Sjøhagen

TRINN 2



Urbane leiligheter med løsninger for sosial livsstil

Sjøhagen

Arkitekten **4-5** Prosjektet **6 - 19** Heime **20 - 21**

Fellesfasiliteter **22 - 27** Leilighetene **28 - 45** Kjøkken **46 - 47**

Del-eie **48 - 49** Plantegninger **52 - 69**

Altibox **70 - 71** Utomhusplan **72 - 73**

Kart **74 - 75** Kontakt **79**



Arkitektens visjon

Sjøhagen ligger i direkte tilknytning til et friområdet 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

Sørvendte balkonger og terrasser,
flere leiligheter med utsikt til fjorden

Bygg 3

Bygg 4





Bygg 4



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 CO2-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.



Kort vei til alt

Gode kommunikasjons-muligheter:

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 Sjøhagens egne treningsrom i under-etasjen til Bygg 3. I nærheten finner du også Trimmeriet på Bikubå, Sats i Hillevåg, Mudo på Kilden og 24-7 på Mariero.

Kos!

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

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

Bygg 3



Bygg 3





Bygg 3

Levende trefasader med friske fargebrudd og organiske balkonger som alle blir litt forskjellige. Store, innbydende og lune uteområder. Bygg 3 får størrelser fra 50 til 151 m^2.

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

BBB3-A H0401
77 m² BRA-i

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.

BBB3-A H0602
82 m² BRA-i



BBB3-B H0501

105 m² BRA-i



BBB3-B H0504
85 m² BRA-i

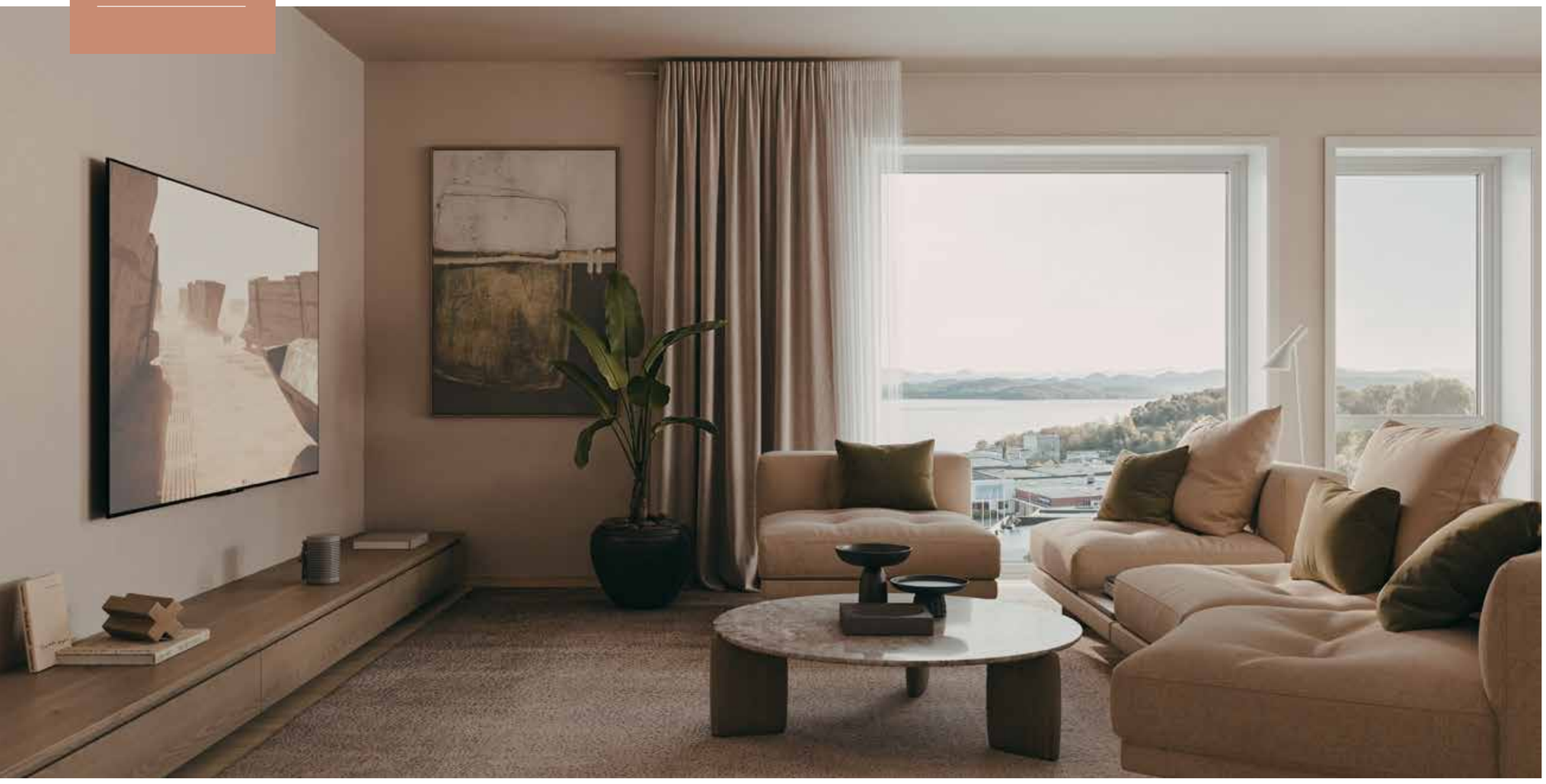


BBB4 - H0401

108 m² BRA-i



BBB3-B H0501
105 m² BRA-i







BBB4 - H0402
82 m² BRA-i



BBB4 - H0403
58 m² BRA-i







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.



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.



