

TJØTTA
GARD

Langhusene™

TRINN 3 - 22 LEILIGHETER



langhusene.no



51 LEILIGHETER • LANGHUSENE • BRYNES BESTE VESTKANT

Foretrekker du en leilighet
som er tilpasset deg, istedet
for at du må tilpasse deg
leiligheten?



Velkommen til Langhusene



langhusene.no

Langhusene er leiligheter som er perfekt for deg som ønsker et stilfullt og komfortabelt hjem med kort avstand til Bryne sentrum.

22 leiligheter over fire etasjer - alle med vestvendt balkong, flotte innendørsrom og arkitektur signert de dyktige arkitektene i Ramp.



Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.



Med rom for liv og fellesskap

Langhusene er designet med et bevisst ønske om et lavt antall boliger per bygg. I trinn 3 finner du kun 22 leiligheter fordelt over fire etasjer. 2 heiser og få leiligheter pr. oppgang. Leilighetene varierer i størrelse fra 55 til 126 kvadratmeter, noe som gir rom for ulike livsfaser og behov. Dette er det siste byggetrinnet av totalt tre, hvor de to første salgsrundene har vært en stor suksess.

Langhusene - hjem med rom for liv og fellesskap

Det begrensede antallet leiligheter gir ikke bare en følelse av god plass, men også muligheten til å bygge et nært og inkluderende nabolag. Du får den gode balansen: tilstrekkelig avstand til naboer for privatliv, men likevel nære nok til å skape nye vennskap.

Med kort vei både til bykjernen og vakre naturområder, gir Langhusene deg en tilværelse med frihet og kvalitet – i et hjem du virkelig kan trives i.





Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.



Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.





Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.



Like ved, samtidig en behagelig avstand unna kjernen

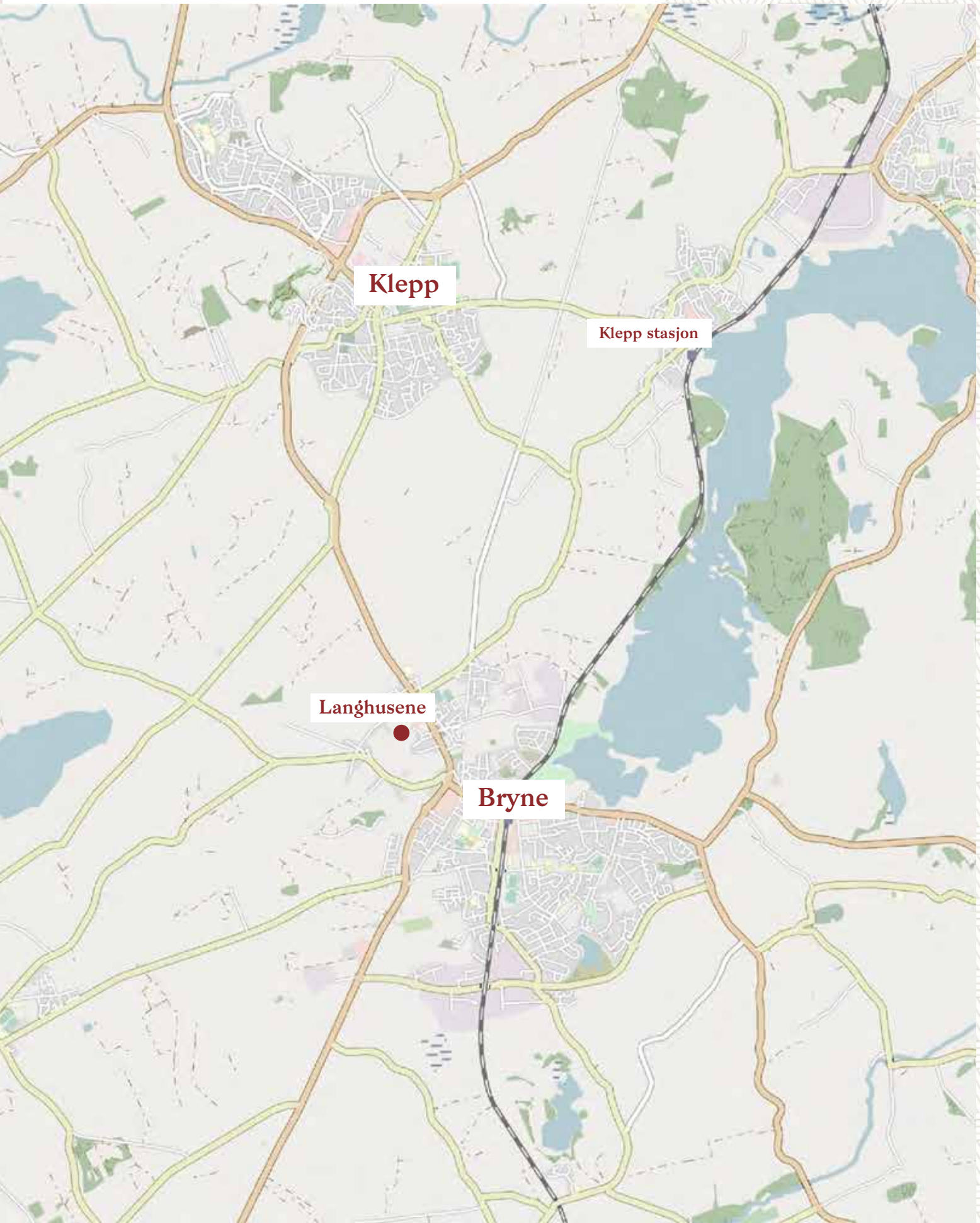
Velkommen til Langhusene på Tjøtta Gard - Brynes beste vestkant! Tjøtta Gard er den nye forstaden til Bryne. Her bor du like ved, samtidig med en behagelig avstand unna kjernen og skjermet fra trafikk.

Som nærmeste nabo finner du Morenfaret med Coop Extra. Her er du sikret et skikkelig godt utvalg til helgemiddagen, perfekt når du ønsker å inviterer til et godt lag, i ditt nye hjem. Fire minutter unna på sykkel er du i Bryne sentrum, ved M44 og en rekke opplevelser!

Området er allerede svært godt opparbeidet, og det er kun området rundt trinn 3 som gjenstår. På alle grøntfelt vil det bli lekeplasser med en rekke kjekke attraksjoner for store og små. På Tjøtta Gard bor du godt, tilrettelagt for ulike livsfaser.

*Alt innen rekkevidde,
men fortsatt i en
fredelig avstand*

51 LEILIGHETER • LANGHUSENE • BRYNES BESTE VESTKANT



Om området



Et trygt, velfungerende
nærmiljø – perfekt for et
nytt kapittel i livet.



Sentralt og trygt

Ønsker du en bolig med det lille ekstra – i et fredelig nabolag med gangavstand til det meste? Da er Langhusene et ideelt sted å slå seg ned. Her kombineres det praktiske og det behagelige, med både nærhet til sentrum og flotte naturopplevelser rett utenfor døren.

Sentralt – men tilbaketrukket

Beliggenheten er sjeldent god. På bare 10 min til fots er du i Bryne sentrum, med alt det innebærer av butikker, kaféer, restauranter, bank, apotek og togforbindelse.

En enklere hverdag

Gode kollektivtilbud, et rikt kulturtilbud, og flotte turstier når du ønsker å trekke frisk luft. Kanskje frister en kaffe på Kanelsnurren etter en tur rundt Frøylandsvannet, eller en kinokveld i

sentrum? Her kan man kombinere det sosiale med det stille – akkurat slik man vil ha det.

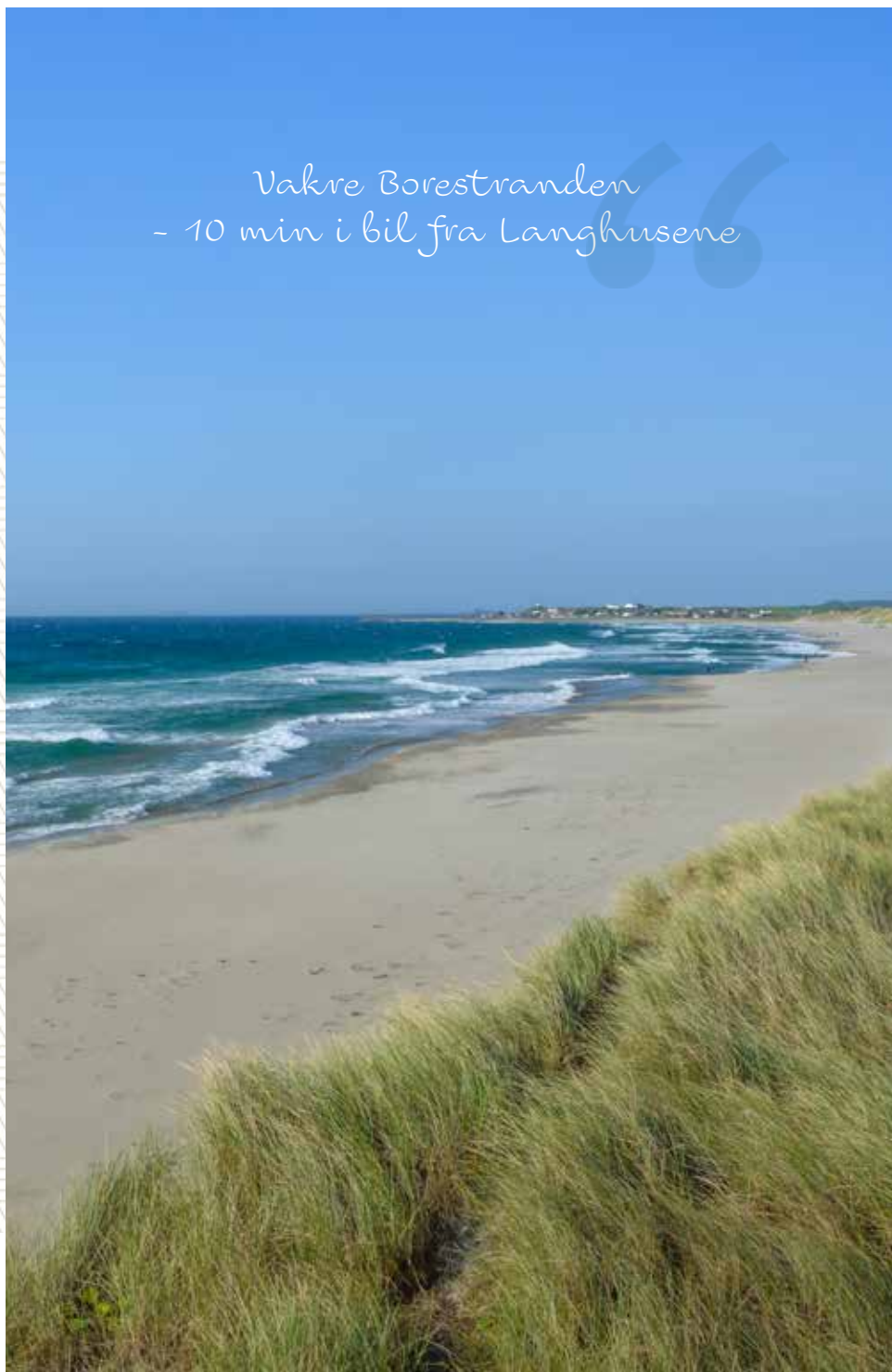
Bryne byr på mye mer enn man kanskje tror – med kulturarenaer som Storstovå, konserter, teater og utstillinger året gjennom.

Turmulighetene er også mange: Fra Sandtangen og Frøylandsvatnet til kort vei til Jærens åpne landskap. Ønsker du å være aktiv finnes det treningscentre, svømmehall og idrettsanlegg like i nærheten.

Langhusene er stedet for deg som ønsker å bo komfortabelt og sentralt, med både byliv og naturopplevelser innen rekkevidde.



