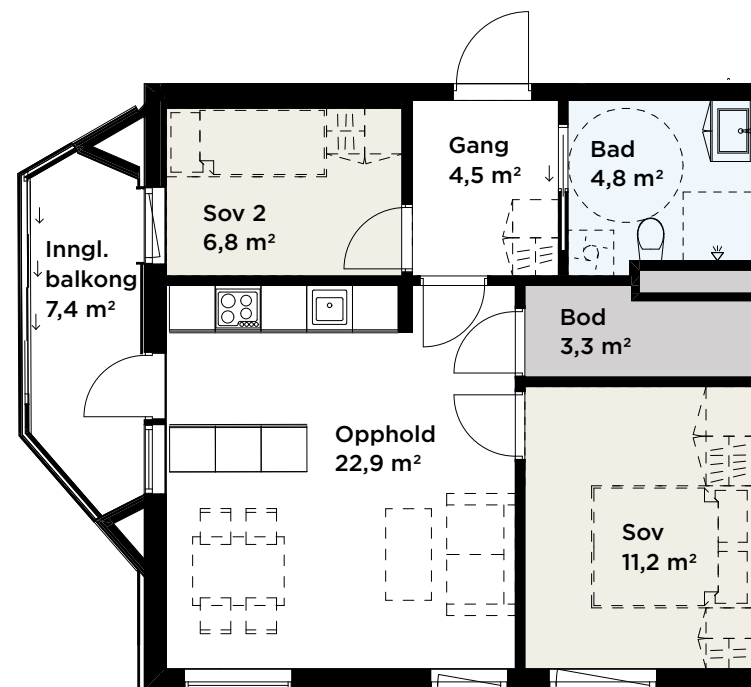
BBB1 - 305 / 504

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

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



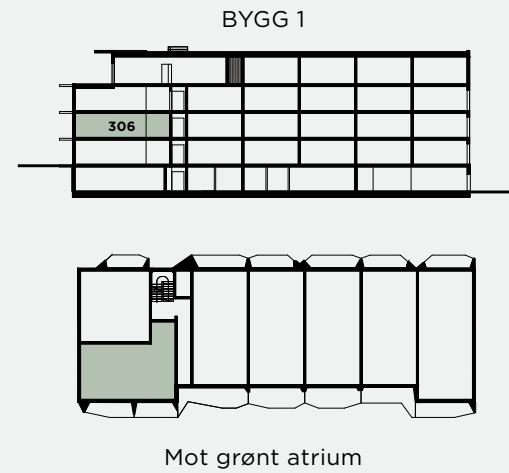
Mot grønt atrium



BYGG 1  
BBB1 - 306

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

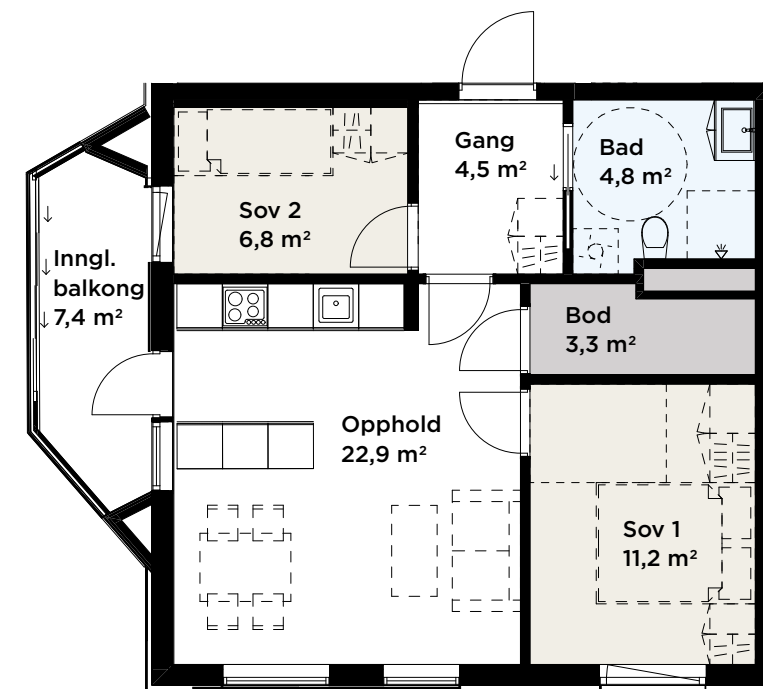
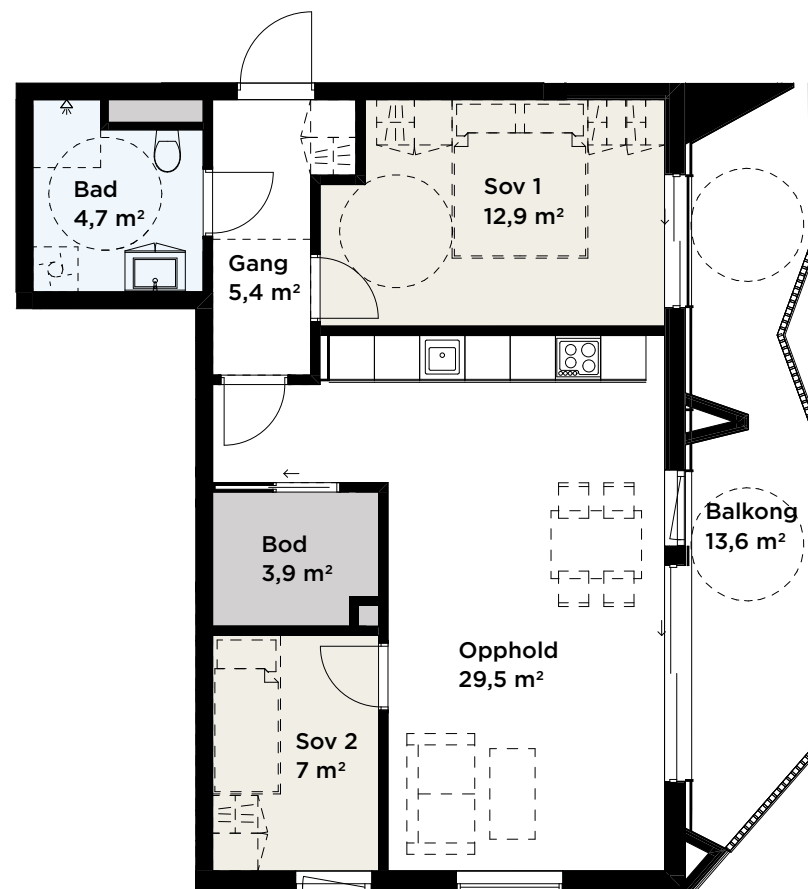
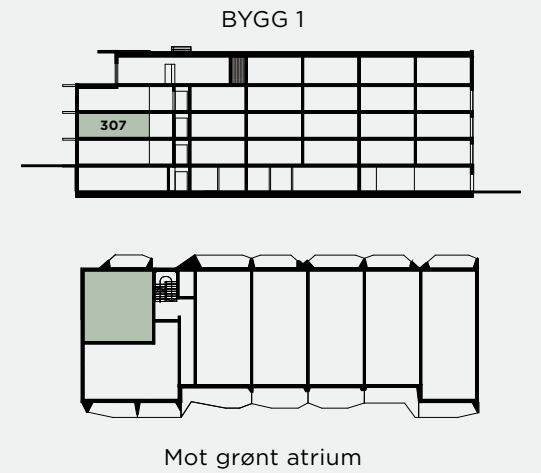
BRA-b / TBA: 13,6 m<sup>2</sup>



BYGG 1  
BBB1 - 307

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

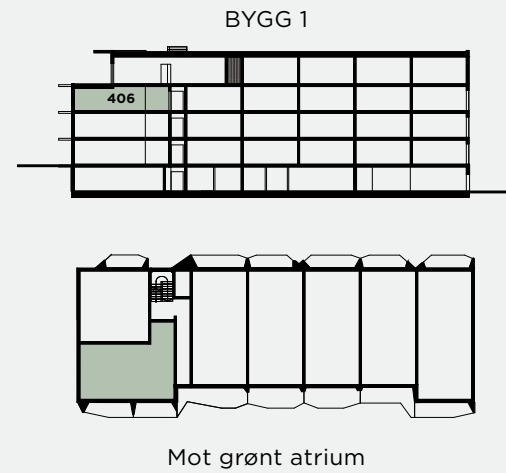
BRA-b / TBA: 7,4 m<sup>2</sup>



BYGG 1  
BBB1 - 406

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

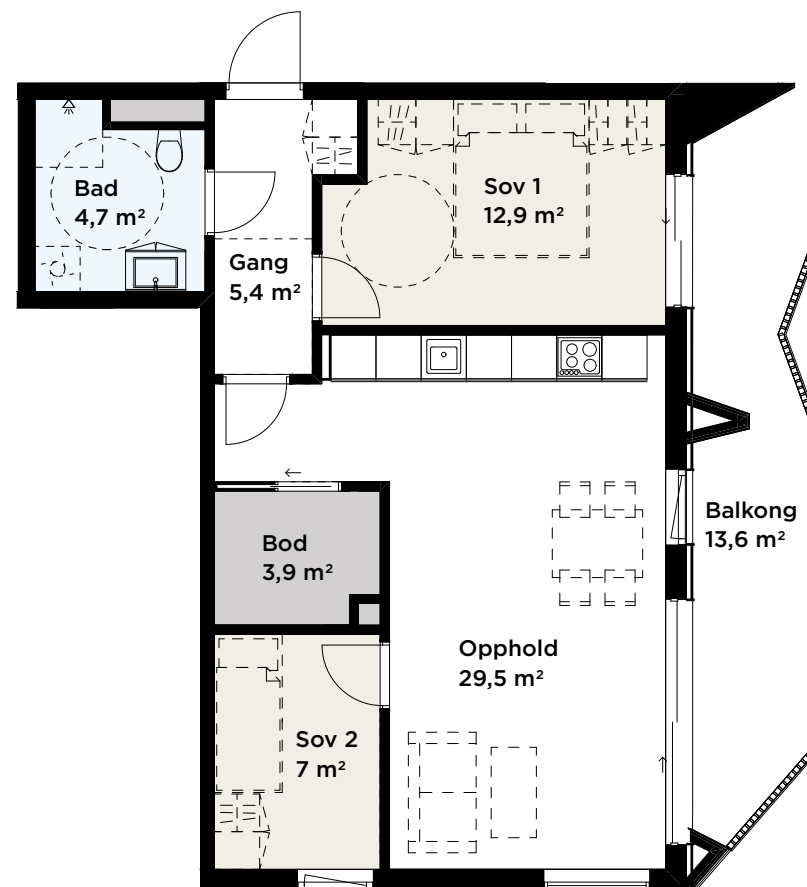
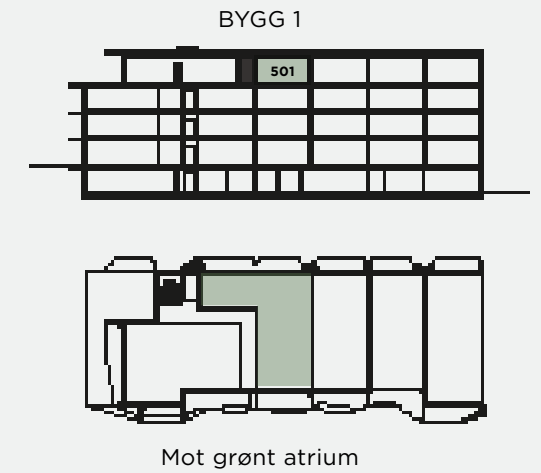
BRA-b / TBA: 13,6 m<sup>2</sup>