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

Leie	-15.000
Renter	0
Avdrag	0
Utgifter (mnd)	**-15.000**
Avdrag	0
Skattefradrag	0
Prisvekst (2,25% pa.)	0
Sparing	**0**

Deleie

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

Eie

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

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

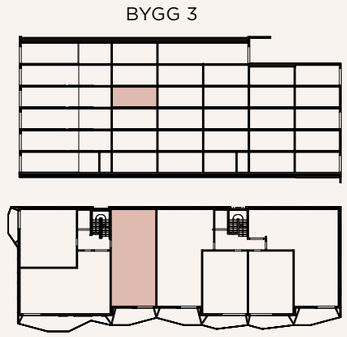
Plantegninger bygg 3

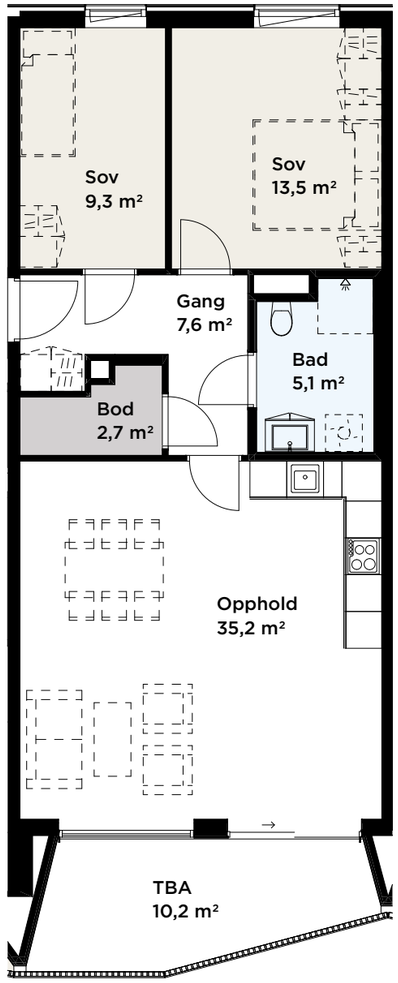
BYGG 3

BBB3-A H0401

77 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10,2 m²**



