

# tunheimgarden

Hagebyen i hjertet av Bryne



**tett på**  
2 eneboliger

---

04	Velkommen til Tunheimgarden
08	Livet mellom husene
12	Områdeplan
13	Tett på arkitekten
14	Tett på boligene
22	Bjørnøyvegen 36 - 38
24	... Plantegninger
31	Tett på nabolaget
36	Leveranse
38	Finansiering

---

### Salgsansvarlig

Claire Alice Lonsdale  
Mobil: 97031359  
E-post: [claire.lonsdale@em1sr.no](mailto:claire.lonsdale@em1sr.no)

Siv Merethe Jåtten  
Mobil: 97746629  
E-post: [siv.jatten@em1sr.no](mailto:siv.jatten@em1sr.no)

EiendomsMegler **1**



**tett på**  
hverandre

# tett på

## Hagebyen på Bryne

Tett på Bryne-buen – på sentrum – og på friområdene og turstiene langs Eivindholstjørn. Tett på de gode opplevelsene – for store – og for små. Her bygger Stolt Bolig en helt ny hageby – arkitektoniske eneboliger, atriumsboliger og rekkehus – for nyetablérere og réetablere.

Hjertelig velkommen inn på Tunheimgarden!

Bryne VGS

Bryne Stadion

Togstasjon

Trollongane  
barnehage

Rosseland  
skule



2 kjekke boliger

**Størrelse**

ca 150 m<sup>2</sup> inkl. sportsbod

**Soverom**

3 - 4



**Illustrasjon.** Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjert. Naboieendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme.

## tett på livet mellom husene

**Naboen ser den ikke, men kan føle skyggen av katten som smetter rundt hjørnet og som er tett på sitt eget lille prosjekt, i sitt eget underlige univers. For etter plenklippen sitter hun, naboen, i egen døs og nyter ettermiddagssola som nettopp har stukket seg frem mellom sprakende skyer. Hun strekker armen etter kaffekoppen som mannen hennes snart skal gi henne.**

Like bak hekken fylles noe godt i et glass. En grill tennes opp. Duften av deilig grillmat skal etter hvert sige over hekken og vekke naboenes smaksløker. Det er stille og godt. Det eneste du kan høre er den gode lyden; en trillende latter fra jenta og gutten som går nedover gaten med flørtende blikk og en sykkel mellom seg, de er **tett på** og holder hver sin hånd på styret.

Tre små jenter og en enda mindre gutt har fått hjelp til å sette opp et campingbord for å selge saft, kjeks og tegneserier.

To gode naboer veksler noen ord over et gjerde, hvorpå den ene sier noe som får den andre til å humre og le. I en annen hage nytes sprett-effekten i den nye trampolinen.

Er ikke dette lyden av det gode liv - av godt naboskap - og av livet mellom husene?

Det er i disse øyeblikkene at livet leves. Det er i disse øyeblikkene at stedets puls slår.

Det er godt at det er her du skal bo. **Tett på.**



“Vi har tegnet en hageby som man føler man er en del av, og boliger man gleder seg til å komme hjem til. Boligene skal være robuste og fleksible i forhold til ulike gruppe mennesker og ulike livsfaser.”

Arkitekt Petter Aase

**Illustrasjon.** Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjektert. Naboegendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon

## Tett på **arkitekten**



### **Petter Aase**

Siv. arkitekt MNAL

#### **Studio Aase - Arkitektur**

**Studio Aase - Arkitektur drives av sivilarkitekt Petter Aase, som har over 20 års erfaring med ulike typer oppdrag, og som er premiert i en rekke nasjonale og internasjonale arkitektkonkurranser.**

“Vi ønsket å tegne en hageby med boliger av en slik kvalitet og et sted med en slik identitet at man ønsker å bo her i hele livsløpet og i ulike livsfaser. Tunheimgarden får en god miks av boligtyper, og dermed også en god miks av folk i ulike livsfaser, ulik alder og med ulike behov”, sier arkitekt Petter Aase hos Studio Aase Arkitektur.

“Et av våre viktigste mål er at vi skal holde et høyt nivå når det gjelder boligens organisering, boligens materialitet og det visuelle og estetiske inntrykket. Når vi jobber med boliger, leter vi alltid etter gode situasjoner og sammenhenger mellom det som skjer ute og inne. Alt fra solforhold til planløsninger skal være nøye gjennomtenkt. Arealeffektivitet og funksjonalitet står alltid i fokus.”

# tett på boligene

---

## Et trygt nabolag

Bjørnøyvegen 36 og 38 ligger i en rolig blindgate, midt i hagebyen Tunheimgarden. Størrelse er ca 150 kvm inklusivt sportsbod inne i boligen.

Med planløsninger tilpasset moderne familier eller par som ikke ønsker å flytte i leilighet, men istedet bevare det gode naboskapet og "praten over hekken" – så er dette kanskje prosjektet de har venta på.