Vakre Borestranden
- 10 min i bil fra Langhusene





Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.



Høghuset

Sandtangen

Storstova

Bryne
sentrum

Jærvegen

Trinn 3

Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.

Siste salgstrinn - siste mulighet

M44

Langhusene består av 51 moderne leiligheter. Trinn 1 og 2 ble en suksess med mange fornøyde kunder. Trinn 3 – din siste mulighet, har 22 enheter fordelt på 4. etasjer. Med varierte størrelser fra 55 til 126 kvm får du mulighet å plukke den løsningen som passer best for deg og din livsstil. Et ferdig utbygd nærmiljø gjør det også kjekt å bli kjent med nye naboer, og potensielt skape nye vennskap.

Trinn 2

Trinn 1



Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.





Nytt, lyst, luftig og
en godt gjennomtenkt
planløsning





Bildene her er av leiligheter i trinn 1 og 2.



Jærvegen



Her kommer
Trinn 3

Jærvegen

Arkitektur som er nøye tilpasset deg

Å planlegge en bolig for mennesker man ikke har møtt kan være skremmende, men samtidig en veldig spennende oppgave.

Selv om mange av hovedpremissene for en bolig er sammenfallende, er forventingene og behovene individuelle. Man vil også se at våre behov endres gjennom livets forskjellige faser.

Vår tilnærming til designoppgaven er å forsøke å gjenkjenne flest mulig av våre daglige behov, for så å finne løsninger for disse. Hva forventes for eksempel av et inngangsparti? Basert på våre klimatiske forhold vet vi at det er behov for flere typer ytterklær. Det må derfor avsettes rikelig med plass for oppbevaring av jakker og sko. I tillegg kan det være kjekt med en liten benk man kan sitte på for å knytte sko, og en hylle for oppbevaring av nøkler og vesker. Vi har avsatt areal til disse funksjonene, men det er opp til den enkelte å bestemme hvilke behov som prioriteres.

Prinsippet med mulighet for individuell tilpasning er noe vi har fokus på gjennom hele planleggingsprosessen, for **ingen kjenner din livsstil bedre enn deg selv.**

Man skal kunne forvente mer av et hovedsoverom en et soverom nummer to. Vi forsøker alltid å avsette tilstrekkelig areal slik at man får anledning til å innrede med en oppgradert «walk in» garderobe. I tillegg er det veldig kjekt med direkte adkomst til badet. Dette er løsninger man normalt finner i større, påkostede eneboliger, men vi ønsker å tilby disse kvalitetene også i vårt leilighetsprosjekt Langhusene.

Gode og rause uterom er viktig når man bor i leilighet. Målsetningen er alltid å oppnå flest mulig soltimer på balkongen, spesielt på ettermiddag og kveld. Samtidig er det praktisk med tak over balkongen slik at døren kan stå åpen uten fare for å få regn inn. «Sømløs» kontakt mellom inne og ute gjør at balkongen oppleves som en utvidelse av stuen og gir følelse av romslighet. For å imøtekomme lagringsbehovet på balkongen er alle leiligheten utstyrt med putebod. Alternativet er at putene blir liggende i en haug i stuen, like innenfor døren. Noen kan leve med en slik situasjon, men for mange oppfattes dette som rot.

(...) arkitektur bør være mer varig enn et klesplagg. Våre arbeider er basert på analyse og logikk, for logikk blir aldri umoderne.



Tor Grimstvedt / Arkitekt Langhusene



Alle 3D-bilder i prospektet er Illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.



Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.

Tilpasset deg, istedet for at du må tilpasse deg boligen



For å kunne tilby fleksible og rasjonelle boliger er forholdet mellom gangakser og møbelsoner viktig. Gangakser er nødvendig for forflytning, men dersom dette ikke planlegges godt vil det «stjele» verdifullt areal samtidig som man mister møbelsoner. Når man «investerer» i en gangakse er målet å skape møbelsoner på begge sider av aksen. I stue og kjøkken skiller vi ofte mellom den «store» og den «lille» møbelsonen. Med den «store» møbelsonen menes spisebord og salong, mens den «lille» er reoler, hyller og tv, møbler som normalt kan monteres mot en vegg. Dette er årsaken til at gangaksen ofte ligge asymmetrisk plassert i rommet.

Vi har forsøkt å gi byggene et rent, elegant og tidløst uttrykk. Materialpaletten består

hovedsakelig av stående, rektangulær trekledning i lys utførelse kombinert med mørke, matte fasadeplater. De mørke fasadeplatene benyttes i inntrykte partier for å skape dybde og for å artikulere bygningsvolumet. I tillegg benyttes vertikale eikespiler for å annonsere inngangene til byggene.

Når man jobber med design er det fristende å hive seg på de siste trendene, men arkitektur bør være mer varig enn et klesplagg. Våre arbeider er basert på analyse og logikk, for logikk blir aldri umoderne.

Se praktise eksempler på side 32





*"Fra åker til adresse
– sammen bygger vi livene
være her på Tjøtta Gard."*

Et dypdykk i gjennomtenkte valg og planløsninger

Høydepunktene er gjennomgående for flere leilighetstyper, her illustrert med leilighet: 104, 204, 304

Praktisk inngangsparti

Inngangspartiet er tegnet med nok areal til å kunne romme både yttertøy og sko, sitteområde for å kunne knytte sko, og plass til hylle for oppbevaring av nøkler, og vesker.



To baderom

Gjestebad, baderom til barn, eller to baderom for hesktiske morgener. Mange leiligheter tegnes med kun wc og baderom, her får man en ekstra kvalitet med et 2. baderom.

Plassbesparende tv-sone

Foreslått tv-sone er innebygget, som både sparer plass og gir et penere helhetsinntrykk av stuen. Med denne løsningen skaper man gode sosiale rom.

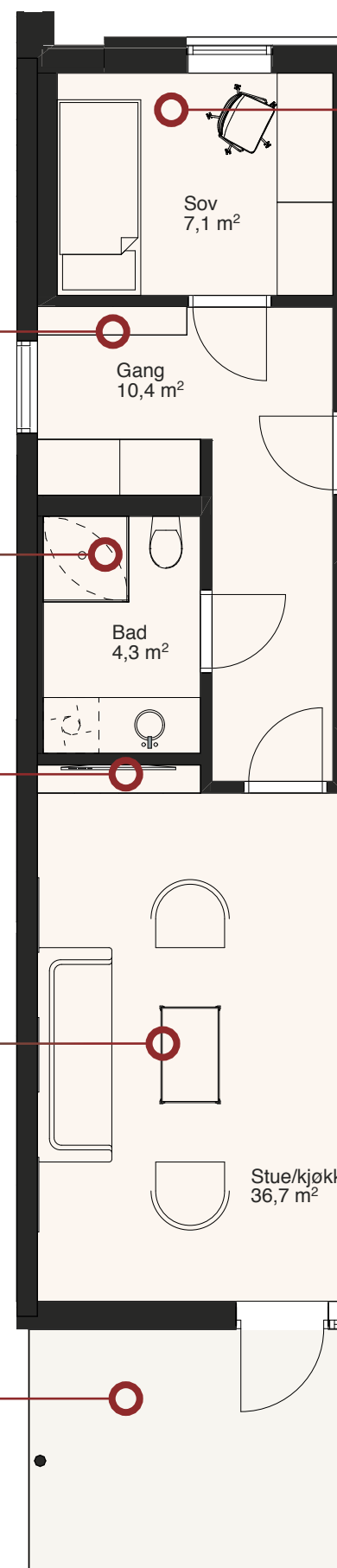


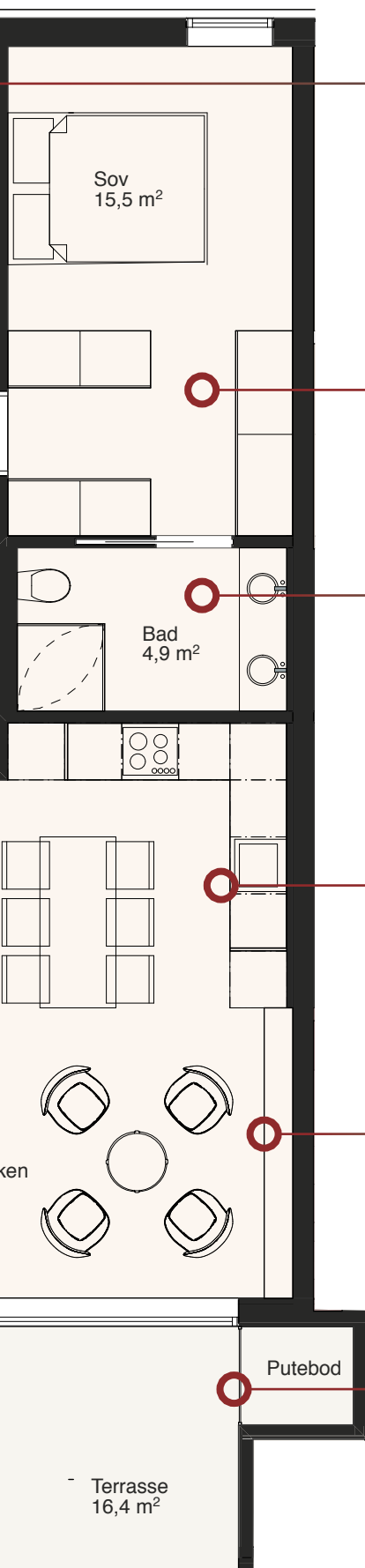
Velutnyttet møbelsone

Med en asymmetrisk gangakse får man to møbelsoner på begge sidene, samt godt utnyttet plass til sofa/salobng. Dette gir deg ikke bare god plass, men også en rekke muligheter til å velge møbelløsninger som passer dine behov. Om du ønsker å om møblere, bytte ut, eller legge til møbler, har du et svært godt utgangspunkt.

Uterom med tak

Med tak over leilighetens uterom kan døren stå åpen uten fare for å få regn inn. «Sømløs» kontakt mellom inne og ute gjør at det oppleves som en utvidelse av stuen, og her får man virkelig en god følelse av romslighet





Flerbruksrom

Leilighetene som har flere soverom er tegnet med tanke på å skulle passe ulike ønsker og behov. Enten man har tradisjonelle behov som soverom, gjesterom eller kontor, eller drømmer om et malerom eller musikkstudio. Her får du plassen til det du måtte trenge eller drømmer om.



Mulighet for walk-in

Hovedsoverommet er tegnet med tilstrekkelig areal, som både gir deg god skaplass, og samtidig mulighet for å "oppgradere" til garderobe med walk-in.

Direkte adkomst til bad fra soverommet

En kvalitet man normalt finner i større og påkostede eneboliger, som både er praktisk og gir deg en følelse av ekstra luksus i eget hjem. Badet er i tillegg tegnet med mulighet for ekstra bred vask, enten du trenger plassen eller ønsker dobbel vask.



Innebygget kjøkken

Med denne løsningen får man frigitt kvadratmeter i møbelsonene, som gir deg mulighet til å ha et ekstra stort spisebord om du ønsker det, eller møblere med et mellomstort spisebord og sittegrupper.

Hylle/oppbevaring eller tv

Bøker, bilder, ekstra oppbevaring eller tolv grønne planter? Du bestemmer! Her får du plass til det du ønsker, med en gjennomtenkt planløsning og mulighet for hylle/oppbevaring langs hele veggen, eller tv om du istedet ønsker det.