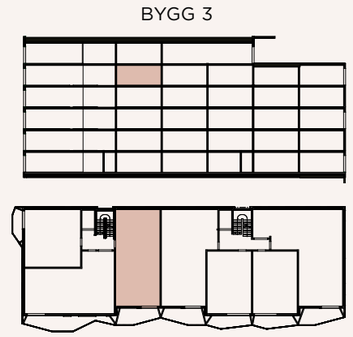


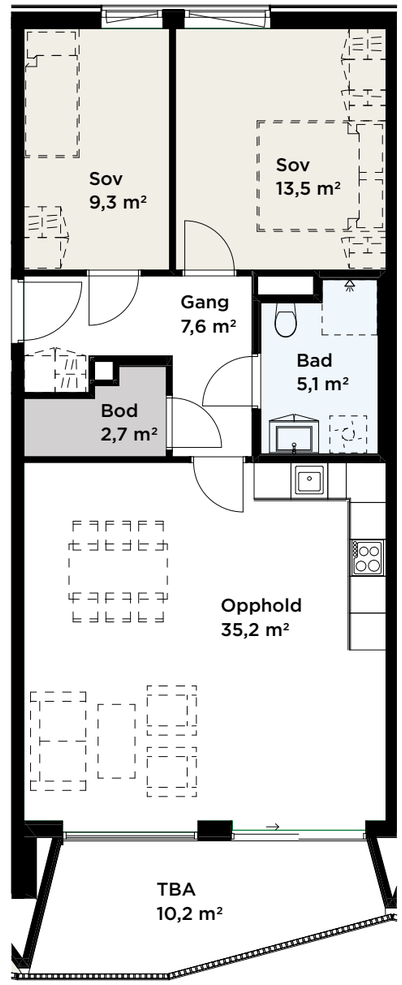
BYGG 3

BBB3-A H0501

77 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10,2 m²**



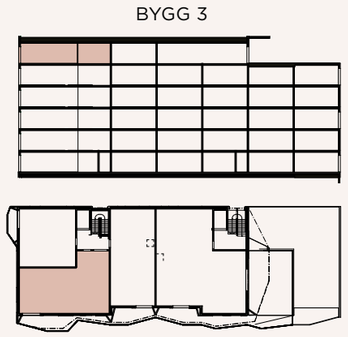


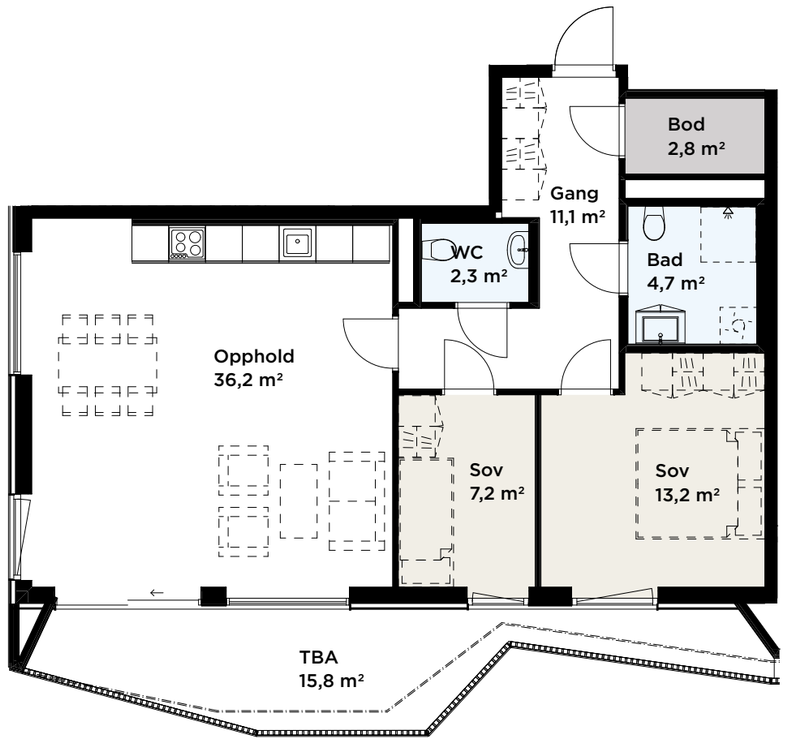
BYGG 3

BBB3-A H0602

82 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **15,8 m²**



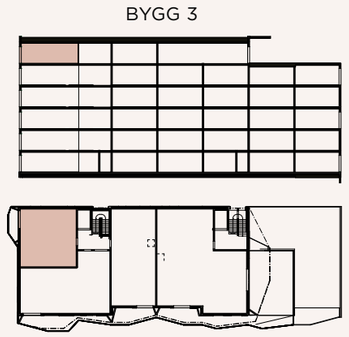


BYGG 3

BBB3-A H0603

58 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **5 m²**

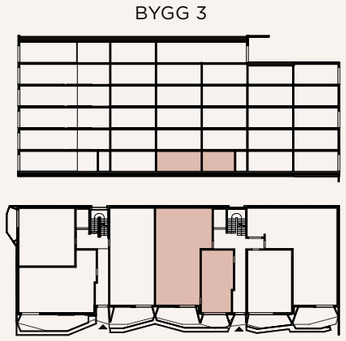


BYGG 3

BBB3-B H0102