BYGG 1  
BBB1 - 501

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

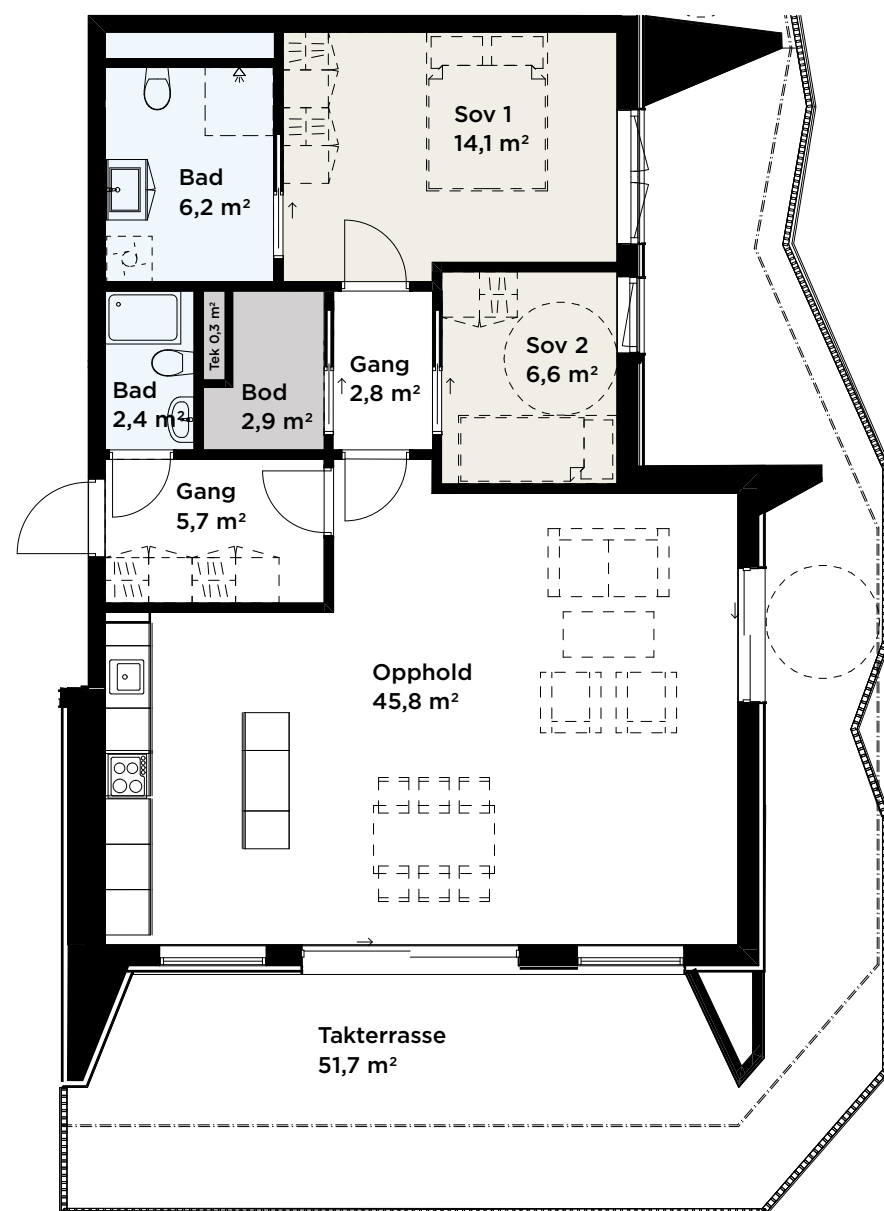
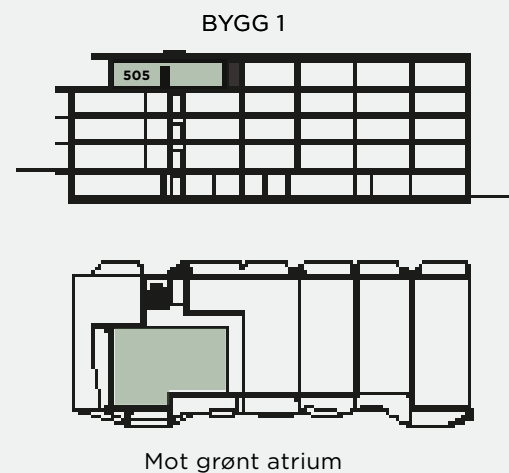
BRA-b / TBA: 9,2 + 7,7 m<sup>2</sup>



BYGG 1  
BBB1 - 505

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

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



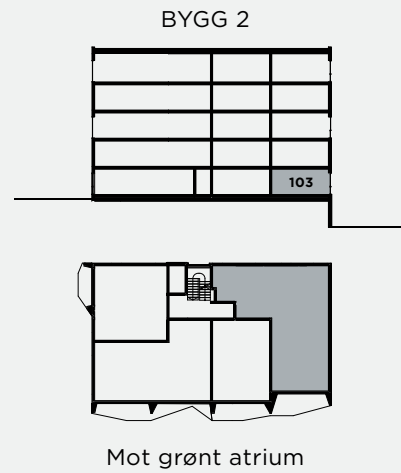
## Plantegninger bygg 2

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

BYGG 2  
BBB2 - 103

103,7 m<sup>2</sup> BRA-i

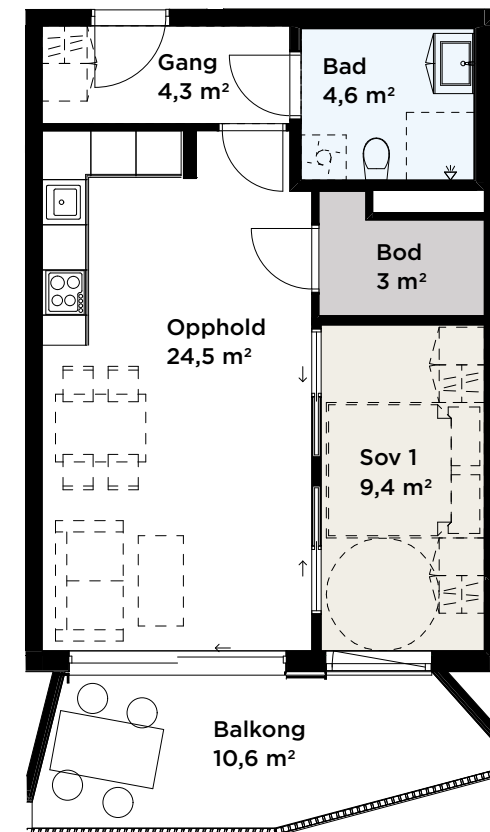
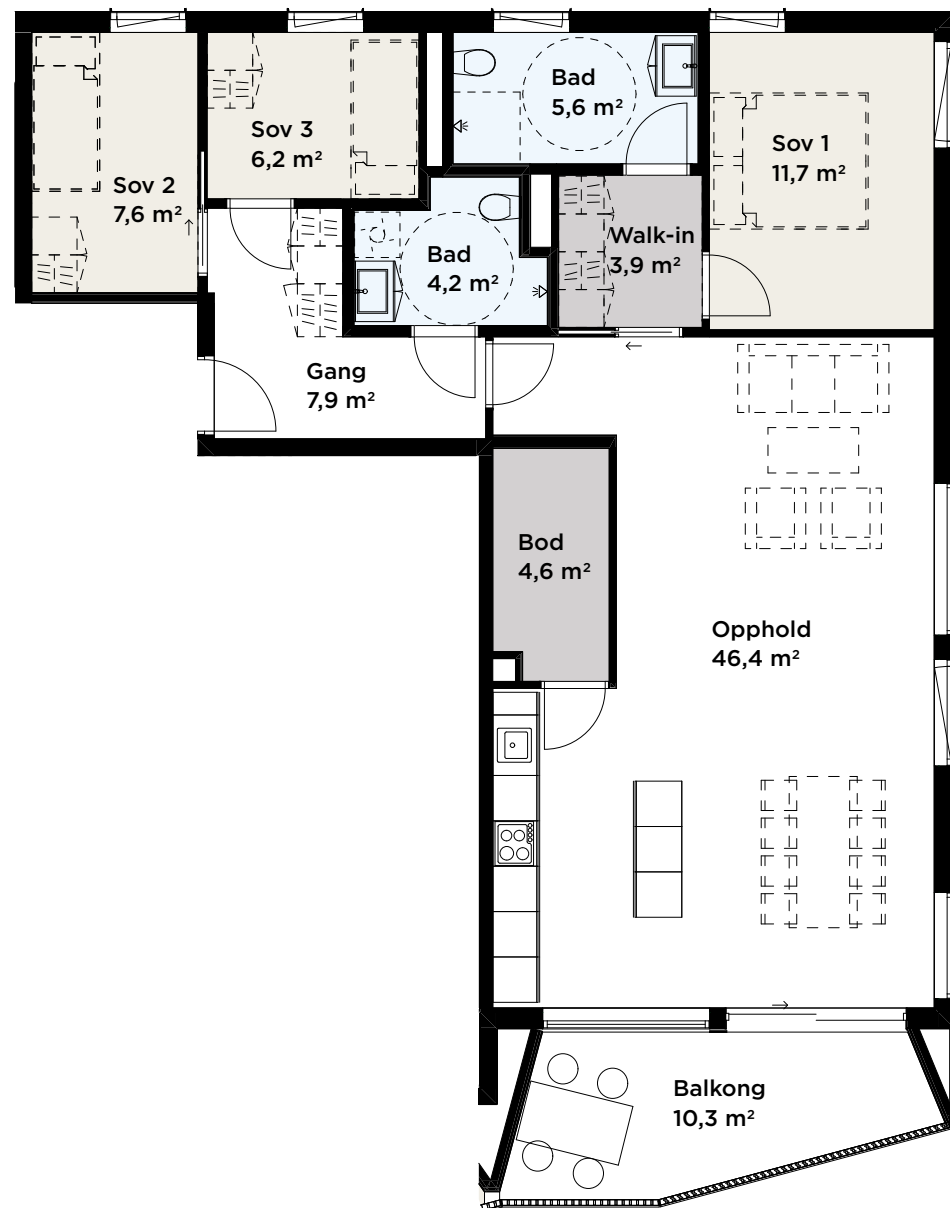
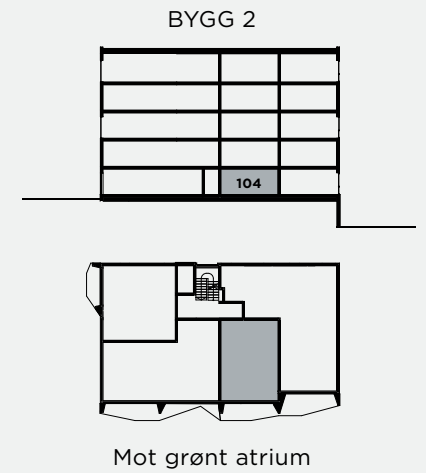
BRA-b / TBA: 10,2 - 15,3 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 104

