



DIREKTØRENS
HØYDE

DIREKTØRENS HØYDE





SMAKFULLE UTSIKTSLEILIGHETER I VARIERTE STØRRELSER

Direktørens Høyde skal oppføres i den solrike lia ovenfor Jørpelandsvågen. Øverste etasje vil trone luftig og høyt over bølgene i vågen. Også første etasje blir liggende luftig over parkeringskjeller, med både havgløtt og fin utsikt. Kanskje det er på tide å gjøre alvor av planene om en skikkelig god kikkert slik at du virkelig kan følge med på livet på fjorden?

Direktørens Høyde får smakfulle leiligheter i varierte størrelser og prisklasser. Felles for alle er gode uteplasser – store balkonger og terrasser er høyt prioritert i planleggingen. Her skal du få maksimalt ut av det å bo både sjønært og solrikt. Kjøper du ny leilighet i Direktørens Høyde får du virkelig mye å se fram til.





A

B

C



BOKVALITET HANDLER OM GODE BOLIGER I GODE OMGIVELSER

Og der leverer Direktørens Høyde helt og fullt, for det er i samspillet mellom rom og omgivelser – mellom innside og utside – at magien oppstår. Selve bygget har derfor egenskaper som gjør at omgivelsene blir en del av beboernes liv, egenskaper som store vindusflater, romslige uteplasser og glassrekkverk på balkonger.

3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.





”Prosjektet skal fremstå attraktivt og eksklusivt, samtidig som det skal oppleves som varig, vakkert og tidløst.”

*Arkitekt for Direktørens Høyde
Kjell Sverre Håland, JoB Arkitekter*

ARKITEKTENS GODE TANKER

Boligene i Direktørens Høyde ligger organisert i tre separate terrasserte bygg – dette for å tilpasse seg den flotte sørvestvendte skråningen.

Alle tre byggene forholder seg til en felles adkomstgate og parkeringskjeller som gir en funksjonell og godt organisert plassering på tomte. I tillegg har hvert byggetrinn, eller bygg, sin egen inngang fra bakkanten. Denne veien leder ut på en gangvei som kobles opp mot Jørpeland sentrum for å gi beboerne en flott og rolig, trinnfri adkomstvei til sentrumsnære funksjoner og parkdraget nedenfor Jonsokberget.

Det etableres felles uteområder av høy kvalitet. Lekeplasser og park forbinder byggene til de omkringliggende områdene. Direktørens Høyde ligger, som navnet forteller, i høyden med attraktive og grønne forbindelser til områdene rundt samt en fantastisk utsikt over Jørpelandsvågen og sørover mot Stavanger.

Bokvalitet er knyttet til tilgang på lys og visuell sammenheng mellom ute og inne. Det har derfor vært en viktig strategi å utvikle boliger med mye fasadeareal, store balkonger og mulighet for mer vinduer enn i prosjekter det er naturlig å sammenligne med. Dette er løst ved å ha få boliger pr. etasje og slik at alle har fasade mot sørvest.

Byggene er nøye komponert med volumer og proporsjoner. Byggene ønskes gitt et dempet, men punktkmarkert uttrykk. Volumene trappes tilbake og brytes opp i mindre deler slik at lyset og solen slipper til nærmest over alt. Boligene kles med tegl i naturlig jordfarget spill samt med profilerte fasadeplater i metall. De inntrukne balkongarealene gjøres varme og innbydende med bruk av trematerialer.

DET GODE LIV I NY LEILIGHET

Det er ikke tull det de sier, at livet i ny leilighet gir deg bedre tid til å gjøre det du helst vil. Tid til å ta en tur i heia istedenfor å klatre i stigen, tid til å gå på cafe med venninnene eller ta en tur til Jørpelandsholmen med barnebarna.

Det du også får, er en nytt hjem uten bekymringer for hva morgendagen måtte bringe av uforutsette utgifter til reparasjoner og oppussing. Det er bedre når alt er nytt og alt virker!

1 DU FLYTTER RETT INN UTEN Å TENKE PÅ OPPUSSING

Glem alt av oppussing, maling og ting som må fikses før du kan trives. Bruk heller tiden på å slappe av og nyte livet i ditt nye hjem i Direktørens Høyde. Hvis du kommer tidlig inn i prosessen, kan du være med å forme leiligheten din og få den slik du ønsker. Ta kjøkkenet, for eksempel. Du bestemmer hva slags skapfronter du vil ha på kjøkkenet – alt står ferdig når du flytter inn.

6

LAVERE DOKUMENTAVGIFT

For mange vil dette utgjøre en ganske stor forskjell på kjøpesummen. En stor fordel ved å kjøpe i nybygg som Direktørens Høyde, er nemlig at dokumentavgiften regnes som 2,5 % av tomteverdien. Ikke 2,5 % av markedsverdien som ved brukt bolig. Dermed vil dokumentavgiften ved ny leilighet i Direktørens Høyde være kun en tiendedel av avgiften man ville ha betalt på en brukt bolig til samme pris – sånn omtrent.

2

ET TRYGT BOLIGKJØP

Å kjøpe ny leilighet i Direktørens Høyde gir deg en ekstra trygghet. Du får et sterkere rettsvern ved kjøp av leilighet i nybygg enn når du kjøper en brukt bolig. I tillegg får du 5 års garanti og reklamasjonsrett etter overtakelsen av boligen. Dette er for å sikre kvaliteten på det nye hjemmet ditt.

3

FAST PRIS OG FORUTSIGBARE UTGIFTER

I Direktørens Høyde selges leilighetene til fast pris. Dette gjør at du slipper stressende budrunder som ved bruktkjøp, og at du på forhånd vet akkurat hvor mye boligen koster. Siden leiligheten er helt ferdig når du flytter inn, slipper du dessuten de uforutsette utgiftene som kan oppstå i en brukt bolig.

4

DU SLIPPER Å BRUKE PENGER PÅ VEDLIKEHOLD

Leilighetene i Direktørens Høyde blir bygget etter de siste byggetekniske forskriftene, noe som betyr at boligen trenger lite vedlikehold. Dermed vil du i realiteten kunne ha mer å rutte med de neste årene, siden du ikke trenger å prioritere budsjett posten «Vedlikehold av heimen».

5

BEDRE ISOLASJON – BEDRE FOR MILJØ OG STRØMREGNING

I et nybygg som Direktørens Høyde vil både isolasjon og ventilasjon være bedre enn i eldre boliger. Dermed vil du spare hundrevis av kroner på oppvarming hvert år i en ny leilighet. Bedre for miljøet, og bedre for deg.

7

DEN SPESIELLE FØLELSEN

Det er noe helt spesielt med å flytte inn i en splitter ny bolig. Å være den aller første som gjør leiligheten til et hjem. Følelsen av helt nye hvitevarer, et ubrukt badrom med varme gulvfliser og heis til de dagene det ikke frister å gå trappene. Denne følelsen får du i Direktørens Høyde.





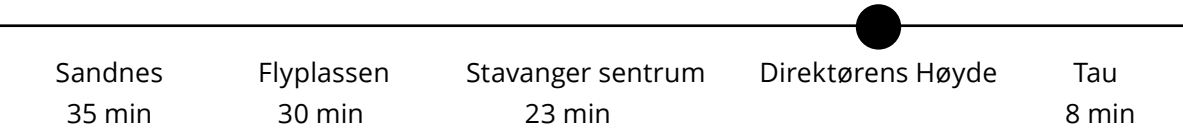
23 MINUTTER TIL STAVANGER – OG HJEM IGJEN NÅR DU VIL

Nå som Ryfast-tunnelen er ferdig, tar det ikke mer enn ca 23 minutter å kjøre mellom Jørpeland og Stavanger. Båten mellom Tau og byen hadde sin sjarm, men ingen tvil om at den nye tunnelen gjør det enklere å komme seg til og fra Stavanger-siden av fjorden. For mange er den kortere reisetiden enda et argument for å bo og leve på Jørpeland og Strandalandet. Det er som man får det beste av to verdener, sier det. Landlig og sjønært, og samtidig alle byens fasiliteter.



REIS MILJØVENNLIG

Det er bussholdeplass nær Direktørens Høyde – ingen problem å reise kollektivt samme hvor du skal. Det blir selvfølgelig lagt opp til individuell elbillading i parkeringsanlegget, det å kjøre utslippsfritt blir enkelt. Men glem ikke vårt mest miljøvennlige fremkomstmiddel; Sykkelen! Strandalandet er fantastisk for syklistene, både langs landeveien og for de som våger seg på en av de mange nye løypene for terrengsyklistene.



Heime™

JØRPELANDS FØRSTE HEIME-PROSJEKT!

I Direktørens Høyde skal du oppleve fellesskap og trivsel fra første dag. Ja, til og med fra før du flytter inn. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime, planlegger vi nå 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!



FØLG MED PÅ HVA SOM KOMMER!

Heime som bo- og trivselskonsept brukes i boligprosjekter fra Tromsø i nord til Kristiansand i sør. Vi har derfor masse erfaring å høste fra når vi planlegger hva som skal skje i Direktørens Høyde. Mer informasjon kommer – vi holder deg oppdatert hvis du abonnerer på våre nyhetsbrev.

DELING: BRA FOR MILJØET, BRA FOR DEG

Gjennom Heime blir det enkelt å dele på utstyr du egentlig ikke trenger å eie selv. Det kan være litt plasskrevende gjenstander som gardintrapper, steiketakke, bagasjetraller, høytrykkspyler og biljekk, men også forskjellig mindre verktøy som drill, hammer og sag. Her ønsker vi at dere beboere bidrar med ønsker til hva som skal deles, og dere kan selvfølgelig stille eget verktøy og utstyr til andres disposisjon i denne ordningen. Vi håper at alle får mange hjelpsomme naboer.

FÅ FULL KONTROLL MED HEIME-APPEN

Alle som flytter inn i Direktørens Høyde, får tilgang til Heime-appen. Dette er en kommunikasjons- og aktivitetsapp med mange muligheter. Her er noen av dem:

- En egen aktivitetskalender for arrangementer i Direktørens Høyde, og påmeldingsfunksjon.
- Du kan opprette egne arrangementer og invitere naboene. Det kan være alt fra små ting som å gå tur sammen til større begivenheter som felles 17. mai-feiring eller lignende.
- Du kan be om hjelp, som å vanne planter eller passe hunden når du skal på ferie.
- Du kan reservere selskapslokale og gjesteleilighet.
- Heime samarbeider med Vipps, slik at man enkelt kan betale sin del i de tilfeller der ulike arrangementer koster noe (f.eks. vinkvelder) og leie for selskapslokale og gjesteleilighet.



SPAR PENGER MED SELSKAPSLOKALE OG GJESTELEILIGHET

Selskapslokale og gjesteleilighet er fasiliteter som er høyt verdsatt av beboere i andre boligprosjekter – mye mer brukt enn mange så for seg før innflytting.

- Med en gjesteleilighet tilgjengelig kan du tilby besøkende et komfortabelt og privat «hjem» for en natt eller flere. Et sted hvor de kan komme og gå som de vil, og kanskje invitere deg på frokost?
- Gjesteleilighet innebærer at du kan klare deg uten det ekstra soverommet i din egen leilighet. Økonomisk betyr det i så fall at du vil spare en hel del penger på selve leilighetskjøpet. I tillegg får du mindre eget areal å holde rent og varme opp.
- Selskapslokale gjør at du kan velge en leilighet med mindre stue enn du så for deg. De dager der du virkelig trenger plass til mange gjester, da kan du leie selskapslokalet. Igjen – du kan spare mye på å velge en litt mindre leilighet enn du kanskje trodde.





Størrelse

112 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG C
i 7. etasje*

Utsikt vil avvike.



Størrelse

92 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG C.
Finnes i flere
etasjer.*

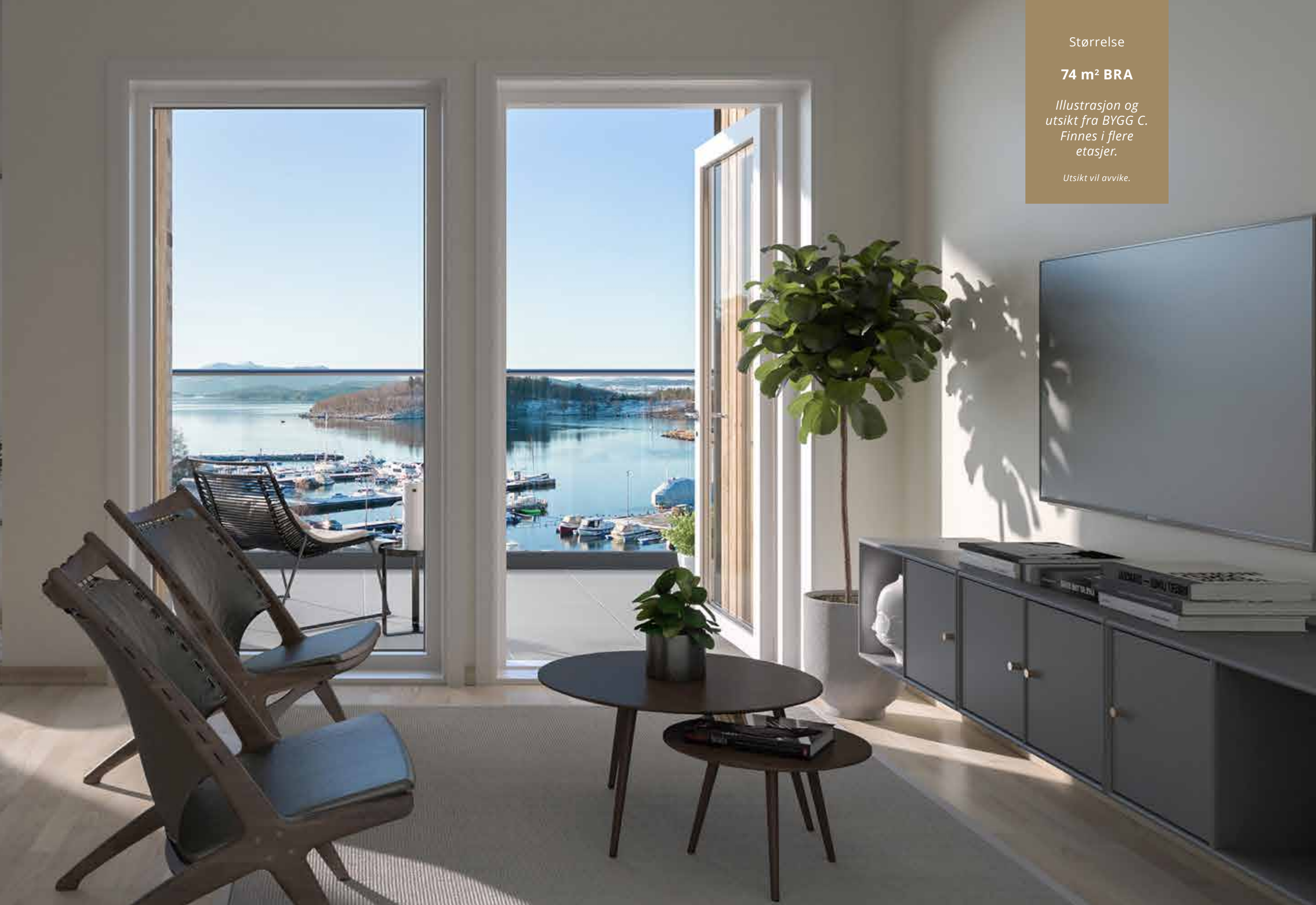
Utsikt vil avvike.

Størrelse

101 m² BRA

Illustrasjon og utsikt fra BYGG C.
Finnes i flere etasjer.

Utsikt vil avvike.



Størrelse

74 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG C.
Finnes i flere
etasjer.*

Utsikt vil avvike.

Størrelse

92 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG C.
Finnes i flere
etasjer.*

Utsikt vil avvike.

Størrelse

134 m² BRA

*Illustrasjon og utsikt fra BYGG B.
Finnes kun i 4. etasje.*

Utsikt vil avvike.

UTNYTT TERRASSENE I DIREKTØRENS HØYDE

Her er terrasse i 4. etasje vist med tilvalg som flott utekjøkken, usjenert grillsoner, lounge, pergola med overtrekk og levegg. Spør utbygger om hvilke tilvalg som er mulig på de forskjellige terrassene. Dette er muligheter innenfor tilvalsperioden satt av utbygger.



3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Størrelse

92 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG A.
Finnes i 1. etasje.*

Utsikt vil avvike.



Størrelse

134 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG C.
Finnes i 4. etasje.*

Utsikt vil avvike.



Størrelse

73 m² BRA

*Illustrasjon fra
BYGG A.
Finnes i 1. etasje.*

Størrelse

112 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG A.
Finnes i 7. etasje.*

Utsikt vil avvike.

3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise
elementer og materialer som ikke er en del av
standardleveransen. Bilde og utsiktsskjold er kun
ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Størrelse

112 m² BRA

*Illustrasjon fra
BYGG A.
Finnes i 7. etasje.*



Størrelse

102 m² BRA

*Illustrasjon og
utsikt fra BYGG B.
Finnes i flere
etasjer.*

Utsikt vil avvike.





Her ser du en 3D illustrasjon av det flotte selskapslokalet i 3. etasje i A bygget.
Et elegant lokale med god plass, og vegg i vegg ligger gjesteleiligheten.

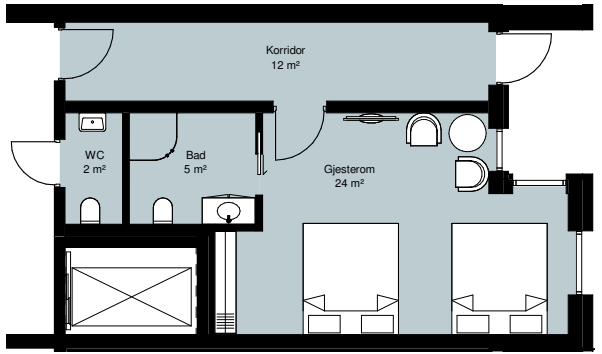
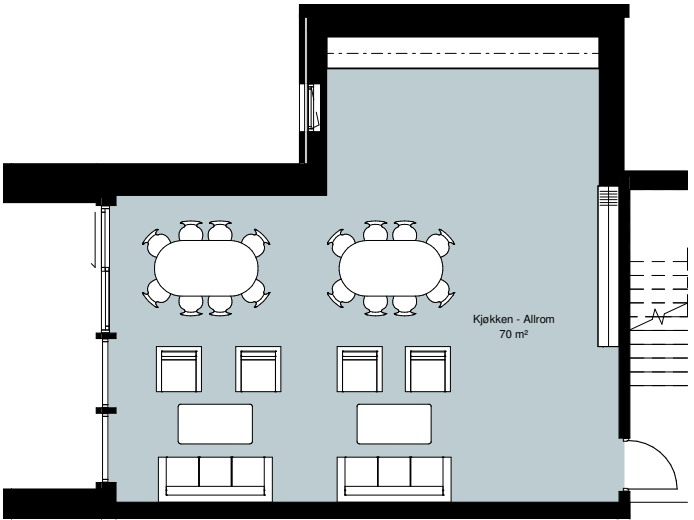


ET FELLES ALLROM TIL NYTTE OG GLEDE

Vi vil at Direktørens Høyde blir et trygt og trivelig sted å bo. Et sted der du som flytter inn ikke bare får nye naboer, men også nye venner. Derfor er det satt av betydelig areal i 3. etasje til et flott lokale der du og dine naboer kan møtes. Hva med fast tirsdagsbridge, en førjulssamling, en strikkekubb eller kanskje dere får på plass en TV for å se gullrekka på NRK på fredager? Alt er kjekkere når man er sammen!

Allrommet blir også et fint sted for beboermøter i sameiets regi. Det kan være årsmøter, men også ting som foredrag om lokalhistorie, mat og vin eller noe helt annet.

Med allrommet klarer du deg fint uten en stor stue i egen leilighet, for du kan nemlig reservere dette rommet til markeringer og feiringer når du vil samle familie og venner. Allrommet vil ha enkel kjøkken-fasilitet, der rommet kan utstyres med spisebord og sittegrupper. Så her er det bare å planlegge og dekke til fest.



OVERNATTINGSGJESTER? INGEN PROBLEM.

I samme etasje som allrommet kommer også en virkelig fin gjestehybel – helt perfekt når du får besøk som fortjener et godt og fredelig sted å overnatte. Gjestehybelen får både bad og en liten kjøkkenkrok, så her klarer de besøkende seg helt fint på egen hånd. Kanskje de til og med stiller med frokost til deg? Dette er en fullverdig liten leilighet, luftig plassert i 3. etasje. Det viser seg også at folk bruker slike tilbud mye mer enn de tror på forhånd.



Størrelse

74 m² BRA

Illustrasjon og utsikt fra BYGG A. Finnes i flere etasjer.

Utsikt vil avvike.

HURRA! ENDELIG FÅR DU NYTT KJØKKEN!