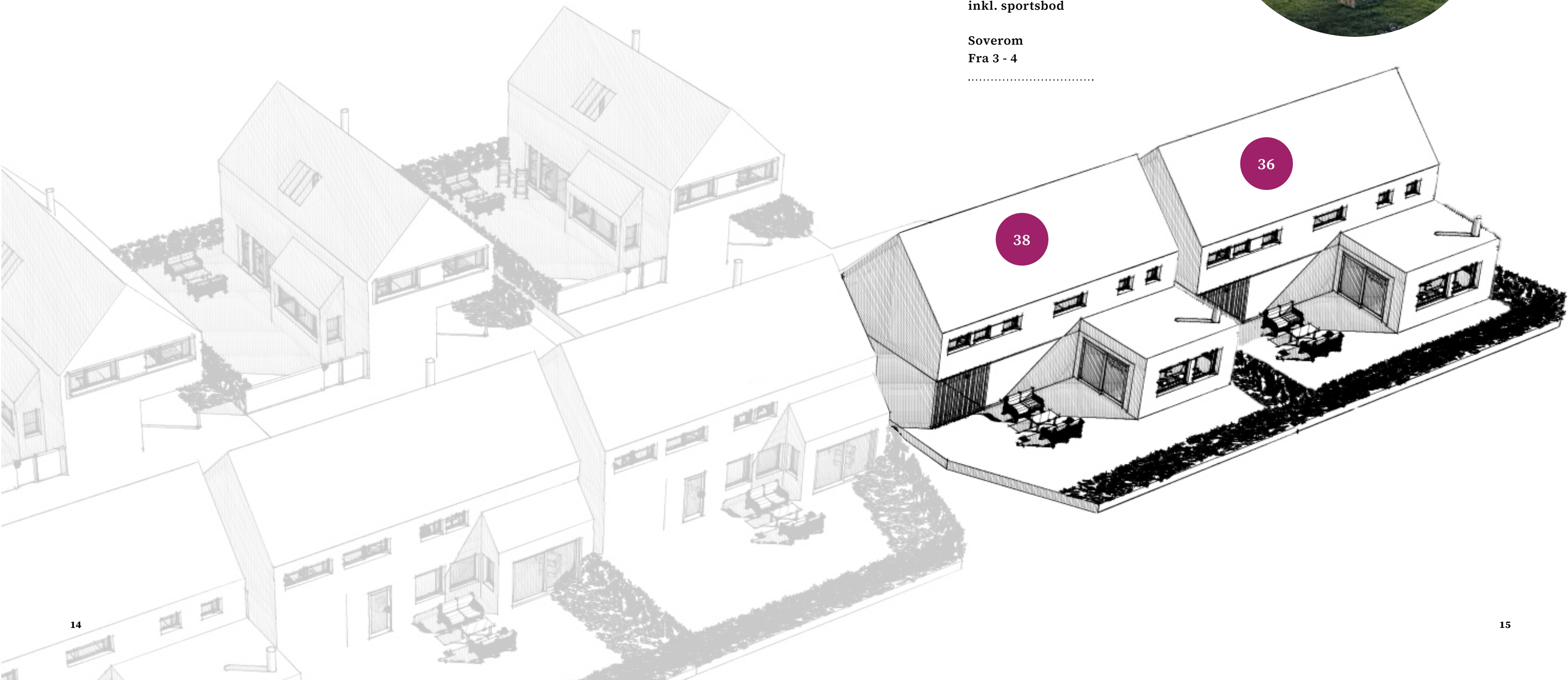


**BK8B**  
**Bjørnøyvegen 36-38**  
**2 eneboliger**

**Størrelser**  
**Ca. 150 m<sup>2</sup>**  
**inkl. sportsbod**

**Soverom**  
**Fra 3 - 4**

---







**Illustrasjon.** Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.  
For endelig leveranse - se romskjema/leveransebeskrivelse eller snakk med salgansvarlig.



“Det har vært et mål å tegne boliger av høy arkitektonisk kvalitet med optimale planløsninger og gode uterom, som også har et gjennomført arkitektonisk uttrykk. Materialbruken skal være helhetlig gjennomført på en god måte i hele området, den skal være solid og av høy kvalitet.”

Arkitekt Petter Aase

Illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjektert. Naboeiendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme.



**Illustrasjonsbilde.** Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.  
For endelig leveranse - se romskjema/leveransebeskrivelse eller snakk med salgsansvarlig.