49 m<sup>2</sup> BRA-i

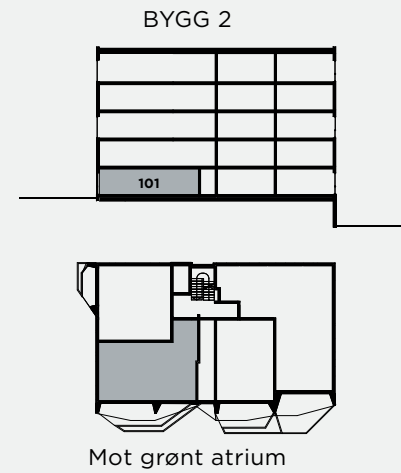
BRA-b / TBA: 9,2 - 10,6 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 101

66,7 m<sup>2</sup> BRA-i

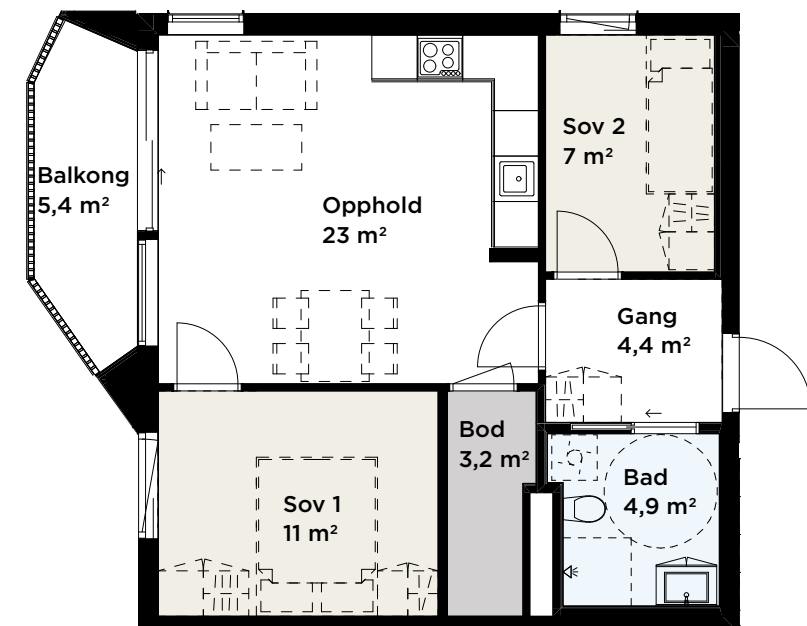
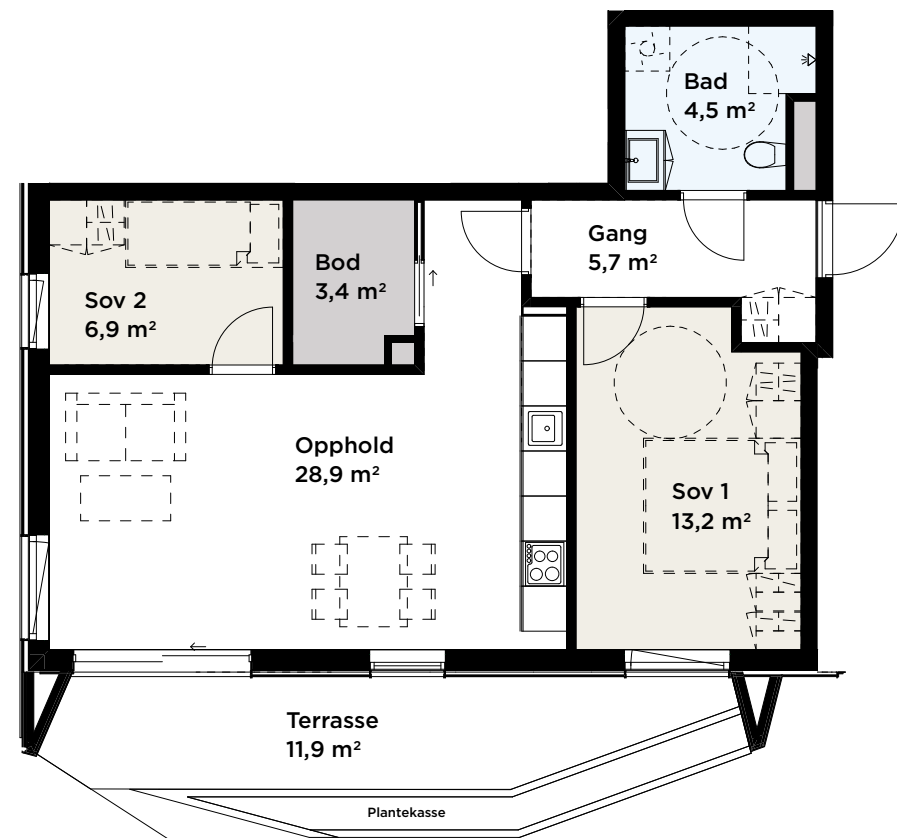
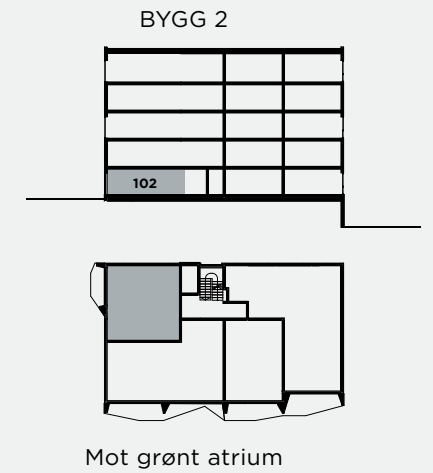
BRA-b / TBA: 11,9 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 102