Da er det godt at vi har en kvalitetsleverandør med på laget, nemlig HTH. Vår kjære danske kjøkken-spesialist har levert godt design og funksjonelle løsninger i mer enn 50 år, og det vil du nyte godt av i din leilighet.

«Lyst og lekkert» er stikkord for standardinnredningen som leveres. Hvitt skrog med slette, rene hvite dører og håndtak i stål er en tidløs og elegant designløsning som er lett å like. Dempere på alle skuffer

og dører, og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, er to eksempler på funksjonelle løsninger du helt sikkert vil verdsette i hverdagen.

Du får selvfølgelig også muligheten til å gjøre personlige tilvalg på kjøkkenet, også velge andre fronter. Merk at det da kan komme tillegg i pris.



*Bildene som viser her er kun eksempel-
bilder fra HTH-kjøkkenet Glatt hvit.
Det utarbeides egne kjøkkentegninger
for hver leilighet.*

Nytt og
lekkert kjøkken
– Gled deg!



*Bildene som viser her er kun eksempelbilder fra HTH-kjøkkenet Glatt hvit.
Det utarbeides egne kjøkkentegninger for hver leilighet.*



DIREKTØRENS FISKESUPPE

2 stk. poteter
2 stk. gulrøtter
¼ stk. sellerirot
1 stk. løk
2 stk. hvitløksfedd
1 l ferdig utblandet fiskebuljong
1 ts salt
½ ts pepper
3 dl matfløte eller Crème Fraîche
400 g fisk F.eks. laks, steinbit,
blåskjell eller reker.

Til servering
1 ss finklippet gressløk

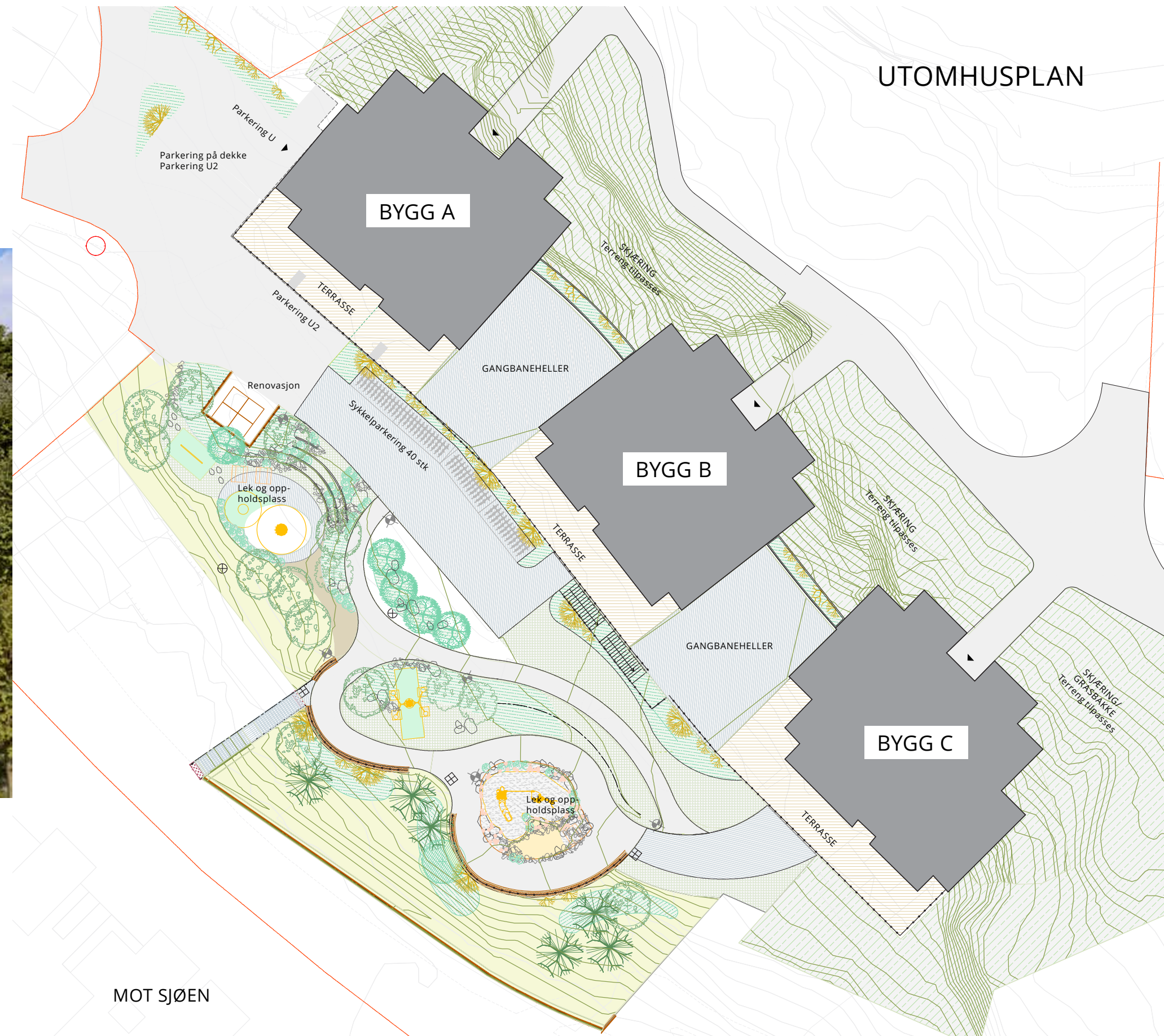
Start med å skrelle og rive potet, gulrot og selleri grovt, eller skjær dem i tynne strimler. Finhakk løk og skjær hvitløk i tynne skiver.

Ha ferdig utblandet fiskebuljong og grønnsakene i en kjele. La småkoke i 5-10 minutter. Ha i salt og pepper.

Ha i fløte, eller Crème Fraîche, og kok opp rett før servering. I mellomtiden skjærer du fisken i passe store biter.

Tilsett fiskebitene, ta gryta vekk fra platen og la fisken trekke i suppa i ca. 5 minutter til fisken er knapt ferdigtrukket.

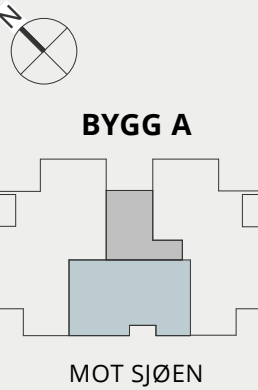
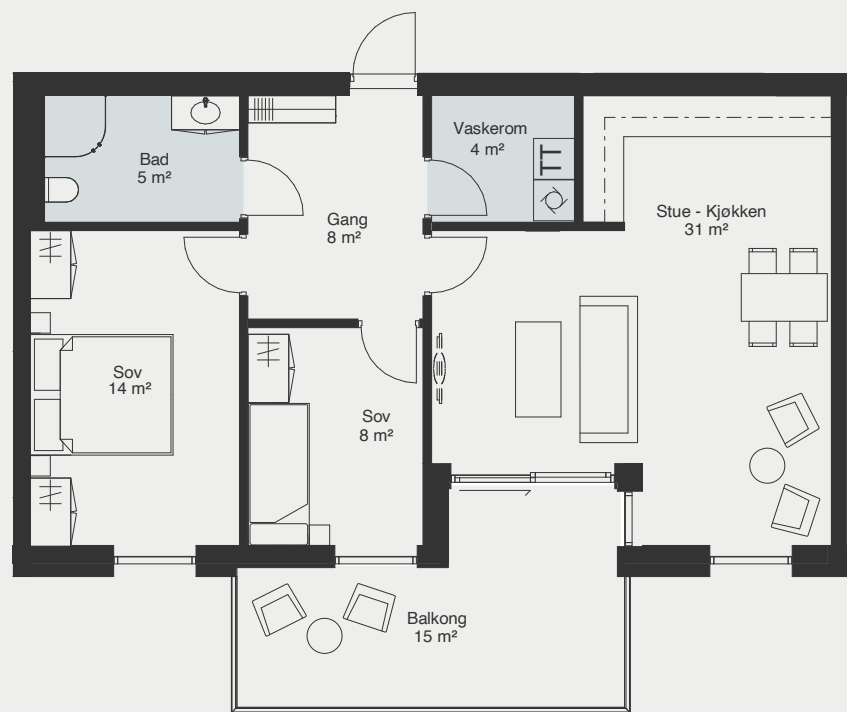
Bon appetitt!



Utomhusplanen er foreløpig en illustrasjonstegning av uteområdet. Således kan planen bli justert i prosjekteringsfasen.

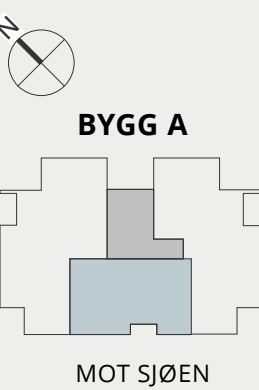
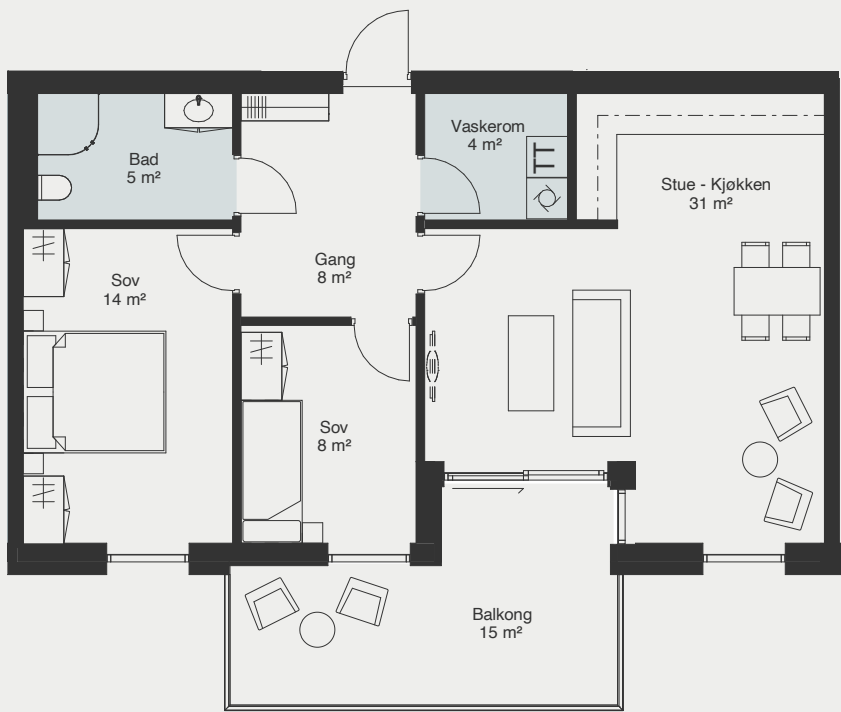
LEILIGHET 502

78 m² BRA • P-rom 74 m² • 5. etasje



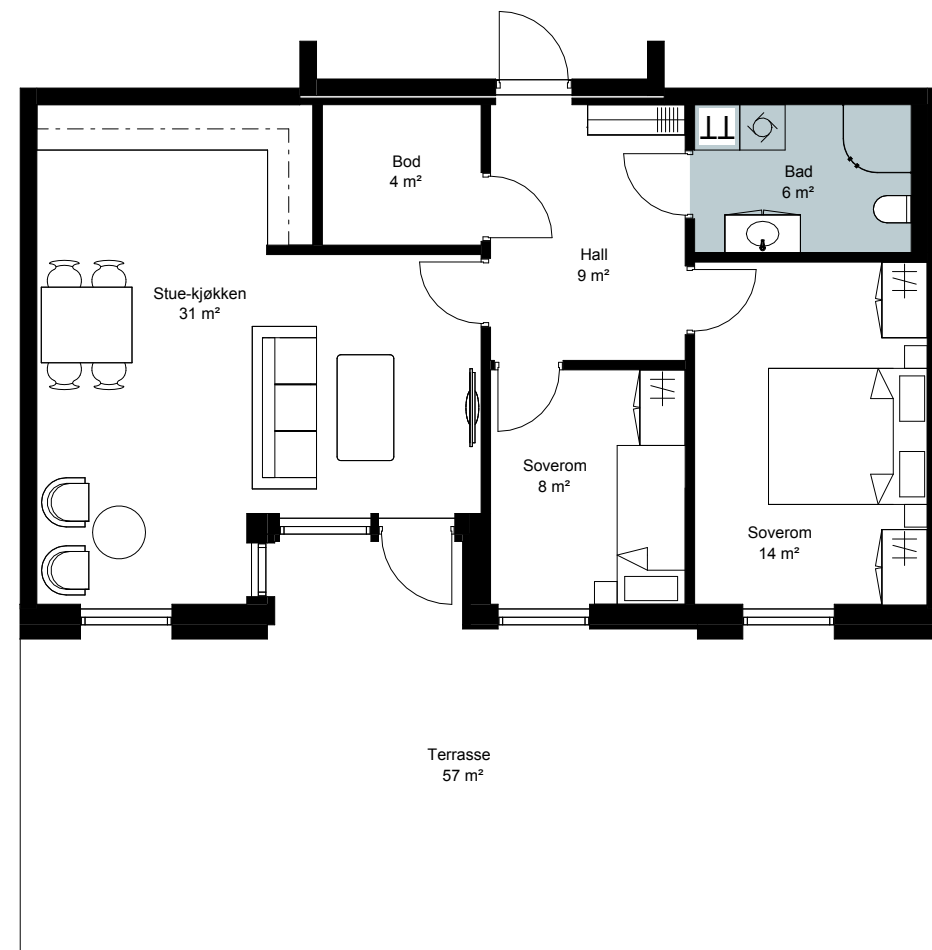
LEILIGHET 602

78 m² BRA • P-rom 74 m² • 6. etasje

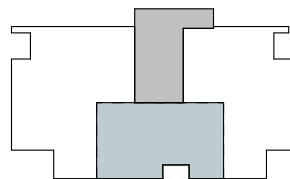


LEILIGHET 102

73 m² BRA • P-rom 70 m² • 1. etasje



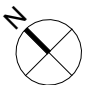
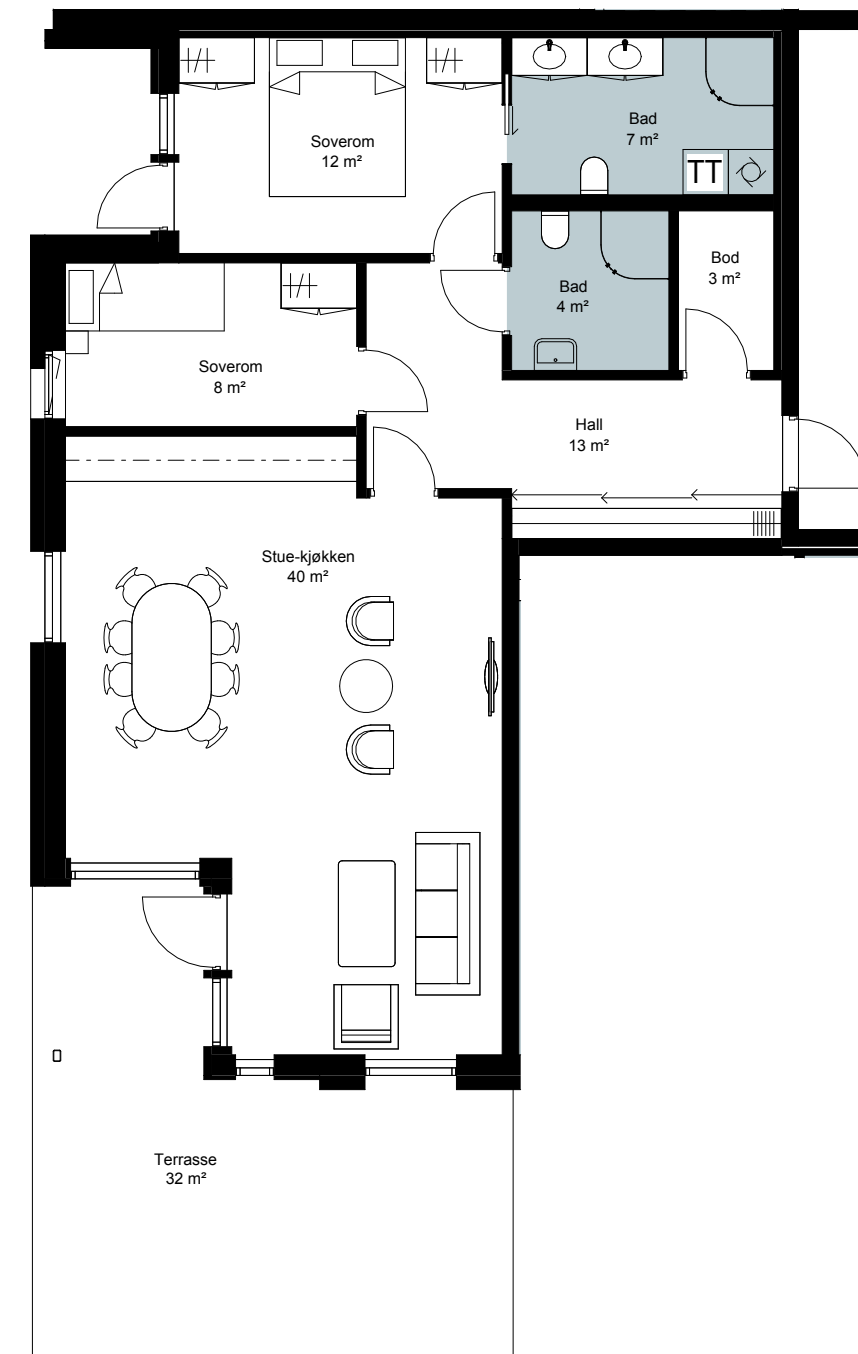
BYGG B



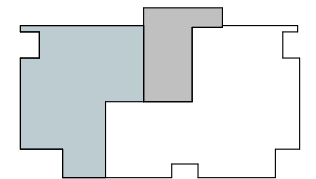
MOT SJØEN

LEILIGHET 103

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 1. etasje



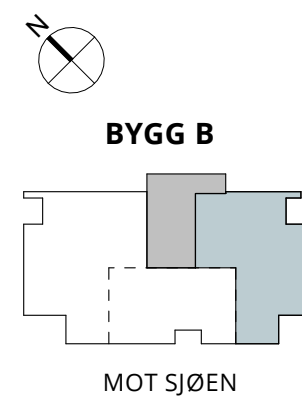
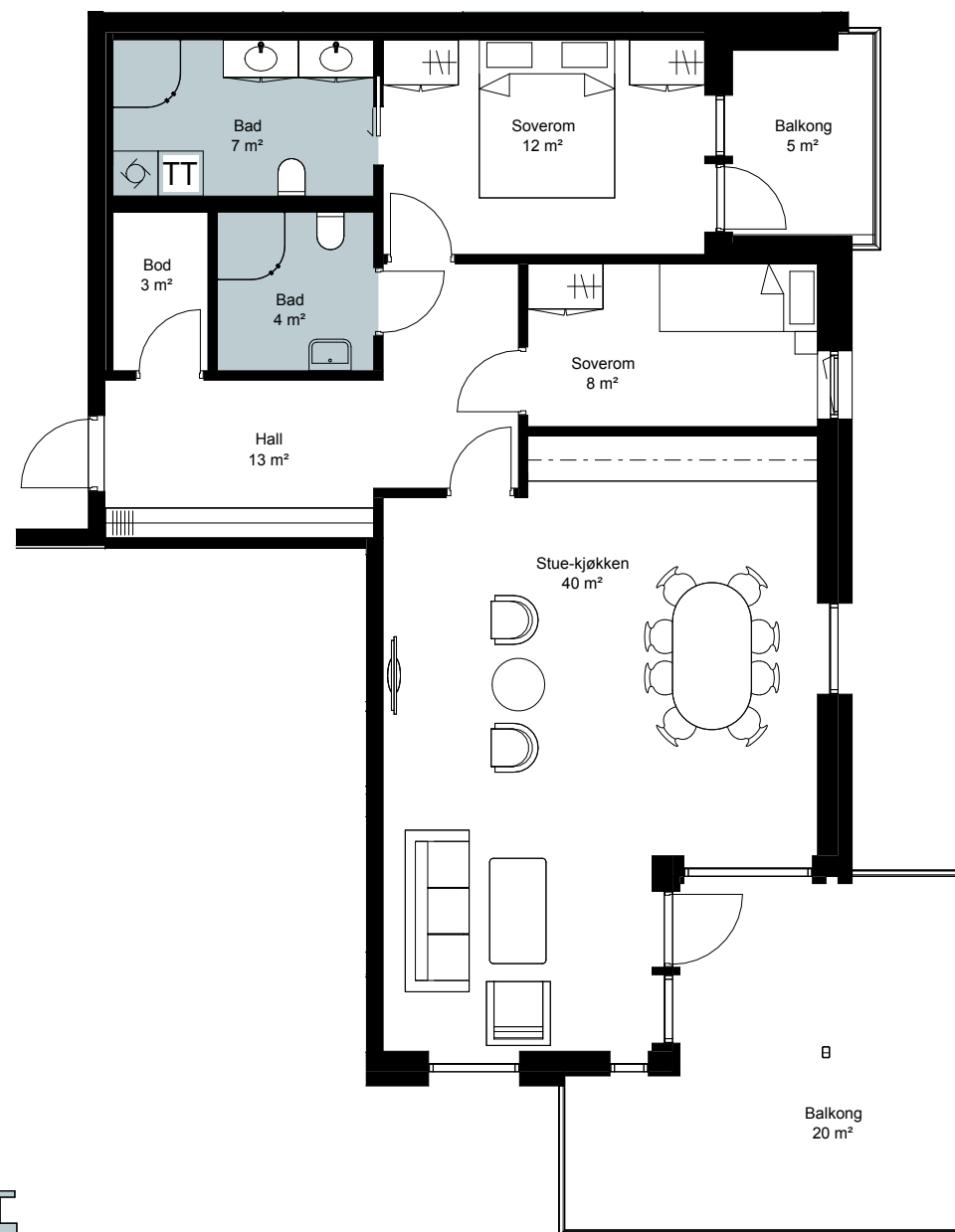
BYGG B