**Stor og åpen stue med vinduer vendt ut mot hagen,  
gir mye lys inn i boligens hoved oppholdssone i 1. etasje.**

Bjørnøyvegen  
36 - 38



## tett på 2 boliger

**BK8B**  
Bjørnøyvegen 36-38  
2 romslige boliger

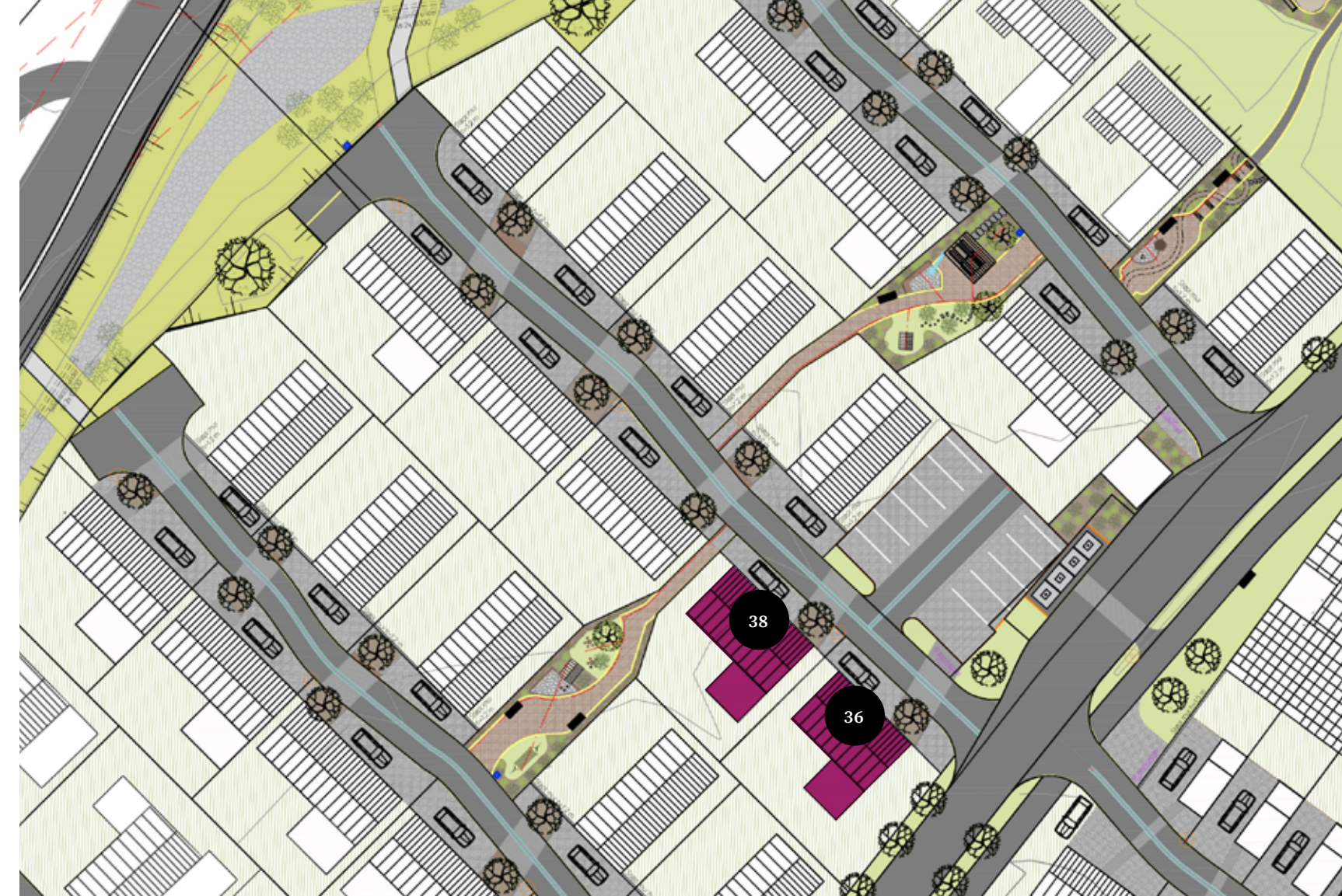
**Størrelser**  
Ca 150 m<sup>2</sup>  
inkl. sportsbod

**Soverom**  
Fra 3 - 4

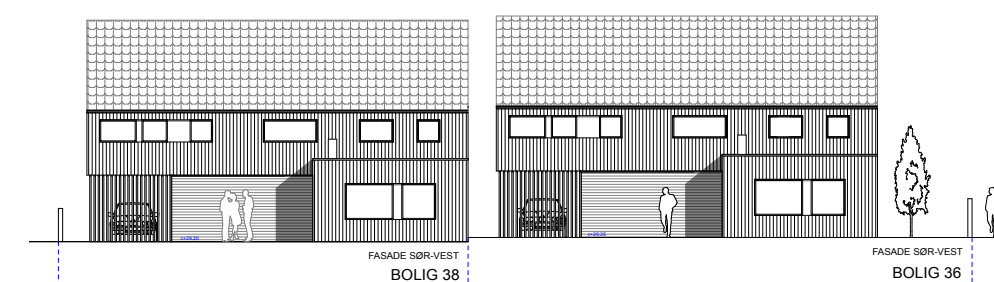
### Moderne arkitektur

Disse to boligene i Bjørnøyvegen 36-38 byr på et spennende arkitektonisk uttrykk - med en sammenheng der den røde tråden løper fra bolig til bolig.

Alle boligene får delvis stående og liggende kledning.