57,1 m<sup>2</sup> BRA-i

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

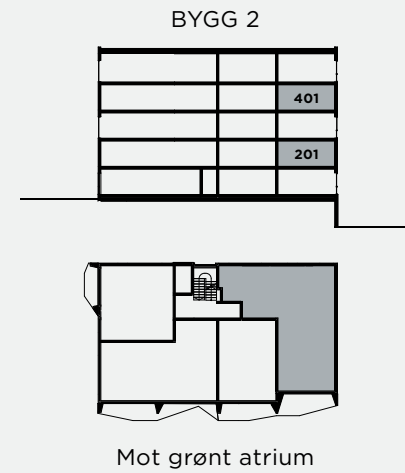


BYGG 2

BBB2 - 201 / 401

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

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

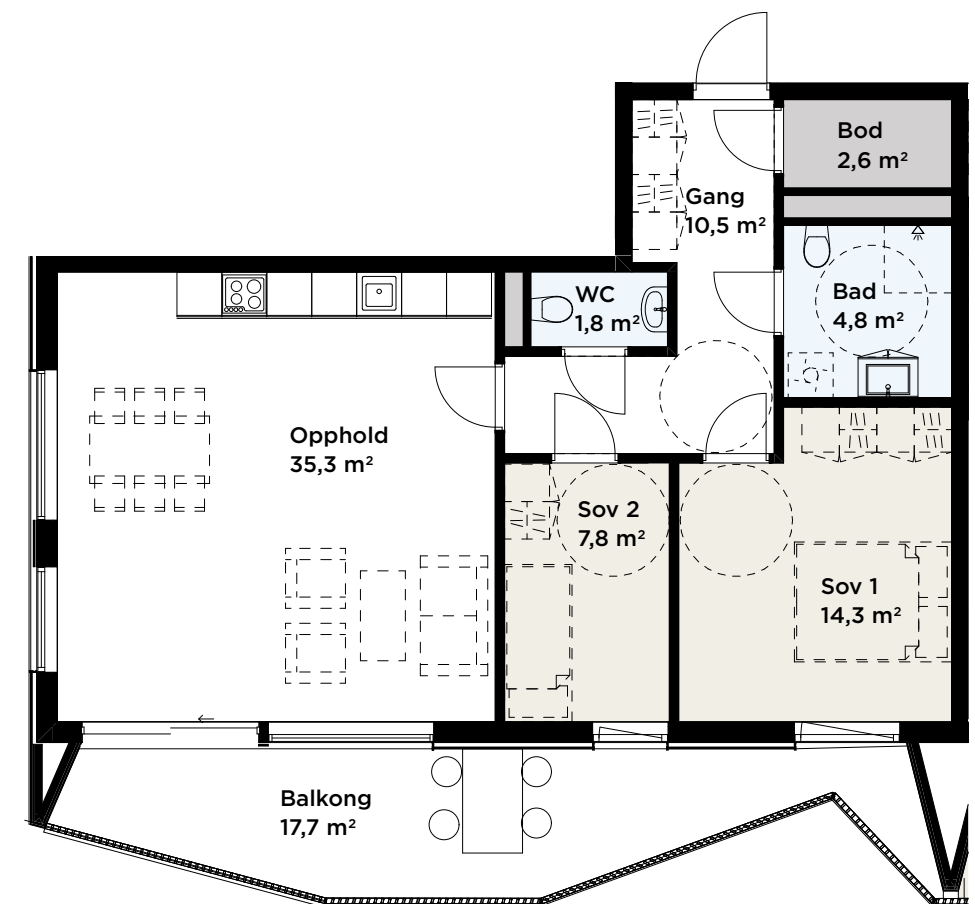
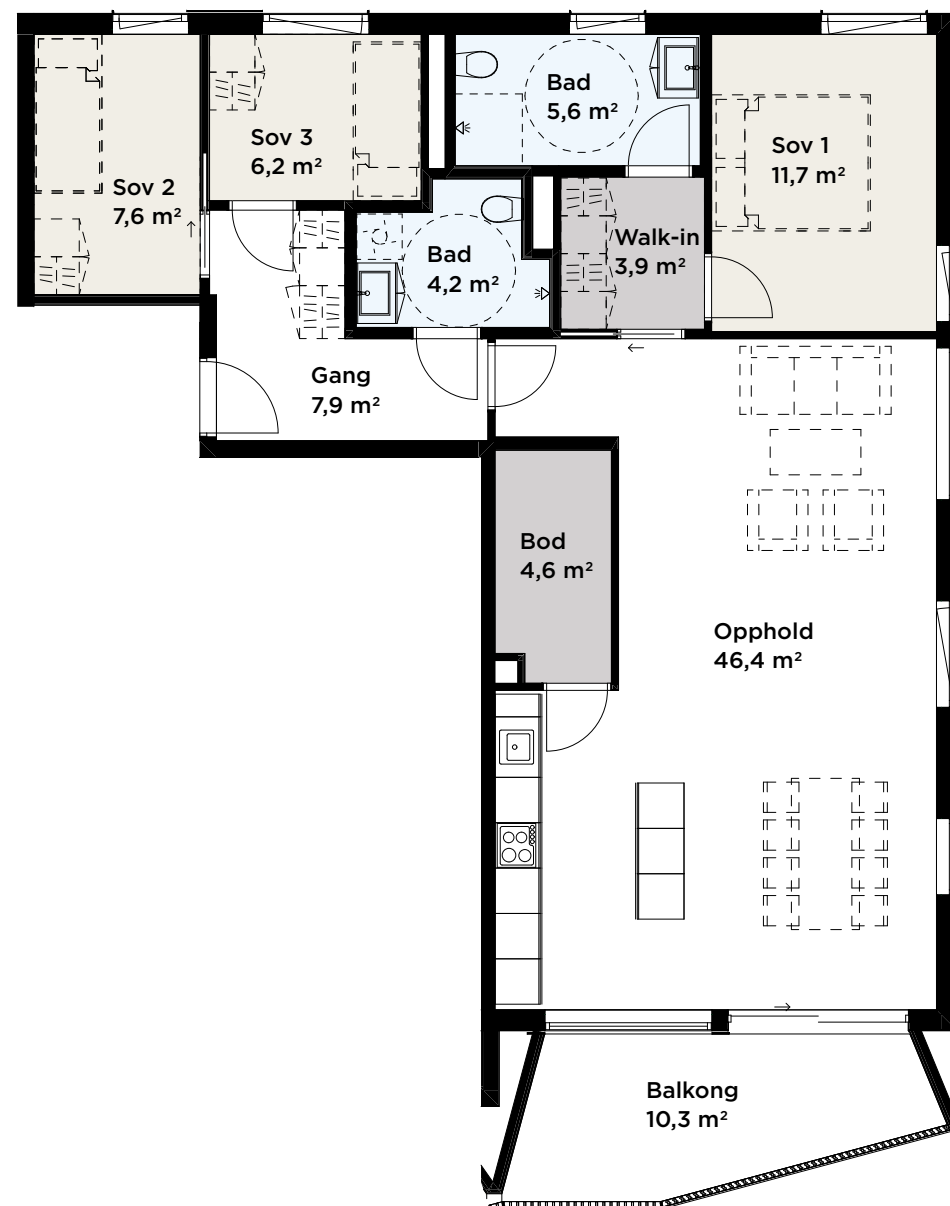
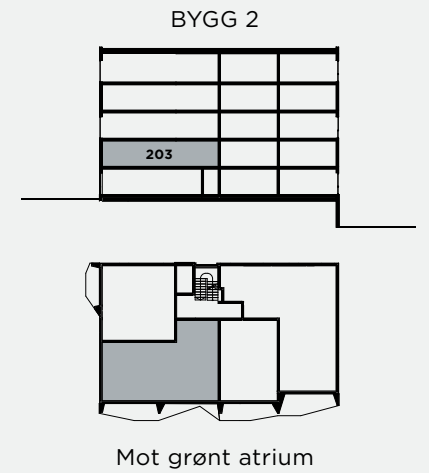


BYGG 2

BBB2 - 203

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

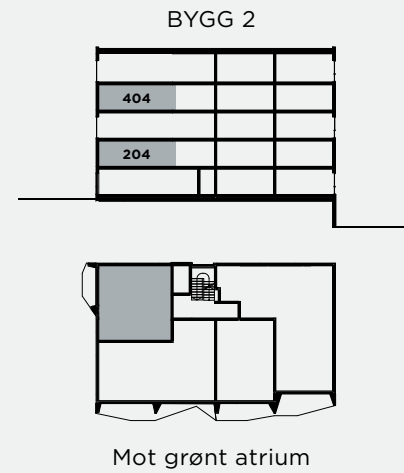
BRA-b / TBA: 17,7 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 204 / 404

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

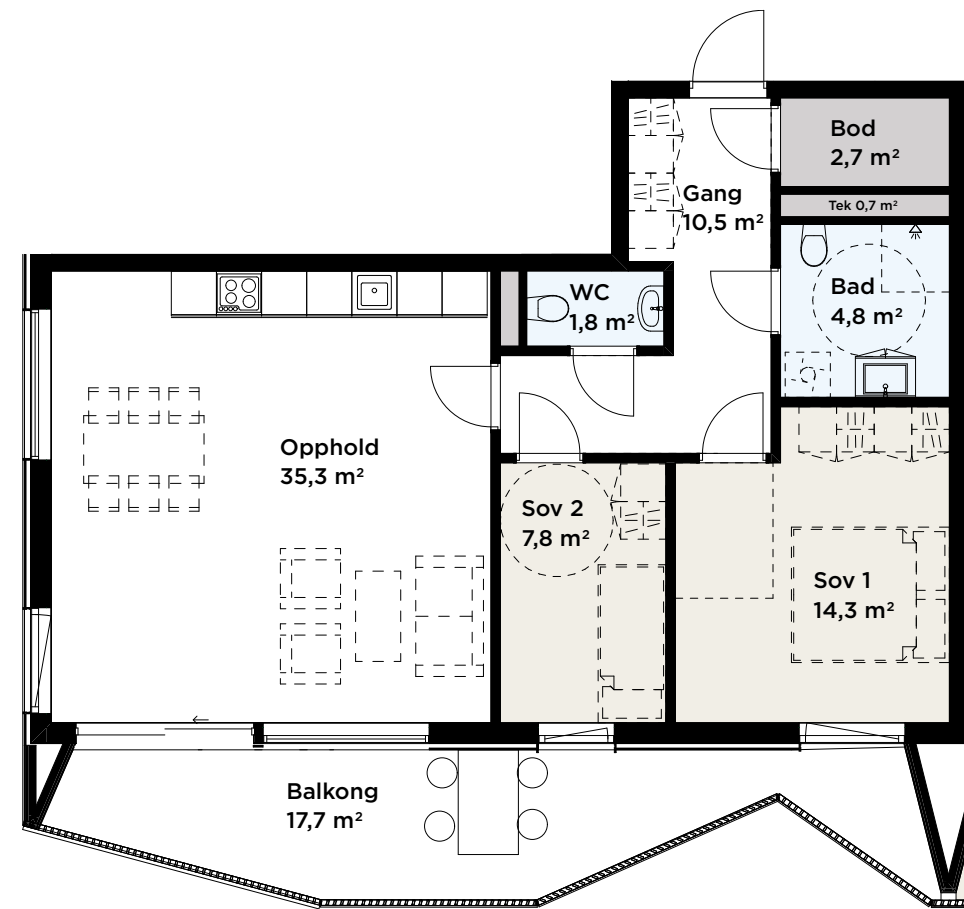
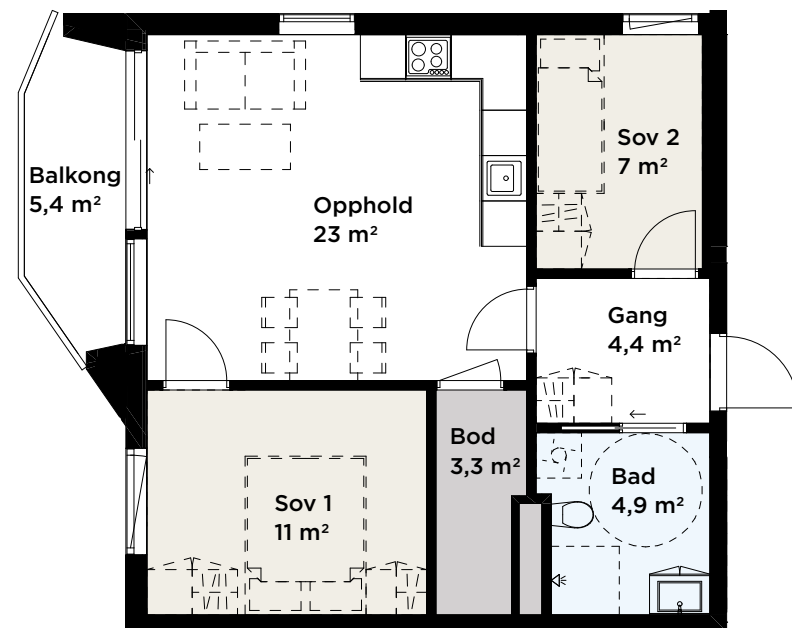
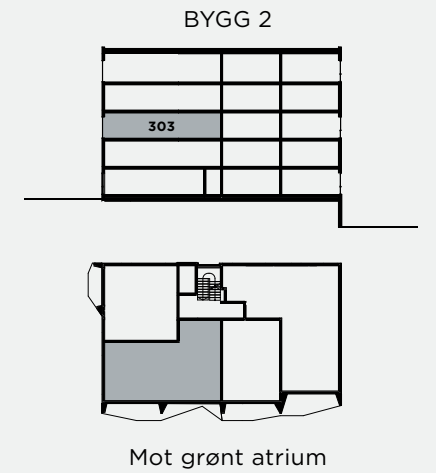
BRA-b / TBA: 5,4 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 303