Putebod

Putebod

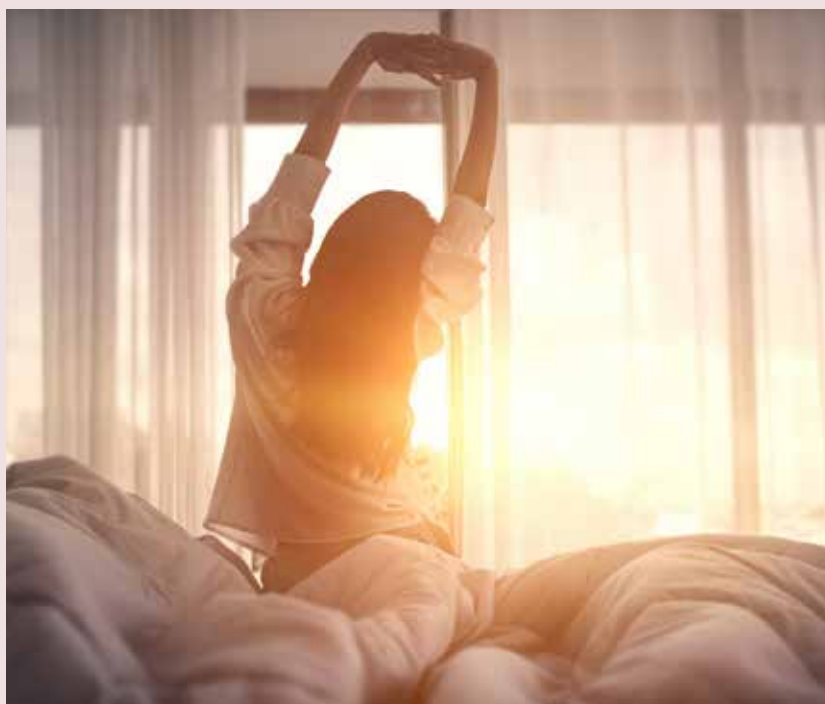
Til terrassen/balkongen er det tegnet inn en smart putebod. En putebod er ikke bare praktisk over vinteren, men også når uværet kommer uventet. Her slipper man å oppbevare putene innendørs, eller gå ned til boden i underetasjen.



Alle 3D-bilder i prospektet er illustrasjoner - det kan forekomme avvik fra bildet sammenlignet med virkelig leveranse.

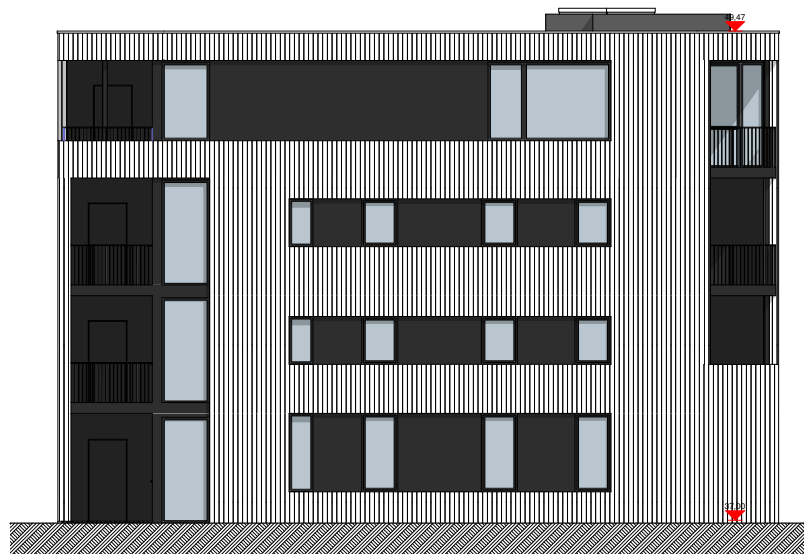


Et hovedsoverom skal tilby mer enn et vanlig soverom – og det gjør det her. Rommet er romslig nok til at du kan innrede med en eksklusiv «walk-in»-garderobe som gir både funksjon og luksus i hverdagen. I tillegg har du direkte adkomst til badet, en løsning man vanligvis forbinder med større og mer påkostede eneboliger.



Et rolig fristed – romslig soverom med rene linjer, store vindusflater og naturlig lys som gir en lun start og avslutning på dagen.”