Sør-vest

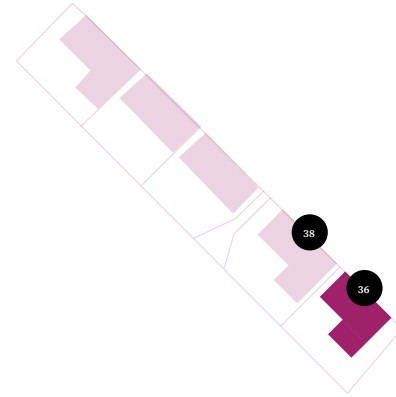


Nord-øst

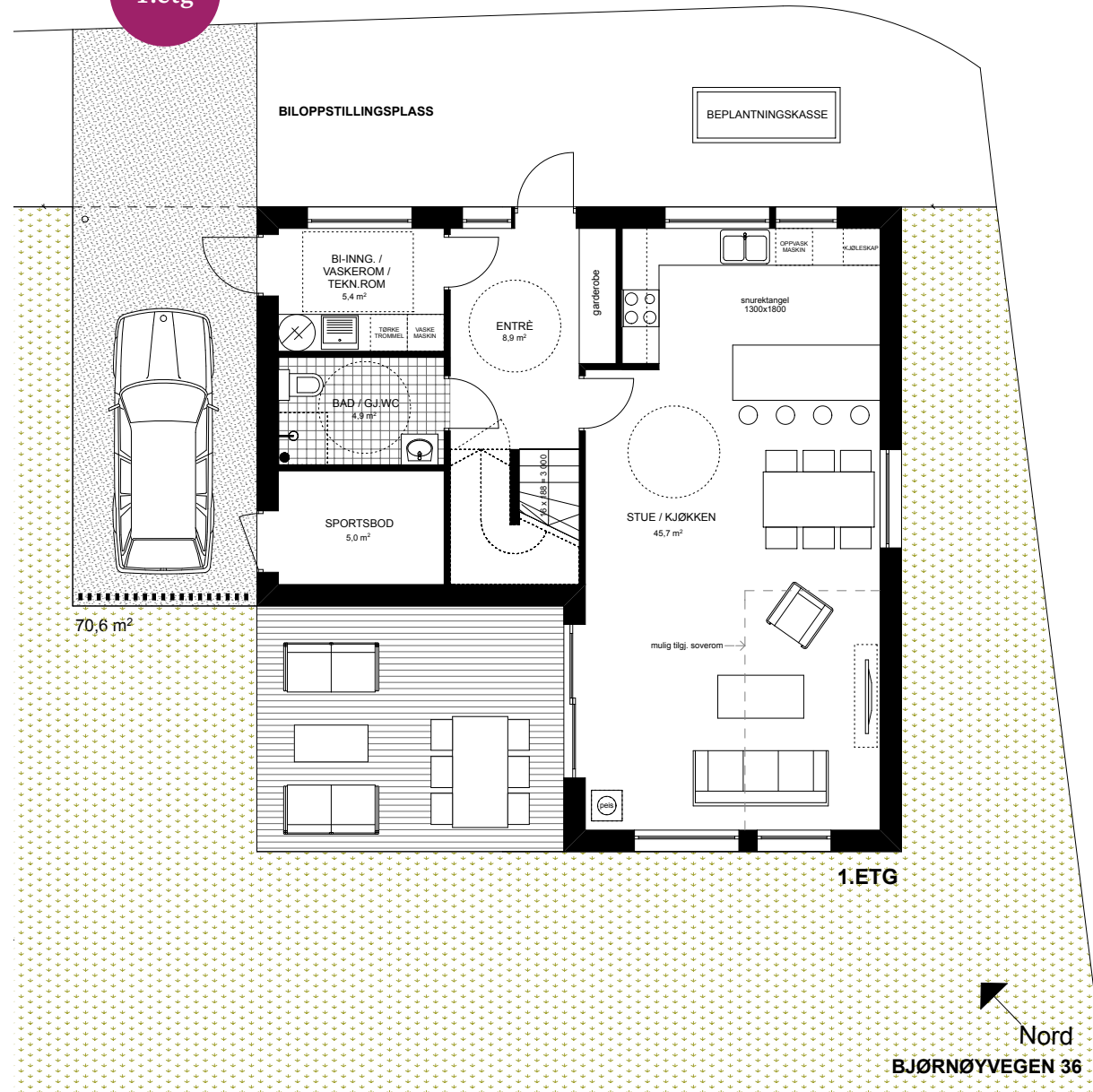


# Bjørnøyvegen 36

**BRA bolig**  
 1.etg. 69,4 m<sup>2</sup>  
 2.etg. 76,3 m<sup>2</sup>  
**Totalt 145,7 m<sup>2</sup>**  
 ...  
 + Sportsbod: 5,0 m<sup>2</sup>