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

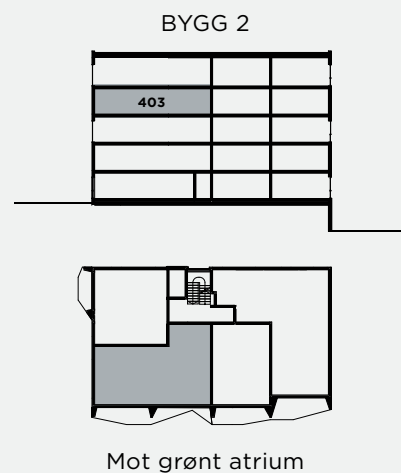
BRA-b / TBA: 17,7 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 403

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

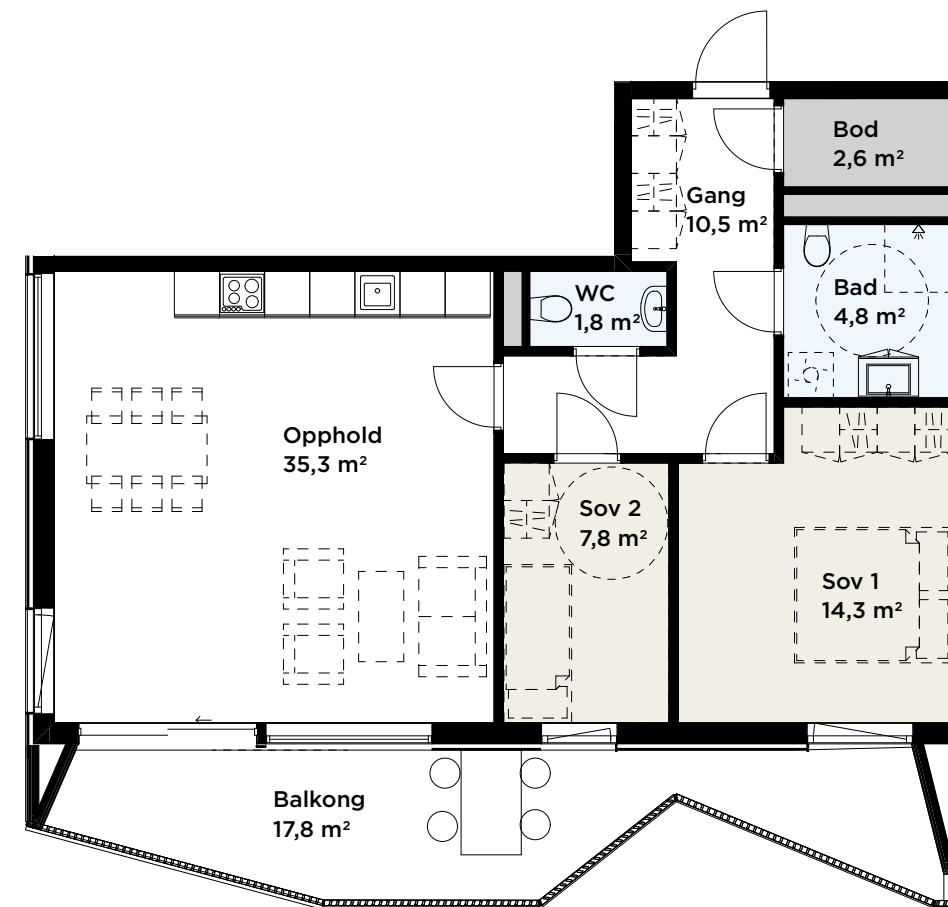
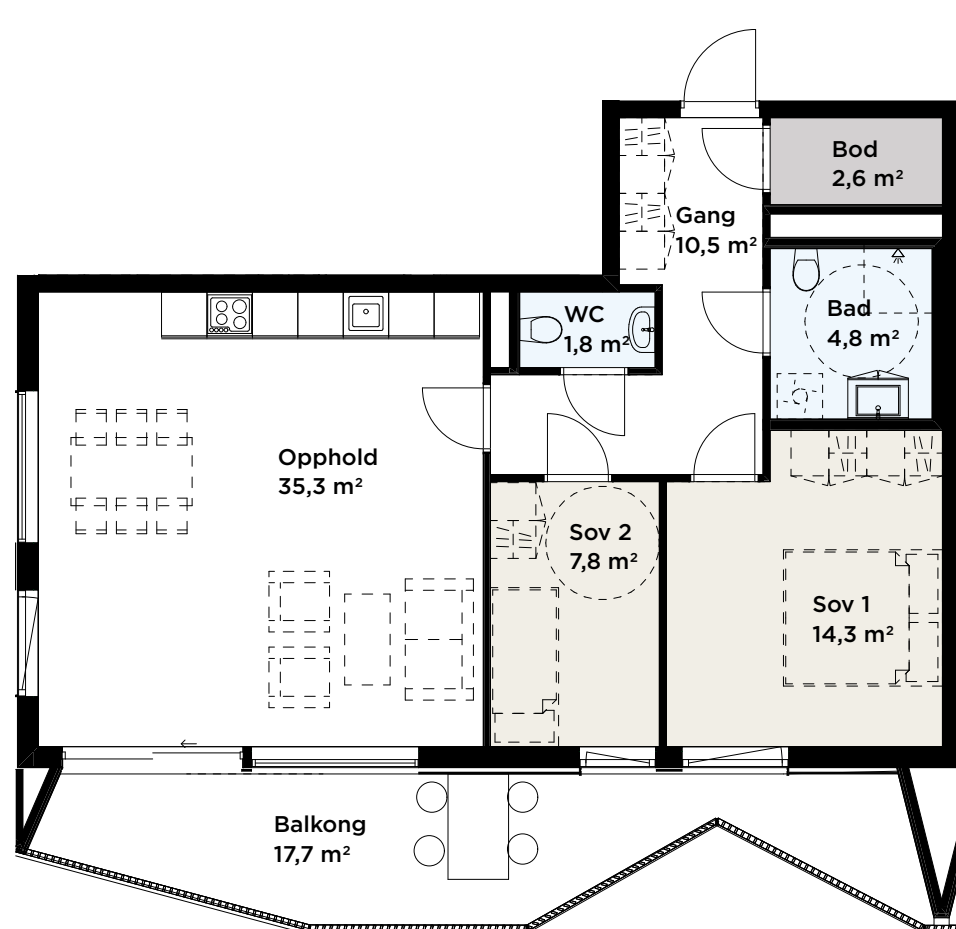
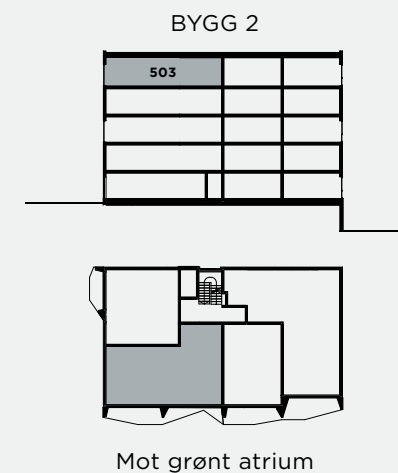
BRA-b / TBA: 17,7 m<sup>2</sup>



BYGG 2  
BBB2 - 503

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

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



# 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.*



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 kunde-service i bredbånds-, tv- og strømmebraansjen.



## 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.

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.