Fasader



Fasade mot sør



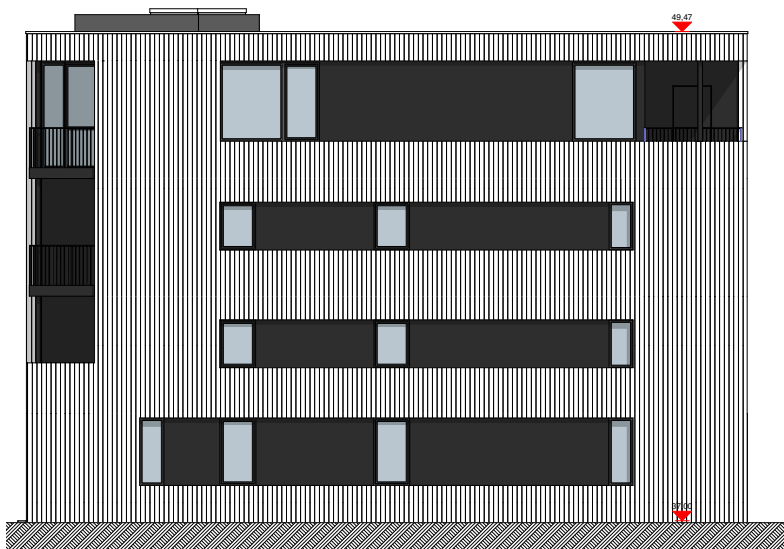
Fasade mot vest

*Vi har forsøkt å gi byggene et rent,
elegant og tidløst uttrykk.”*

Tor Grimstvedt / Arkitekt Langhusene



Fasade mot øst

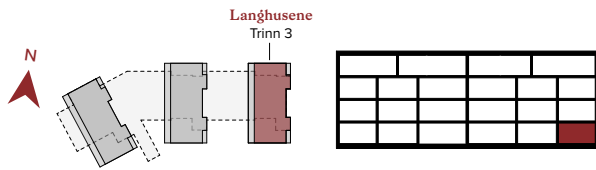


Fasade mot nord

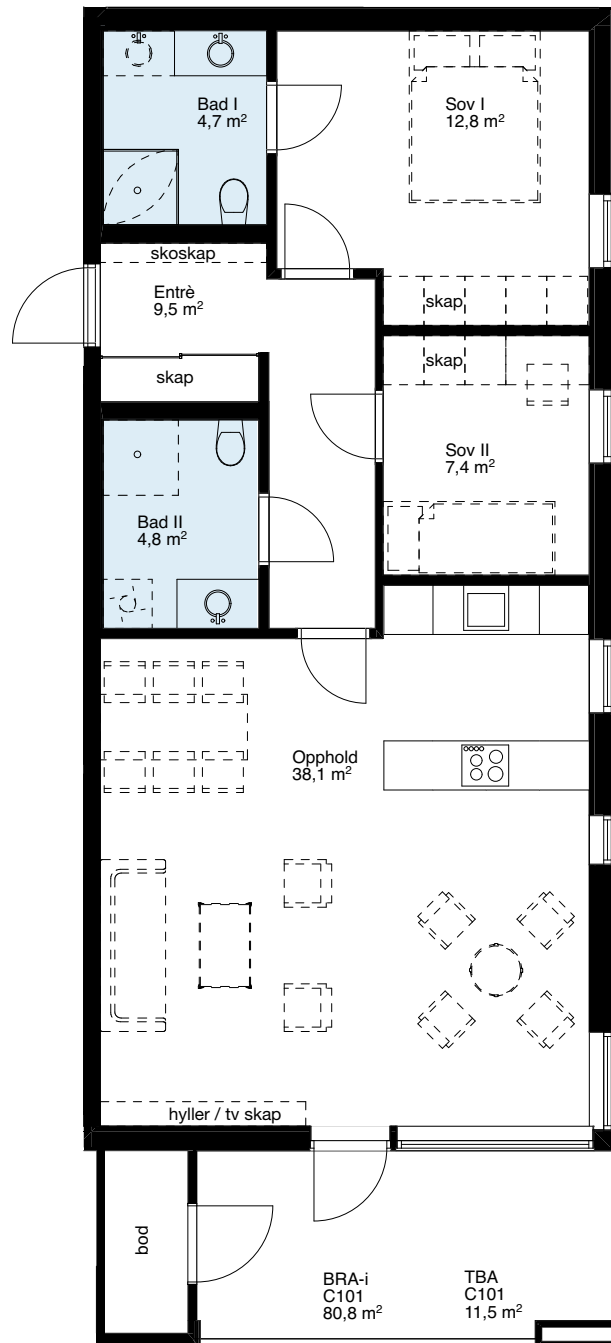
Velg din nye leilighet

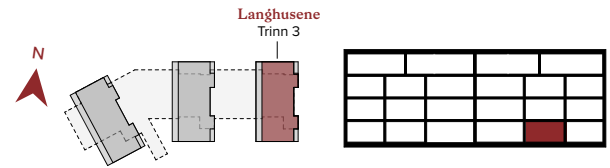




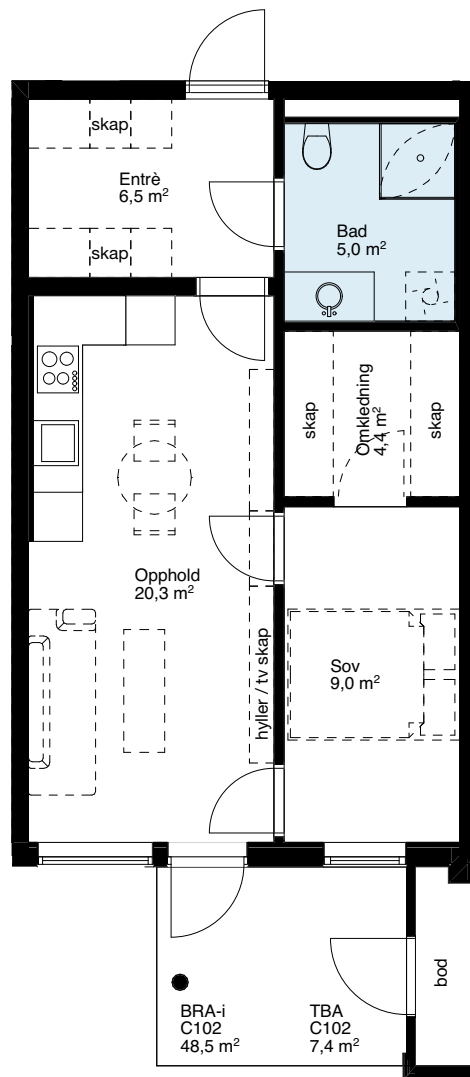


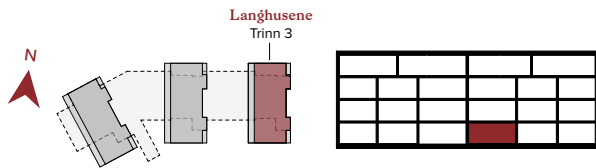
C-101 - BRA 88,1 m²



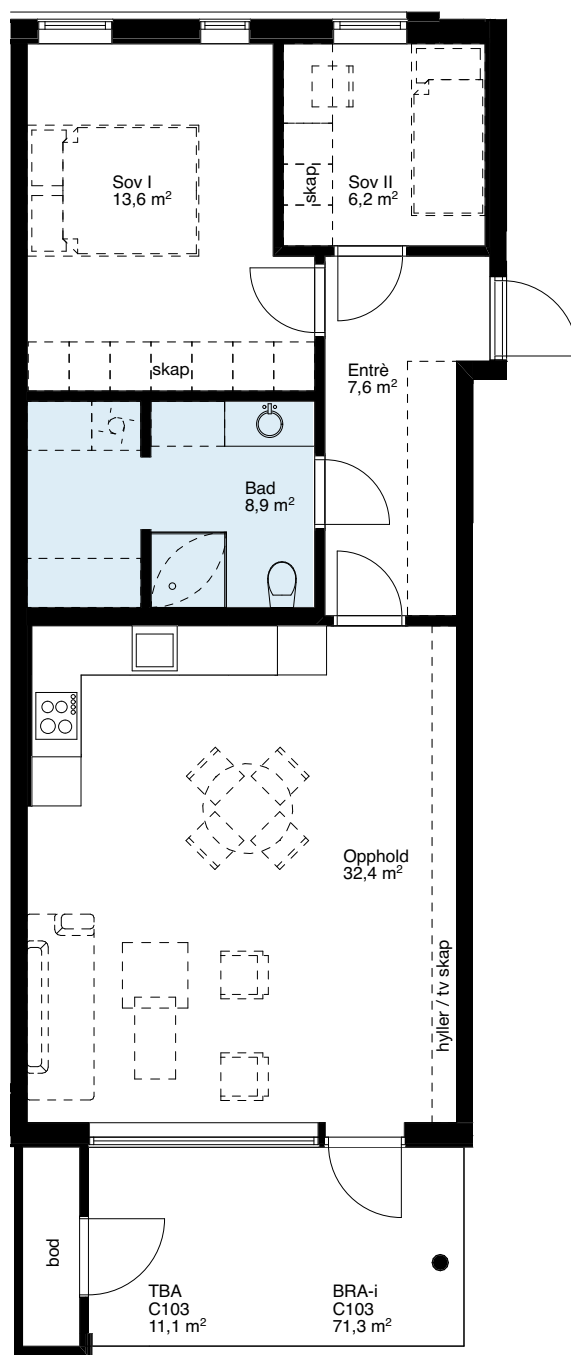


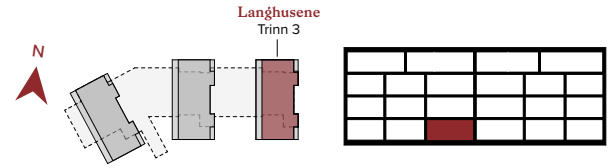
C-102 - BRA 55,1 m²



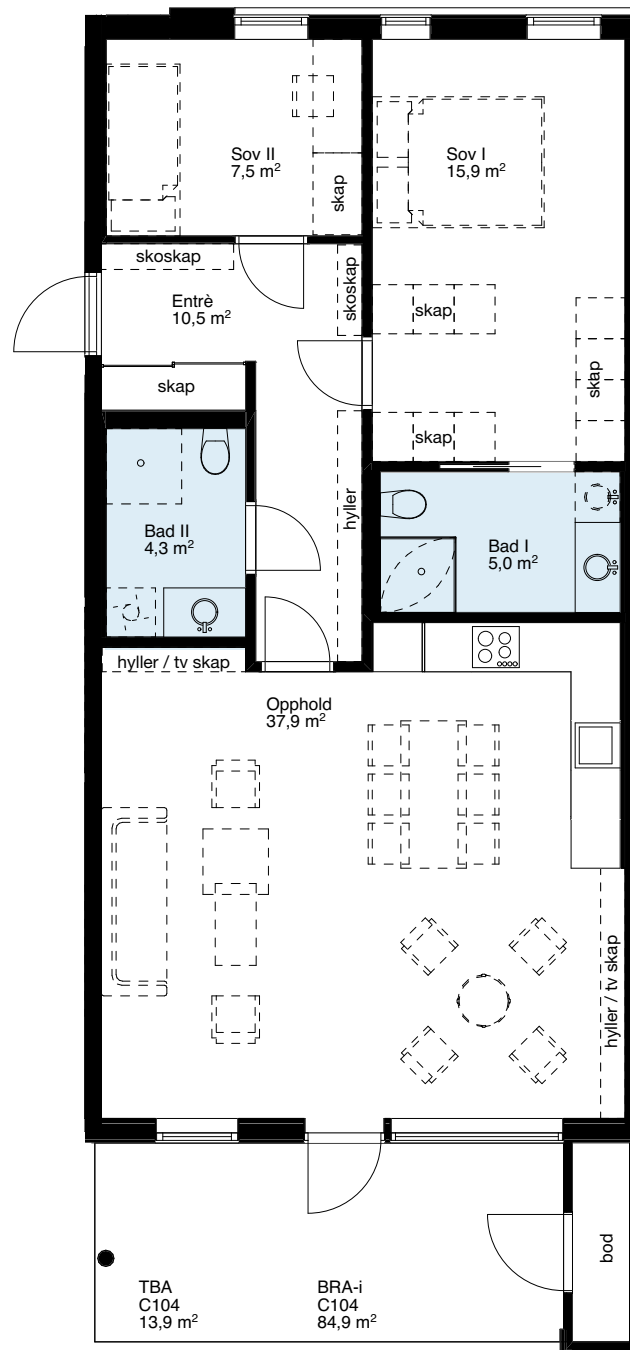


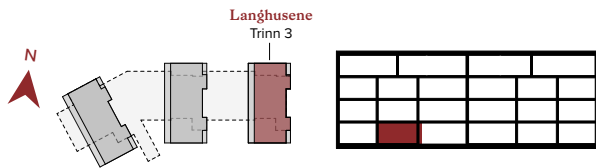
C-103 - BRA 78 m²



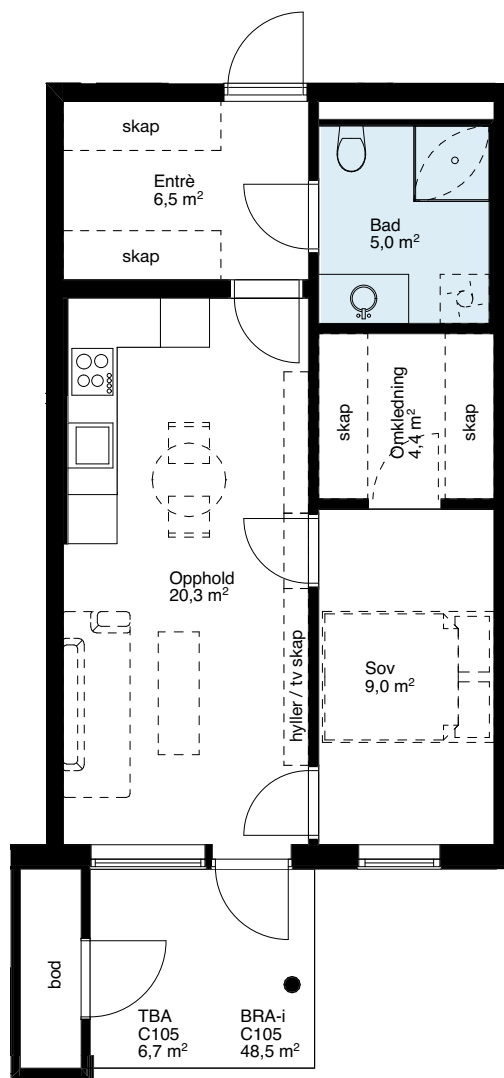


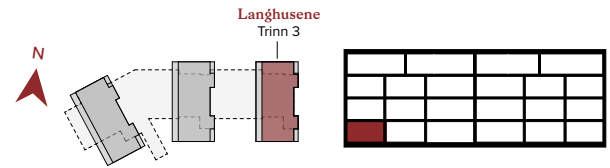
C-104 - BRA 91,6 m²



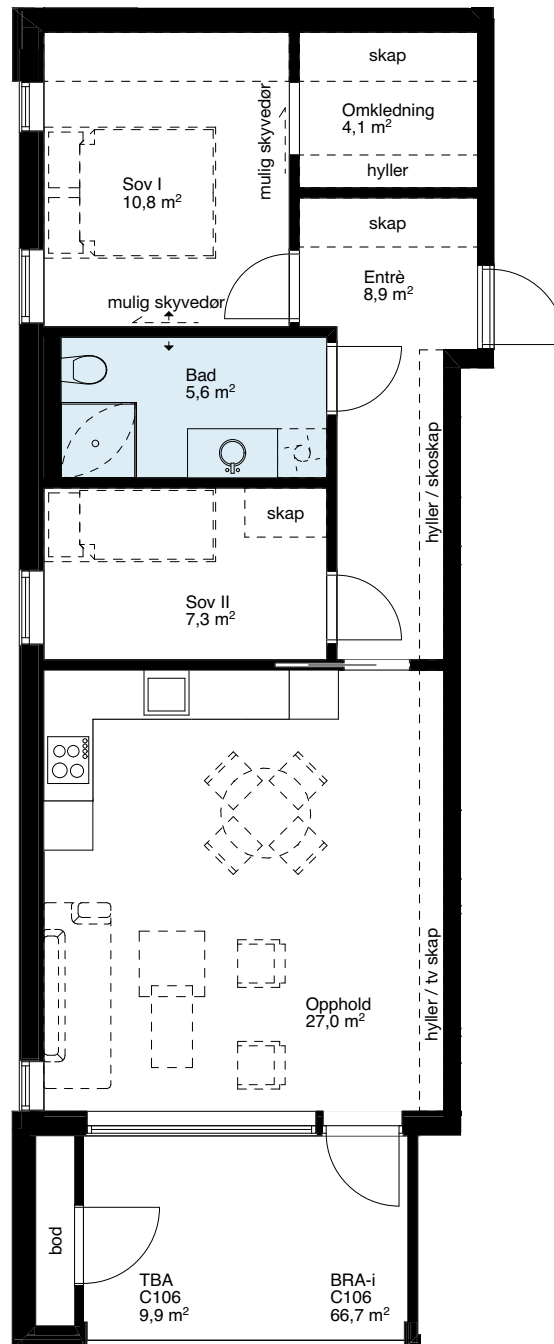


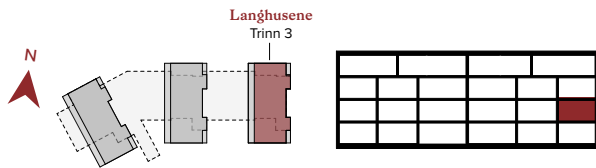
C-105 - BRA 55,3 m²





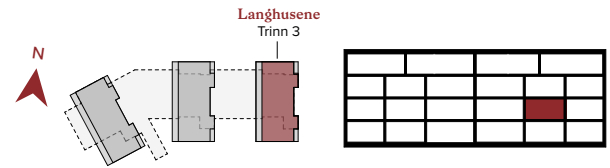
C-106 - BRA 72,8 m²



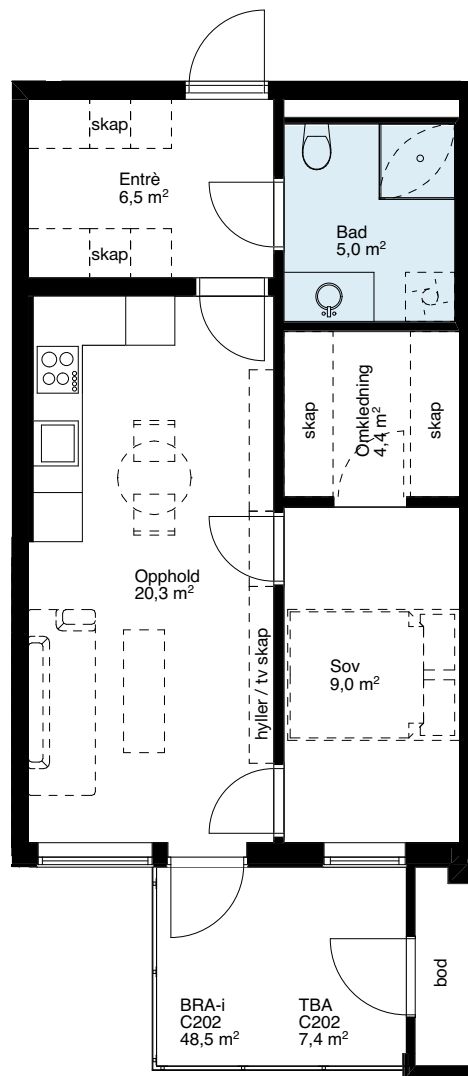


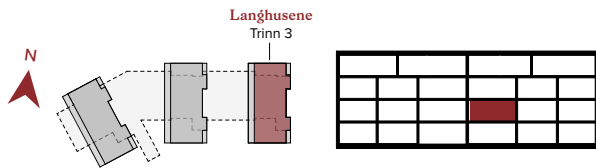
C-201 - BRA 88,2 m²



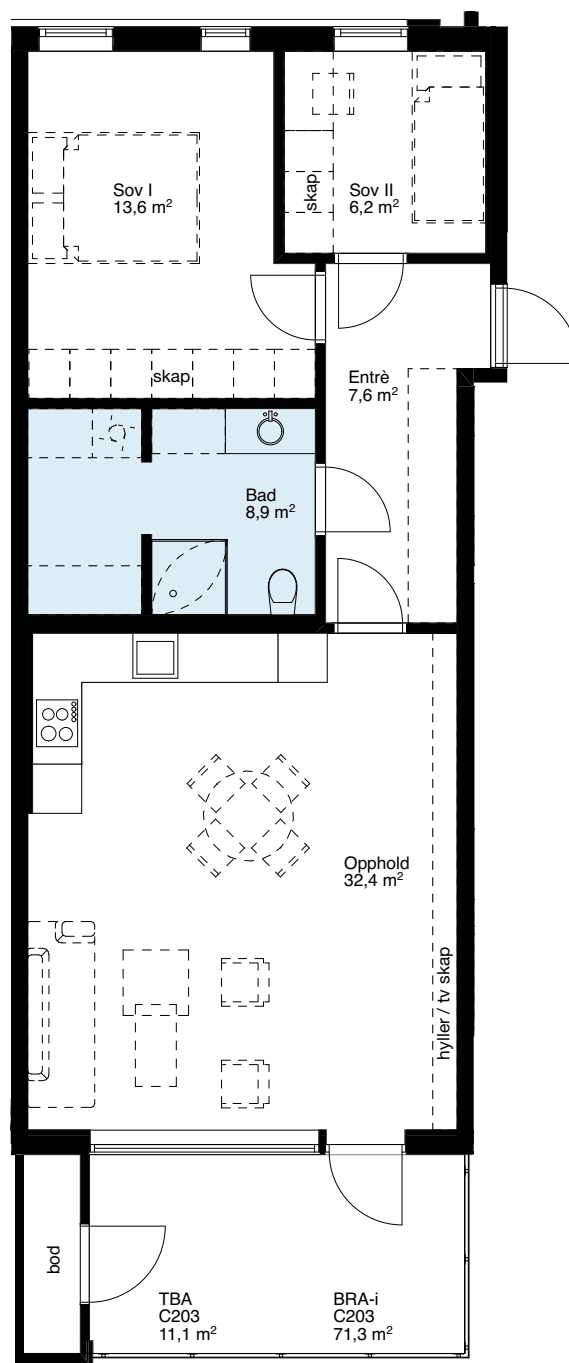


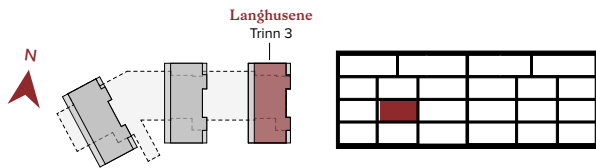
C-202 - BRA 55,1 m²



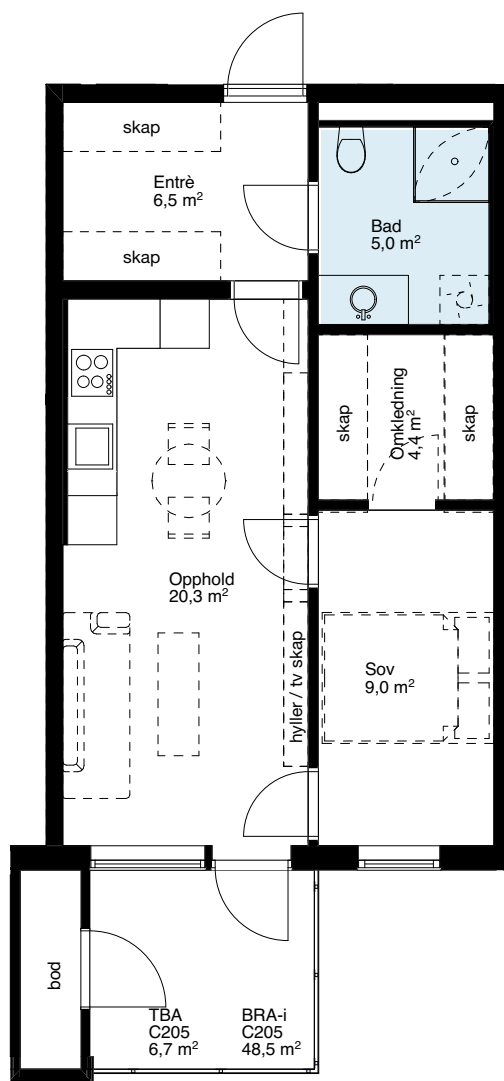


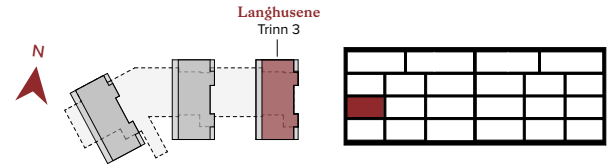
C-203 - BRA 78 m²



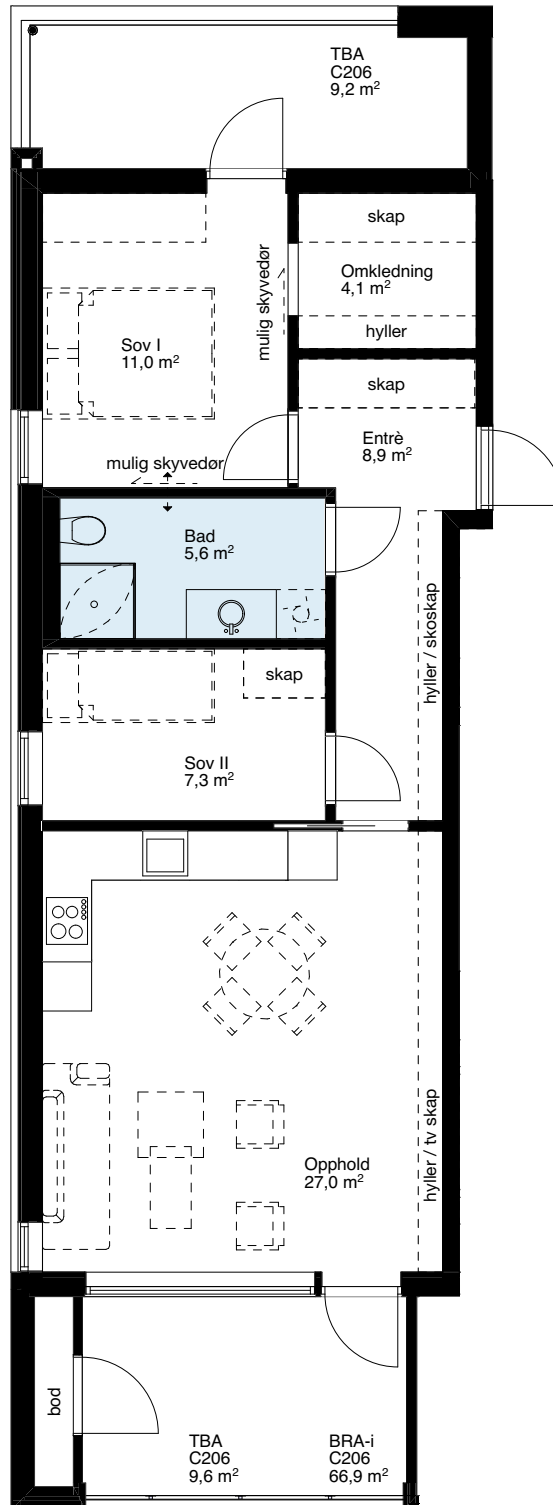


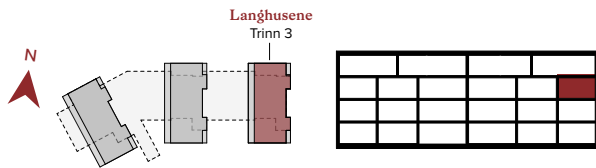
C-205 - BRA 55,3 m²





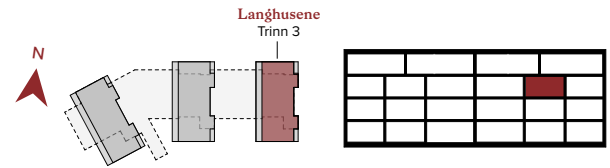
C-206 - BRA 73,1 m²



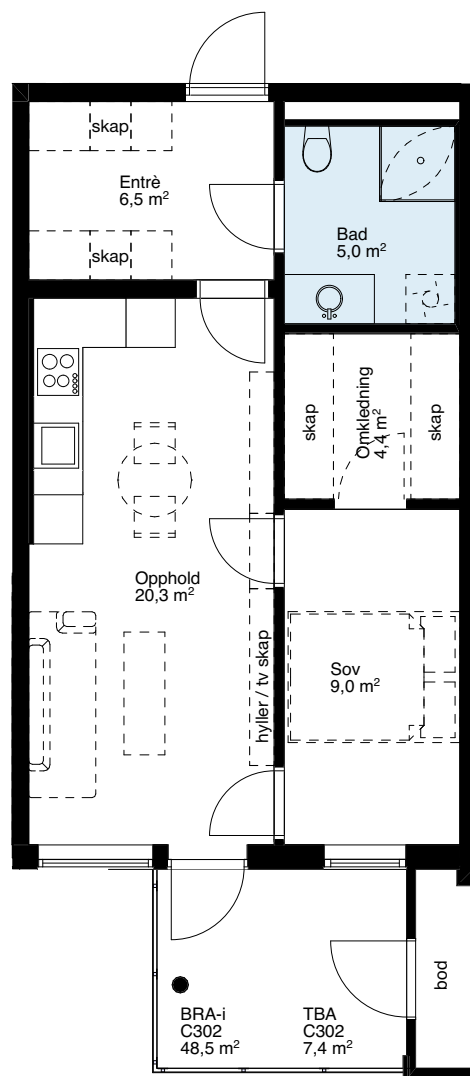


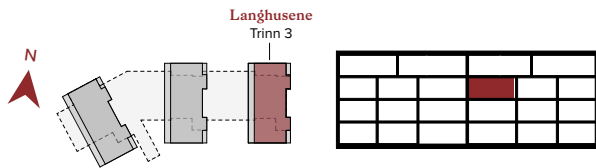
C-301 - BRA 88,2 m²



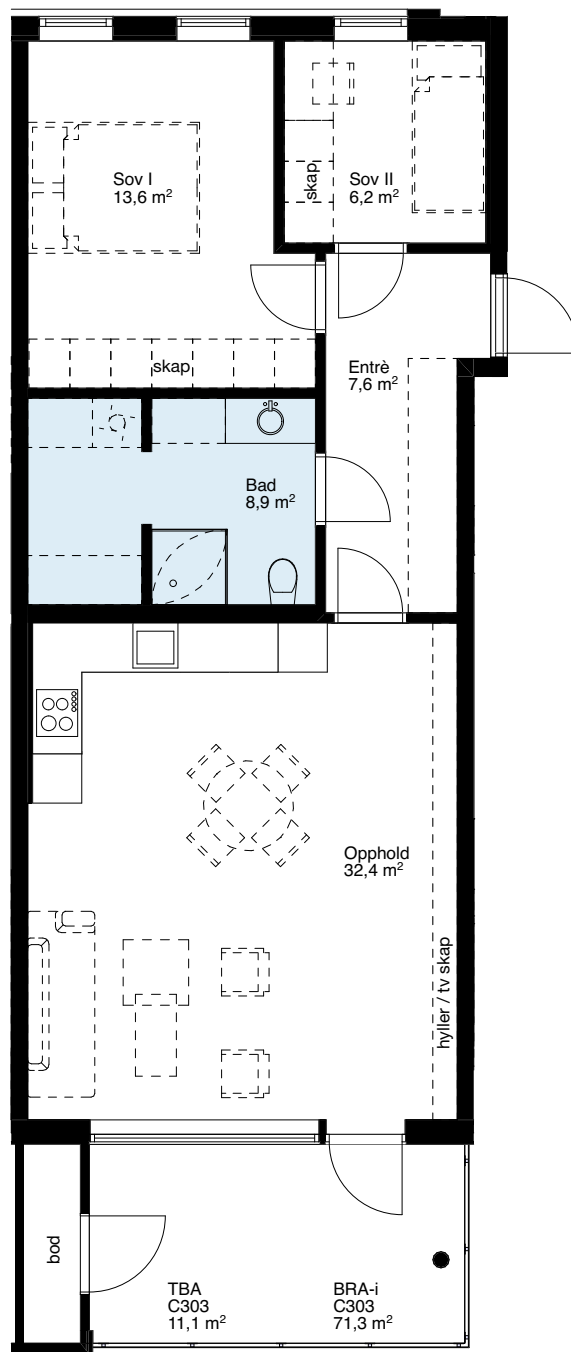


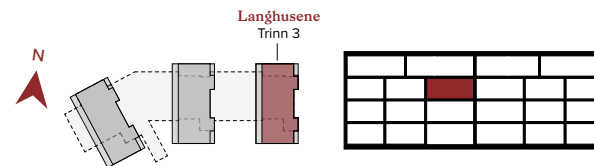
C-302 - BRA 55,1 m²



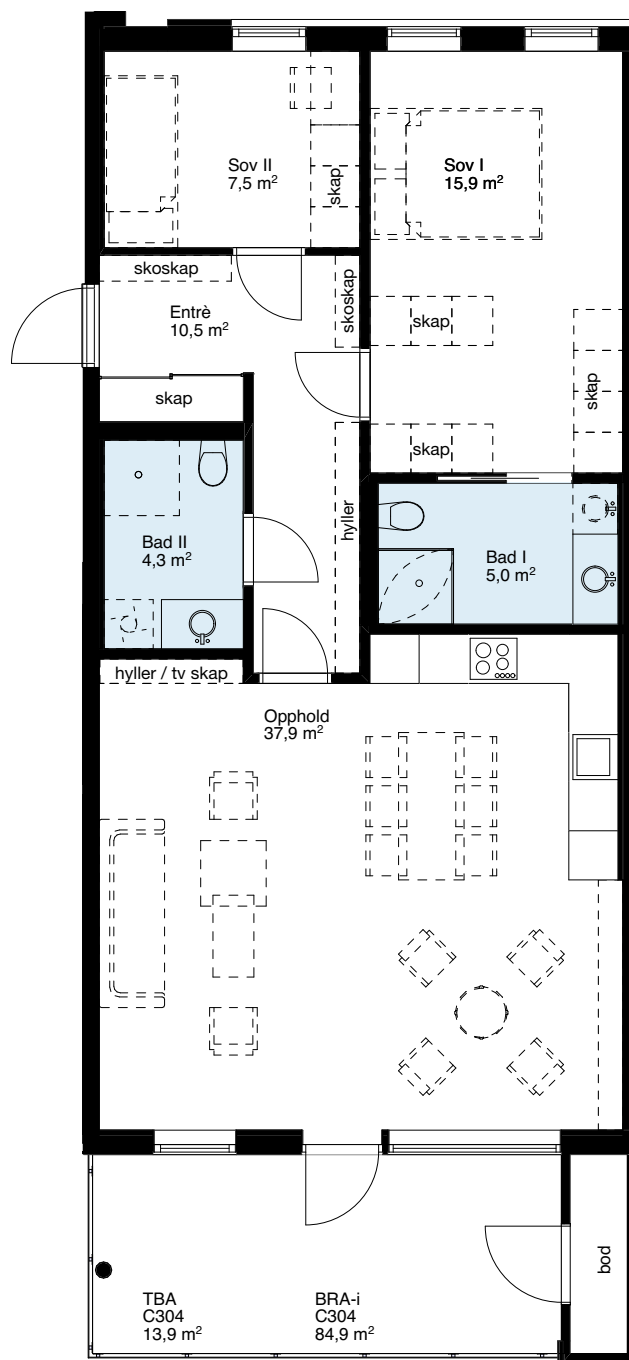


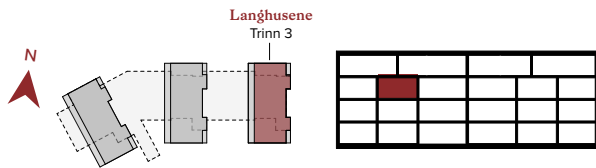
C-303 - BRA 78 m²



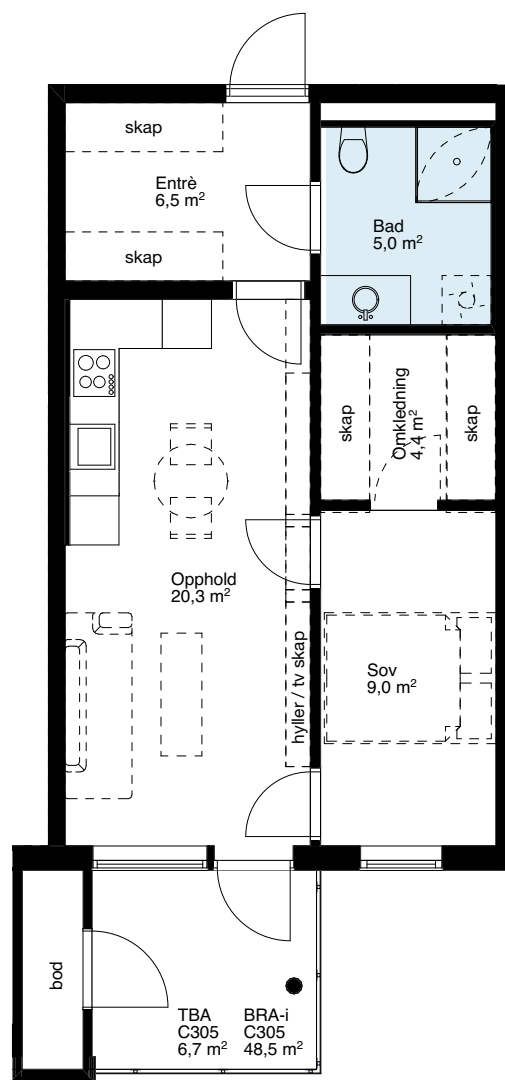


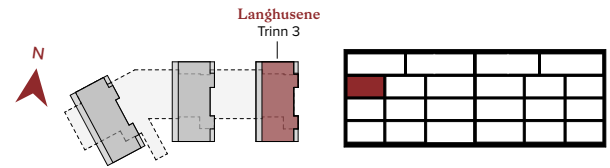