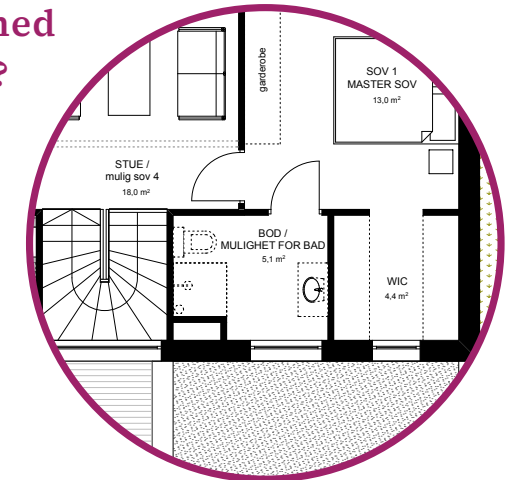


1.etg

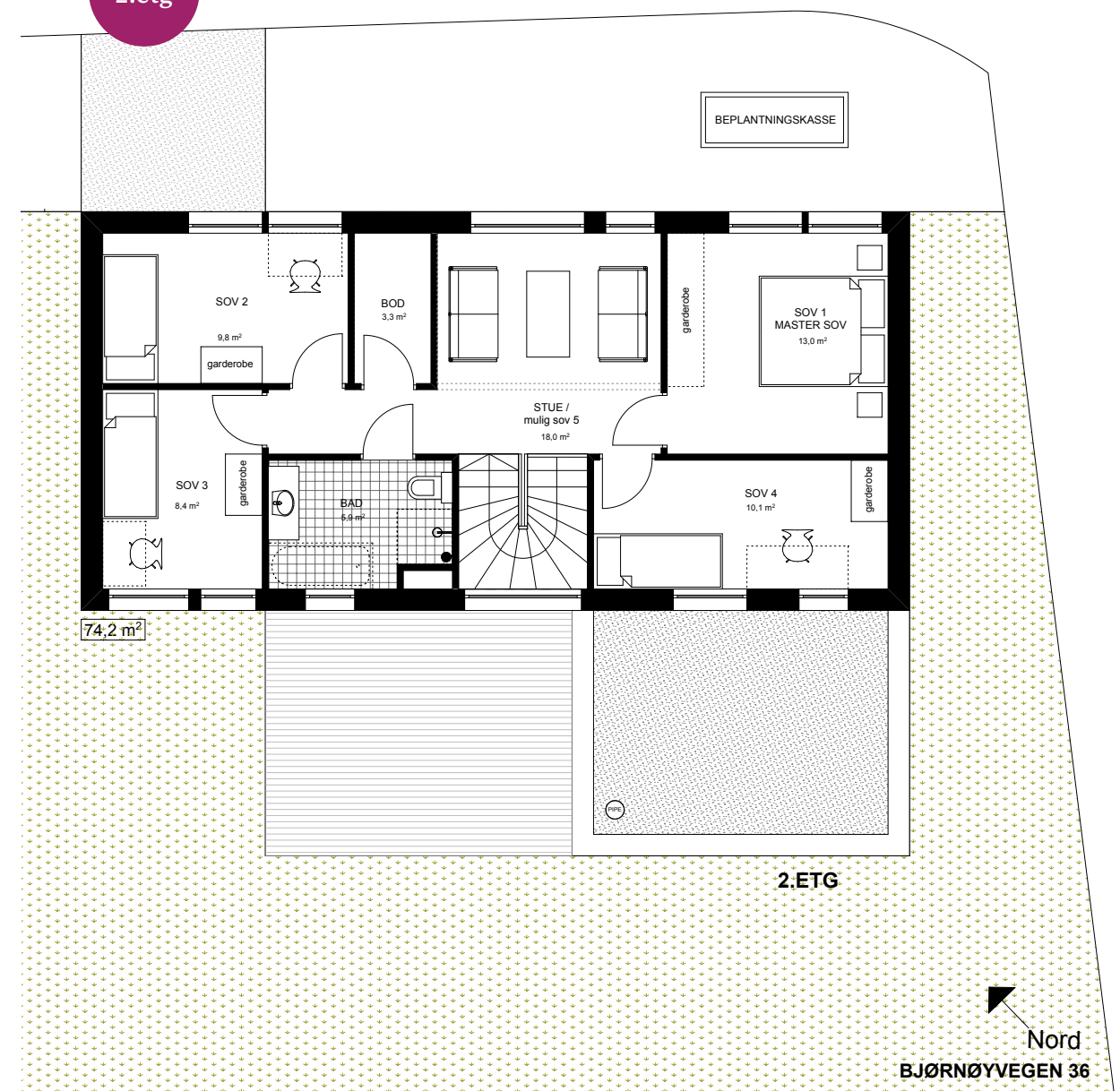


Ønsker du å bytte ut soverom 4 med et ekstra bad og et walk in closet?

2.etasje for bolig 36 kan endres til planløsning lik bolig 38.