MOT SJØEN

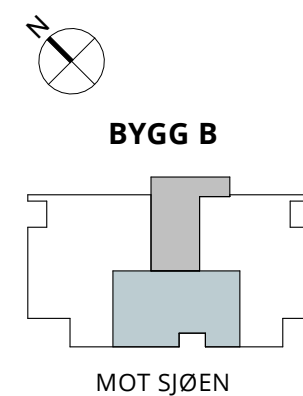
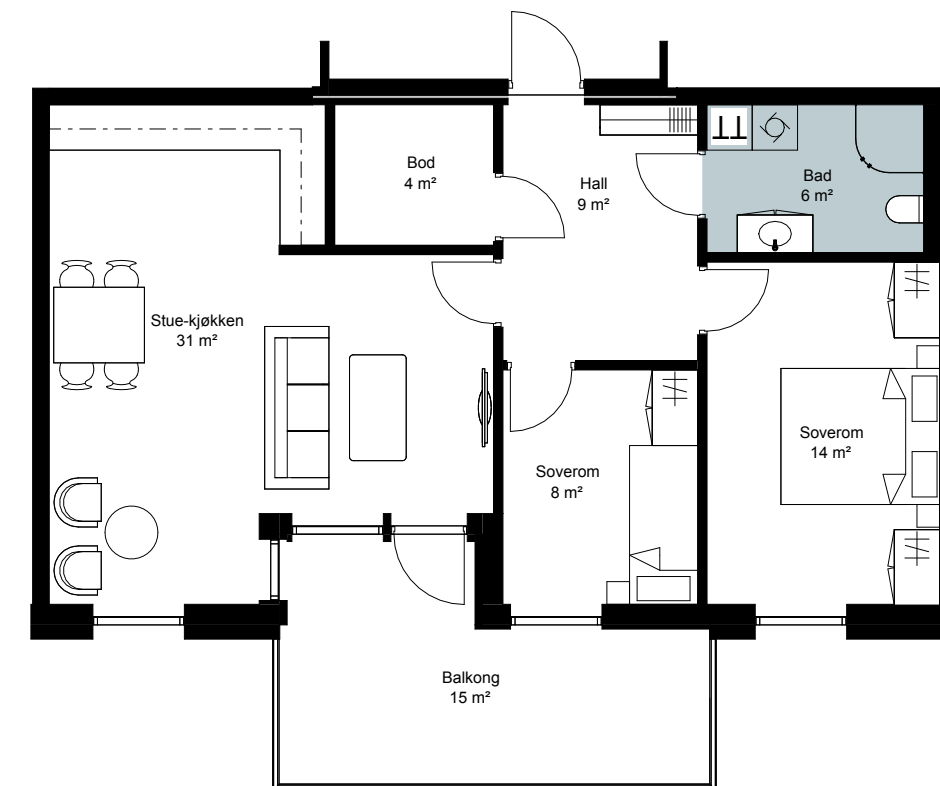
LEILIGHET 201

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 2. etasje



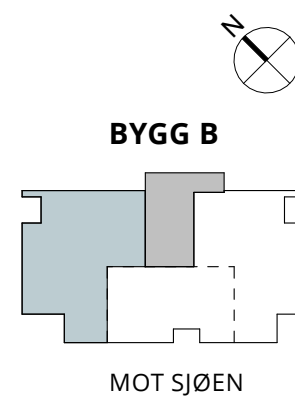
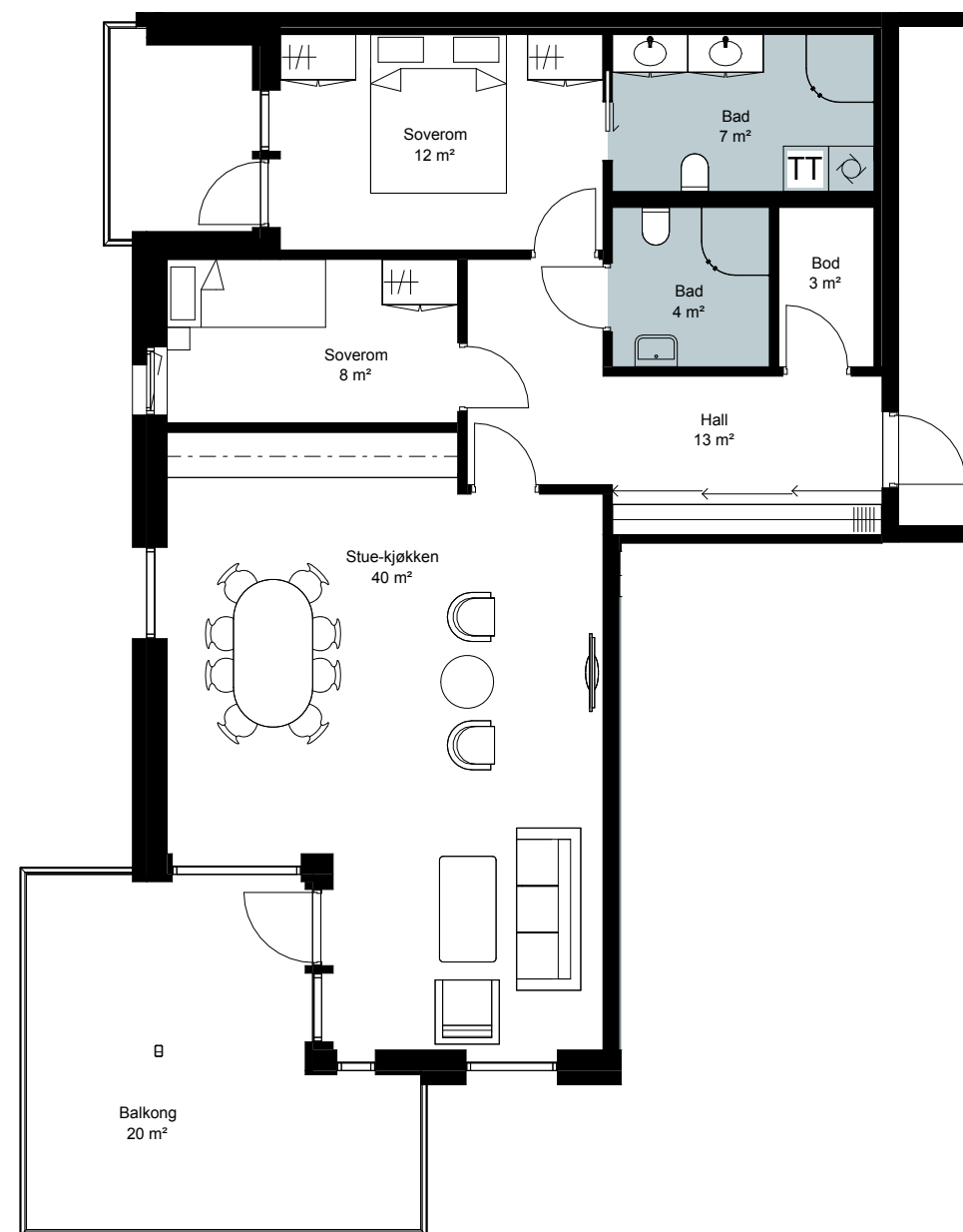
LEILIGHET 202

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 2. etasje



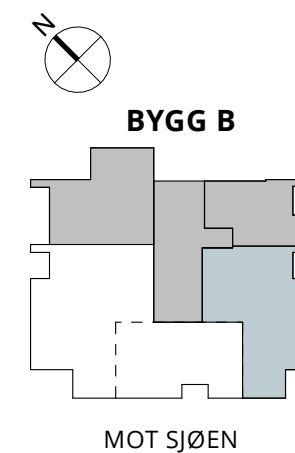
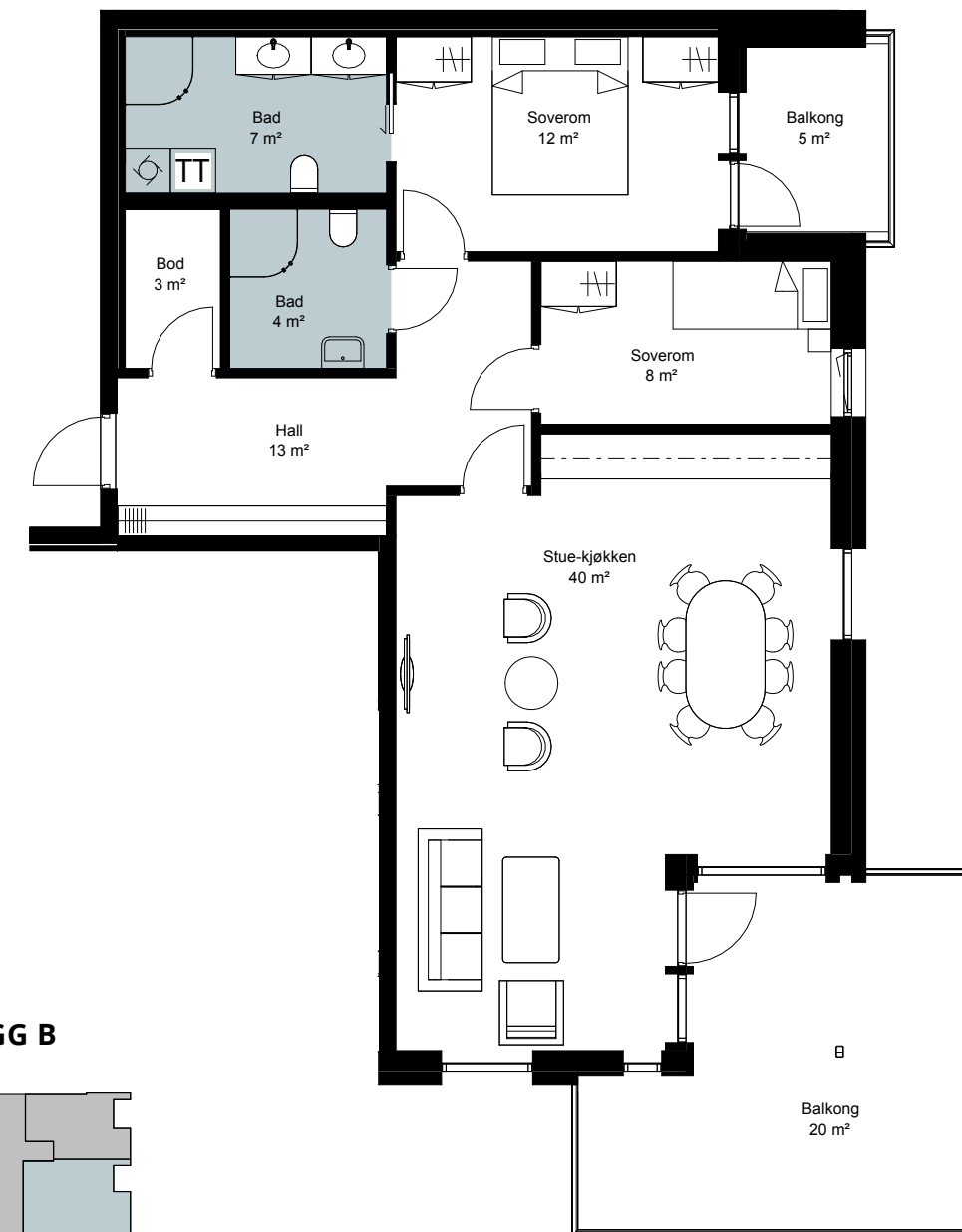
LEILIGHET 203

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 2. etasje



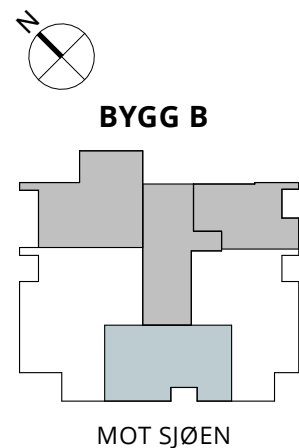
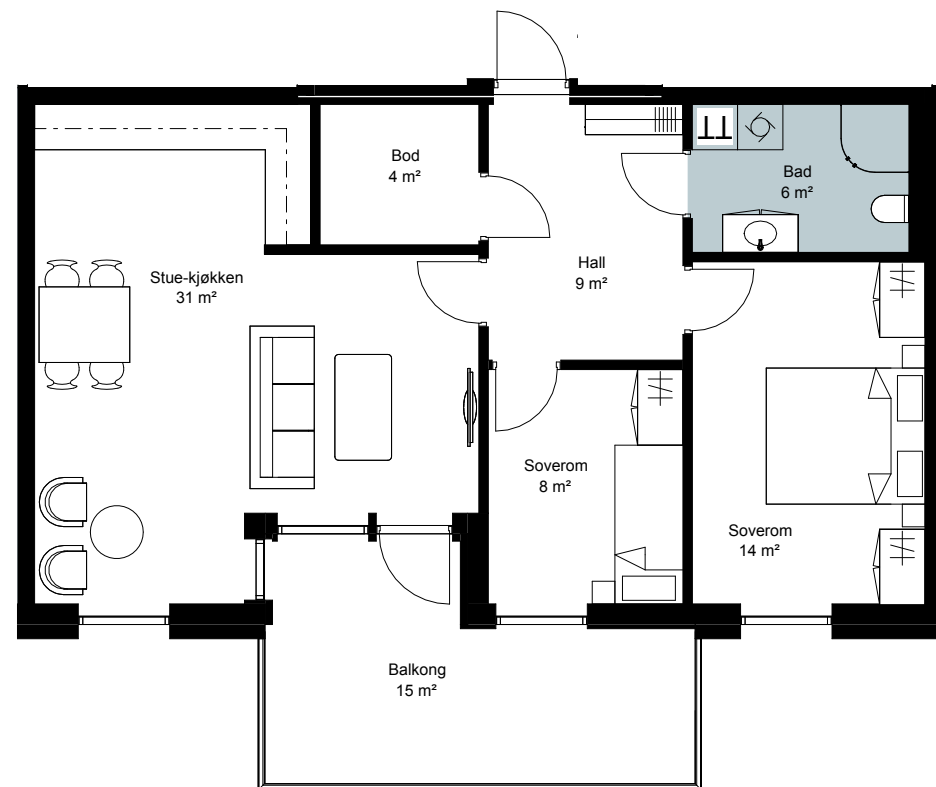
LEILIGHET 301

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 3. etasje



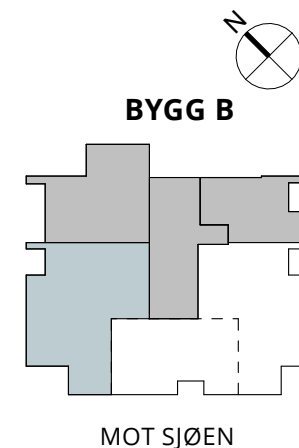
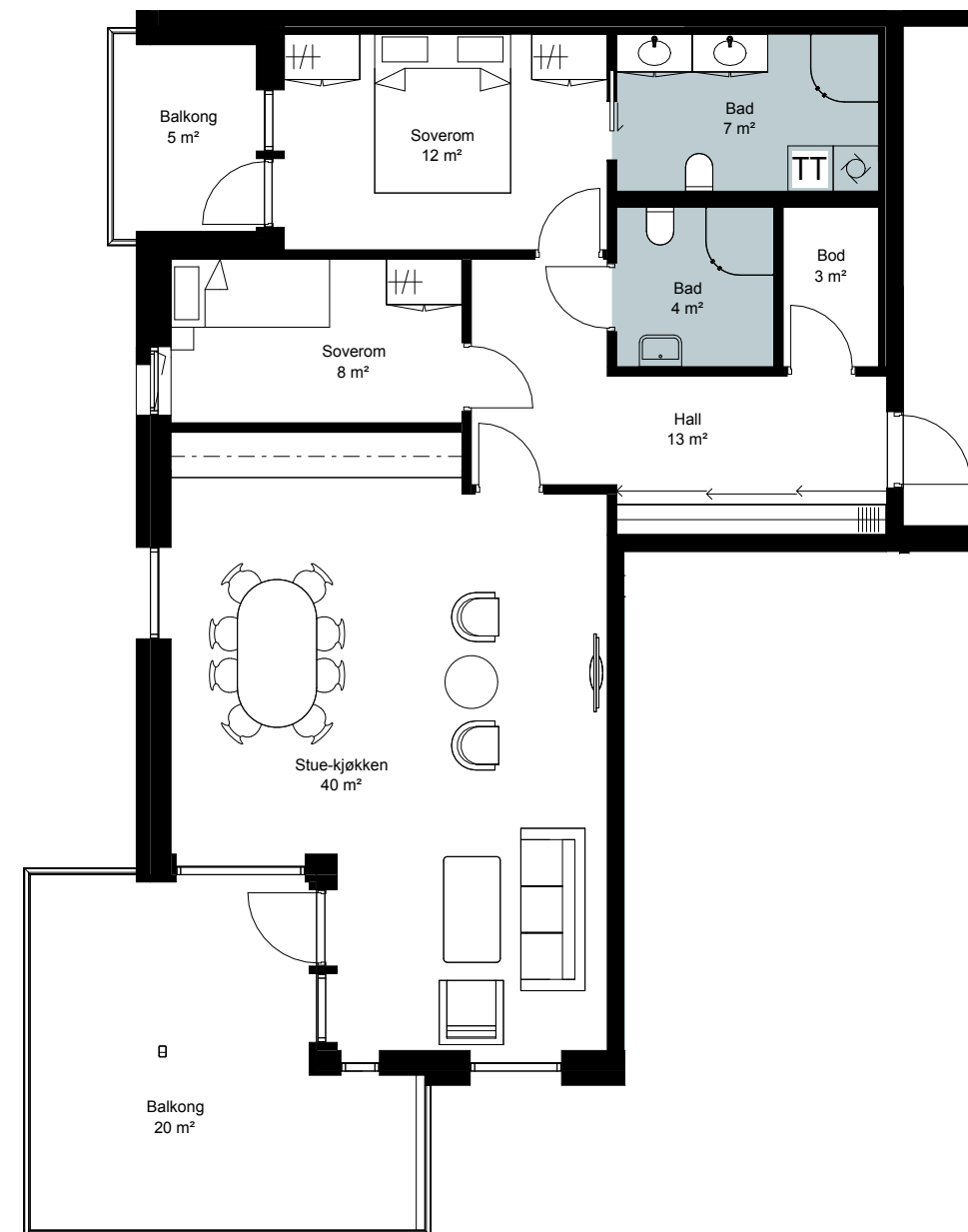
LEILIGHET 302