C-304 - BRA 91,6 m²



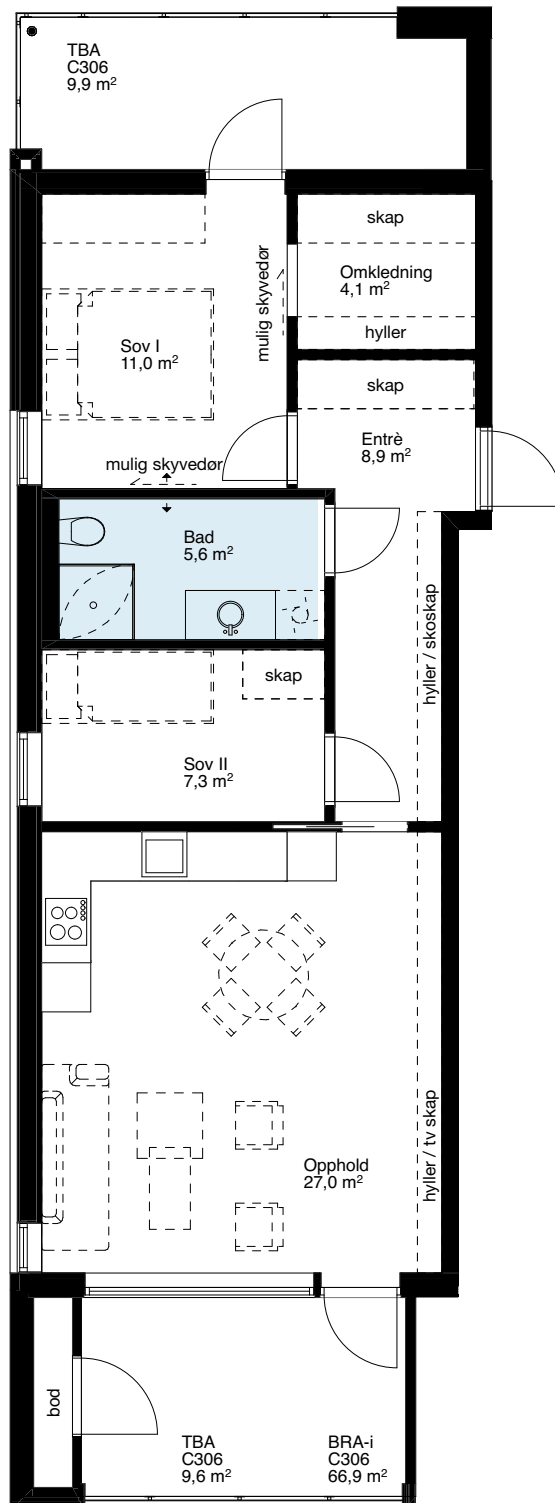


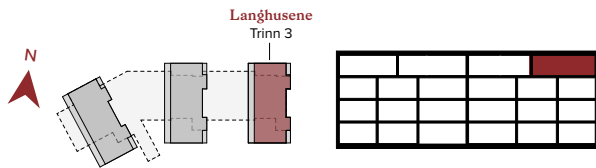
C-305 - BRA 55,3 m²



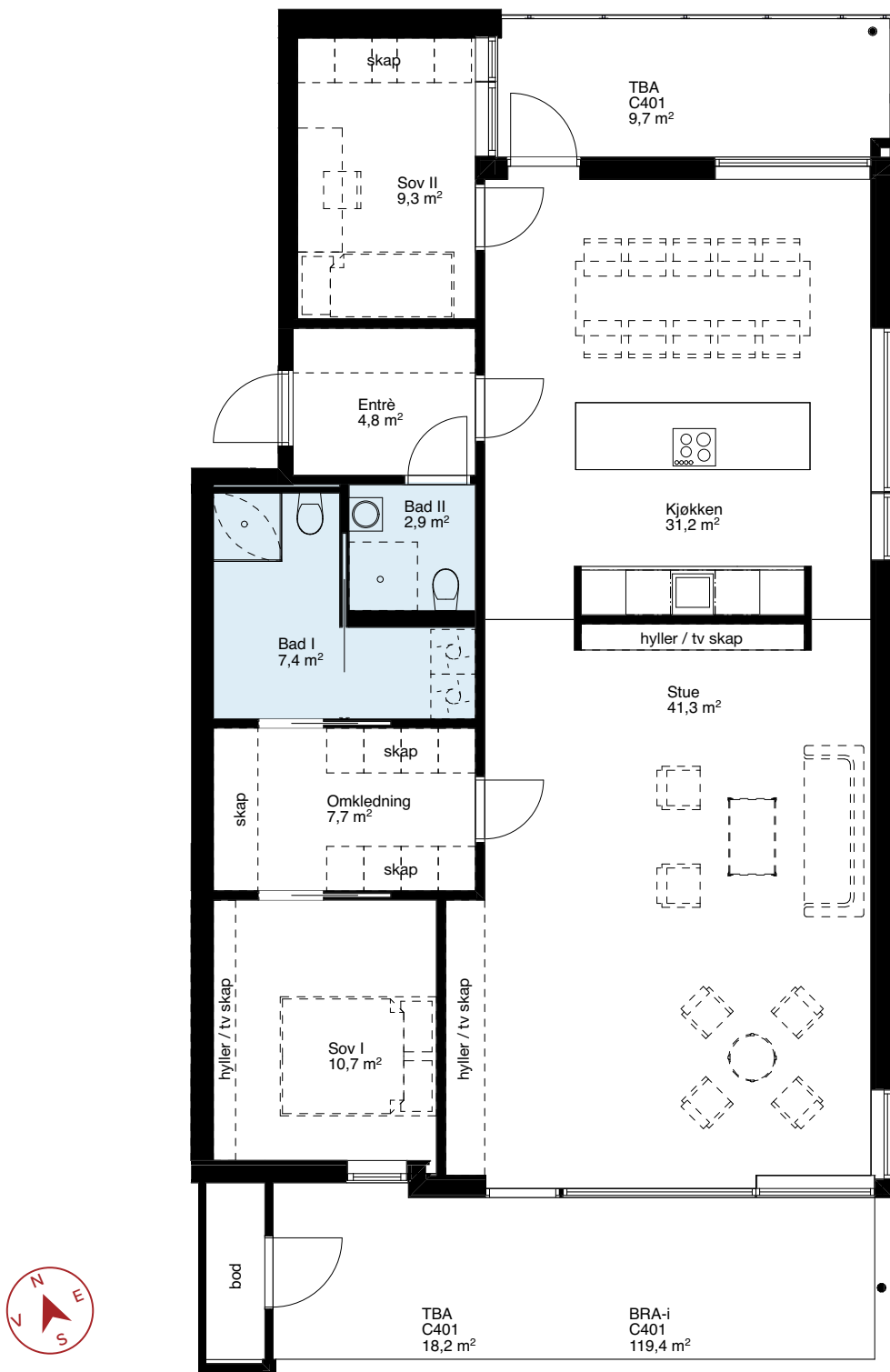


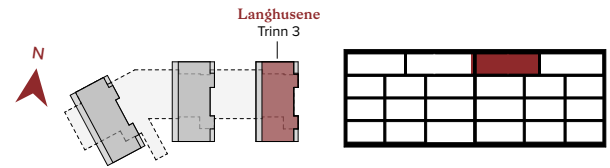
C-306 - BRA 73,1 m²



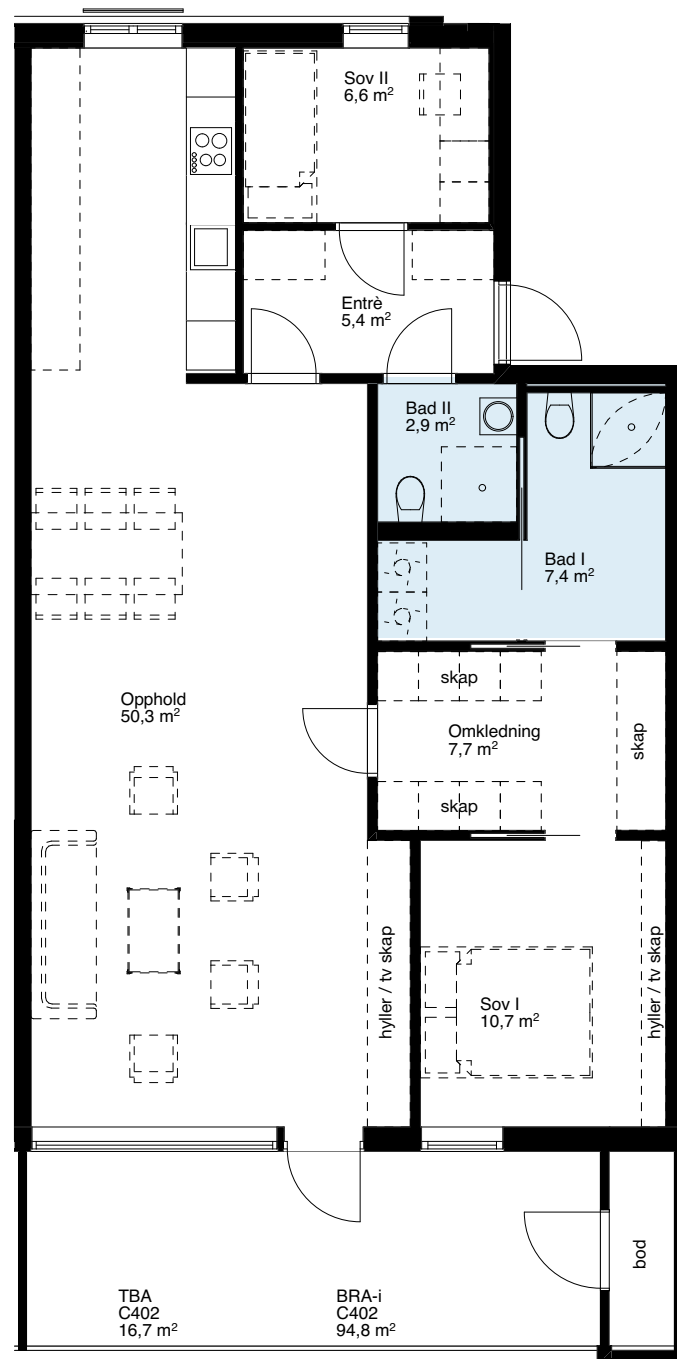


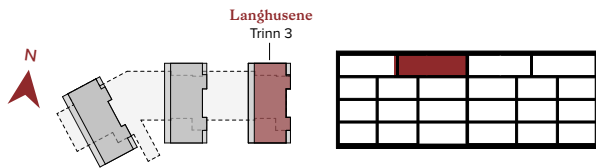
C-401 - BRA 126,3 m²





C-402 - BRA 101,7 m²





C-403 - BRA 111,4 m²





Hvorfor kjøpe ny bolig?

Å flytte inn i en helt ny leilighet, med helt nytt interiør og moderne løsninger er en fantastisk følelse. Les mer om noen av fordelene ved å kjøpe nybygg:

Valg

Du har valgmuligheter når det gjelder bla. størrelse og utforming. Jo tidligere du er med i prosessen, jo større er sjansen for å påvirke. Du kan få en bolig som passer perfekt for deg!

Omkostninger

Du betaler kun 2,5 prosent av tomteverdien i dokumentavgift til staten - ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukt bolig.

Vedlikehold

Når du flytter inn i ny bolig har du ikke behov for oppussing. Heller ikke vedlikehold de neste årene.

Driftskostnader

Strengere tekniske krav kombinert med varmegjenvinning og moderne styrings-systemer gjør at en ny bolig har mindre energiforbruk enn eldre boliger.

Tid

Du slipper hektiske budrunder fordi boligen har fastpris. Du har også god tid til å forberede flyttingen, og selge boligen du allerede har.

Driftskostnader

Strengere tekniske krav kombinert med varmegjenvinning og moderne styrings-systemer gjør at en ny bolig har mindre energiforbruk enn eldre boliger.



KONTAKT

Salgsansvarlig



Cecilie Grimsrud

Eiendomsmegler
cecilie.grimsrud@emvest.no
Tlf. 958 93 290



Nina Inman

Eiendomsmegler
nina.inman@emvest.no
Tlf. 934 04 720



Kontakt oss i Sparebanken Norge, så hjelper vi deg med å finansiere boligdrømmen i Langhusene:

Siri Solheim Gilje
Autorisert finansiell rådgiver
Sparebanken Norge