122 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **18,5 m²**



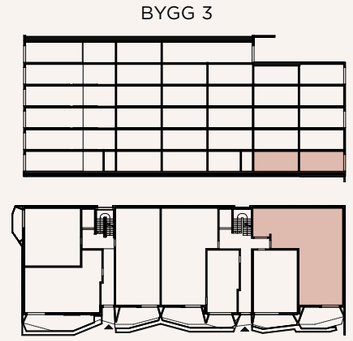


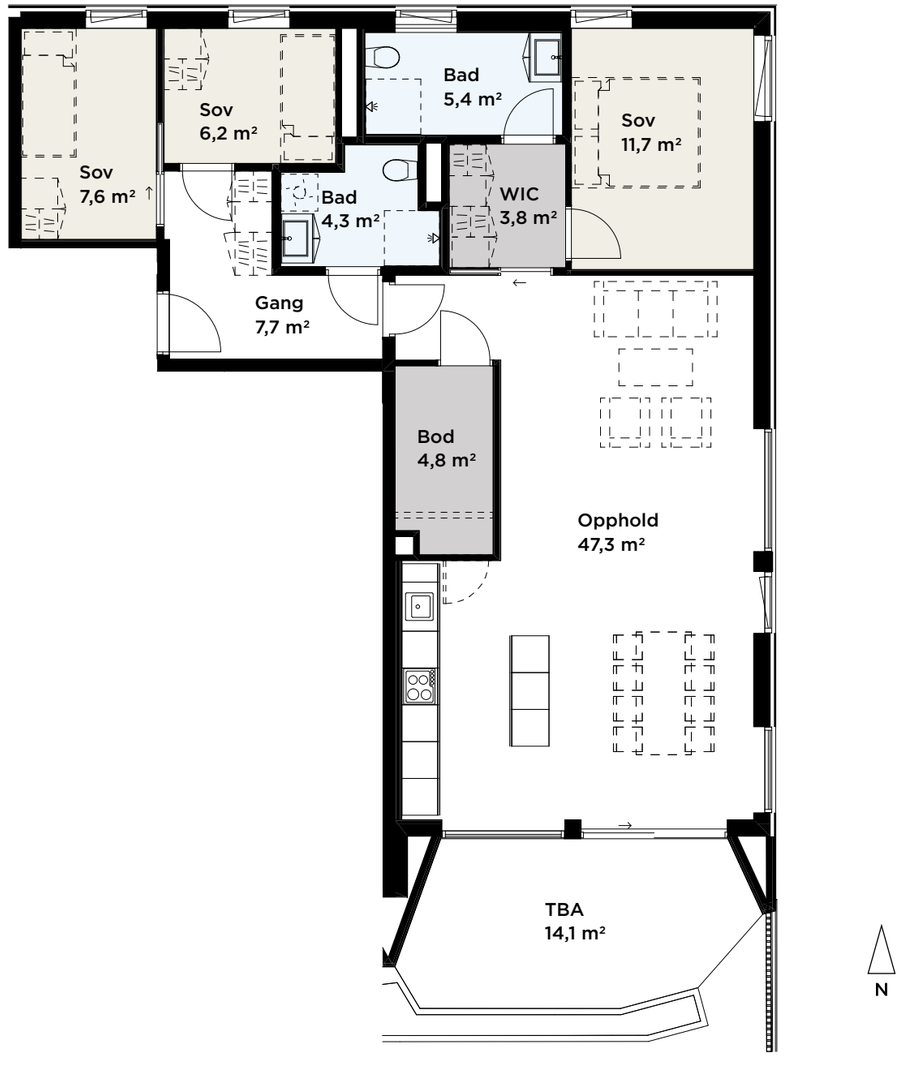
BYGG 3

BBB3-B H0103

105 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **14,1 m²**



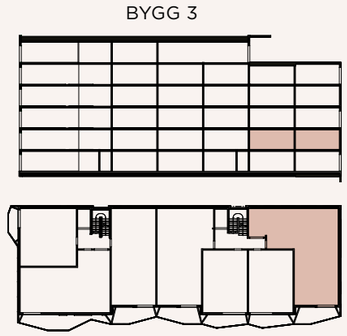


BYGG 3

BBB3-B H0201

105 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10 m²**



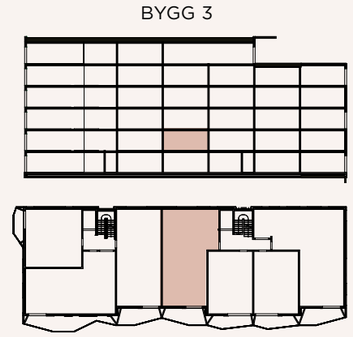


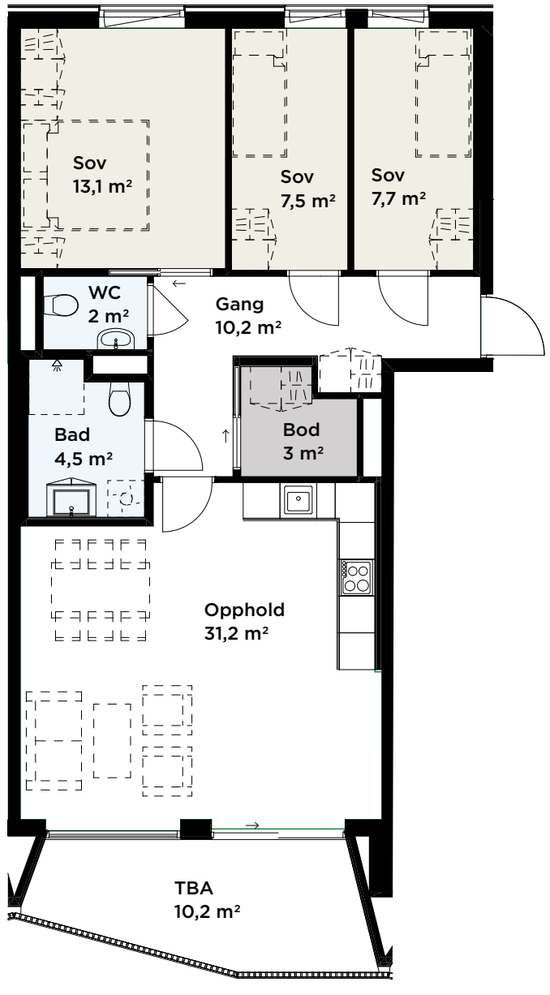
BYGG 3

BBB3-B H0204

85 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10,2 m²**



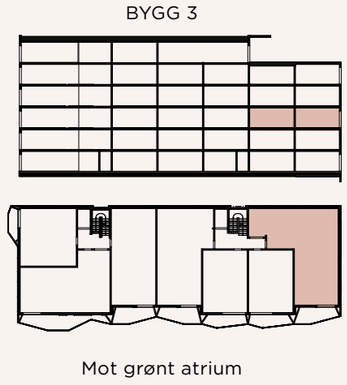