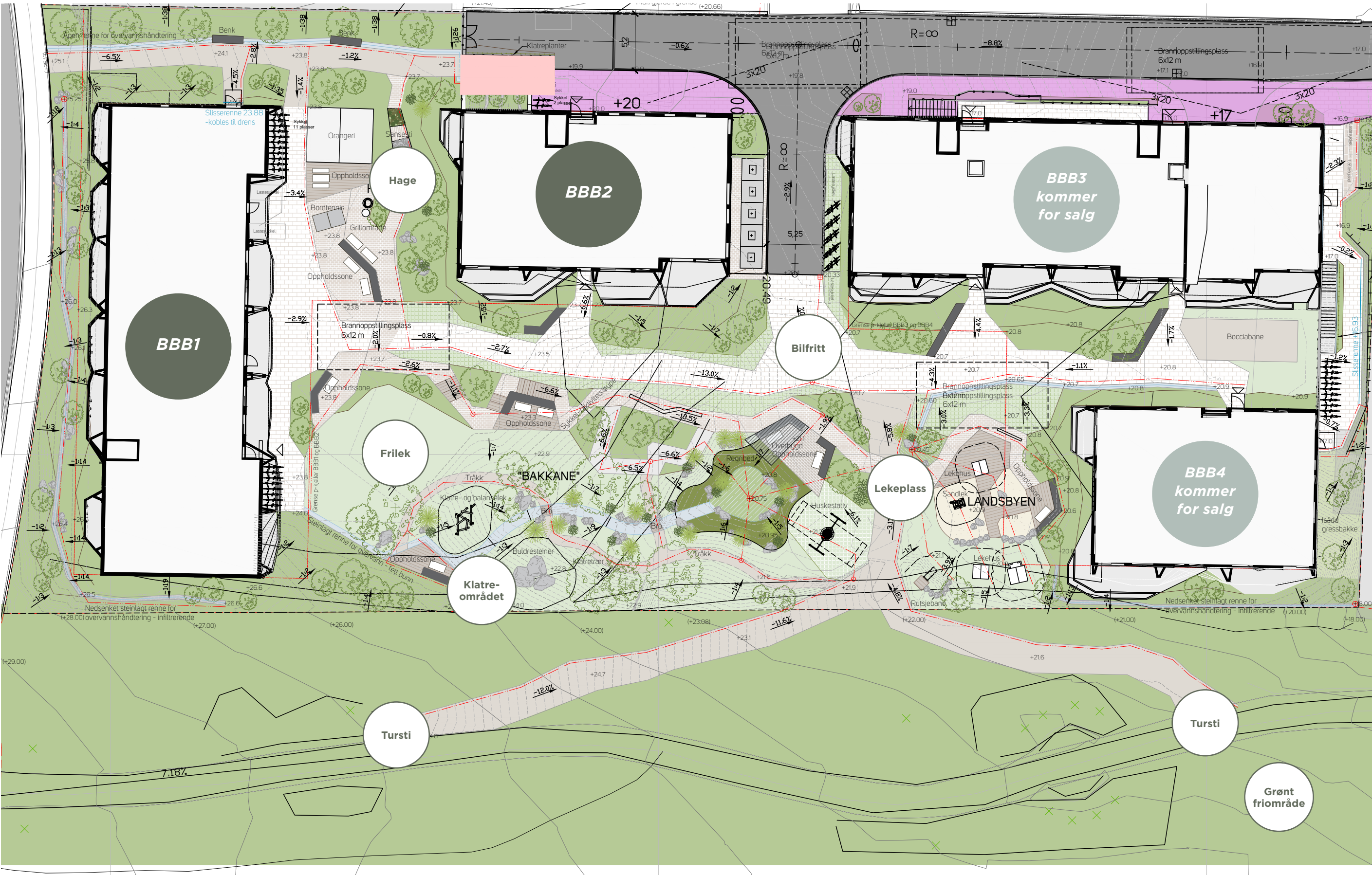
VI LEVERER

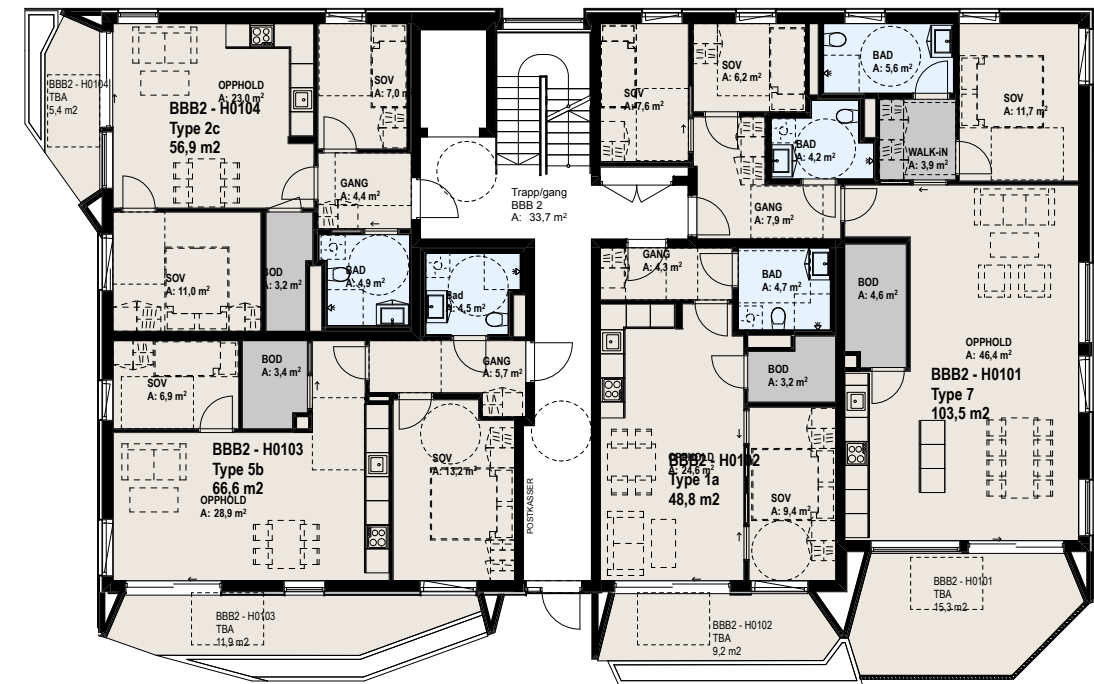


# Utomhusplan

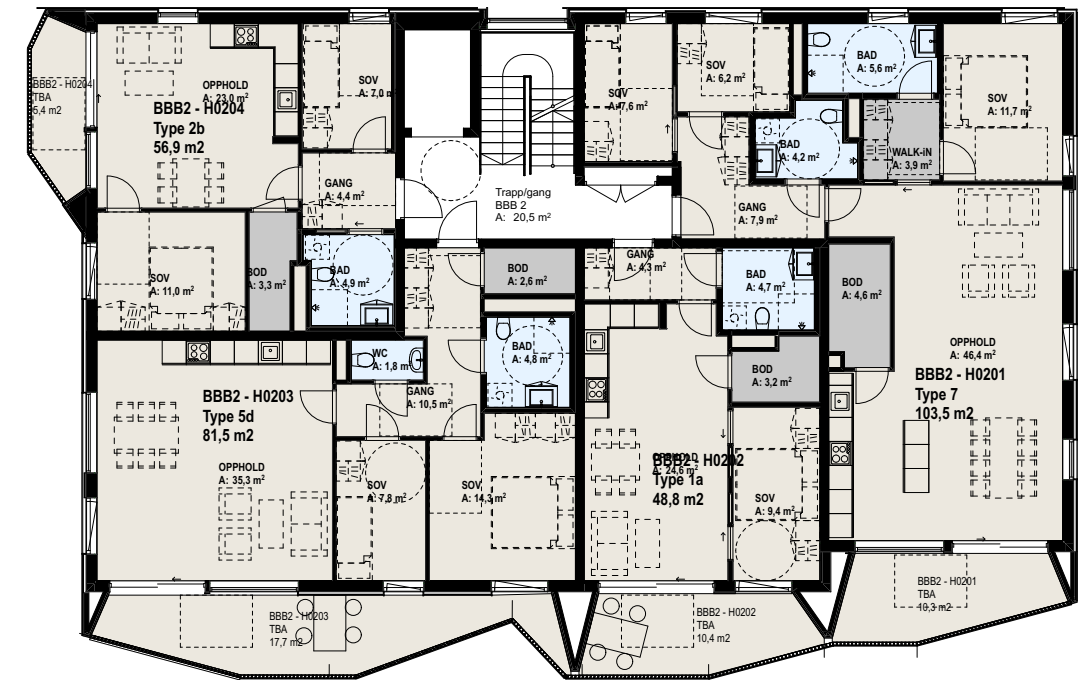
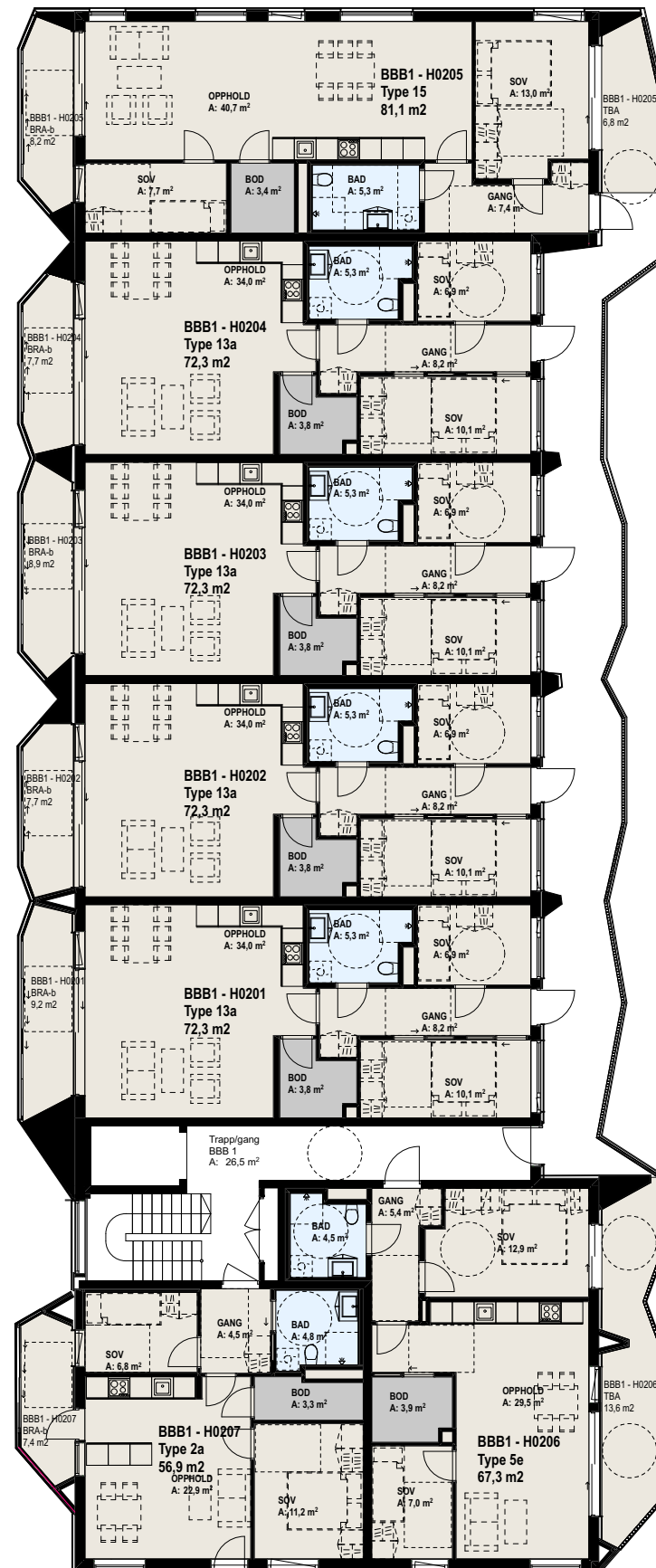
Busstrasé