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 3. etasje



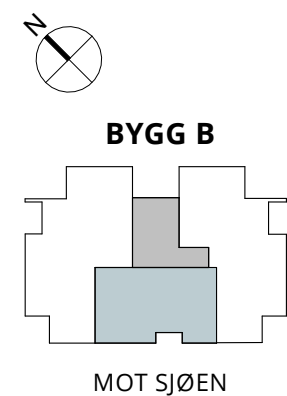
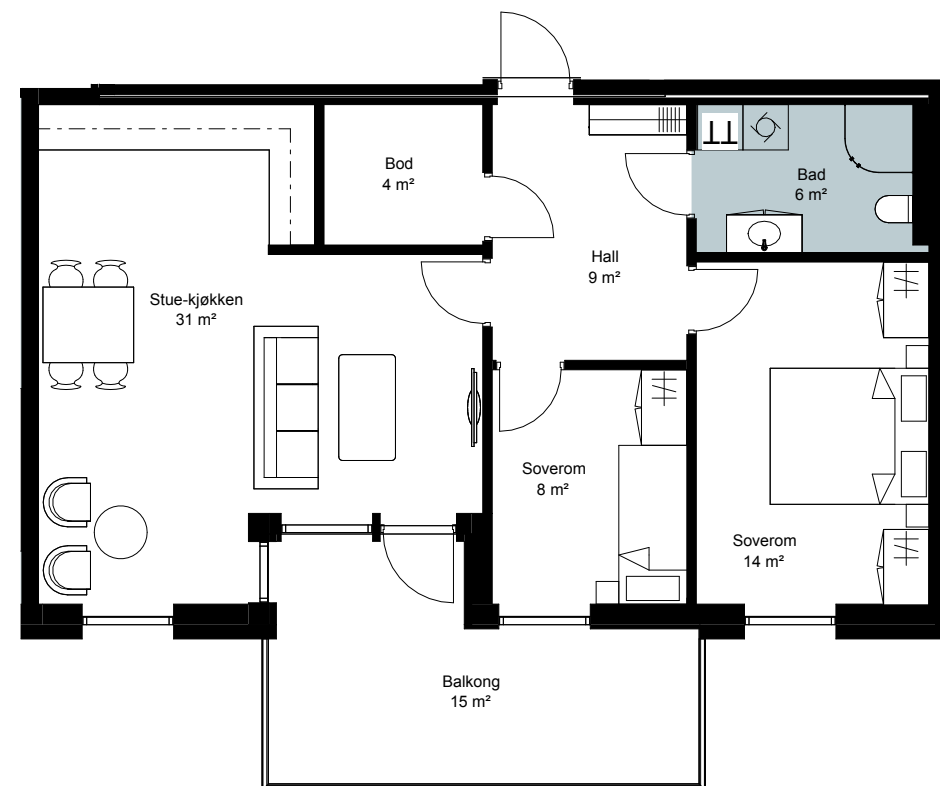
LEILIGHET 303

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 3. etasje



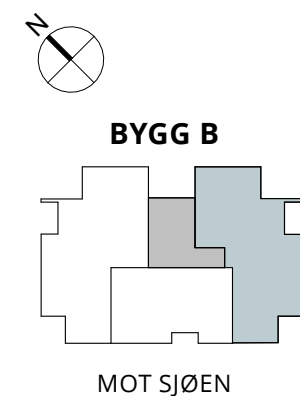
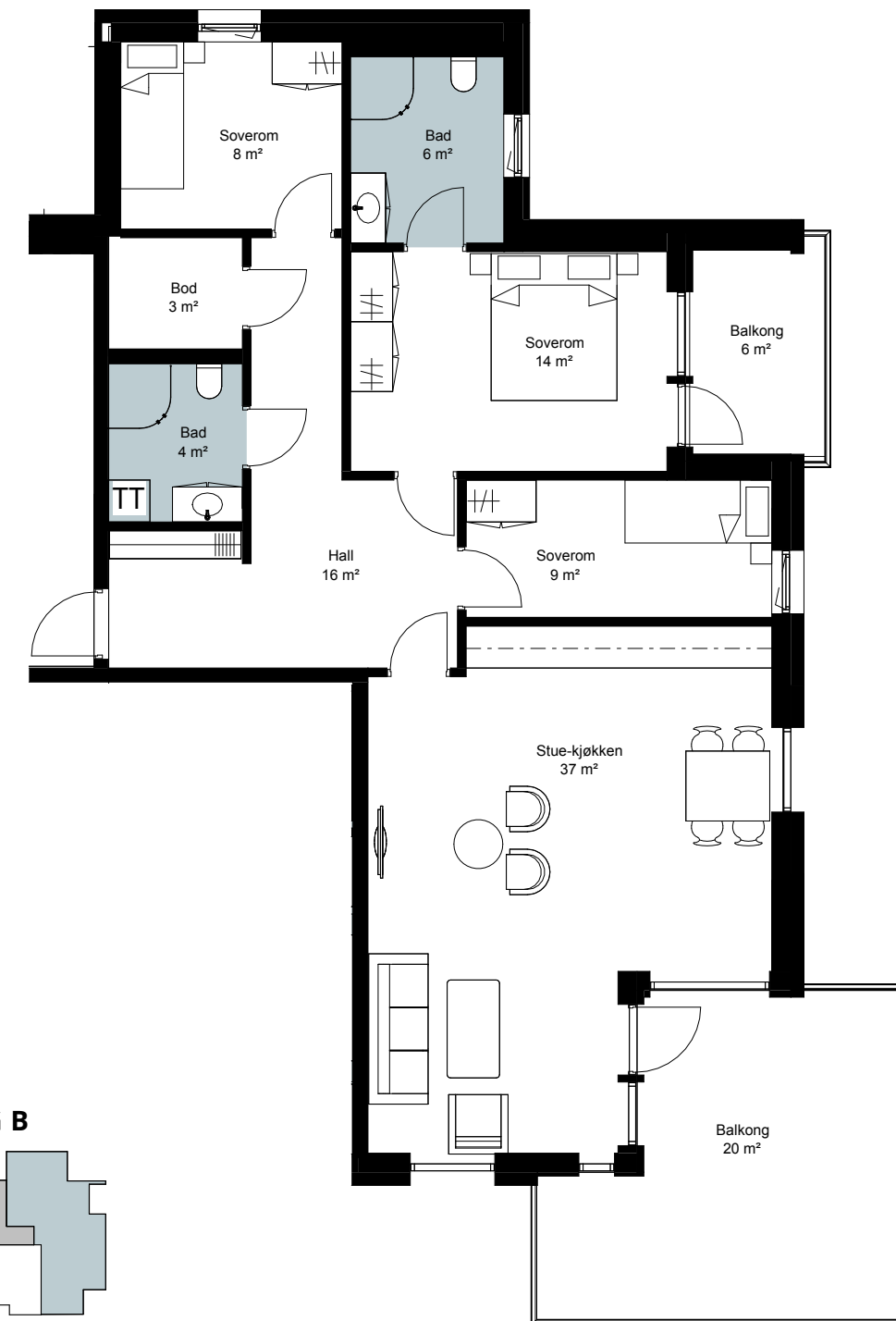
LEILIGHET 502

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 5. etasje



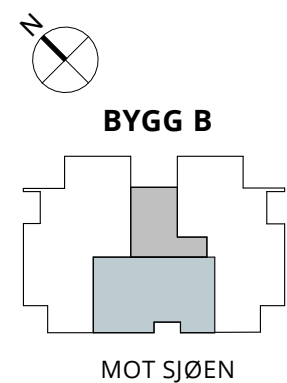
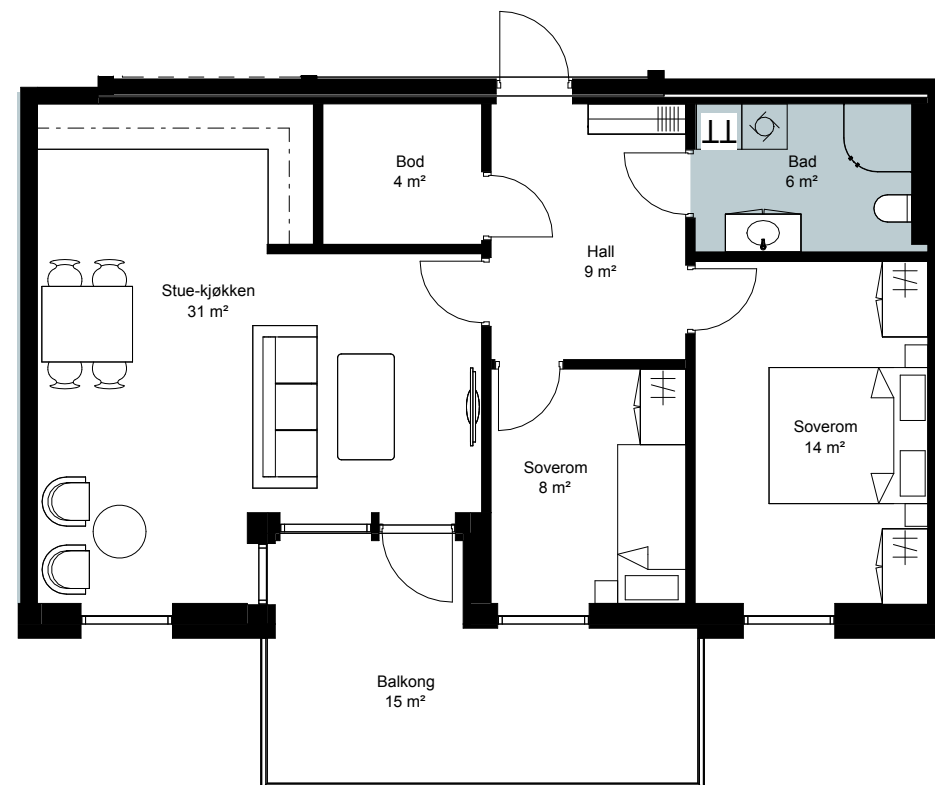
LEILIGHET 601

102 m² BRA • P-rom 99 m² • 6. etasje



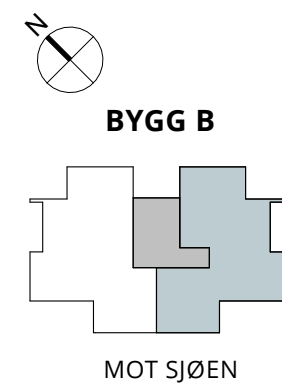
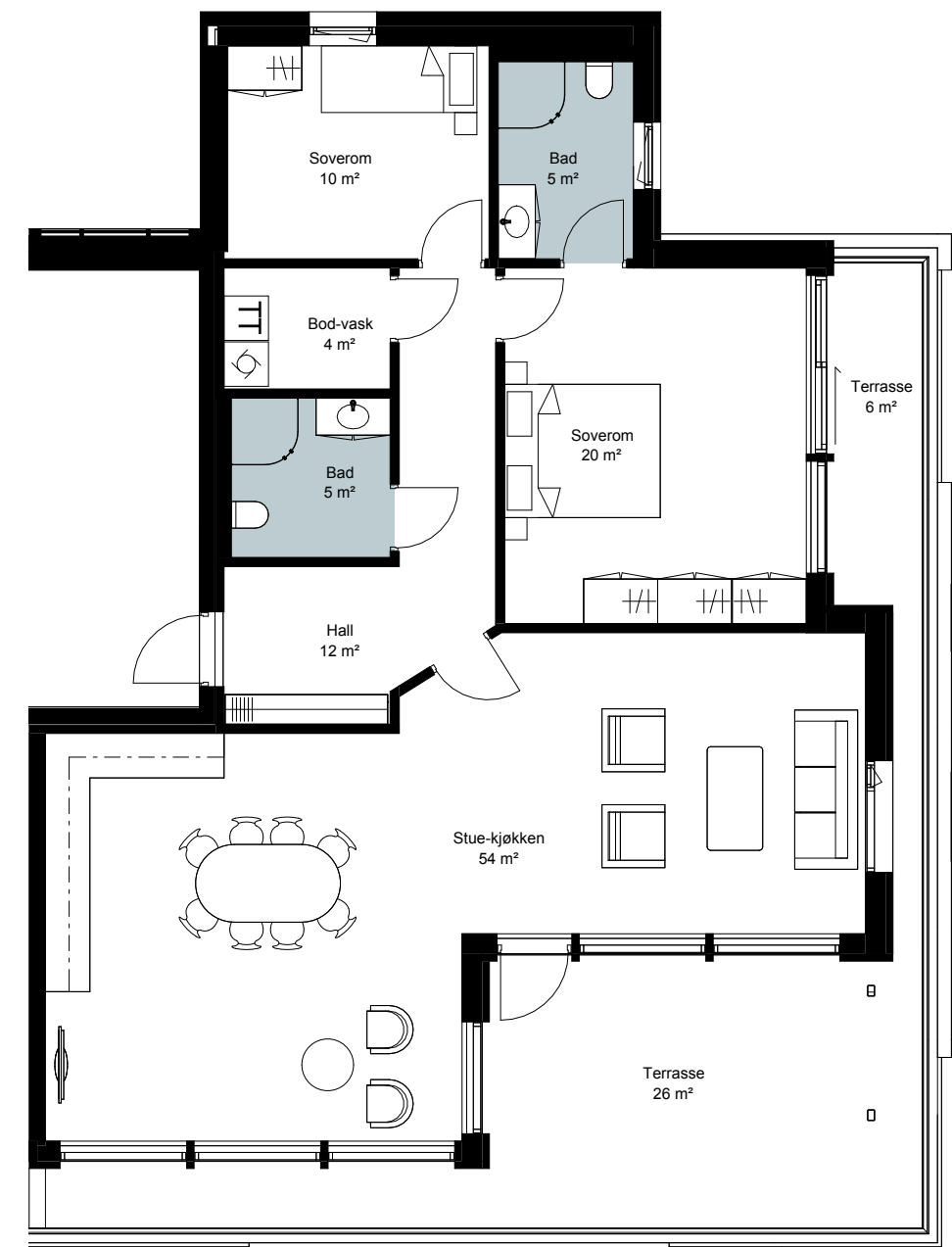
LEILIGHET 602

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 6. etasje



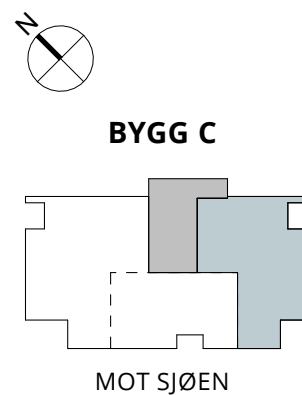
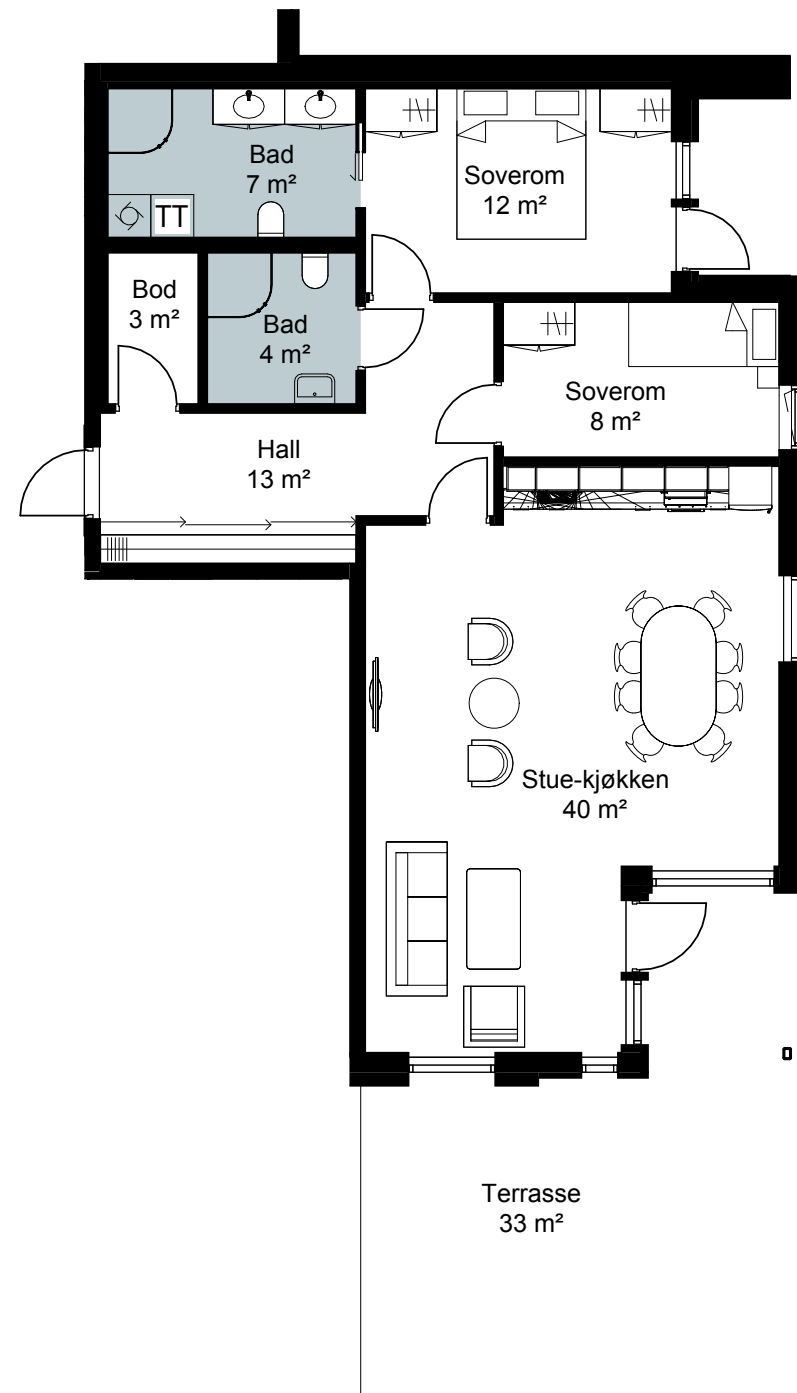
LEILIGHET 701

112 m² BRA • P-rom 108 m² • 7. etasje



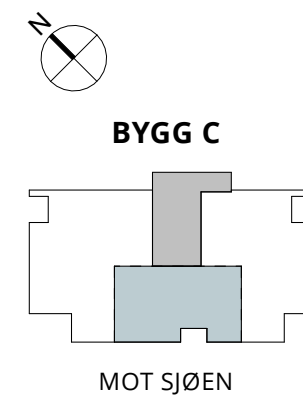
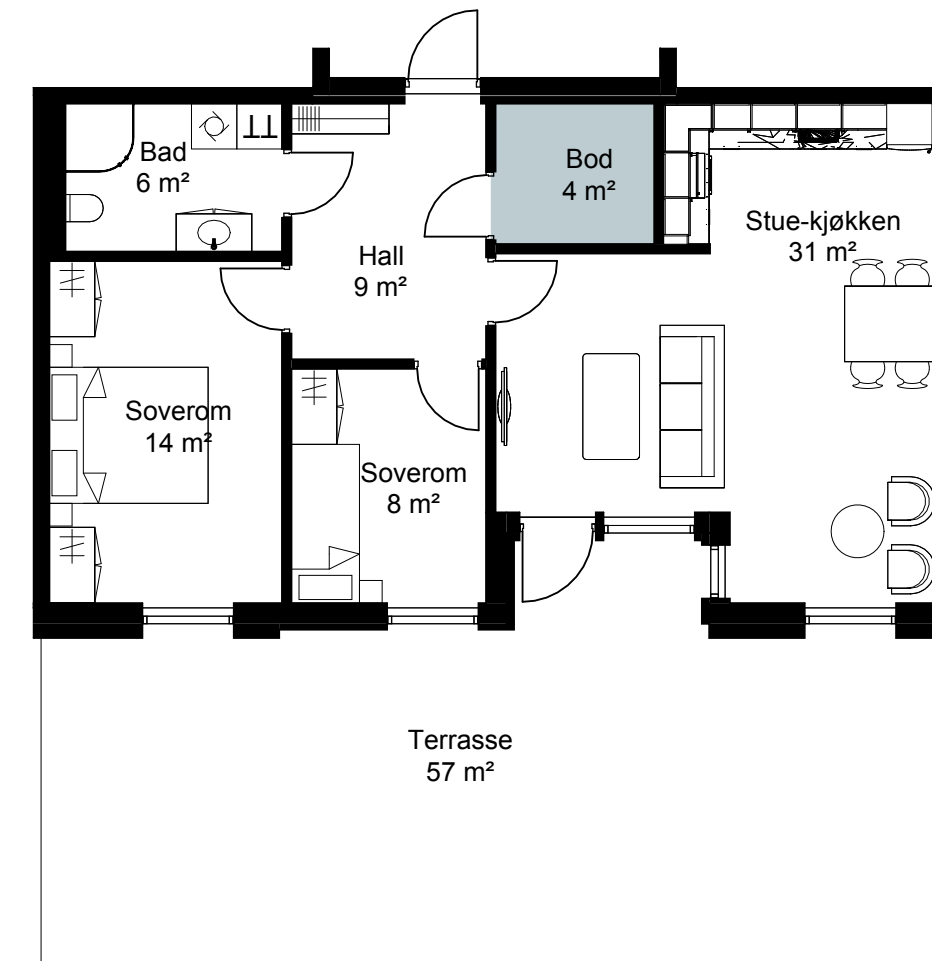
LEILIGHET 101