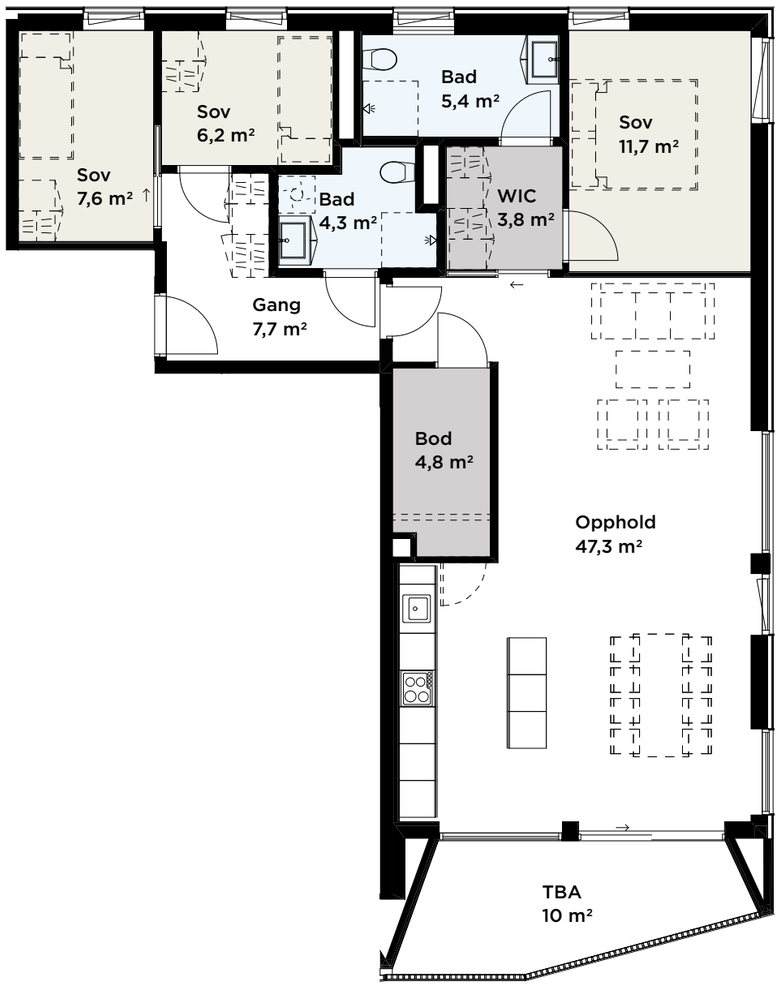
BYGG 3

BBB3-B H0301

105 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10 m²**



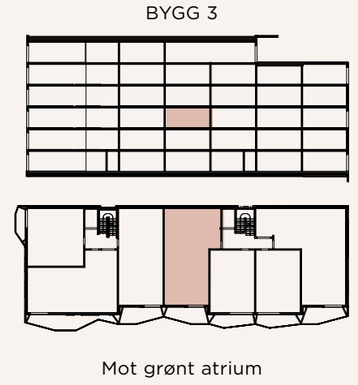


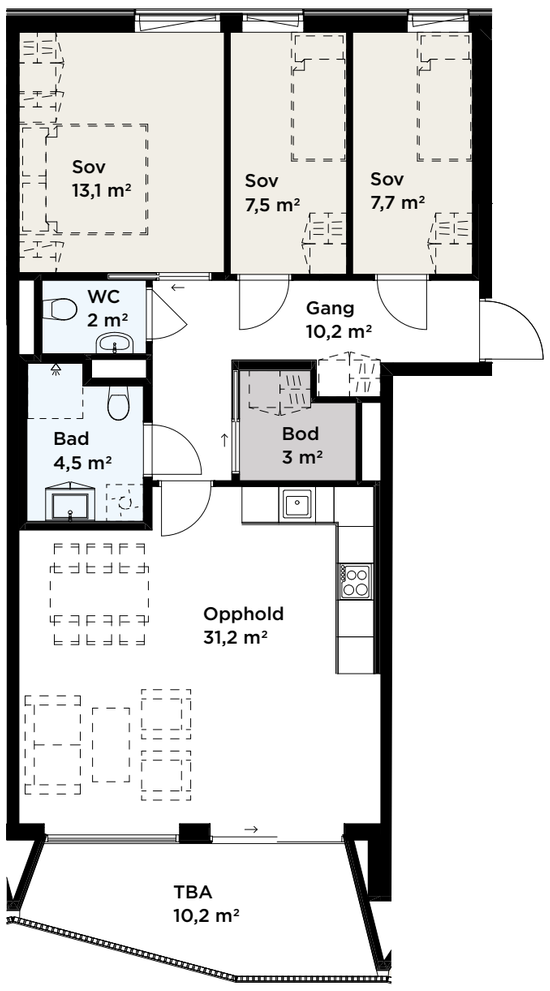
BYGG 3

BBB3-B H0304

85 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10,2 m²**



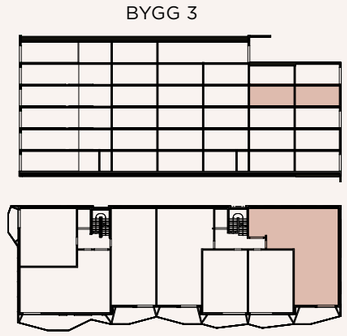


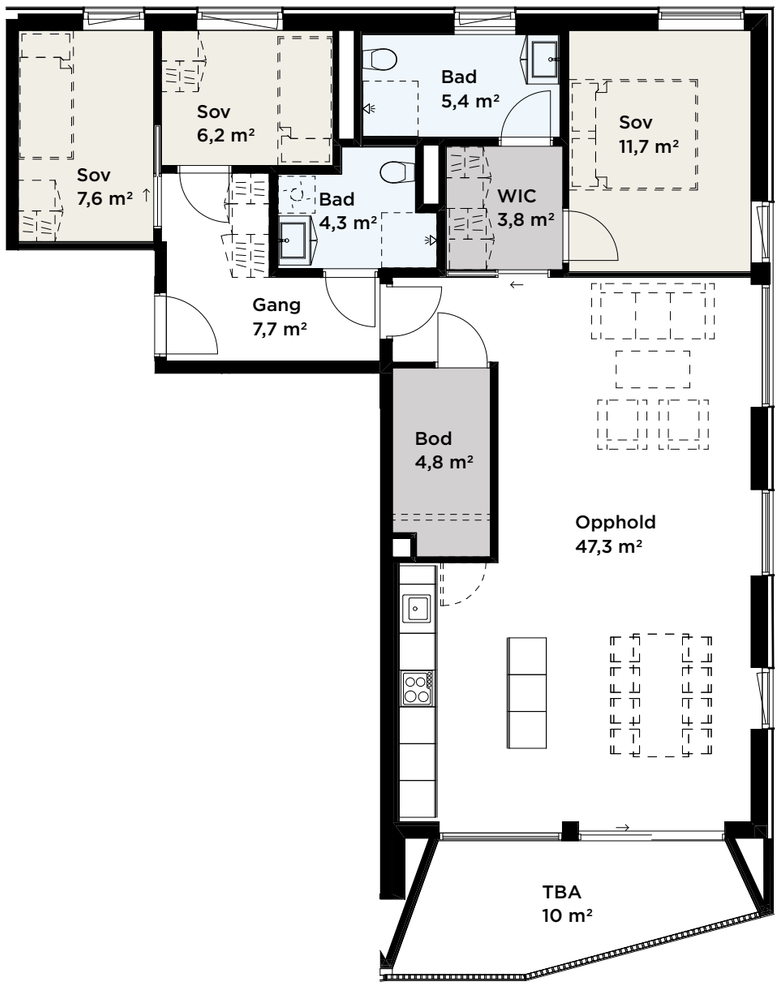
BYGG 3

BBB3-B H0401

105 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10 m²**



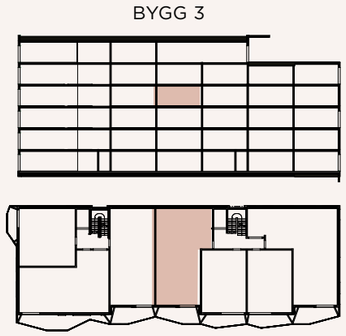


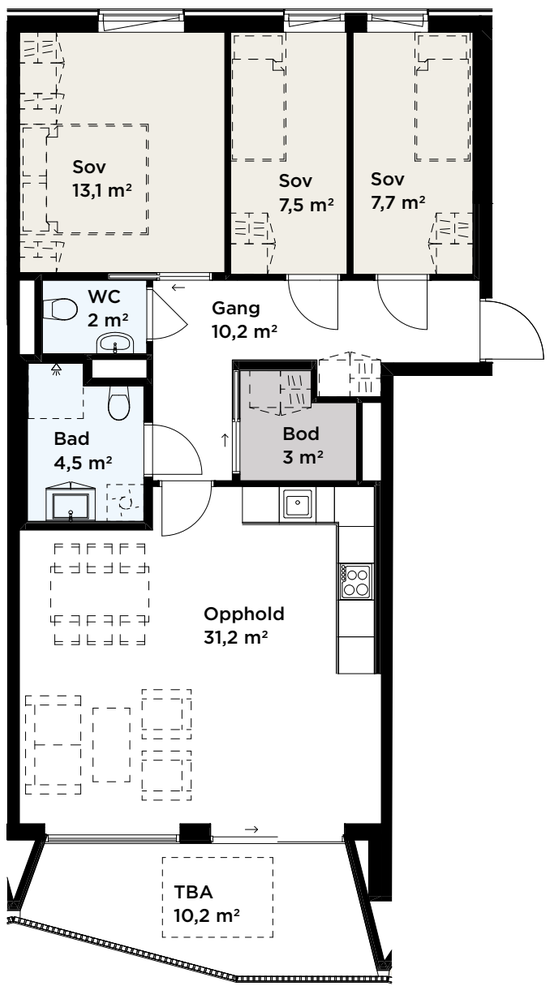