Tlf: 970 92 732
www.sor.no



Leveransebeskrivelse

Langhusene - Tjøtta Gard B3B4 -Trinn 3 - rev. 20.10.25

Denne beskrivelse er ment for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Generelt om prosjektet

Langhusene består av 52 leiligheter, med beliggenhet i Eskervegen ved Bryne i Klepp kommune, og er planlagt i størrelsesorden fra ca 46 til 178 m². Bygget er planlagt av Tomtespesialisten AS i samarbeid med arkitektkontoret RAMP AS og IGANG Totalentreprenør AS.

Prosjektet er utformet med et felles parkeringsanlegg med boder i underetasjen og leiligheter i 1.-3. etasje i bygg A og B, og 1.-4. etasje i bygg C. Leilighetene er planlagt med balkong/terrasser og fellesareal.

Leilighetene leveres med god takhøyde på ca. 2,7 meter, med unntak i diverse rom som har nedforet tak pga. tekniske føringer.

Leilighetene og tilhørende fellesareal og tilhørende uteareal vil bli overlevert i henhold til krav i TEK 17, og vil bli varmetapsberegnet og energimerket.

Inngangsforhold

Prosjektet er designet med gangadkomst fra gangsone mot heis-/trappehus på østsiden. Alle leiligheter har tilkomst via trapp og heis, som også går ned til parkeringskjeller. Leilighetene leveres med nøkkelssystem, med nøkkel til leilighet, postkasse og bod i p-kjeller. Det er porttelefon til alle leiligheter med automatisk åpning av hovedinngangsdør. Panel for porttelefon monteres utvendig ved hovedinngangsdør til trappehus. Postkassene plasseres i trappehus eller på annet egnet sted. I trapper/trapperom leveres det flis på gulv. Eikespilekledning ved hovedinngang til bygget.

Konstruksjon, yttervegger

Bygningene oppføres i hovedsak med bæresystem i betong. Etasjeskiller, vegger i underetasjen (parkeringskjeller) og skillevegger mellom leilighetene utføres i betong, foruten toppetasjene hvor de utføres som en skillevegg i bindingsverk/ tre. Øvrige vegger i leilighetene er gipsvegger. Yttervegger av bindingsverk.