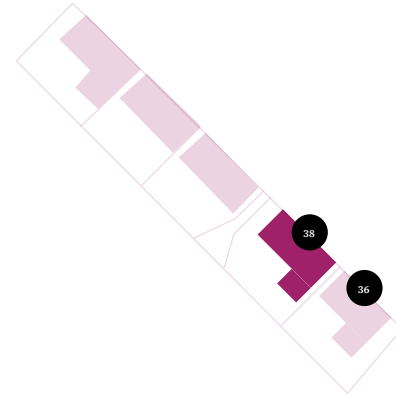
2.etg



# Bjørnøyvegen 38

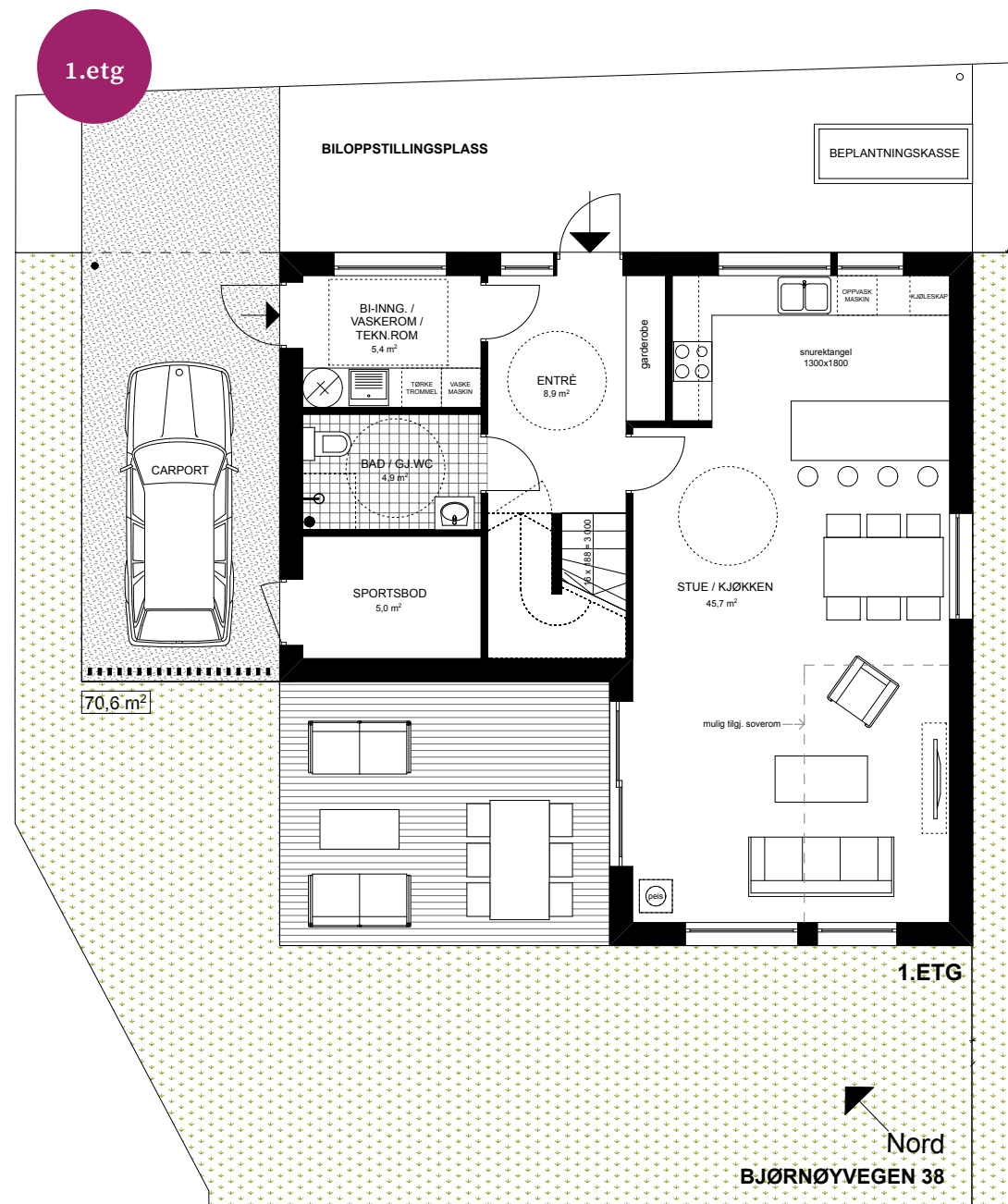
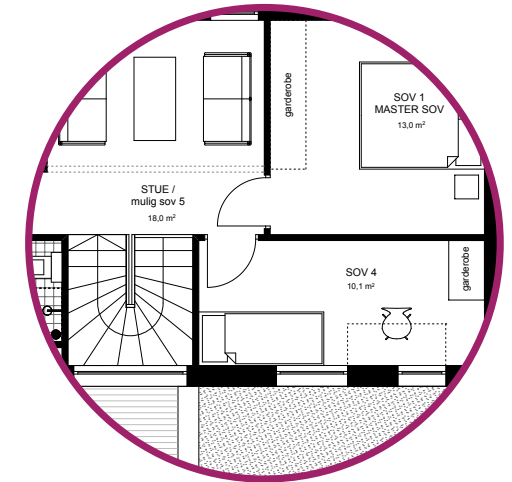
## BRA bolig

- 1.etg. 70,6 m<sup>2</sup>
- 2.etg. 74,2 m<sup>2</sup>
- Totalt 144,8 m<sup>2</sup>**
- ...
- + Sportsbod: 5,0 m<sup>2</sup>



Ønsker du et ekstra soverom?

2.etasje for bolig 38 kan endres til planløsning lik bolig 36.





**tett på**  
naturen

# tett på

nabolaget. Det urbane. Det landlige.

**Ved å bo på Tunheimgarden vil du få det beste fra to verdener - det urbane like ved og det grønne like utenfor.**

Mange småbarnsfamilier har valgt området i og rundt Tunheimgarden som sitt bosted. Her er det enkelt for både barn og voksne å finne venner i det inkluderende bomiljøet som har vokst fram i nærheten av Eivindholstjørn. Blant kvalitetene i området, er de flotte fellesområdene og lekeplassene. Det er også svært gode turområder – også for deg som liker å gå tur nede i byen. Hele boligområdet er lagt opp slik at det er god tilgjengelighet med barnevogn og rullestol. Rosseland og Time videregående skole ligger bare noen hundre meter unna boligområdet. Det samme gjør en rekke barnehager.

## Tett på det grønne

Ønsker du tur i fri luft, er det et mangfold av fine tur- og sykkelstier i området. Sandtangen er et ypperlig område for syklist, mosjonister, turgåere og andre som vil nyte fantastisk natur. Her vil du som turgåer finne sitteplasser til å nyte øyeblikkets ro, lekeapparater og egen trimpark. Du bestemmer hva som passer for deg. Her finner du også fuglekvister - uten resept. Setter du av to timer har du gjort denne fantastiske løypa, som også er belyst.

Njåskogen er jo også en opplevelse for alle som liker, tur, natur og det å være ute i det fri. Her finner du mange merkede stier, til glede for store og små. Det er heller ikke lange kjøreturen til Refsnes strand. Å vandre langs sjølkanten er rene rekreasjonen uansett vær og vind.

Turmulighetene er mange, og det er bare fantasien som setter grenser. Du kan planlegge, eller ta det etter innfallsmetoden. Du vil aldri bruke opp turmulighetene

## Tett på det urbane

Å bo så nært rekreasjons- og turløyper og fri natur at du føler at du bor på landet er verdifullt. At du samtidig bor så nært sentrum som dette, gjør boligdrømmen fullkommen.

Bryne sentrum byr på det meste som en småby skal by på av kafeer og handlemuligheter. Her kan din bedre halvdel ta deg med på kulinariske restauranter - og du og kompis/gjengen kan frekventere byens kafeer. Mulighetene er mange, Bryne er blitt en by med godt innhold.