BYGG 3

BBB3-B H0404

85 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10,2 m²**



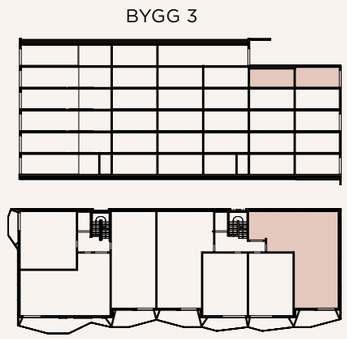


BYGG 3

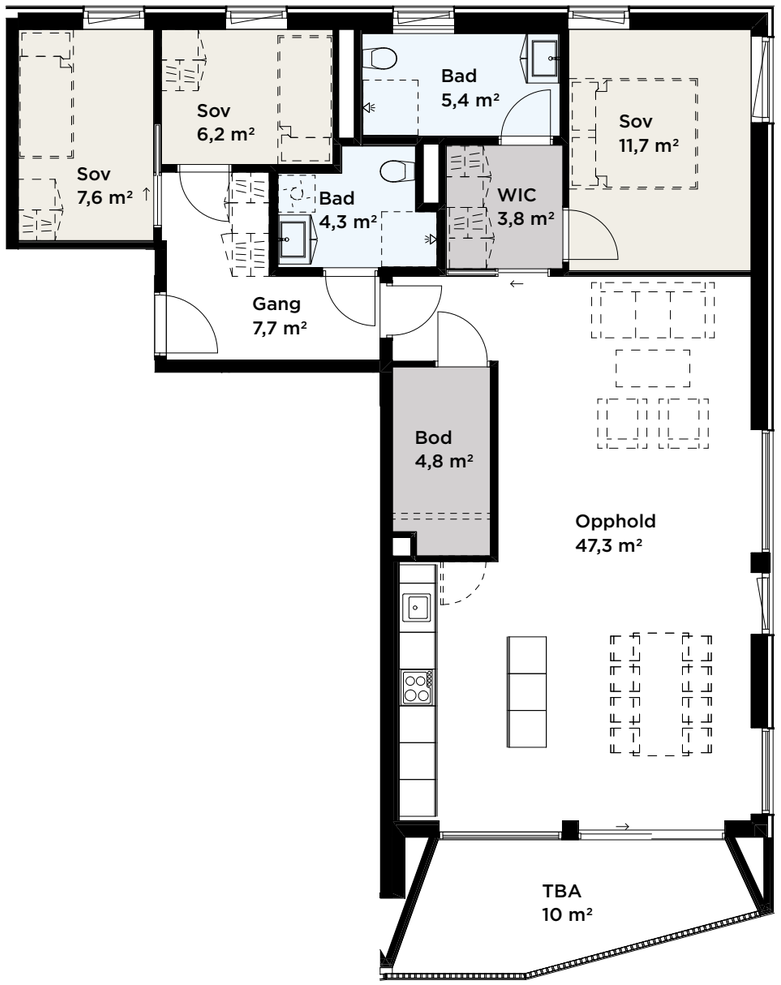
BBB3-B H0501

105 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **10 m²**



Mot grønt atrium



Plantegninger bygg 4

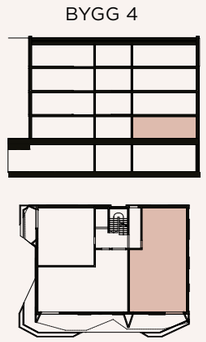
Leiligheter fra 58 - 108 m²

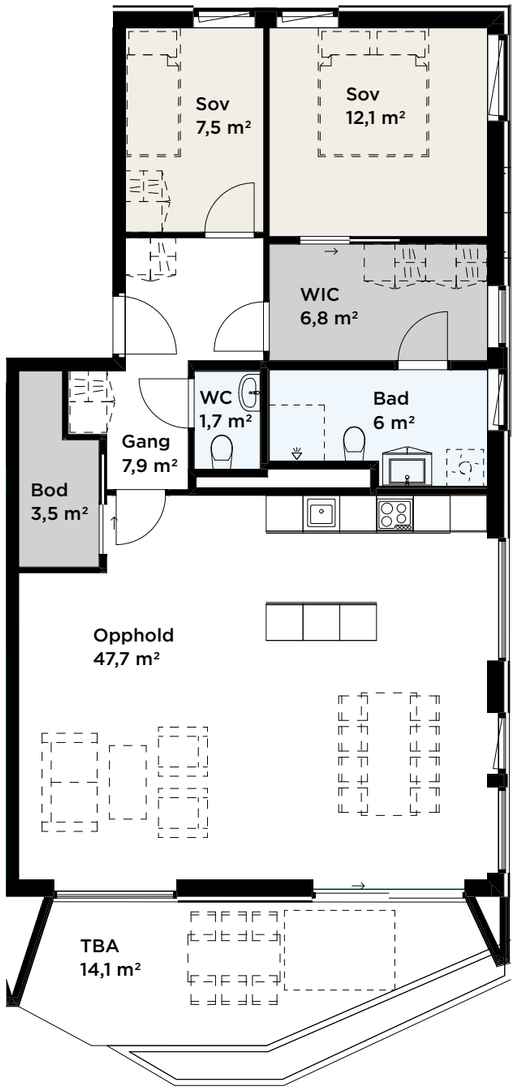
BYGG 4

BBB4 H0101

98 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **14,1 m²**



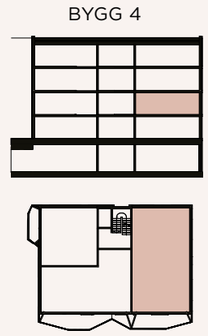