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 1. etasje



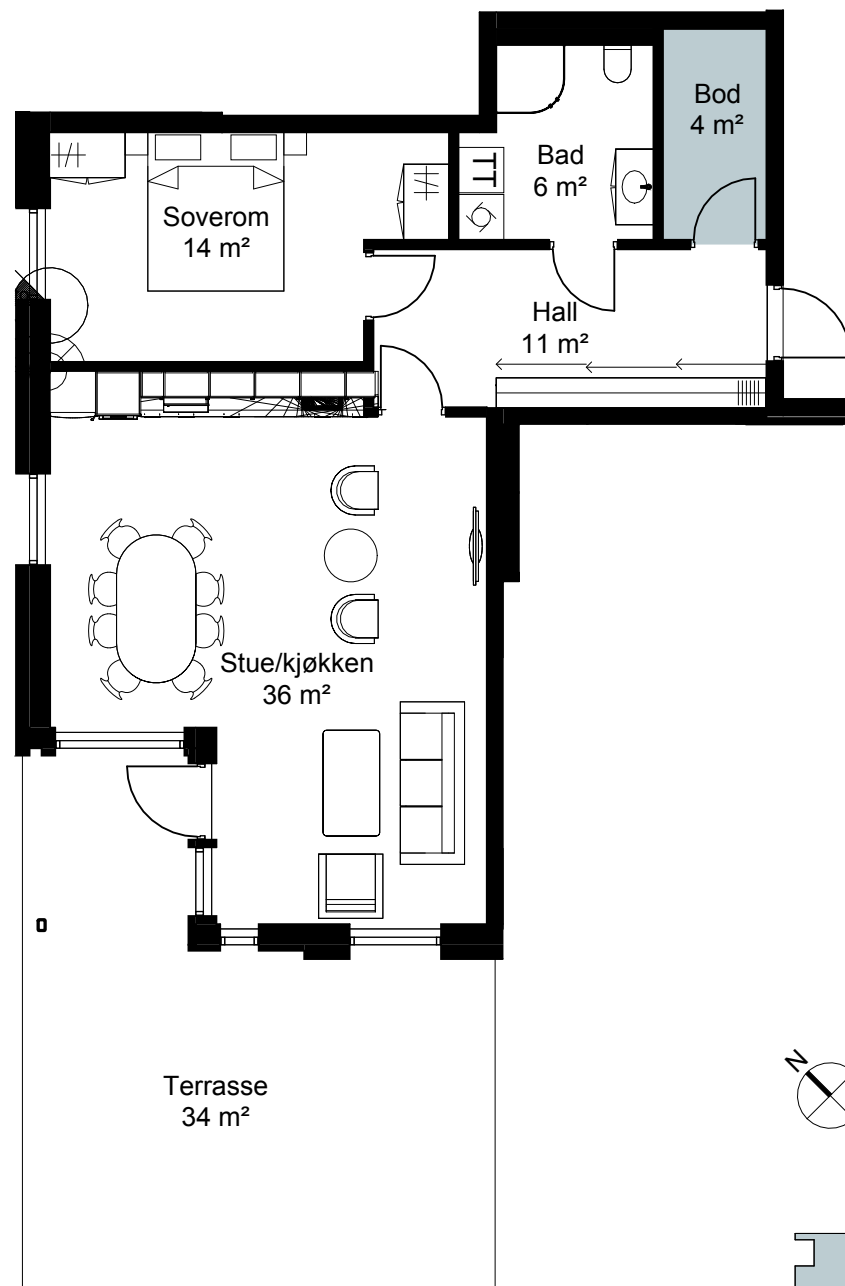
LEILIGHET 102

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 1. etasje

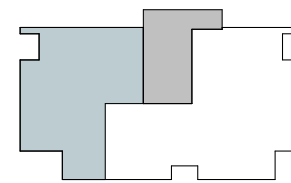


LEILIGHET 103

73 m² BRA • P-rom 69 m² • 1. etasje



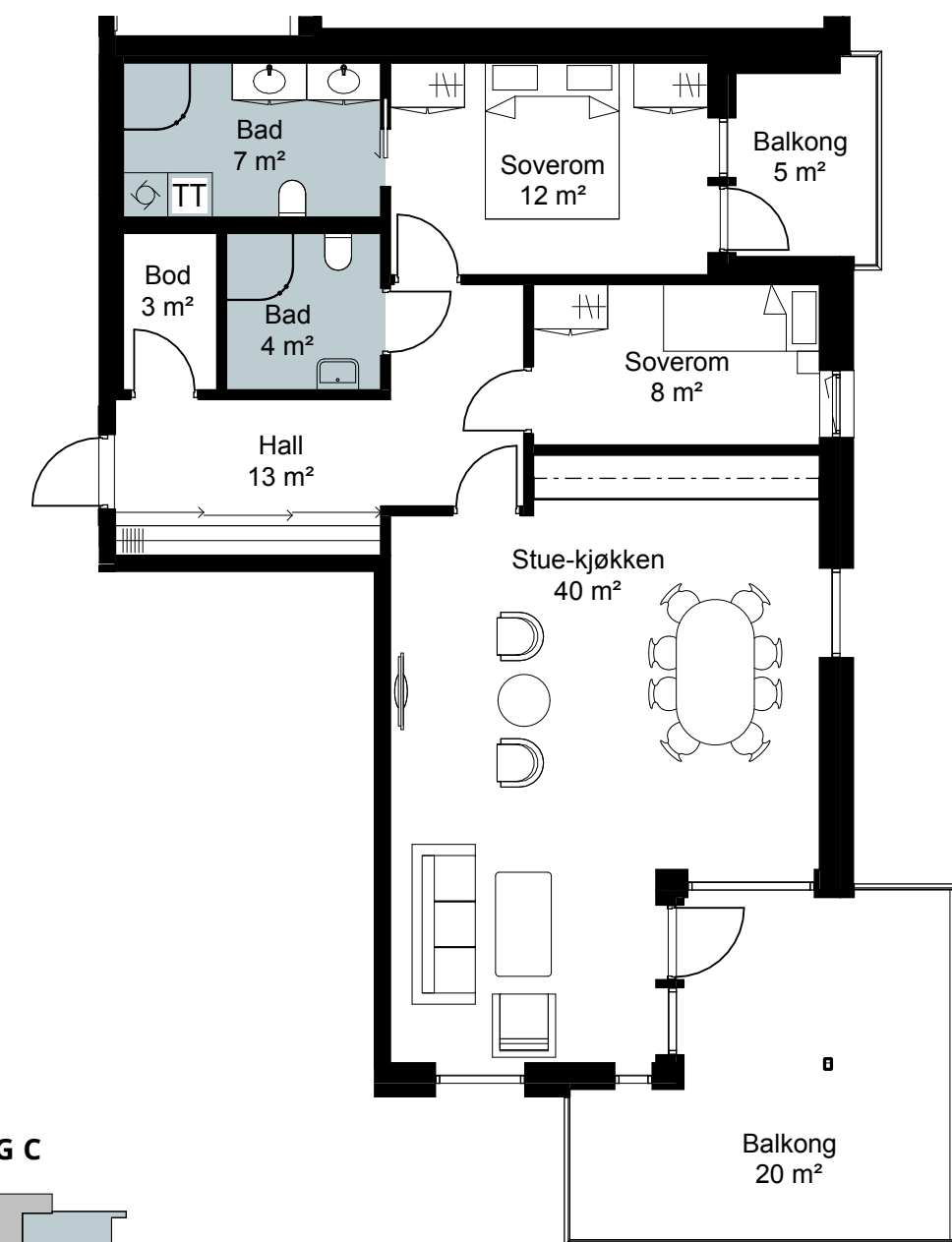
BYGG C



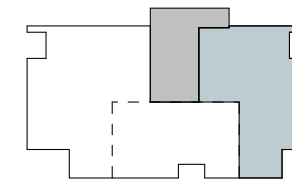
MOT SJØEN

LEILIGHET 201

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 2. etasje



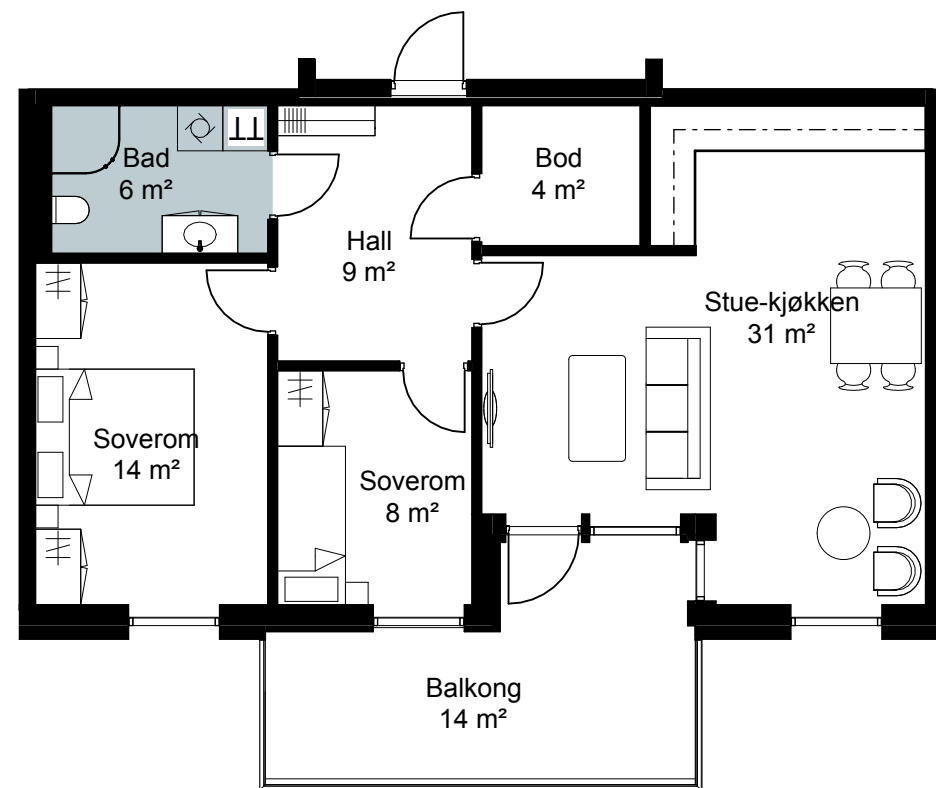
BYGG C



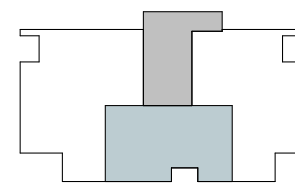
MOT SJØEN

LEILIGHET 202

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 2. etasje



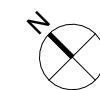
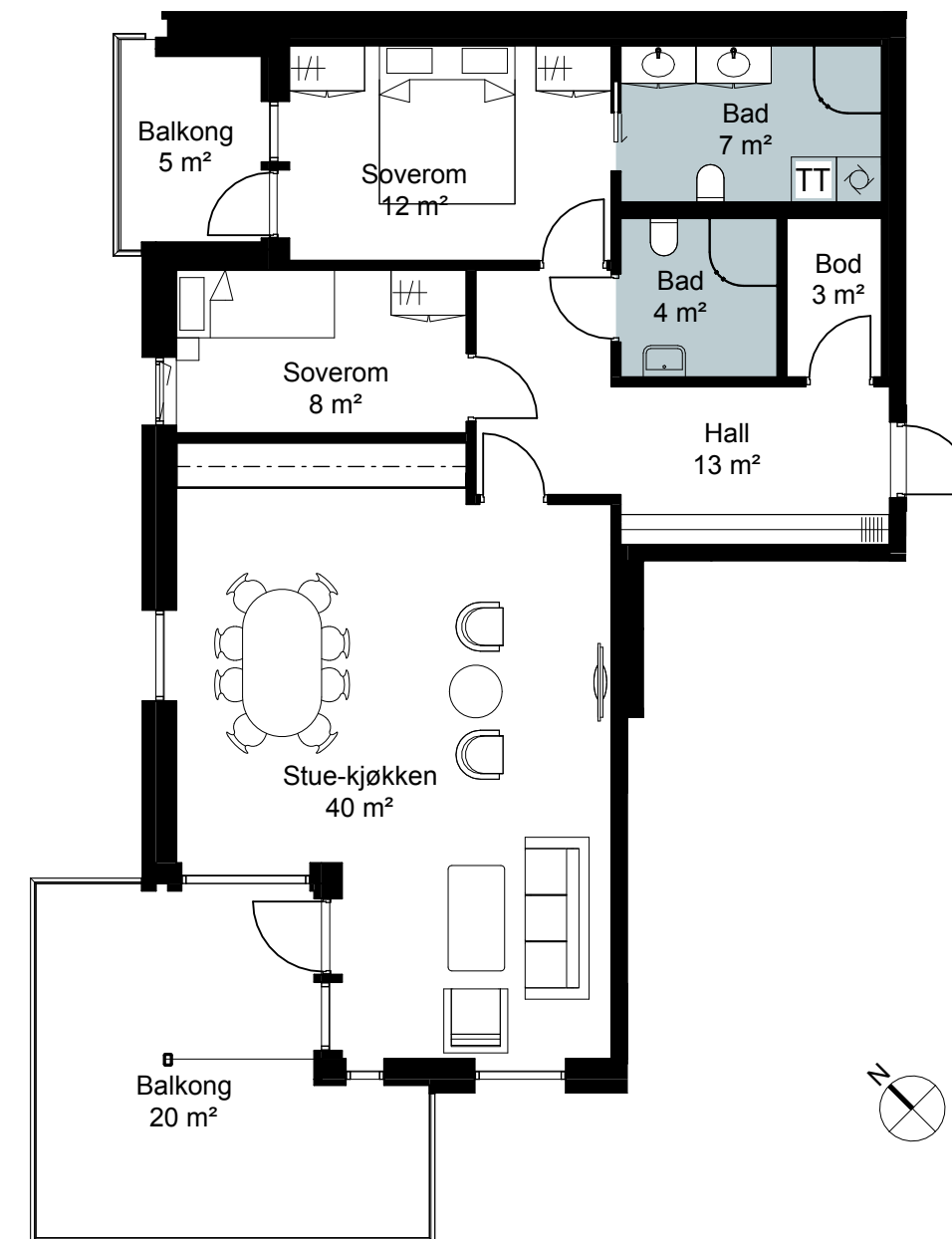
BYGG C



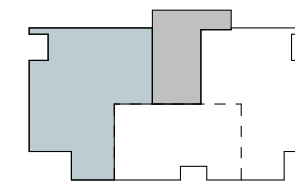
MOT SJØEN

LEILIGHET 203

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 2. etasje



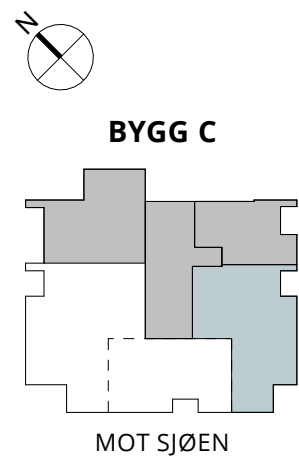
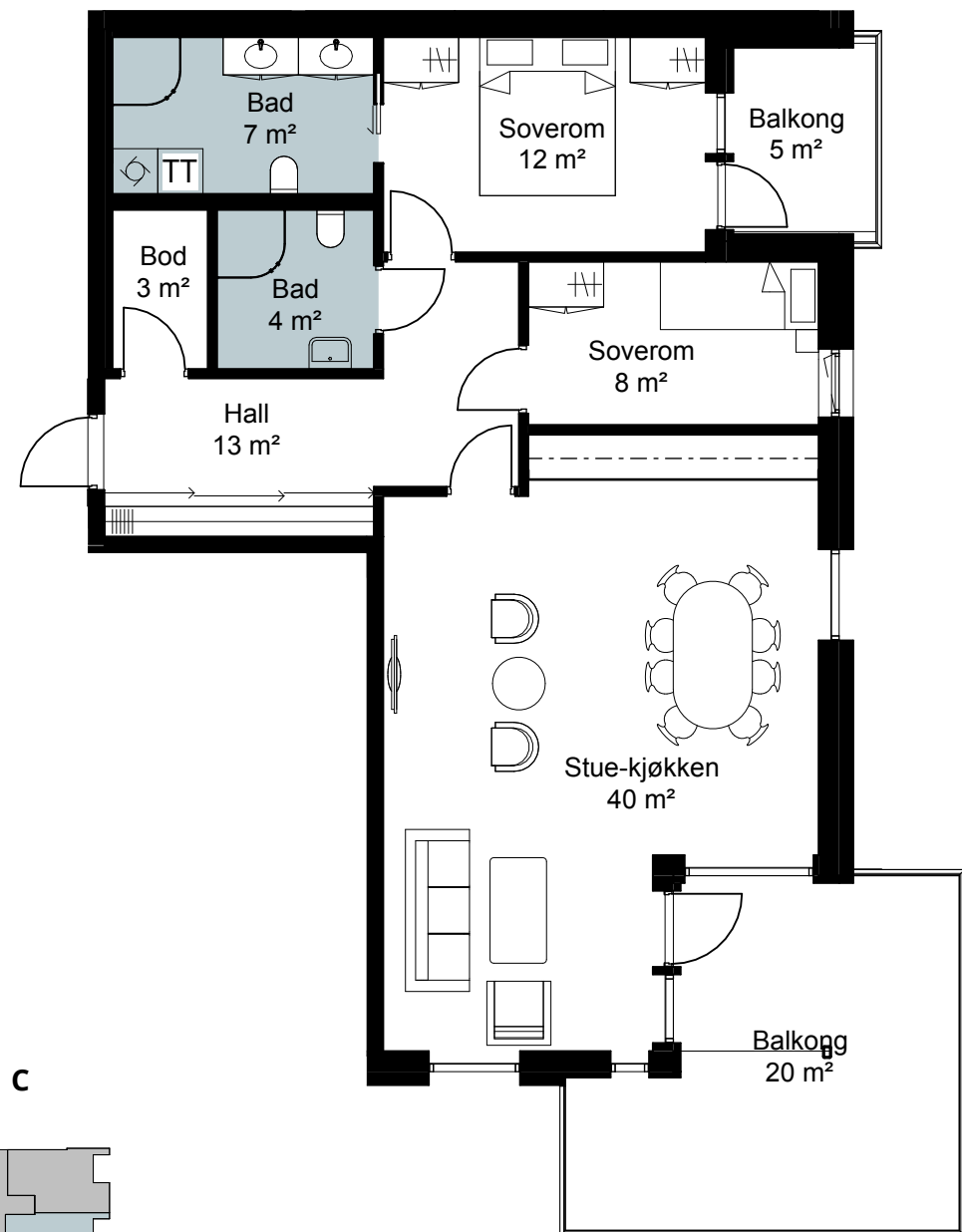
BYGG C



MOT SJØEN

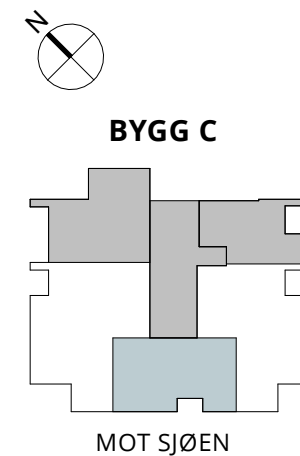
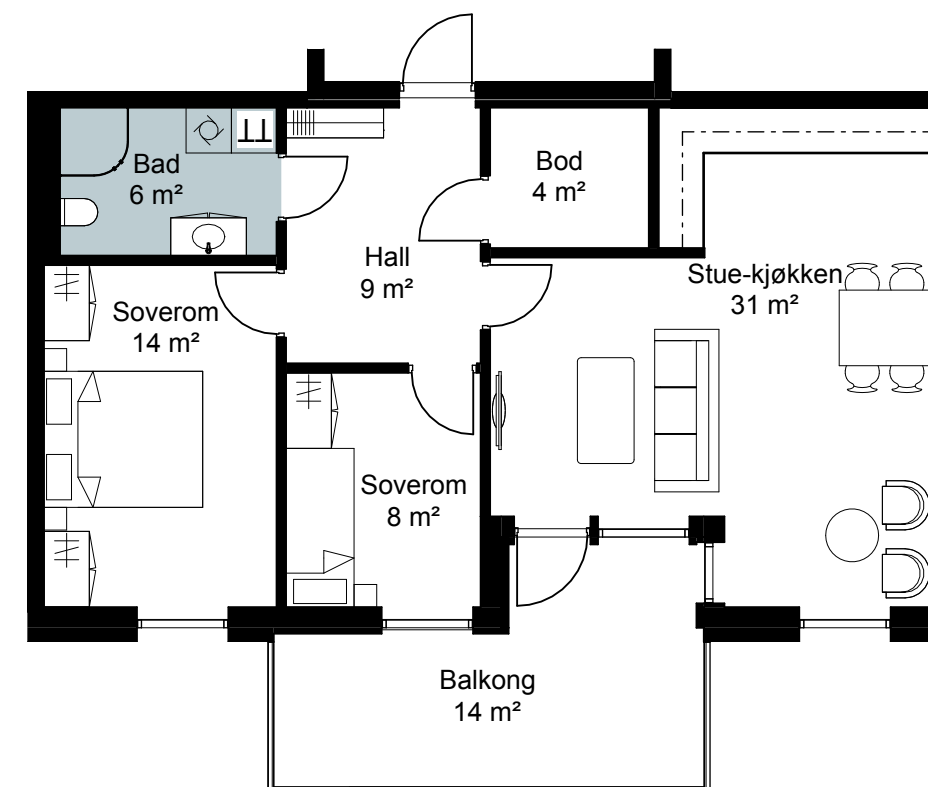
LEILIGHET 301