Utvendig materialbruk

Fasadene består i hovedsak av ferdig behandlet tre- og platekledning, samt synlig betongoverflate i parkeringskjeller. Kledning er grunnet og malt med et toppstrøk.

Innvendige vegger

Innvendige betong- og gipsvegger (foruten i parkeringsanlegg og boder) sparkles, males med standard farge NCS S0500-N. Estetisk klasse 2. Vegger i baderom leveres med flis. Her vil det bli valgmuligheter innen samme type prosjektfelis uten tillegg i pris.

Dør leveres ferdig malt i hvit utførelse, med hvit karm og hvite lister.

Vegger i trapperom sparkles og males. Fliser på gulv i trappehus. Vegger og tak i parkering støvbindes hvitt, også på betongvegg i sportsbod.

Gulv

I alle rom i leiligheter legges parkett (ref. romskjema for type) unntatt bad. På gulv i bad legges fliser. Som gulvlister leveres eikelister i alle rom med parkett. Se romskjema for utfyllende beskrivelse.

Himling/tak

Himling består av betong eller gipsplater som sparkles og males. Prosjektet leveres uten lister i tak. Overgang mellom tak/vegg fuges.

Vinduer

Vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk, samme farge utvendig og innvendig tilpasset fasaden, med foringer innvendig av gips og listefri løsning mellom vegg/vindu.

Dører

Innvendige dører leveres i slett hvit utførelse. Lave terskler med luftoverstrømning for ventilasjon. Inngangsdører leveres ferdig malt, samme farge som trinn 1 og trinn 2.

Kjøkken/baderom

Kjøkkeninnredning leveres ihht.kjøkkentegninger. Fire valgfrie farger. 30 mm benkeplate leveres i laminert utførelse, valgfri utførelse innenfor leverandørens standard alternativer. Dette er basismodell der det mot endring i pris er mulighet til å gjøre tilvalg. Kjøkken har en høyde på 210 cm, tekniske føringer kasses inn over kjøkken. Det leveres ikke hvitevarer som standard.