Hillevågsveien



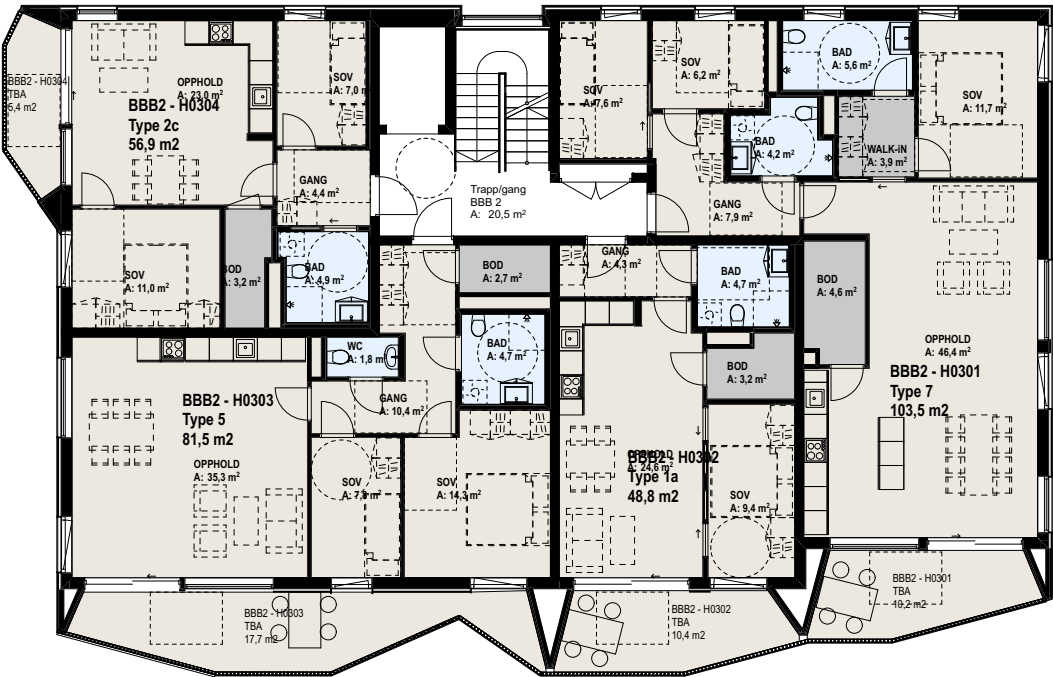
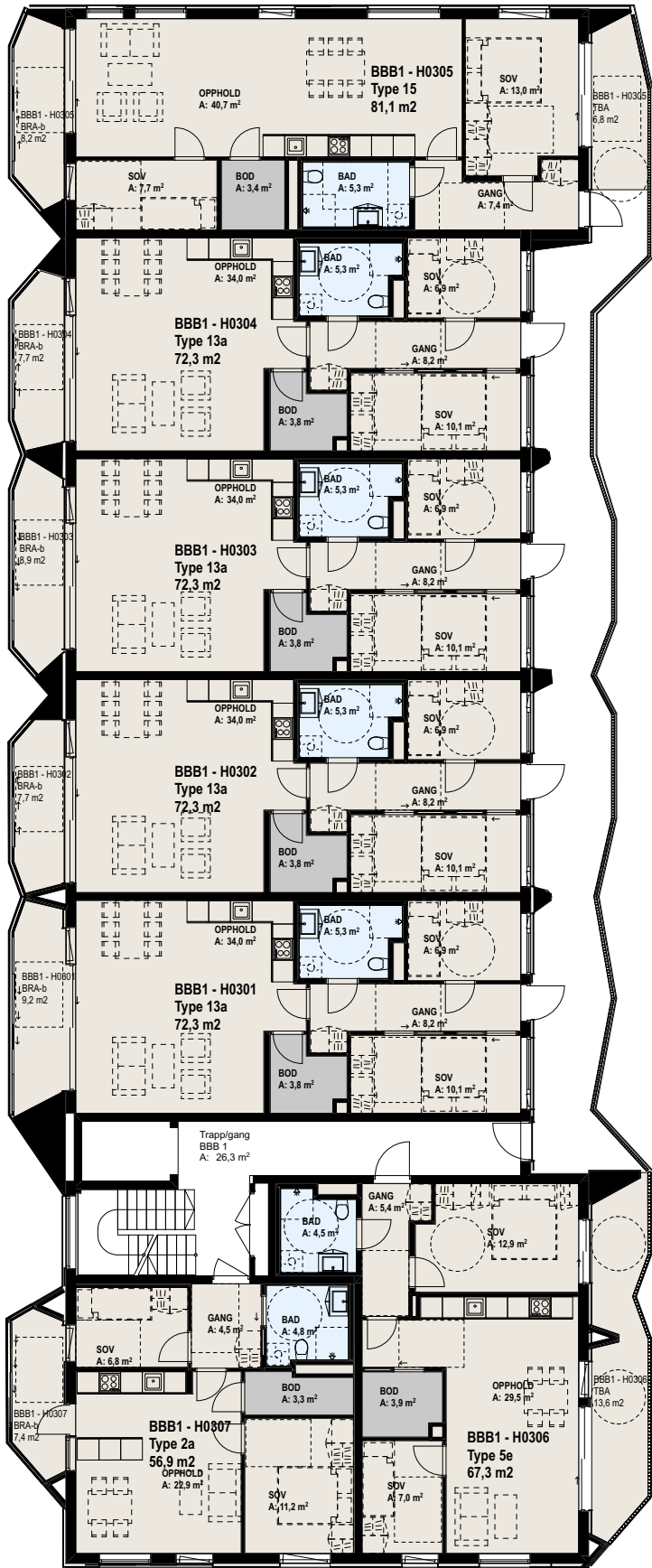


BBB2

**BBB2**

Etasjeplan - Plan 3

BBB1

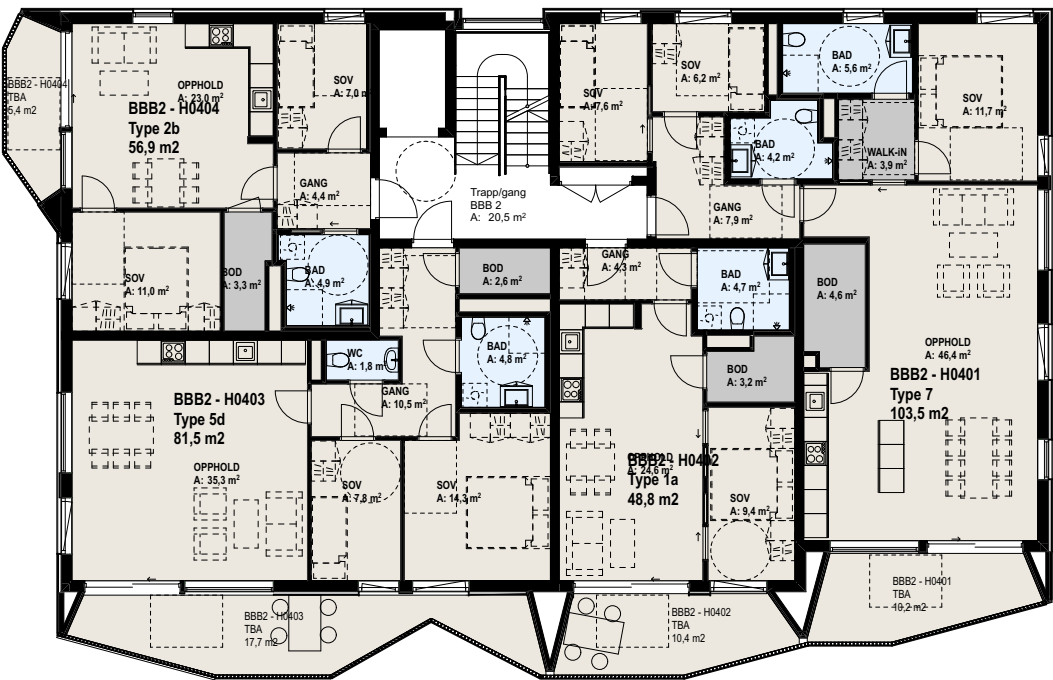
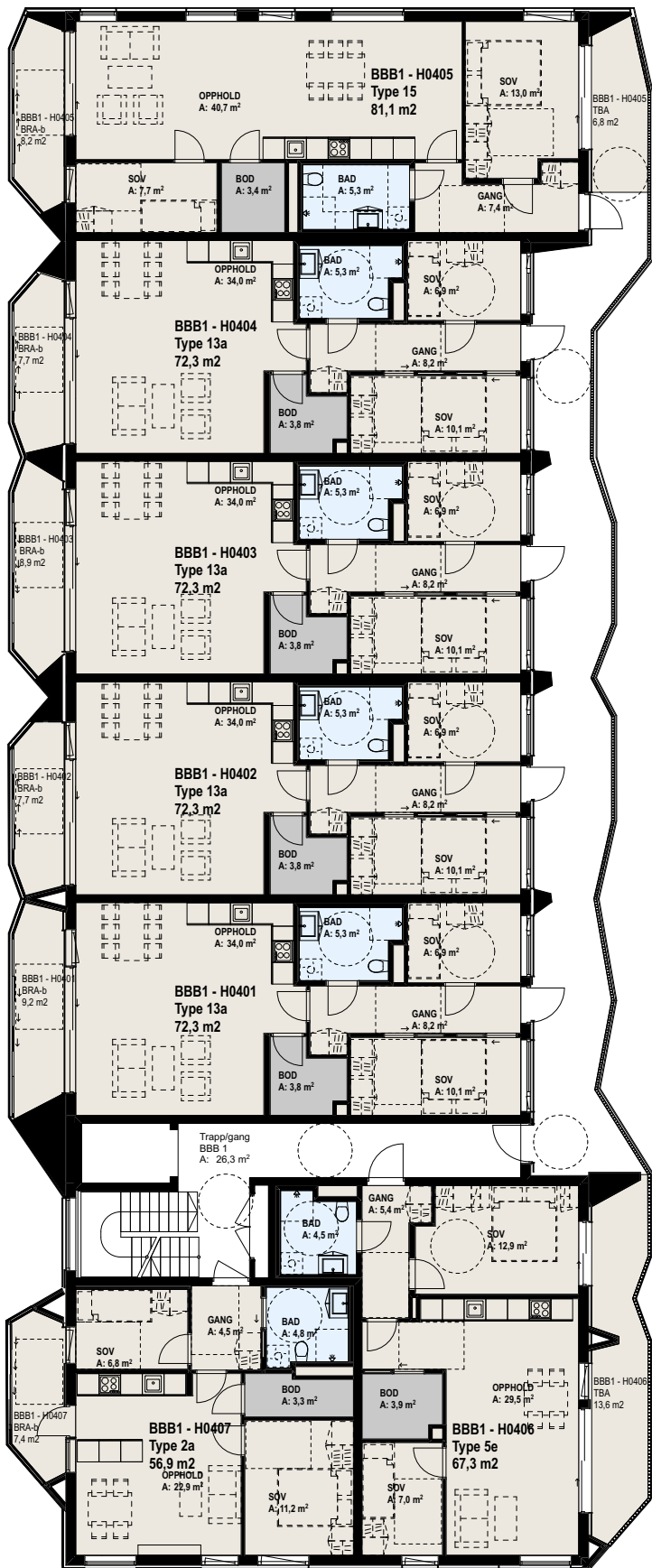