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 3. etasje



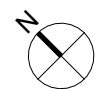
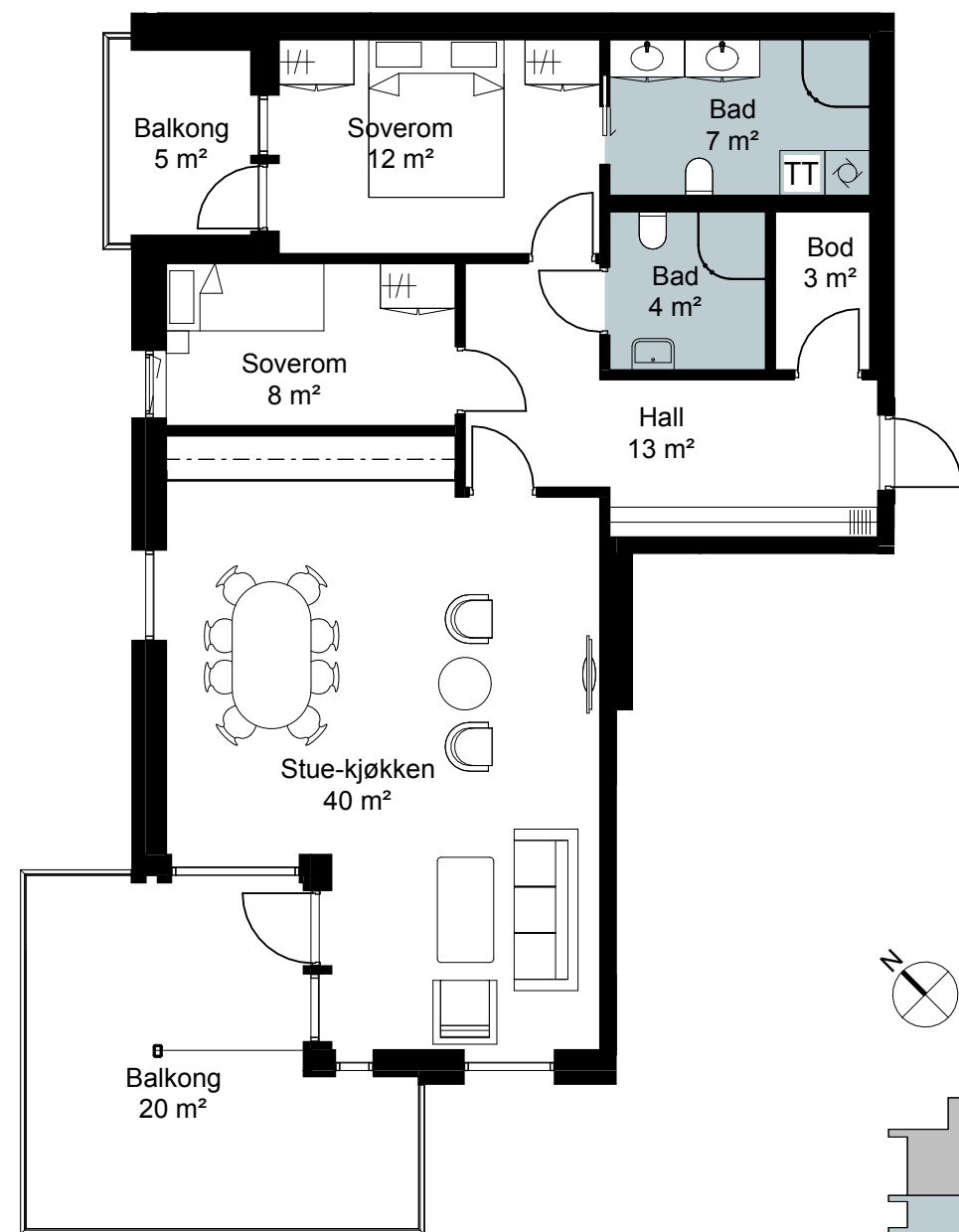
LEILIGHET 302

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 3. etasje

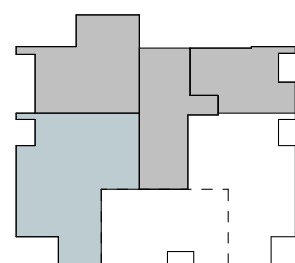


LEILIGHET 303

92 m² BRA • P-rom 89 m² • 3. etasje



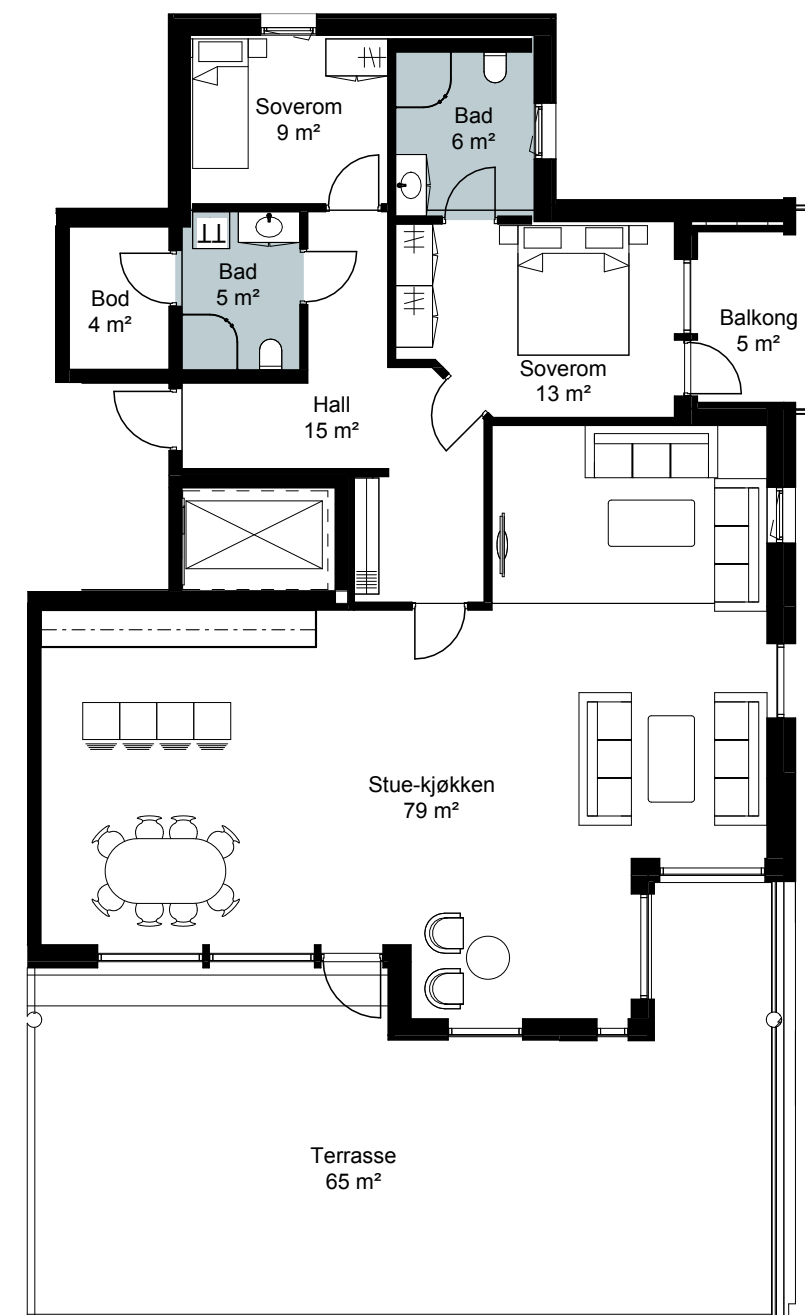
BYGG C



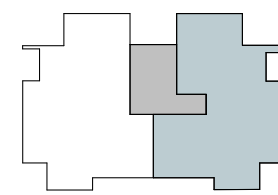
MOT SJØEN

LEILIGHET 401

134 m² BRA • P-rom 130 m² • 4. etasje



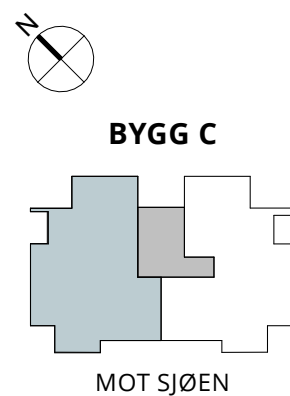
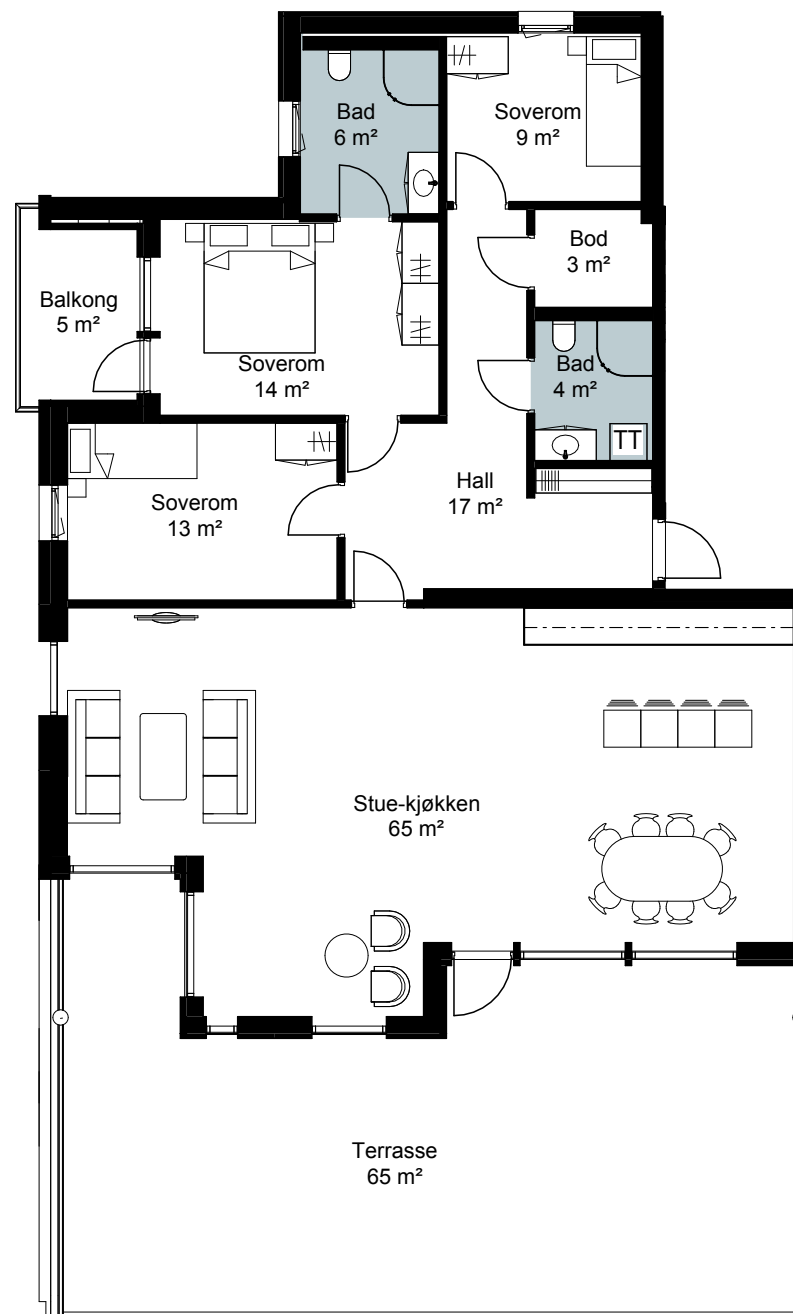
BYGG C



MOT SJØEN

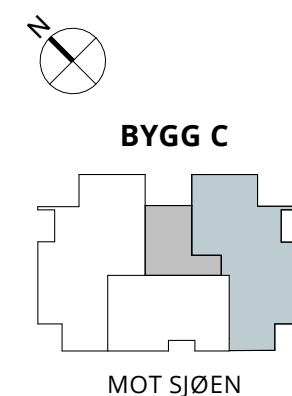
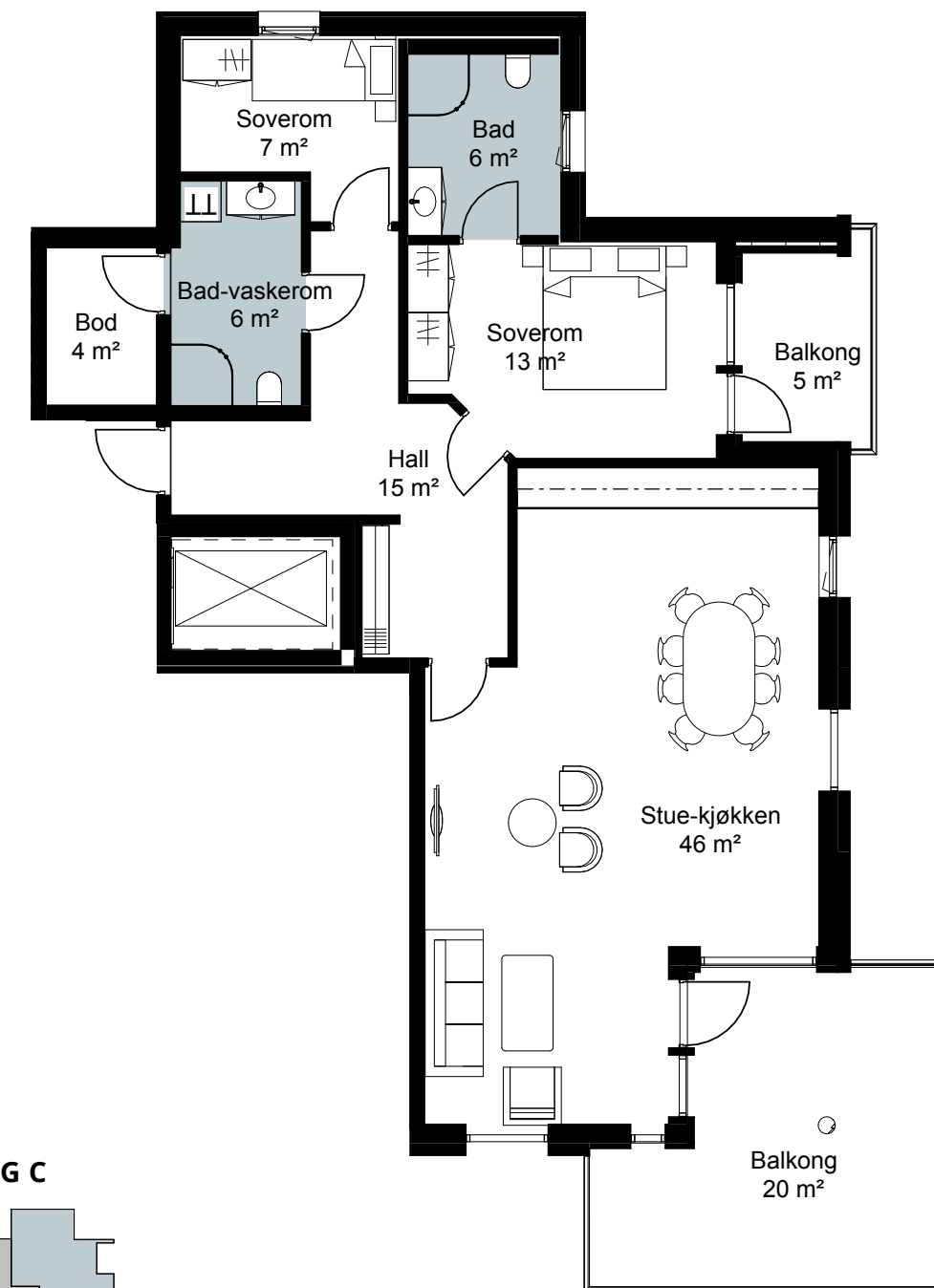
LEILIGHET 402