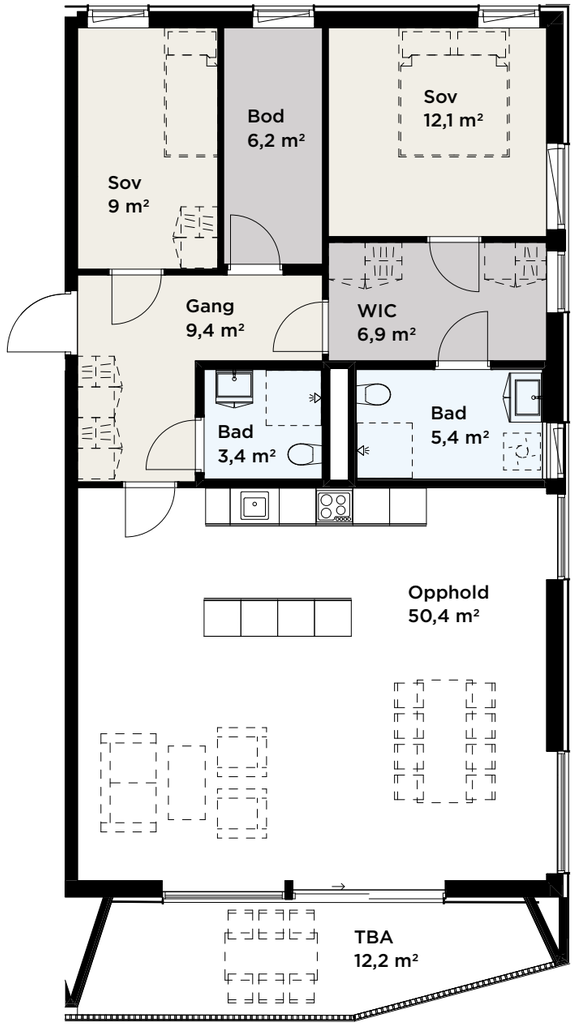
BYGG 4

BBB4 H0201

108 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **12,2 m²**



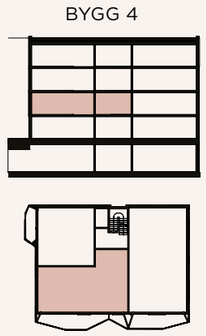


BYGG 4

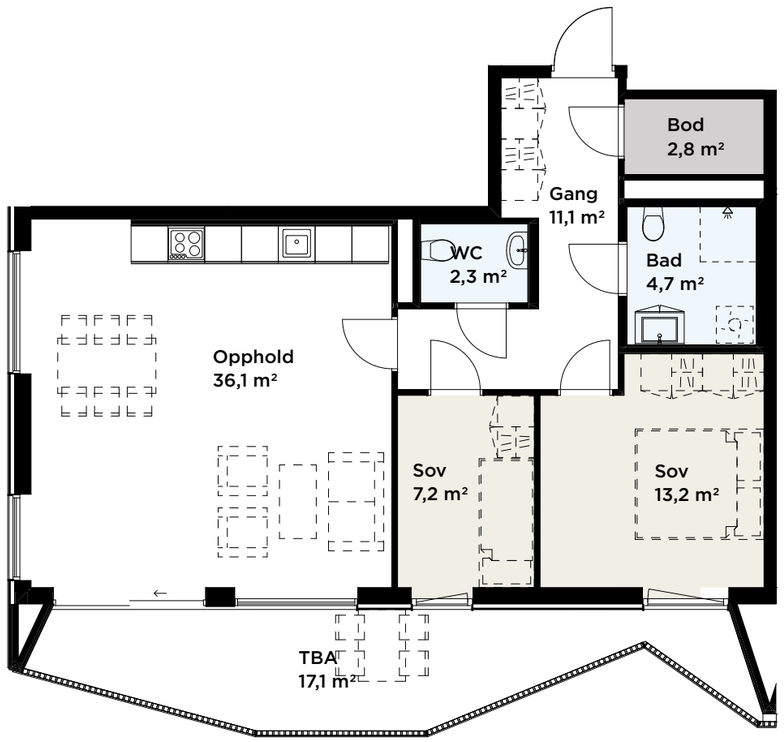
BBB4 H0202

82 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **17,1 m²**



Mot grønt friområde

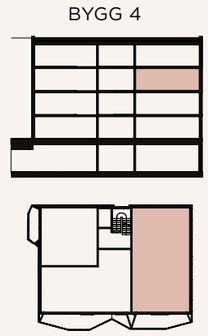


BYGG 4

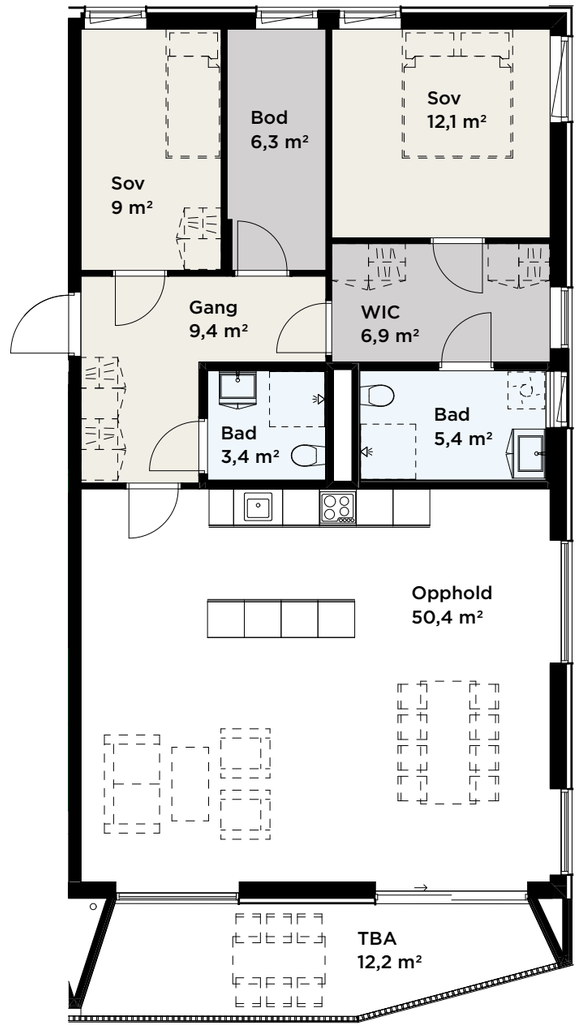
BBB4 H0301

108 m² BRA-i

BRA-e: **5 m²** | TBA: **12,2 m²**



Mot grønt friområde



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 strømmebransjen.