Baderomsinnredning iht tegning, og speil med belysning. Garderobeskap eller andre stedbyggede hyller og skap inngår ikke i leveranse.

Elektro/belysning/data

Elektrotegning med antall punkt og plassering i den enkelte leilighet vil bli utarbeidet før byggstart. El-punkter leveres i henhold til standard, NEK 400-2022. Det legges opplegg for tilkobling av en komfyr, kjøleskap, vaskemaskin/tørketrommel. Det leveres skjult anlegg med innfelte brytere, med unntak av parkeringskjeller, på lydvegger eller hvor det skal leveres åpen kabel installasjon. Boligene leveres tilrettelagt med trekkerør for fiber fra teknisk rom. Den enkelte boligkjøper bestiller TV og bredbånd via leverandør som sameiet har valgt.

Fast belysning leveres i bod i p-kjeller. I øvrige rom legges det opp brytere og kontakter for montering av belysningsutstyr. Ved inngangsparti, terrasser og balkonger leveres utelys. Lys i parkeringskjeller.

Byggene har installert porttelefon for hver leilighet. Antall punkter etter gjeldende standard. Brannvarslingsanlegg med direkte varsling mot brannvern og nødlys i henhold til krav. Det leveres eget sikringskap inne i hver bolig.

VVS

Det leveres termostattyrt dusjbatteri og vegghengt toalett. Det leveres 1 uttak, kran og avløp for en vaskemaskin pr leilighet på bad eller vaskerom. Gulvvarme i badegulv.

På kjøkken monteres kran og tilkobling klar for montering av oppvaskmaskin. Boligsprinkling i alle leiligheter, og eventuelt fellesarealer i henhold til krav.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle leiligheter. Kjøkkenhette for innfelling i overskap, eller som platetopp med kullfilteravtrekk i leilighet med kjøkkenøy. Ventilasjonsaggregat, kan plasseres i entre eller over kjøkkenventilator avhengig av leilighetens størrelse. Det er ikke medtatt skyvedører foran aggregat i entre.

Oppvarming

Oppvarming av leilighetene i henhold til TEK 17. Gulvvarme på bad og eventuelle gjestebad. Konvektor i stue.

Balkonger og terrasser

Putebod leveres uisolert med ytterdør i kvalitet som hoveddør. Terrassebord på gulv. Rekkverk iht. tegning

Sportsboder

Det leveres en bod på ca 5 kvm per leilighet. Boden plasseres i parkeringskjeller. Bod leveres med låsbar dør. Vegger leveres som tette vegger, men med netting/spalte for lufting i øvre del av vegg. Må dermed påregnes noe støv i boder. I spesielle tilfeller, som eks ved store nedbørsmengder eller ved snøsmelting fra biler, kan det forekomme vannansamling på gulv. Boden er tenkt til oppbevaring av sykler, dekk, hageredskap, ol.

Parkering

Parkeringskjeller støvbindes hvit. Hver leilighet får en eksklusiv parkeringsplass i parkeringskjeller, hvis ikke annet er avtalt. (alle de 6 minste leilighetene er prissatt uten parkering, men dette kan kjøpes som tillegg samtidig med at kontrakt på leilighet inngås). Noen plasser vil bli tilrettelagt som HC-plass. Disse plassene vil ikke bli seksjonert, men det blir en midlertidig bruksrett i henhold til vedtekter i sameiet, der disposisjonen av disse er behovsdokumentert. Det nedfelles i vedtekter at om noen som følge av dokumentert behov for HC-parkeringsplass, skal denne bytte plass med ordinær parkeringsplass. Parkeringskjeller er tilrettelagt med infrastruktur for el-bil-lader. Ladestasjon mulig som tilvalg. Det tillates ikke å trekke egen kabel fra leilighet for el-bil-lader da ladning av el-biler må styres av et smartsystem slik strøm fordeles mellom alle som lader i anlegget på det tidspunkt dette pågår. Tjøtta B27 er regulert og dimensjonert iht. opprinnelige anbefalinger vedr. parkeringsbredder. Bygg og P-anlegg er tegnet iht. opprinnelige krav. Nyere anbefalinger fra Sintef til økt bredde på parkering, er for flere plasser ikke teknisk mulig, og evt. smalere parkeringsplasser en ny anbefaling som tilbys ved salg av Langhusene Trinn 3 gir ikke grunnlag for reklamasjon på grunn av dette.

Diverse

Låsesystem med 3 stk nøkler for hver leilighet. Innkassinger/sjakter som ikke er vist på tegning, kan forekomme i forbindelse med tekniske føringer.

Utomhusområde

Felles utomhusområde opparbeides iht. Utendørsplan. Denne er under endelig prosjektering og kan bli justert.

Nedfelt avfallshåndtering er etablert for feltet. Vedlikehold av fellesarealer på tomt, inkl. lekeplass skal utføres av sameier.

Det er avsatt et område langs Eskervegen, for fremtidig støyskjerming dersom krav/behov oppstår.

Rekkverk

Innvendig og utvendig rekkverk i trapperom leveres som spilerekkverk i pulverlakkert stål.

Toleranseklasse for utførelse/leveranse

Alle arbeider leveres med en utførelse minimum i henhold til toleranseklasse C normal utførelse, etter NS 3420-1:2009. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et leverende materiale som med årstidene endrer seg med hensyn til temperatur og fuktighet. Tre kan spreke/krympe på grunn av uttørring og endring i innvendig luftfuktighet, og overgang mellom tak og vegg spreke opp. Utbygger tar ikke ansvar for dette, og evt. slike sprekker gir ikke grunnlag for reklamasjon.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre denne beskrivelse når det kan benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner/varer/utstyr/materiell enn beskrevet.

Tilvalgsmuligheter:

Det gis ikke anledning til å endres plassering av tekniske føringer og installasjoner som avløp, vann, ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Det gjelder også bærende konstruksjoner og element i utvendig fasade, som kledning og vindusform.

Forbehold

Tiltakshaver tar forbehold om at utførelse, materialvalg og de overnevnte beskrivelser kan justeres, samt beskrivelser i romskjema, kan bli endret i byggefasen under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke forringes, og at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Møbler, hvitevarer, TV, garderobeskap og stiplede installasjoner og/eller andre illustrative installasjoner som er vist på salgstegning, er elementer som ikke inngår i leveransen. Tegningene er ikke i målestokk, og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Selger tar forbehold om endringer grunnet offisielle pålegg, som ikke er kjent på salgstidspunkt. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats. Vedrørende 3D-bilder i annonser og prosjekt, kan utsikt, plassering, og innhold avvike fra faktiske forhold. Ved eventuelt avvik gjelder dokumenter i kontrakt. Detaljprosjektering fra totalentreprenør kan medføre mindre endringer/avvik på utførelse enn det som er omtalt i byggeteknisk beskrivelse, samt romskjema for å ivareta nødvendige løsninger mot gjennomføring samt forskrifter.

Utførende entreprenør på prosjektet IGANG Totalentreprenør vil foreta kundebehandling, og eventuelle tilvalg avtales direkte med entreprenøren.

Mvh

Tomtespesialisten AS

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK
Entrè/gang	3-stavs parkett: eik lakkert eller hvitpigmentert eik. Gulvlister eik	Sparklet, malt -NCS S0500-N	Sparklet, malt -NCS S0500-N
Kjøkken/stue/spis	3-stavs parkett: eik lakkert eller hvitpigmentert eik. Gulvlister eik	Sparklet, malt -NCS S0500-N	Sparklet, malt -NCS S0500-N
Soverom	3-stavs parkett: eik lakkert eller hvitpigmentert eik. Gulvlister eik	Sparklet, malt -NCS S0500-N	Sparklet, malt -NCS S0500-N
Omkledning/ garderobe	3-stavs parkett: eik lakkert eller hvitpigmentert eik. Gulvlister eik	Sparklet, malt -NCS S0500-N	Sparklet, malt -NCS S0500-N
Bad (M-bad)	Flis 20x20 cm	Flis 20x20 cm	Sparklet, malt -NCS S0500-N
Gjestebad	Flis 20x20 cm	Flis 20x20 cm	Sparklet, malt -NCS S0500-N
Balkong/terrasse			
Bod i p-kjeller	Betong	Betong/tre/stål	Betong

Generelt

- Ytterdører leveres glatte, malt fra fabrikk i standard mørk grå farge (anbefaling fra arkitekt). Slagdør med glass mot terrasser/balkong.
- Innvendige dører leveres hvit slett
- Vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk, samme farge utvendig og innvendig tilpasset fasaden, med hvitmalte foringer innvendig.
Alu. beslådde vinduer.
- Fremføring av tekniske installasjoner: innkassinger/nedforinger/sjakter som ikke er vist på tegninger må påregnes.
- Utelamper terrasser og balkong leveres like, type som trinn 1 og trinn 2.
- El-punkter i henhold til standard NEK 400-2022
- Da prosjektet ikke er ferdig prosjektert kan det komme mindre endringer
- Garderobeskap er ikke medtatt.
- Leilighetene med tilhørende fellesarealer og utearealer vil bli overlevert i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.
- Romskjema sammenholdes med byggeteknisk beskrivelse.
- Oppvarming ihht.Tek17
- Det leveres 1 uttak, kran og avløp for vaskemaskin på bad eller vaskerom ihht plantegning.
- Det må benyttes kondens vaske/tørketrommel.

ELEKTRO	SANITÆR	DIVERSE
		Porttelefon (evt plassert i stue). Utvendig ringeklokke.
	Ett greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskemaskin.	Kjøkkeninnredning iht. kjøkkentegninger. 4 valgfrie farger. Hvitevarepakke som tilvalg.
	Ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett m/ dempesete. Opplegg for dusj med dusjbatteri og garnetyr. Dusjområde nedsenket 1 cm, med flis i midre format. Sluk i gulv. Standard dusjhjørne i glass	Standard baderomsinnredning i 4 valgfrie farger iht tegning med enkel vask. Speil med beslysning Gulvvarme
	Ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for dusj, plugget. Dusjområde nedsenket 1 cm, med flis i midre format. Sluk i gulv.	Standard baderomsinnredning i 4 valgfrie farger i ht tegning med enkel vask. Speil med beslysning Gulvvarme.
Utelampe		Putebod er uisolert med sort ytterdør 100*210 dør
Belysning		Boden er uisolert med enkel dør

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema. Alle illustrasjoner på tegning er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Eksempelvis er derfor ikke møbler, garderobeskap i entre, hvitevarer, TV, planter o.l. noe som inngår i utbyggers leveranse. Alle arealer som er oppgitt er ca.-arealer, og det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Sjakter for tekniske føringer som er vist kan etter detaljprosjektering bli både større og mindre enn det som er vist. Det kan også bli behov for ytterligere sjakter enn det som er vist på tegninger. Bruksareal (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan ikke summere rommenes nettoarealer for å finne bruksarealet. Alle leiligheter har ikke alle typer rom som er listet opp i dette skjema. Vedrørende 3D-bilder i prosjekt/annonser, kan utsikt, plassering og innhold avvike fra faktiske forhold, uten at det kan påberopes som mangel. 3D-bilder er ikke en del av kontrakt.

51 LEILIGHETER • LANGHUSENE • BRYNES BESTE VESTKANT



langhusene.no

En erfaren utbygger

Tomtespesialisten AS er en ledende aktør innen eiendomsutvikling i Rogaland, med en sterk lokal forankring og omfattende fagkunnskap.

Selskapet fokuserer på utvikling av eiendom, tomt- og boligprosjekter, og har spesialisert seg på å skape kvalitetsprosjekter som Langhusene. Med sin dype forståelse av den lokale byggebransjen, fra Sirevåg

i sør til Randaberg i nord, sikrer Tomtespesialisten sammen med gode lokale partnere at prosjektene gjennomføres effektivt fra start til slutt.





TJØTTA
GARD

Langhusene™

langhusene.no

1. utgave: 1. oktober 2025