**tett på**  
det nære. Og kjente.



# tett på alt som er viktig

## AVSTANDER

Eivindholstjørn .....	100 m
Bryne stadion.....	0,8 km
Jæren Golfklubb.....	5,3 km
Storstovå.....	1,3 km

Til Sandnes .....	15 min
Til Stavanger .....	31 min

Til Sandnes .....	25 min
Til Stavanger .....	35 min

## BARNEHAGE/SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.).....	0,9 km
Bryne skule (1-7 kl.).....	1,4 km
Bryne ungd. skule (8-10 kl.).....	1,8 km
Bryne videregående skule.....	1,8 km
Tryggheim videregående skule.....	8,5 km
Trollongane barnehage (0-6 år).....	0,7 km
Eivindsholen FUS barnehage (0-6 år).....	0,8 km
Jærbarnehagen (0-6 år).....	1,1 km

## TUROMRÅDER

Frøylandsvannet.....	1,6 km
----------------------	--------

## SPORT

Time hallen.....	0,8 km
Rossaland idrettsanlegg.....	0,9 km
Bryne tennisklubb.....	1,0 km

SATS Bryne.....	0,9 km
Club Athletic.....	1,0 km

## VARER/TJENESTER

Bryne sentrum.....	1,5 km
M44.....	1,8 km

Rema 1000 Håland.....	1 km
Kiwi Bryne Torg.....	1,5 km
Coop Obs Bryne.....	1,9 km

Apotek 1 Viben.....	1,4 km
Vitusapotek M44.....	1,8 km

Bryne Vinmonopol.....	1,5 km
-----------------------	--------

Narvesen Bryne j.b. st.....	1,4 km
Mix Tjemsland.....	1,6 km

Esso Bryne.....	1,4 km
Shell Select Bryne.....	2 km

**Illustrasjon.** Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjektert. Naboeiendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme.

\*Kapasitet i skole og barnehage må den enkelte selv undersøke med kommunen eller direkte med skole og/eller barnehage. Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjørbare vei. Tunheimgarden eller utbygger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

# Leveransebeskrivelse

## BJØRNØYVEGEN 36-38 BK8B • ENEBOLIGER

BOLIGENE OPPFØRES SOM TILGJENGELIG BOLIG I TO ETASJER MED CARPORT OG SPORTSBOD

BESKRIVELSE DATERT 20.09.2024 • TEGNINGER DATERT 03.09.2024

UTOMHUSPLAN DATERT 03.09.2024

### DIVERSE

- Søknad om tillatelse for oppføring av bolig i Time Kommune.
- Tomt inkludert vei, vann og kloakk.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter TEK17.
- Avfallsbehandling, containere og byggestrøm.
- Uavhengig kontroll iht. forskrift.
- Forsikring i byggeperioden.
- Utbygger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova.
- Medlem i velforening på Tunheimgarden.
- Eget målebrev for eiendommen.

### UTVENDIG

#### Grunn og terrengarbeid

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig med carport.
- Utgraving av tomt for bolig med carport.
- Det blir levert grus for terrasse på bakkeplan.
- Belegningsstein i gårdsrom og grovplanering av hage i henhold til utomhusplan.
- Beplantning vist på illustrasjoner/tegninger inngår ikke i leveransen.

#### Betongarbeid

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Radonbrønn og radonmembran leveres.
- Støpt plate i carport.
- Blomsterkasse i betong iht. Utomhusplan.

#### Tømrerarbeid

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- Tak på bolig leveres med flate røde betongpanner. Flate tak tekkes som kompakttak med asfalt takbelegg.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.
- Terrasser på terreng leveres med impregneret terrassebord 28x120mm iht. tegning.

- Boligene kles med liggende 19x148mm enkelt falset imp. kledning og stående 19x148mm dobbel falset imp. kledning i mørk utførelse iht. fasadetegninger. Grunnet og mellomstrøk.
- Slett plateutførelse mellom vindu.
- Underkledning i inntrukket parti tilpasses bolig.
- Det leveres glassbaldakin over inngangsparti for boliger iht. arkitekttegninger.
- Minimal belistning.
- Sportsbod leveres kledd innvendig med ubehandlet gips. Gulv i betong.

#### Dører og vinduer

- Vindu og terrassedører leveres ferdig malt lik farge inne/ute, farge sort.
- Foringer leveres hvite, NCS S0502y.
- Ytterdør leveres slett rød, RAL 3009.
- Dør i sportsbod leveres slett mørk grå, NCS S 7500N.

### INNVENDIG

#### Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon.
- Bjelkelag i tre uten isolasjon. Det benyttes masonite bjelker for å skjule rørføringer i konstruksjon på en best mulig måte.
- Gips i himling.
- Etasjehøyde i boligen blir ca. 2,4 meter i 1. etasje. 2. etasje leveres med skråtak og høyde ca. 2,4 meter.
- Gulv i tørre rom leveres som betong i 1. etasje og som 22 mm sponplategulv i 2. etasje.
- Slette hvite innvendige dører med pakning, hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Dør, gulv og vinduslister 12x58mm hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang tak/vegg er klargjort for listefri løsning.

#### Parkett

- Dersom gulv og malerpakke velges leveres det hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett i alle tørre rom.

### Trapp

- Tett hvitmalt trapp med stålspiler og nødvendig rekkverk iht. tegning. Trinn i furu, hvitpigmentert matt lakk. Bod under trapp kan leveres som tilvalg.

### Kjøkken og garderobe

- Kjøkken fra Aubo med kundeverti ca. kr 100 000,-ink mva og montering
- Hvitevarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap.

### Maler arbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres boligen med sparklet og malt overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom.
- Malte tak i våtrom.
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med våtromsystem iht. krav.

### Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv i alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite"
- Veggfliser "Modena White" 20x50 cm. To valgmuligheter "Matt" eller "Glossy".
- Stålpipen og ovn av type "Ild 9" eller tilsvarende.

### Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Eget kjøkkenutkast.

### Elektriker

- Elektrisk installasjon iht. forskrift, NEK 400 og NEK 399.
- Tilrettelagt for trådløst bredbånd iht. NEK 700, føringsvei for fremtidig kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- Varmekabler i bad og vaskerom
- Strømuttak i carport og sportsbod.
- Det leveres utelampe ved inngangsparti.
- Klargjort trekkerør til fremtidig elbillader.

### Rørlegger

- Stikkledning på tomt.
- Bunnledning legges i PP rør.
- Vannledninger i rør i rør system.
- 1 stk. vannutkaster.
- 1 stk. vannstoppeventil.
- Plugget opplegg for badekar er medtatt iht. tegning.

### Leveransebeskrivelse

#### Vaskerom 1.et

- 1 stk. RIR skap
- 1 stk. OSO 200 Bereder
- 1 stk. Vannmålerkonsoll
- 1 stk. Vann og avløp til vaskemaskin
- 1 stk. Vaskekar for montering på vegg
- 1 stk. Grohe veggbatteri for vaskekar
- 1 stk. Lekkasje stopper Aqualarm ¼ trådløs
- 1 stk. Gulvsluk

#### Bad 1.et

- 1 stk. Porsgrund Seven D Klassisk veggskål m/propensete
- 1 stk. Vegggramme Tece (utenpåliggende/kasse)
- 1 stk. 60 cm – Hvit baderomsmøbel m/skuffer servant speil og lys
- 1 stk. servantbatteri
- 1 stk. 90x90 klart glass rette slagdører
- 1 stk. Grohe 800 dusjbatteri m/termostat
- 1 stk. Dusjgarnityr Gustavsberg krom
- 1 stk. Gulvsluk

#### Bad 2.et

- 1 stk. Porsgrund Seven D Klassisk veggskål m/propensete
- 1 stk. Vegggramme Tece
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel m/skuffer servant speil og lys.
- 1 stk. Grohe Eurosmart servantbatteri
- 1 stk. 90x90 klart glass rette slagdører
- 1 stk. Grohe 800 dusjbatteri m/termostat
- 1 stk. Dusjgarnityr Gustavsberg krom
- 1 stk. Opplegg til badekar (Plugges i vegg)
- 2 stk. Gulvsluk

#### Kjøkken 1.et

- 1 stk. Grohe Eurosmart kjøkkenbatteri m/høy tut, ettgreps. Det settes kran for tilkobling av oppvaskmaskin.
- 1 stk. Aqualarm trådløs føler

Det vises for øvrig til Stolt Boligs generelle betingelser som er vedlagt. Stolt Bolig AS

## Fordeler ved å kjøpe nytt

### Lave kjøpsomkostninger

Ved kjøp av brukt selveierbolig må man betale dokumentavgift på 2,5 % til staten som beregnes av hele kjøpesummen. Ved kjøp av helt ny selveier-bolig beregnes imidlertid dokumentavgiften kun av tomteverdien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektert bolig.

### Lovfestet garanti

Ved kjøp av ny bolig har du en lovfestet garanti på 5 år (bustadoppføringslova § 12), og dermed et sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig. Ny bolig i Tunheimgarden gir deg også høyere teknisk standard. Dette for eksempel i form av bedre isolasjon i vinduer, vegger og tak. I tillegg får du balansert ventilasjon, flere el-uttak, brannsikringstiltak m.m.

Snakk med salgsansvarlig for å vite mer.

## Tett på **banken**

### Trenger du finansiering?

Kontakt våre dyktige rådgivere for gode råd og tilbud om finansiering - så er du ett steg nærmere boligdrømmen din på Tunheimgarden!  
**Snakk med megler for å avtale møte med banken**

### Hva er boligen din verdt?

Eiendomsmegler i Jæren hjelper deg med en GRATIS VERDIVURDERING på egen bolig. Vi kan også selge boligen for deg.

#### Claire Alice Lonsdale

Mobil: 970 31 359 • E-post: [claire.lonsdale@emsr.no](mailto:claire.lonsdale@emsr.no)

#### Siv Merethe Jåtten

Mobil: 977 46 629 • E-post: [siv.jatten@emsr.no](mailto:siv.jatten@emsr.no)



FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, 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.



## Ansvarlig utbygger

Stolt Bolig ble etablert i 2010 og har etterhvert blitt en godt synlig aktør i regionens boligmarked. Til tross for vår unge alder har menneskene i selskapet lang erfaring, og selskapet har etterhvert opparbeidet seg en solid økonomi og handlekraft. Stolt Bolig består av engasjerte mennesker med lidenskap for faget. Vi jobber hardt hver dag for å skape gode hjem for våre kunder her i Tunheimgarden – den nye Hagebyen i hjeret av Bryne. Les mer om oss og våre prosjekter på – [www.stoltbolig.no](http://www.stoltbolig.no)

## Salgsansvarlig

EiendomsMegler **1**



Claire Alice Lonsdale  
Eiendomsmegler 1  
Mobil: 97031359  
E-post: [claire.lonsdale@em1sr.no](mailto:claire.lonsdale@em1sr.no)



Siv Merethe Jåtten  
Eiendomsmegler 1  
Mobil: 97746629  
E-post: [siv.jatten@em1sr.no](mailto:siv.jatten@em1sr.no)

**tunheimgarden.no**