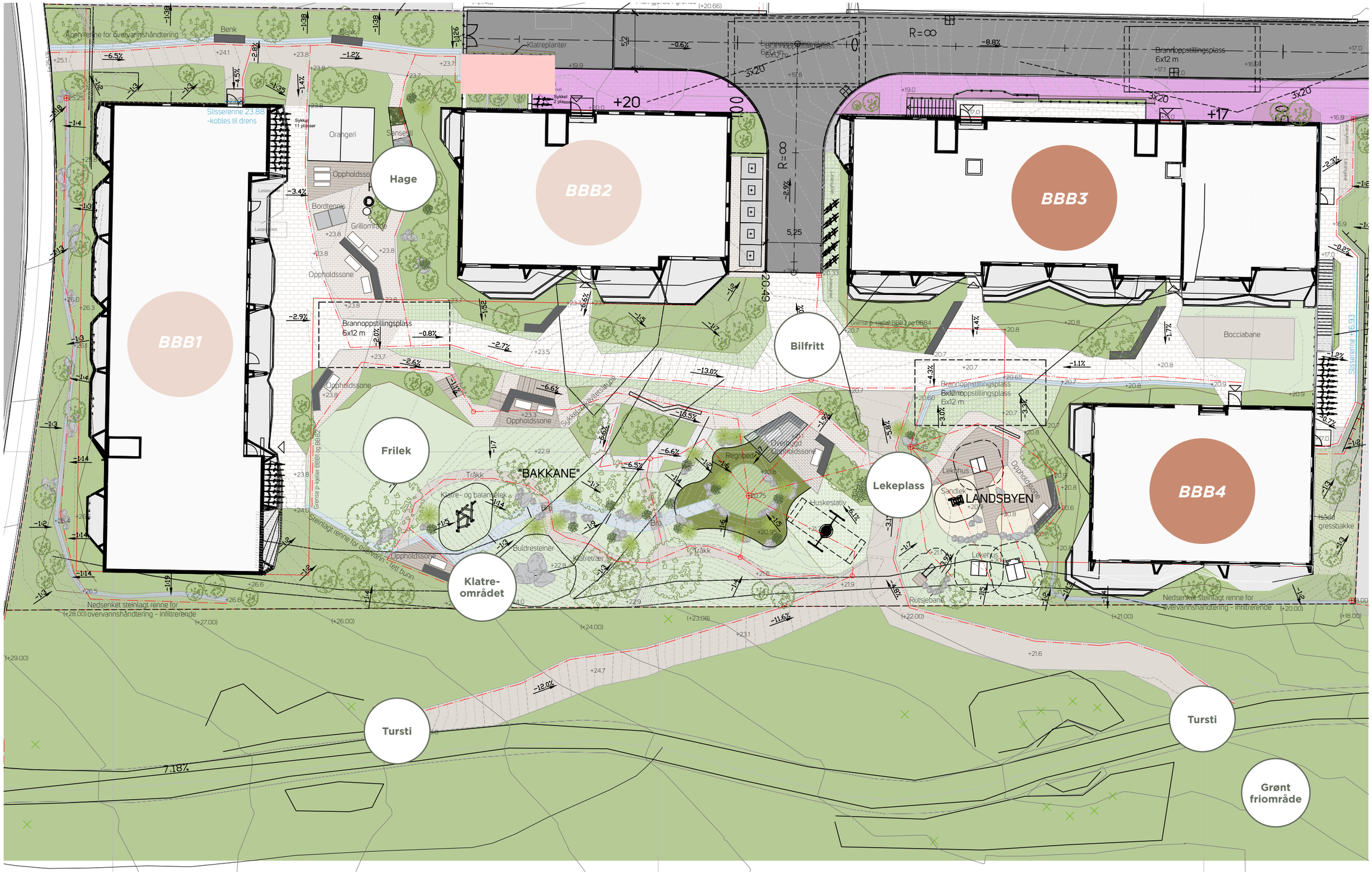
Elbillading

Alle parkeringsplasser tilrette-legges 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 fiber-bredbånd 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.

Lyse | VI LEVERER altibox

Utomhusplan



STAVANGER

STORHAUG

EMMAUS

MOSVATNET

VÅLAND

PARADIS STASJON

GODALEN

SYKEHUS

STRØMVIK

HILLEVÅG

TRENINGSPARK

30 MIN. GANGE

20 MIN. GANGE

10 MIN. GANGE

KILDEN

KVALABERG

Sjøhagen

VANNASSEN

HETLANDS-HALLEN

REMA 1000

KRISTIANSLYST

FOODCOURT

HELGØ MENY

BOWLING

OBS!

MC DONALDS

MARIERO STASJON

MARIERO

SØRMARKA

VAULEN

VAULEN

BIKUBÅ

PARK

FRISØR

KVALABERGBANEN

DYREBUTIKK

BONDEKOMPANIET

MX-SPORT

EXTRA

PATRIOTEN BISTRO

KOLLEKTIV-TRASÉ

Sjøhagen

FRIOMRÅDE

CROSS FIT

YOGA YOGA

TURSTI

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 energieffektive løsninger, god materialbruk og smarte, arealeffektive planløsninger. Vi tenker langsiktig – på bokvalitet, 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 driftskostnader, mindre miljøavtrykk og bedre bokvalitet over tid.

Godt for miljøet. Bra for deg.

Miljøfyrtårn®
SERTIFISERT VIRKSOMHET

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

– Selve overtakelses-dagen skal være en fin og nyttig opplevelse



Robert Salvesen, prosjektleder og kundekontakt i Ineo Eiendom, er med deg rundt i leiligheten og sjekker at alt er i orden den dagen du overtar ditt nye hjem.

– Vi lever av fornøyde kunder. Og vi vil at kundene skal være fornøyde fra dag én i sin nye leilighet, forteller Robert. På overtakelsesdagen møtes kunden og han til et forhåndsavtalt tidspunkt i leiligheten. Alt skal sjekkes og gjennomgås. Malerarbeid på vegger og tak, parkett, fall og fugearbeid på bad, at all belysning fungerer og så videre. Det blir gitt opplæring i bruk av tekniske installasjoner, som branntavle, sikringsskap og vannfordelerskap. Alle kunder får også en skreddersydd hurtigguide med nyttig informasjon om det skulle oppstå situasjoner hvor man trenger råd og hjelp raskt.

– Hvis vi avdekker feil eller mangler, kontakter jeg den underleverandør som har ansvaret. Vi har stort fokus på at overtakelsen skal være en fin opplevelse. Ingen skal være i tvil: Jeg er på kundens lag, sier Robert.

Scorer høyt på kundetilfredshet

Det fylles alltid ut en overtakelsesprotokoll som signeres av både kjøper og selger.

– Dette er obligatorisk i forbindelse med kjøp og salg av nybygg. Det er først og fremst kjøper som har nytte av overtakelsesprotokollen, da den gir kjøper dokumentasjon på eventuelle feil og mangler. Det er viktig for oss at kunden får det hun eller han har krav på. Samtidig er jeg glad for å si at vi scorer høyt på kundetilfredshet rundt alt som har med overtakelsesdagen å gjøre, sier Robert.

Konsept og idé ved Ensign Reklamebyrå.
3D-illustrasjoner ved Ensign 3D.

FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse og utsikt, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter. **12. desember 2024**

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.



Markus Paulsen
900 87 446
markus@ineoeiendom.no



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Bente Aasland
454 88 800
bente.aasland@dnbeiendom.no

INEO EIENDOM

DNB Eiendom – Nybygg

Se flere dokumenter og prisliste på:

sjo-hagen.no