BBB2



Etasjeplan - Plan 4

BBB1

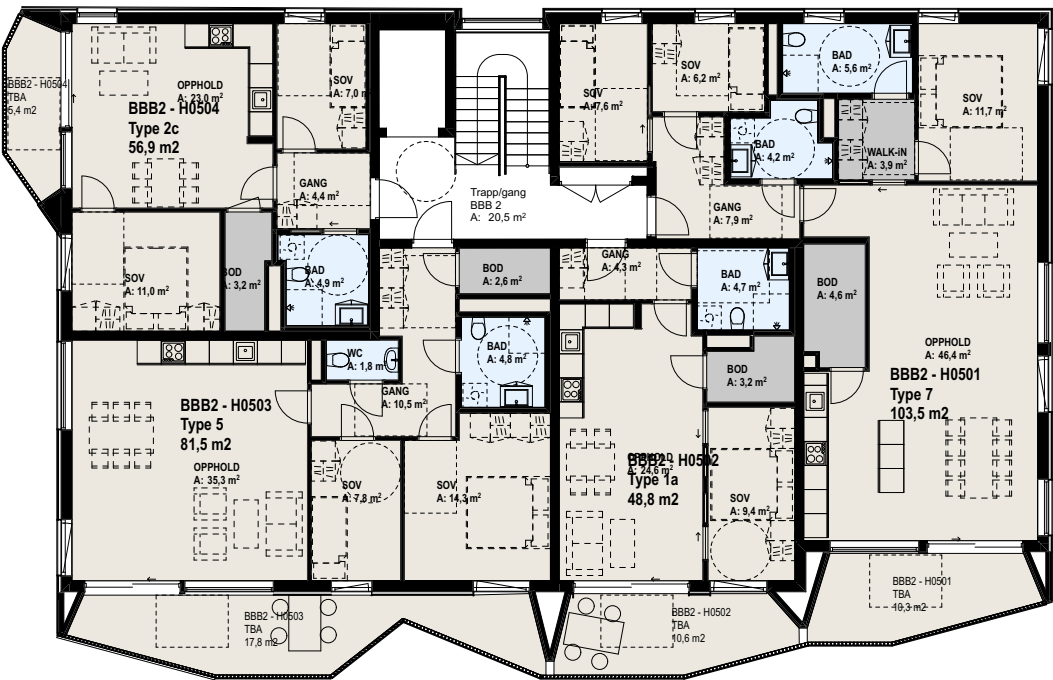
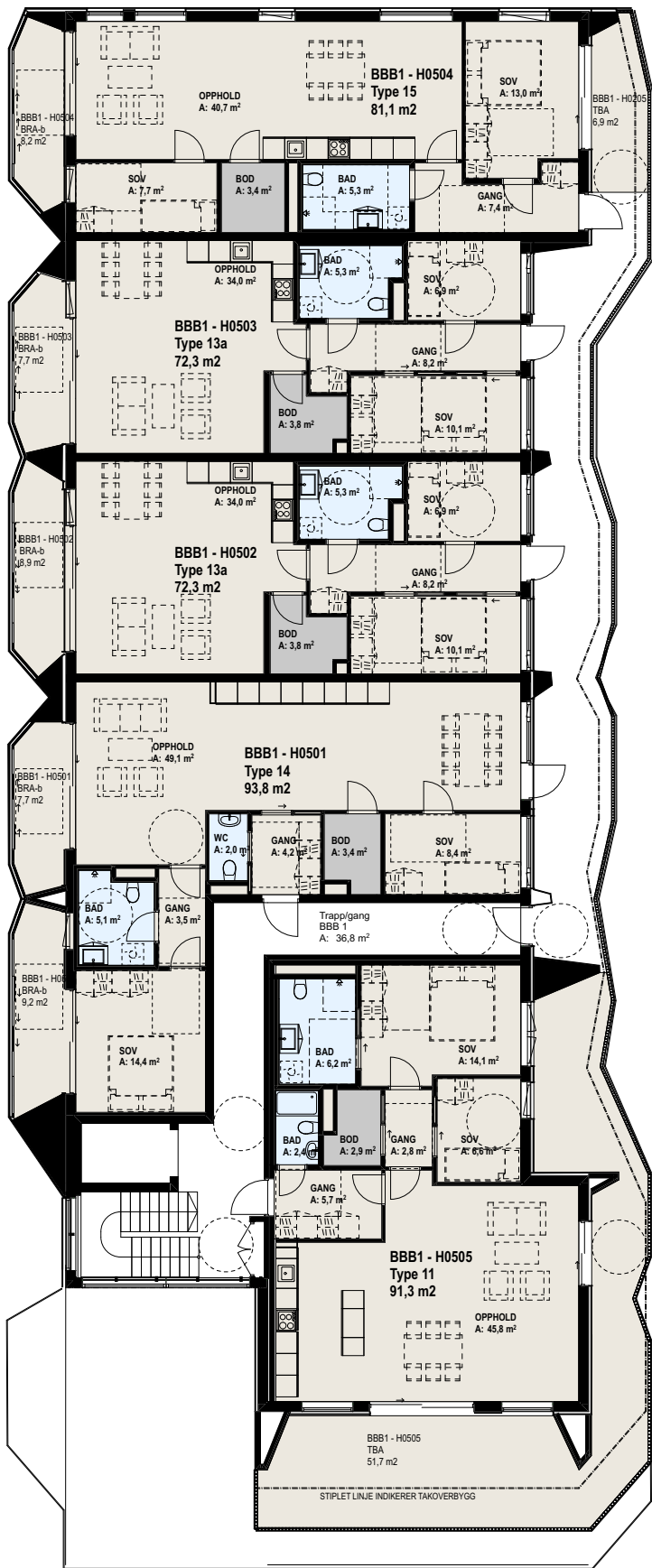


BBB2



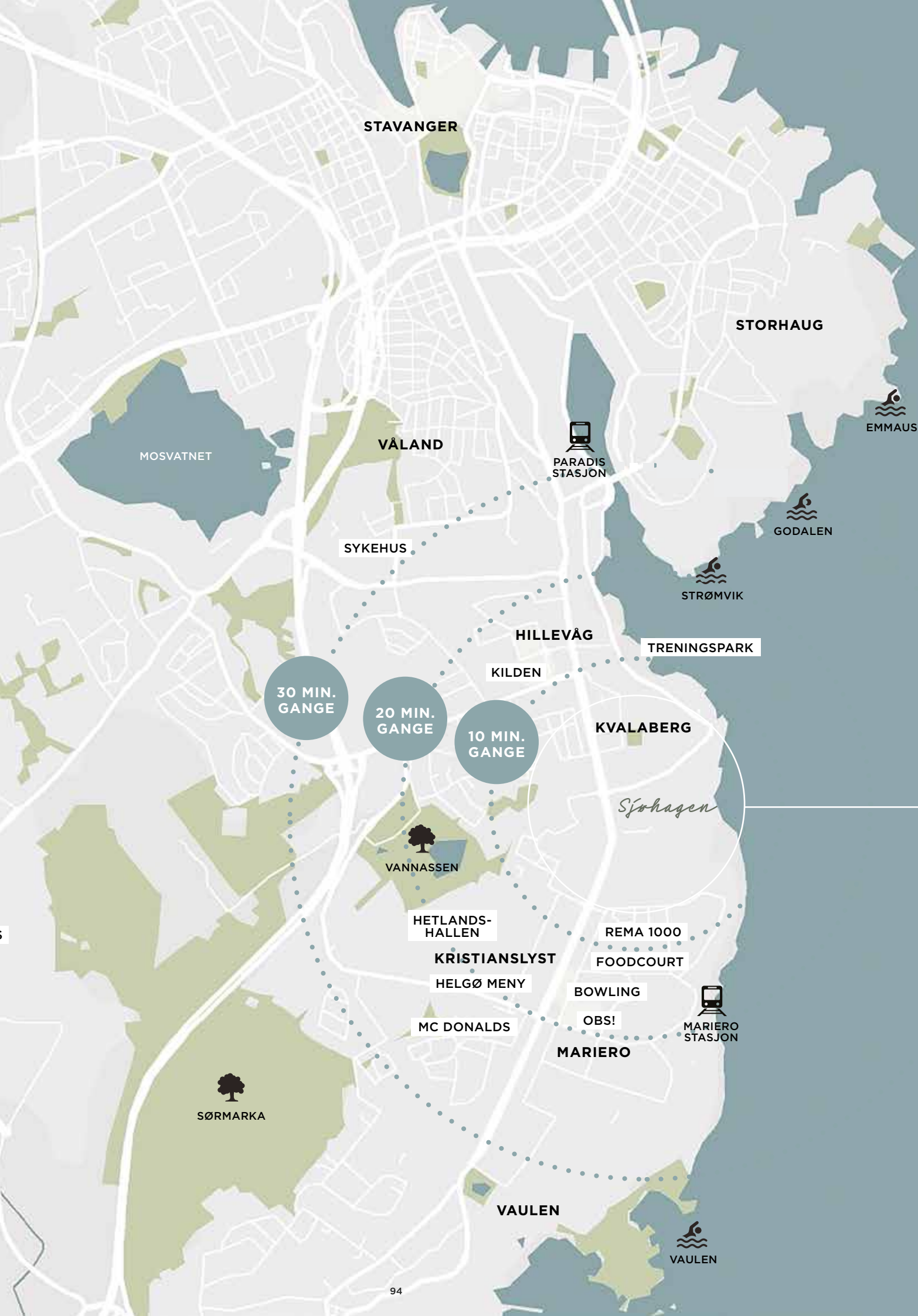
Etasjeplan - Plan 5

BBB1



BBB2





# INEO Eiendom er Miljøfyrtårn- sertifisert!

Det betyr at vi tar bærekraft på  
alvor – i alt fra små, daglige valg til  
langsiktige strategier.

Å være Miljøfyrtårn handler ikke om én ting, men om å gjøre mange riktige valg over tid. Som utbygger jobber vi kontinuerlig med å redusere klima- og miljøbelastningen, både i egen drift og i prosjektene vi utvikler. Vi sorterer avfall, kjører elbil til tomter og visninger, velger digitale møter når vi kan, og bruker miljøvennlige produkter og leverandører der det er mulig.

I nye boligprosjekter prioriterer vi energi-  
effektive løsninger, god materialbruk og

smarte, arealeffektive planløsninger. Vi tenker langsiktig – på bokkvalitet, energibruk og fremtidig verdi.

Alt dette gjør vi fordi vi tror på ansvarlig byutvikling. Fordi vi ønsker å bygge hjem folk trives i – og som tåler morgendagen. For deg som skal bo der, betyr det lavere drifts-  
kostnader, mindre miljøavtrykk og bedre bokkvalitet over tid.

Godt for miljøet. Bra for deg.



Miljøfyrtårn er Norges  
mest brukte sertifisering  
for virksomheter som  
ønsker å dokumentere  
sin miljøinnsats og vise  
samfunnsansvar.

# 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](mailto:eirin@ineoeiendom.no)



**Bente Aasland**

454 88 800

[bente.aasland@dnbeiendom.no](mailto:bente.aasland@dnbeiendom.no)

**INEO**<sup>®</sup>  
EIENDOM

**DNB** DNB Eiendom  
– Nybygg

Se flere dokumenter og prisliste på:

**sjo-hagen.no**