136 m² BRA • P-rom 133 m² • 4. etasje



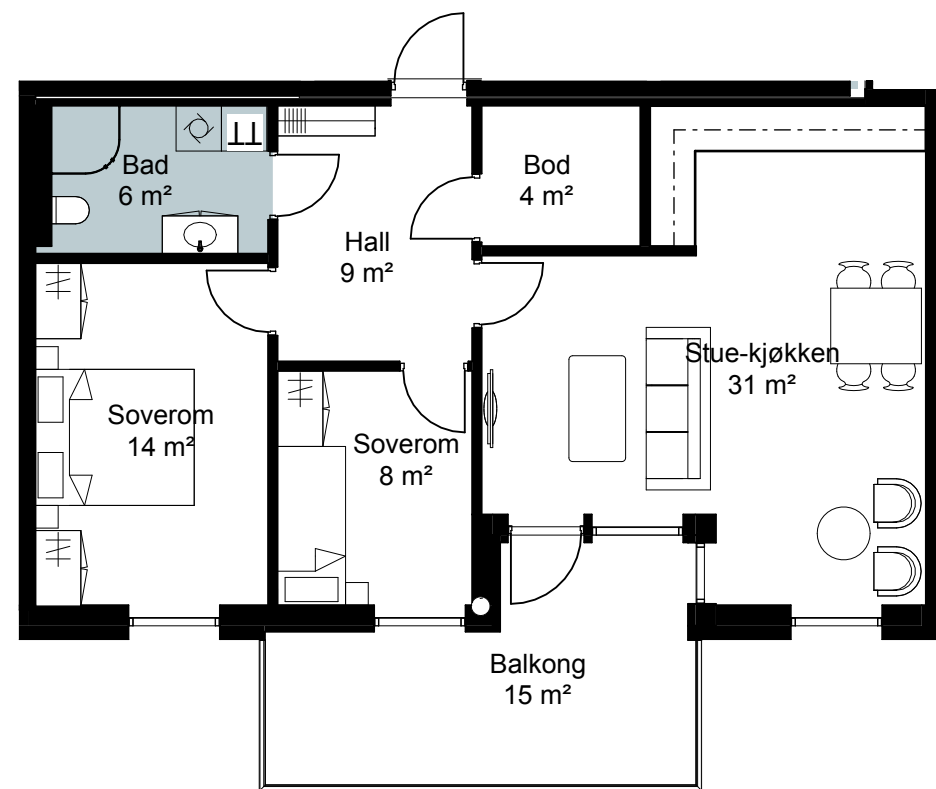
LEILIGHET 501

101 m² BRA • P-rom 97 m² • 5. etasje

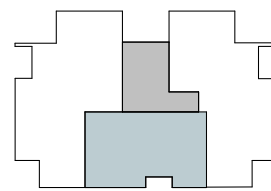


LEILIGHET 502

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 5. etasje



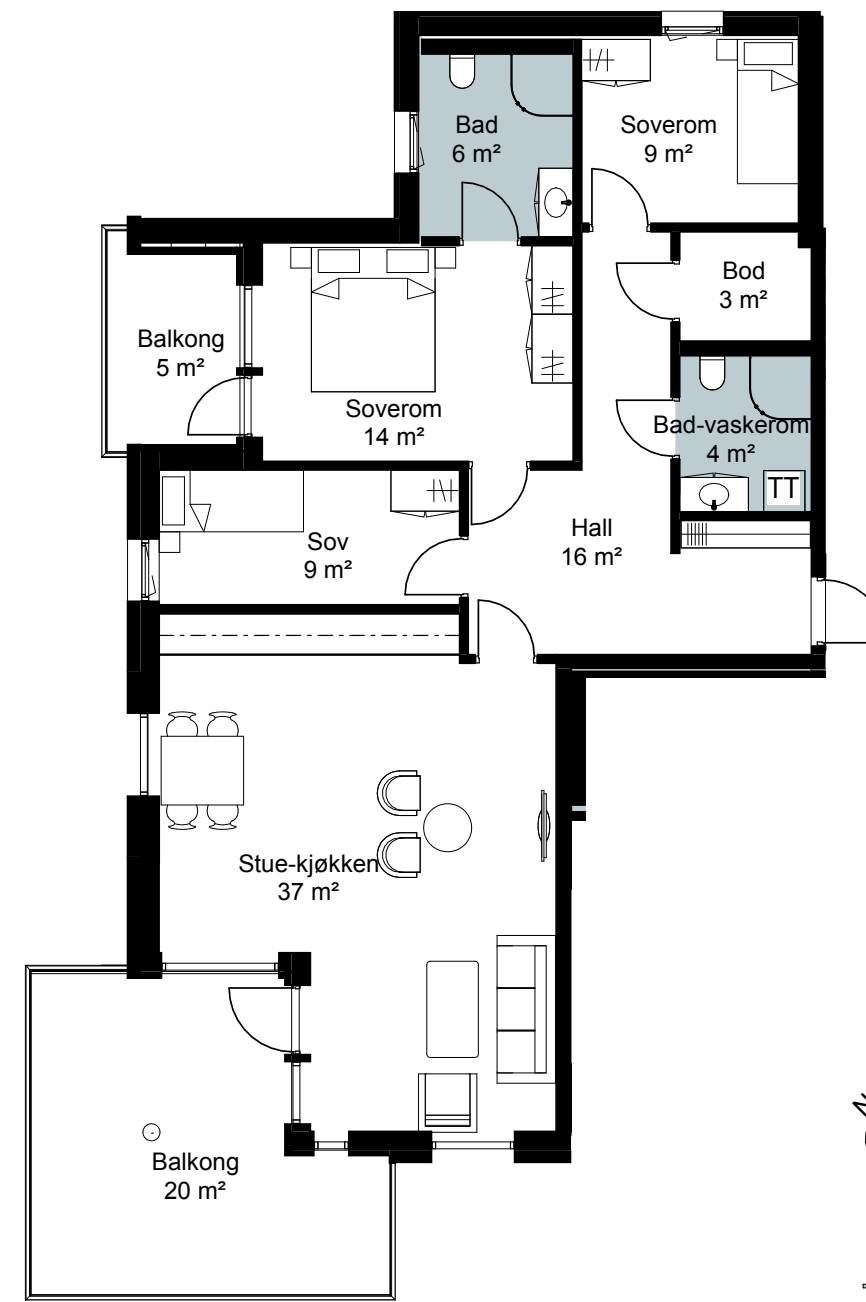
BYGG C



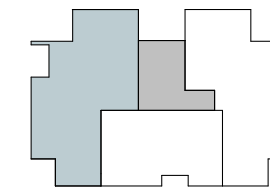
MOT SJØEN

LEILIGHET 503

102 m² BRA • P-rom 99 m² • 5. etasje



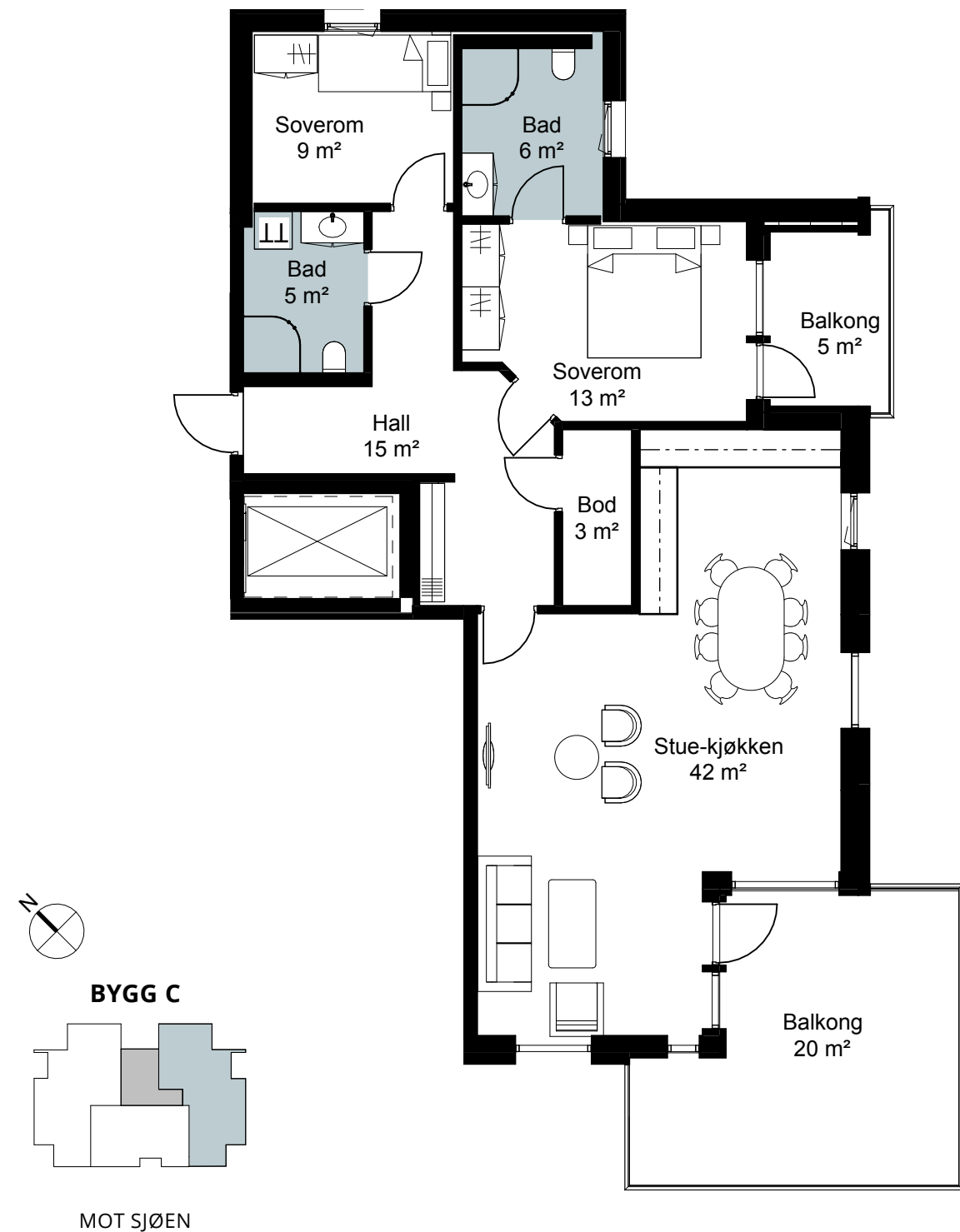
BYGG C



MOT SJØEN

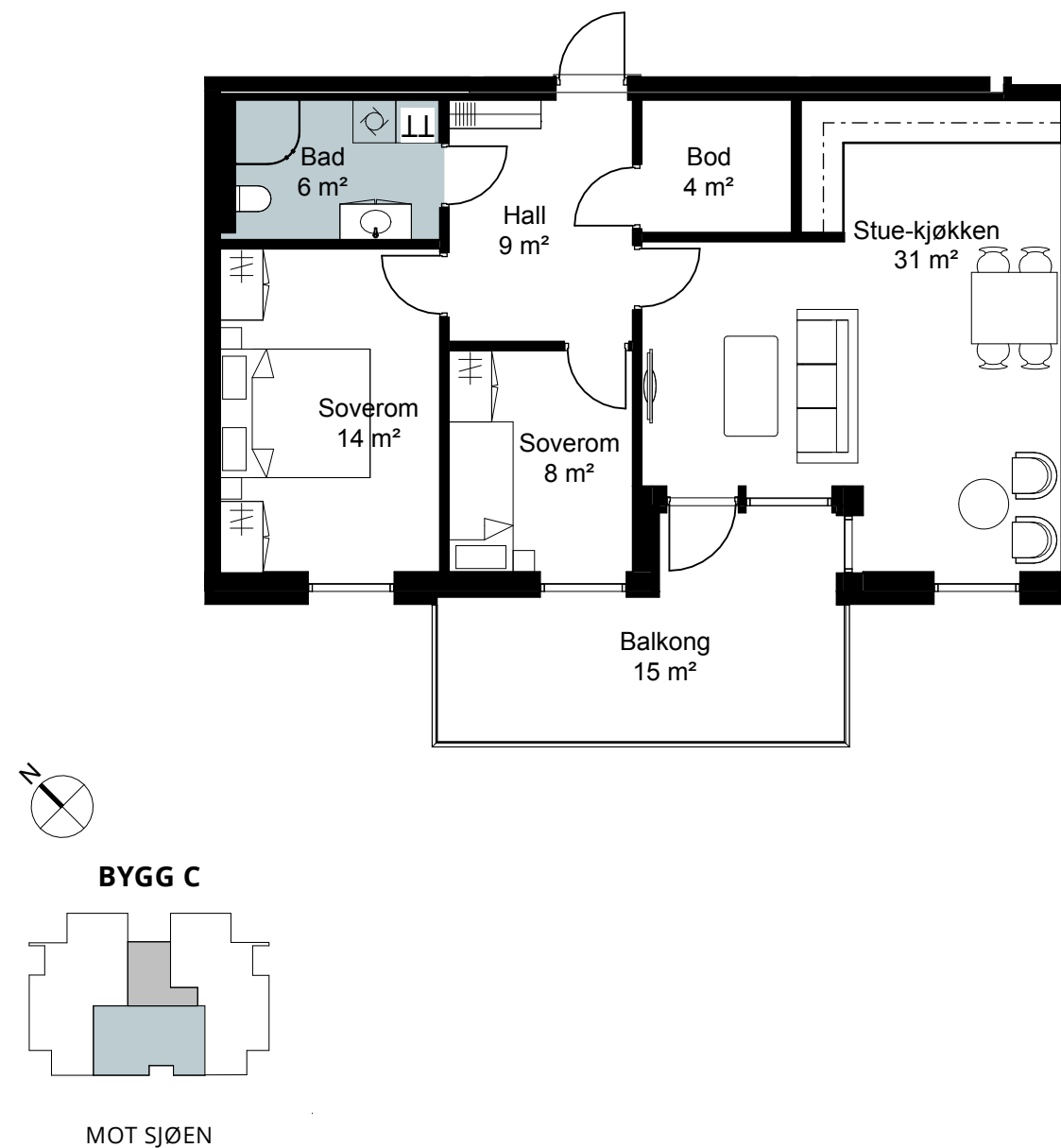
LEILIGHET 601

96 m² BRA • P-rom 93 m² • 6. etasje



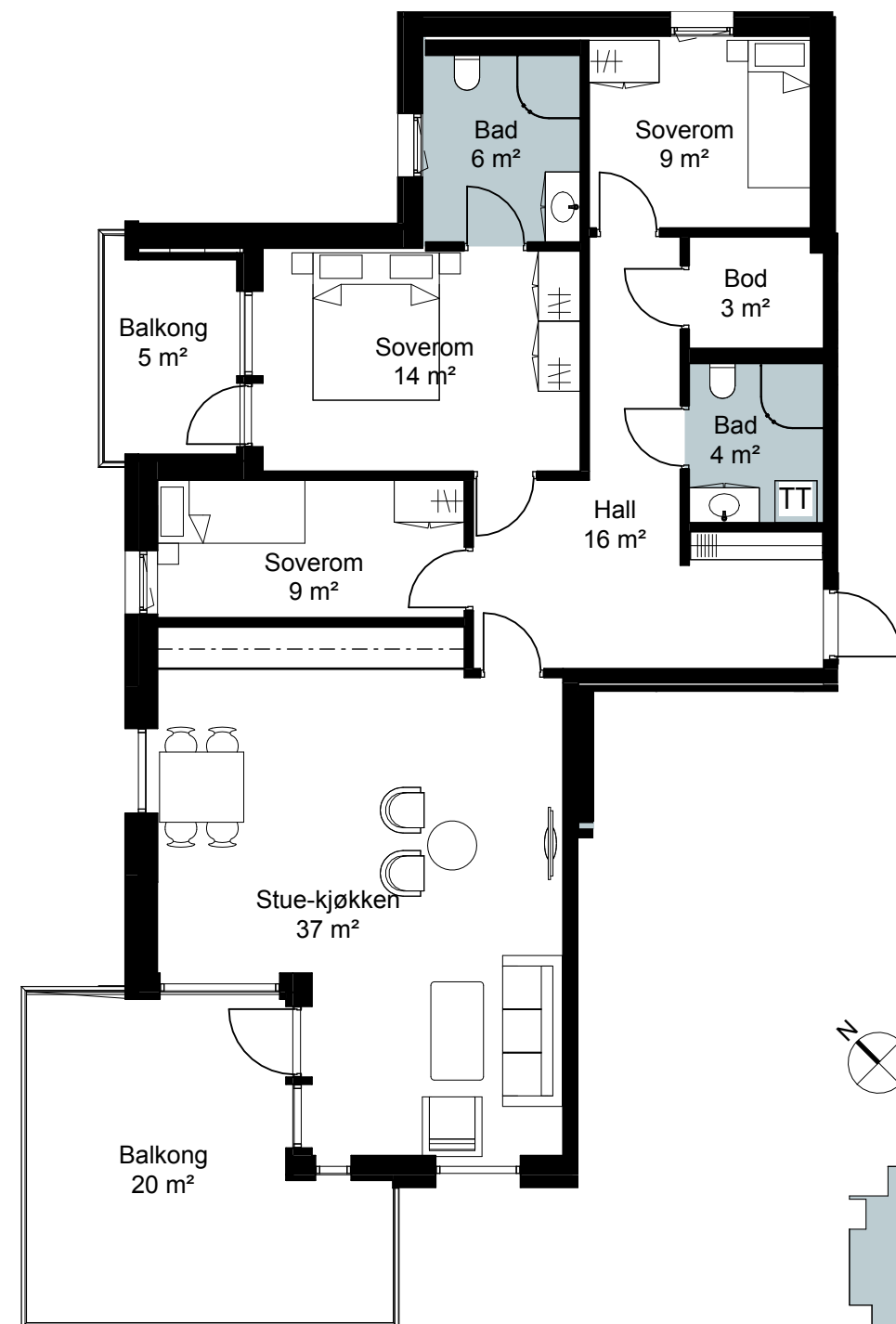
LEILIGHET 602

74 m² BRA • P-rom 70 m² • 6. etasje

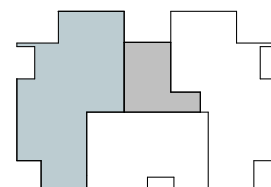


LEILIGHET 603

102 m² BRA • P-rom 99 m² • 6. etasje



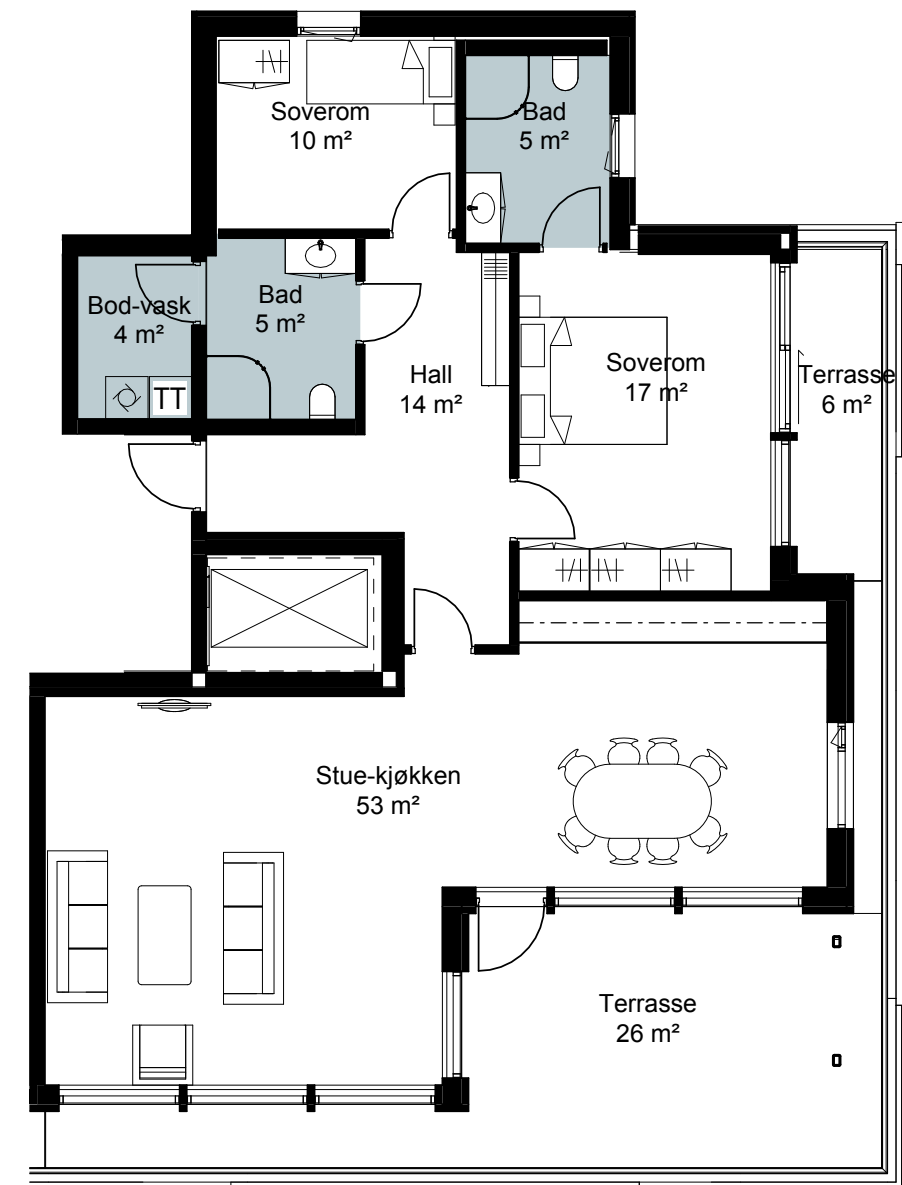
BYGG C



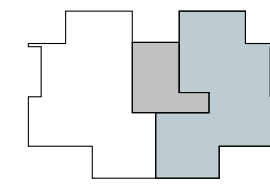
MOT SJØEN

LEILIGHET 701

111 m² BRA • P-rom 107 m² • 7. etasje



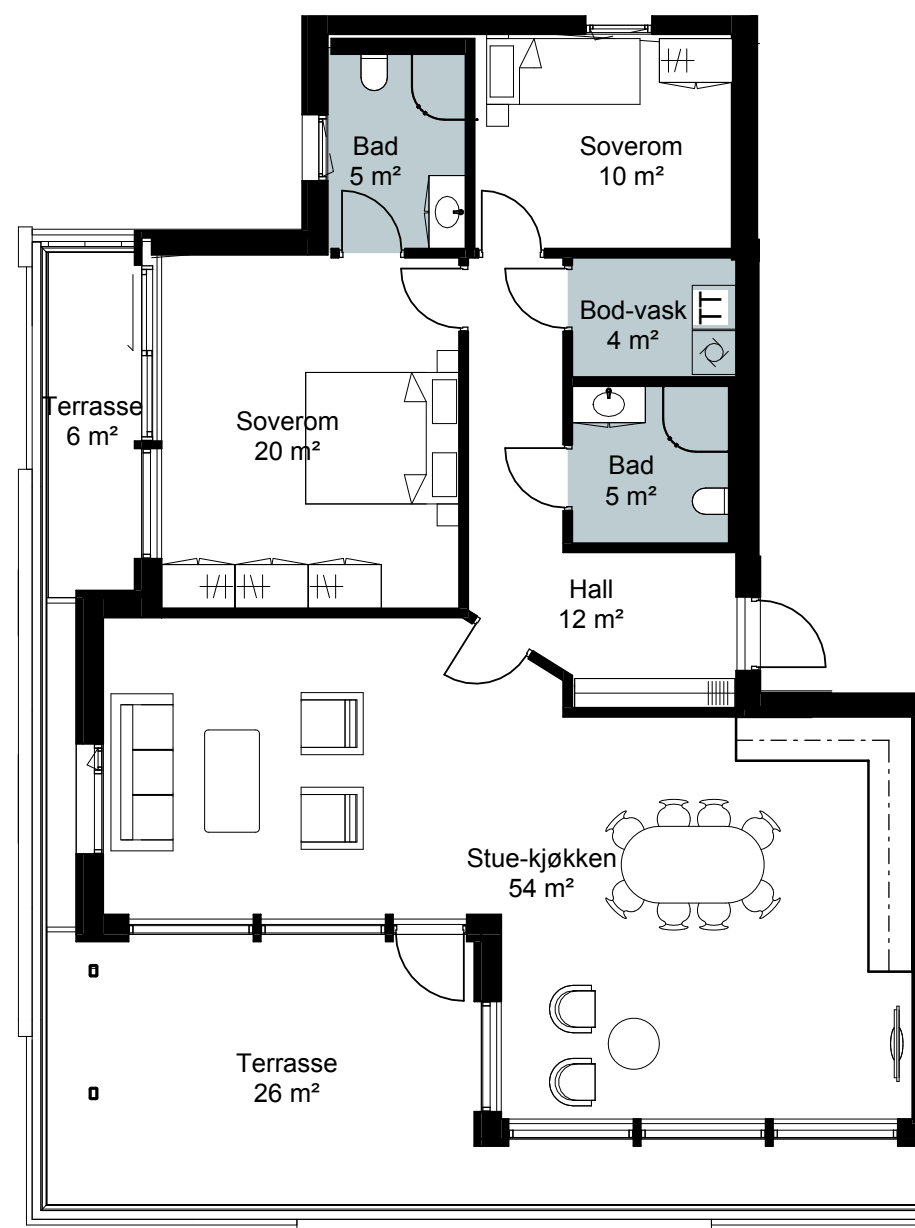
BYGG C



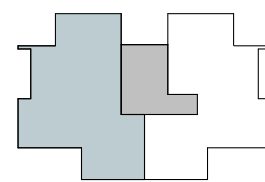
MOT SJØEN

LEILIGHET 702

112 m² BRA • P-rom 108 m² • 7. etasje



BYGG C



MOT SJØEN



DER ROSER OG FOLK HAR DET GODT!

Villa Rosehagen er et hyggelig treffsted med herlig mat for både små og store, nydelig plassert med utsikt over Jørpelandsvågen. Profilen er lokalt og regionalt forankret, med råvarer fra Ryfylke som hovedfokus. Likevel, med en husmor fra Finnmark benyttes også produkter og matvaner fra den delen av Norge. Villa Rosehagens matløfte gjelder uansett hva du får på tallerkenen: Mat laget med respekt og kjærlighet til råvaren – smakfullt og nok i magen!

Det vakre trehuset i Jugendstil ble bygget i 1912 som driftsbestyrerbolig for Stavanger Steel. Huset har gjennom tidene fått navnet «Grahamshuset», oppkalt etter George Marlow Graham som kom til Jørpeland i 1924. Han jobbet som driftsbestyrer på stålverket til sin død i 1956. Huset var på den tid et penere hjem i en liten industribygd, hvor de sosiale forskjellene var store. Graham og andre bestyrere levde staselig med tjenerskap og en flott og innelukket hageanlegg med egen ørretdam.

I dag finnes det ca. 120 forskjellige rosearter i hagen. De historiske rosene ble donert av Idar Jansen, en av Norges beste rosekjennere, med bosted på Jørpeland. I blomstringen dufter det fantastisk, og det er et vakkert syn sammen med den flotte utsikten mot Jørpelandsvågen og havna.

Villa Rosehagen blir nesten nabo til Direktørens Høyde, og man kan muligens se fra sin egen balkong om det er ledig bord ved uteserveringen.



TURGLEDER PÅ FJELLET, I SKOGEN, LANGS KYSTEN OG I BYGATER – JØRPELAND LEVERER.

Turen til Preikestolen er naturligvis den mest kjente, men bor du på Jørpeland har du utrolig mange andre vakre turstier og turmål å velge blant.



Holtaheia, Reinaknuten, Barkafjell, Heiahornet, Småsilhornet og Naganibbå – kjent og kjære navn, turmål og områder som kan måle seg mot hva som helst, hvor som helst. Samtidig byr Jørpeland på mer enn fine turer i fjell og hei – bredden er enestående. Med leilighet i Direktørens Høyde har du egentlig alt like i nærheten: joggeturer langs fjorden, rusleturer i bystrøk, familietur til Jørpelandsholmen, fisketurer ved sjø og fjellvann, sykkelstier og mye mer. Utvalget er stort, uansett kondisjon, dagsform, alder og fasong.

En sentrumsnær turanbefaling er Førlandsåsen med rundtur. Start ved Lyses kraftstasjon, som ligger ovenfor “badeplassen” i fossen på Jørpeland. Herfra går merkede ruter i alle retninger, som den over Førlandsåsen. Varden er på 520 m.o.h., og har fantastisk utsikt over Jørpeland, hele havnebassenget mot Stavanger og enda lengre ut. Gled deg!



Bildet over viser Regnavatnet i høststemning.



TIL KJEATORFJELLET, EN EVENTYR-TUR

Det er som en eventyrsti den første halvtimen på vei til fjells. Magiske røtter, irgrønn mose og store furutrær og gran som både kaster skygge og slipper lyset inn. Først i en grønn tunnel, for så å bli overasket av hvor høyt det er under himmelen.

Litt oppover endrer landskapet seg. Løgne små furutrær, lyng, einer og blåbærbusker omgir stien, og du aner at reven og harepusen, ugla og hakkespetten, titter skjult og stjålent på deg.

Snart fremme, men først litt myr og så kupert over stein og ur. Toppen belønner for strevet med fantastisk utsikt mot fjorden og Stavanger. Hjem igjen med et smil. Alt i alt en tur du må unne deg, en opplevelse som varer cirka 2,5 timer tur/retur.

TA DEG EN FJORDTUR – PÅ LAND

Det er lite som kan måle seg med en tur langs fjordkanten, enten det er sol eller regn, medvind eller motvind. Ut må man!

Det er fine gangstier ved fjorden i begge retninger fra Direktørens Høyde. Turen til Tungland er kort, og turen mot Barka er ren idyll. Den «nye» øyen, Jørpelandsholmen, er populær av mange årsaker. Rundt øya er det en universelt utformet tursti på 2,1 km. Fasilitetene på holmen er mangfoldige: Tilrettelagt for båtfolk med småbåter, kajakk- og badebrygge, HC-toalett, gapahuk, badeplasser og 12-hulls frisbeegolfbane i regi av Strand Frisbee Golfklubb. Et flott friluftsområde for alle aldre – i ditt nabolag.



HELE RYFYLKEBASSENGET FORAN BAUGEN!

Tenk, så herlig å kunne rusle ut av leiligheten og rett ned i båten! Å bo på Jørpeland har mange, mange fordeler, men nærheten til fjorden og båtliv er suveren.

Det har skjedd mye nytt i Jørpelandsvågen bare de siste årene, og havna er i dag et idyllisk sted å være. Sommerstid er det mye liv her, særlig rundt den nye og flotte gjestebrygga som sto ferdig i 2019. Kommunen brukte da om lag 2,5 millioner kroner på å rive gamlekaien og kjøpe ny flytebrygge, og til sammen er det nå nærmere 30 gjesteplasser til småbåter som tar turen til Jørpeland. Det har blitt fint i vågen!

Er du nysgjerrig på ny båt – stikk gjerne innom Strand Båtsenter i Stålverksveien 67. Der kan de hjelpe deg, enten du skal kjøpe ny eller brukt båt. En kopp kaffe og båtprat får du helt sikkert også.



PREIKESTOLEN – ET MUST

Turen fra Preikestolen Fjellstue til Preikestolen er en av landets mest populære – ca. 300 000 mennesker tar turen ut på det spektakulære fjellplatået hvert år. Med leilighet i Direktørens Høyde er det enkelt å velge en av de fredeligste dagene og starte etter «rushtiden», for denne turen må du jo gå.



JØRPELAND BÅTFORENING

Båtliv er en naturlig del av hverdagen for mange på Jørpeland, og båtforeningen så dagens lys så tidlig som i 1955. Du treffer dem i Tunglandsvegen 2, der er det mange gode råd å få hvis du er lysten på ny båt eller er på jakt etter båtplass. Og hvem vet, kanskje du klarer å få et par gode tips om fiskeplasser?



SKAFFERIET: ET JØRPELANDSK SKATTKAMMER!

Kuleis, softis og shave-is. Nykvernet kaffe, finere interiørvarer, unike gaver, spennende matprodukter og egenproduserte varer fra Villa Rosehagen. Skafferiet i Vågsbakken er litt som en god, gammeldags landhandel med alskens godt og spennende i hyllene. På veggen henger bilde av Marcelius Pedersen, som åpnet slakterbutikk i samme lokaler i 1952, og flere av skapene og hyllene er hentet fra Stålverket. Ekte jørpelandsk, altså.



NÆR SENTRUM

Koselige serveringssteder, innholdsrike butikker og gode helse- og servicetilbud – alt ligger i behagelig gåavstand fra Direktørens Høyde.

Strandadagene og Haustmarken er to fine sentrumsarrangement mange ser frem til. Spennende boder med alt fra lokale råvarer til eksotiske matretter bidrar til en fin stemning i gatene, og det er alltid mange muligheter til å gjøre et realt kjøp når handelsfolket i Jørpeland's sentrumsbutikker frister med gode tilbud.



TIL OG MED BIENE LIKER STRANDALANDET!

Du tror kanskje det er Stålverket som har flest i arbeid på Jørpeland? Vel, ingen har flere ansatte enn Bjørn Reidar Larsen som driver Preikestolen Birøkteri: Cirka 10 000 flittige arbeidere jobber for ham i honning-sesongen...

– Lynghonningen vår ble kåret til årets beste i NM 2020! Nå utvider vi til 80 bikuber. På sikt er målet 120. Vi kjenner de beste plasseringene på Strandalandet, og det er viktig. Smaken krydres nemlig av hvor bikubene står. Er de ved bringebær, blir det et hint av dette i både smak og farge. Er de ved smørblomster, får vi ekstra gul honning. Vi er heldige som har denne fantastiske naturen å høste fra, smiler Bjørn Reidar.

Honningen fra Bjørn Reidars bier er et rent naturprodukt. Han forteller at en bie jobber i 40 dager – 20 som læring og 20 som pollen-henter. Deretter er de utslitt og dør. – En dronning lever mye lengre, gjerne i mange år. Hun styrer med jernhånd i kuben, og produserer egg på løpende bånd siden arbeiderne hennes sliter seg ut. Et fascinerende system, smiler Bjørn Reidar.



– ALLE FORELSKER SEG I PLASSEN VÅR

Verkshotellet har ønsket velkommen til gjester fra fjern og nær i over 100 år. Anders Tungland, hotellets resepsjonist og altnuligmann, forteller at alle gjestene er litt misunnelige på jørpelandsbuen.



– Tilbakemeldingene fra gjestene er krystallklare: «Dere som bor på Jørpeland er heldige!» Og slik har det vært så lenge jeg kan huske. Og tenk hvis disse veggene kunne fortelle, da hadde vi hørt mange fine og spennende fortellinger, for hotellet er lokalhistorie av beste merke, smiler Anders. Verkshotellet er fra 1911/1912, og ble i sin tid bygget av Stålverket som behøvde losji til sine funksjonærer.

– Arbeiderne måtte bo i «Svenskebyen», dette var for de penere og rikere. Verkshotellet var en severdighet også den gang, det fortelles at stavangerfolk tok turen over fjorden ene og alene for å beundre arkitekturen, forteller Anders.

Verkshotellet ble totalrenovert i 2011. Rommene har den samme nydelige utsikten over havnen og sjøen som alltid.

– Vi ligger her som et fint historisk innslag i sentrum, og gleder oss over utviklingen som skjer. Jeg er helt sikker på gjestene våre blir enda mer misunnelige i årene som kommer.



Dalen Lefsebakeri ligger ved foten av strands høyeste fjell Heiahorn.

FOR NOEN LEFSER! VERDENS BESTE?

– Nei, du får ikke vite oppskriften, ler Laila Ravndal, 3. generasjons lefsebaker og gründer i Dalen lefsebakeri, før hun likevel kommer med et tips:

– Litt av hemmeligheten ligger i håndverket, i selve kjevlingen. Skal de bli så silkemyke som disse, nesten som fløyel, må det håndkjevles med kjærlighet og akkurat passe hardt trykk. Det er alt jeg kan si, smiler Laila hemmelighetsfullt.

Det som ikke er en hemmelighet, er at det lages lefser i særklasse i Dalen, som ligger ved starten til mange av områdets beste fjellturer. Nytt gårdsutsalg er nylig oppført, og her får du kjøpt flere kortreiste varer fra Ryfylke og omegn: Saft, honning, cider, iskrem, sild, gjærbakst og mer.

– Vi er en nisjebutikk for de mange som er opptatt av lokale produkter og råvarer. Mange har fått helt nye smaksopplevelser her, og det finnes ikke bedre nistemat til en tur i fjellene våre. Velkommen alle, hilser Laila.



LOKAL SJOKOLADE I VERDENSKLASSE

Hva med "Pilt-Ola" – en herlig blanding av karamelliserte mandler og mørk kvalitetssjokolade? Eller «Salte Fjelltopper» – knuste salte mandler blandet med en melkesjokolade, og deretter toppet med mandler og maldonsalt. Deilig søtt og salt! Lysefjorden sjokolade foredler kvalitetssjokolade med lokale navn, historier og smaker. Besøk dem i Obstfeldervegen 3 – stort utvalg av verdens beste godteri!



KORTREISTE GOLF- OG NATUROPPLEVELSER

Folk kommer gjerne langveis fra for å spille golf og nyte naturen hos Ingrid i Preikestolen Golfklubb. Med leilighet i Direktørens Høyde er du bare 10 minutters kjøretur unna.



– Det er ren terapi å gå en runde golf mellom disse fjellene. Null stress, sjelden kø ved hullene og et sosialt, inkluderende miljø. Nå satser vi ekstra på rekruttering, og har blant annet kjøpt inn flere golfsett som alle kan låne. En flott driving range og puttingbane står klar, lover ildsjel Ingrid Andreassen.

– Vi håper selvfølgelig at vi får nye medlemmer fra Direktørens Høyde. Ta kontakt, enten du er nybegynner eller viderekommen. Vi inviterer til prøvespill, helt uten forpliktelser, smiler Ingrid.



ROMSKJEMA

14.03.2022

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Merknader
STUE KJØKKEN	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Benkebatteri til kjøkken Vann og avløp til oppvask- maskin. Konvektor sentralt plassert Forskriftsmessig sprinkler Vaskekum leveres av kjøkkenlev.	Nødvendig lufttilførselsventil Avtrekk fra kjøkkenhette inkl styring av ventilasjonsanlegg. Luftespalte i dør	1 Porttelefon . 3 stikkontakter v/tak på bryter. 2 stk. datapunkt for TV/Data/ tele i forbindelse med bredbånd. 2 dbl stikkontakter over kjøkkenbenk. 1 røkvarsler m/batteri. 2 lysarmatur u/overskap m/stikkontakt, 4 doble stikkontakter v/gulv. 1 stikkontakt for ventilator. 1 stikkontakt for stek/koking. 1 stikkontakt for kjøleskap. 1 stikkontakt for oppvaskm. 1 stk. dbl utv. stikkontakt på terrasse/balkong	Kasse for ventilasjon Kjøkken ihht tegning
SOV 1	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler	Nødvendig lufttilførselsventil. Luftespalte i dørkarm el. Terskel	Stikkontakter ihht Forskriftskrav	Kasse for ventilasjon Garderobeskap
SOV 2	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler	Nødvendig Lufttilførsel ventil. Luftespalte i dørkarm el. Terskel	Stikkontakter ihht Forskriftskrav	Kasse for ventilasjon Garderobeskap
SOV 3	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler	Nødvendig Lufttilførsel ventil. Luftespalte i dørkarm el. Terskel	Stikkontakter ihht Forskriftskrav	Kasse for ventilasjon Garderobeskap
WALK IN CLOSET	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler	Nødvendig Lufttilførsel ventil. Luftespalte i dørkarm el. Terskel	Stikkontakter ihht Forskriftskrav	
HALL	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler	Nødvendig lufttilførsels ventil Luftespalte i dør	Stikkontakter ihht Forskriftskrav Sikringsskap m/svakstrømsdel	Nedsenket himling garderobeskap er ikke en del av leveransen
BAD	Fliser, 200x200 mm. Farge: Mørk grå Nedsenket gulv (10mm) i dusjsone	Fliser, 200x200 mm Farge: Hvit	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Dusjbatteri Dusjvegger med glassdør, Sluk i Dusj, Vegghengt WC, Skap m/speil og vask Forskriftsmessig sprinkler Gulvvarme	Avtrekk fra Balansert ventilasjon Luftespalte i dørkarm el. Terskell	Stikkontakter og belysning ihht Forskriftskrav	Nedsenket himling Kun kondenstørketrommel kan benyttes.
BAD 2	Fliser, 200x200 mm. Farge: Mørk grå Nedsenket gulv (10 mm) i dusjsone	Fliser, 200x200 mm Farge: Hvit	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Dusjbatteri Dusjvegger med glassdør, Sluk i Dusj, Vegghengt WC, Skap m/speil og vask Forskriftsmessig sprinkler Gulvvarme	Avtrekk fra Balansert ventilasjon Luftespalte i dørkarm el. Terskel	Stikkontakter og belysning ihht Forskriftskrav	Nedsenket himling Kun kondenstørketrommel kan benyttes.
WC	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, matt-lakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Vegghengt WC og vask Forskriftsmessig sprinkler	Avtrekk fra Balansert ventilasjon Luftespalte i dørkarm el. Terskel	Stikkontakter og belysning ihht Forskriftskrav	Nedsenket himling Kasse for WC til tak

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Merknader
BOD/VASK	Fliser, 200x200 mm. Farge: Mørk grå	Sokkelflis Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Sluk i gulv Vannkran for vaskemask. Forskriftsmessig sprinkler	Plassering av ventilasjon aggregat Avtrekk fra Balansert ventilasjon Luftespalte i dørkarm	Stikkontakter og belysning ihht Forskriftskrav	Nedsenket himling Støvbinding over himling Kun kondenstørketrommel kan benyttes.
BOD	Parkett: 3-stavs parkett, hvitlasert, mattlakkert	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Malt gips eller betong NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler	Plassering av ventilasjon aggregat Avtrekk fra Balansert ventilasjon Luftespalte i dørkarm	Stikkontakter og belysning ihht Forskriftskrav	Nedsenket himling Støvbinding over himling
INNGANG	Lyddempende gulvbelegg/linoleum	Malt gips eller betong Farge: NCS S 0502-Y	Malt gips eller betong Farge: NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler		Nødvendig belysning i tak evt. Vegger m/ bryter på fotocelle Forskriftsmessig antall stikk.	
TRAPPEROM	Lyddempende gulvbelegg/linoleum	Malt gips eller betong Farge: NCS S 0502-Y	Malt gips eller betong Farge: NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler		Nødvendig belysning i tak evt. Vegger m/ bryter på fotocelle Forskriftsmessig antall stikk.	
TRAPP	Lyddempende gulvbelegg/linoleum	Under og sider Farge: NCS S 0502-Y	Malt gips eller betong Farge: NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler			
SPORTSBOD	Stålglattet betong, støvbundet	Støvbundet gips/bet. Farge: NCS S 0502-Y	Støvbundet Gips/bet. Farge: NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler		Nødvendig belysning i tak evt. Vegger m/ bryter på fotocelle Forskriftsmessig antall stikk.	
PARKERING	Drens asfalt	Støvbundet gips/bet. Farge: NCS S 0502-Y	Støvbundet betong Farge: NCS 0501-Y01R	Forskriftsmessig sprinkler.	Om nødvendig Forskriftsmessig ventilasjon	Nødvendig belysning i tak evt. Vegger m/ bryter på fotocelle Forskriftsmessig antall stikk.	Felles stikk er ikke beregnet for billading

LEVERANSEBESKRIVELSE

14.03.22

GENERELT

Orientering

I prosjektet Direktørens høyde å Jørpeland , skal Vågalia AS (Backe Prosjekt AS i samarbeid med Vågalia utvikling AS) bygge 57 leiligheter, fordelt på 3 blokker, bygget over parkering. Parkeringen foregår i et lukket parkeringsanlegg fordelt i en etasje som fordeler seg under alle tre blokkene. Parkeringsetasjene skal fungerer som bil- og sykkelparkering samt en del av bodene også skal være plassert her.

Hovedadkomst vil være utvendig fra U etasje i blokk A og fra 1. etasje i blokkene B og C til heis og trappeoppgang i tillegg er det adkomst via parkeringen til samme heis og trappeoppgang. Hvert bygg har trappe- og heisadkomst direkte til leilighet og fellesuteområde.

I trappesjakten repos mellom 5 og 6 etasje er den en bi- inngang som forbinder bygget til en gangsti som er planlagt forbundet med Jørpeland sentrum.

Entrepriseform
Prosjektet skal gjennomføres som totalentrepri- se.

Byggherre/utbygger
Vågalia AS v/ Backe Prosjekt AS og Vågalia utvik- ling AS

YTLSER/TEGNINGER/UTFØRELSE

Tegninger

Denne leveransebeskrivelsen er en spesifikasjon av hva som inngår i leveransen. Sammen med kontrakts tegninger og romskjema er den en del av kontrakts grunnlaget. Dersom en ytelse er ulikt angitt i leveransebeskrivelsen og på tegning, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegning. Romskjema gjelder foran leveransebeskrivelsen. Er det avvik mellom prospekt/annonser og leve- ransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivel- sen. Det som er inntegnet med stiplet strek, inn- går ikke i leveransen. (se også Romskjema som eksempelvís beskriver dør til terrasse)

Tekniske anlegg som fordelingsskap, *rørføringer* for elektro, vann og avløp, ventilasjon, aggrega- ter, konvektorer mm er ikke inntegnet på kon- trakts tegninger. Det er utarbeidet et skisse- forslag i samme mappe som romskjema. Disse vil uansett bli plassert ifb. detaljprosjekteringen. Nødvendige sjakter og utvidelse av vegger for rør

eller ventilasjonskanaler kan også føre til mindre korrigeringer i arealer enn det som er angitt på kontrakts tegninger og romskjema.

I boder og p-kjeller kan bærende konstruksjoner, ventilasjonskanaler og rørføringer medføre redu- sert lagringsvolum. For vinduer og dører kan det som følge av arkitektonisk utforming og bæ- restruktur forekomme mindre avvik i plassering og størrelse ifb. detaljprosjekteringen. Slike kor- rigeringer av tegning eller endringer i arealer be- tinger ikke tillegg/fradrag i pris.

Alle perspektiver, modeller, farger, illustrasjoner og møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og hvor det vil fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Dette gjelder også angitt utsikt, som kun er ment som illustrasjon.

Eksteriørfarger, inkl farger på dører og vinduer, bestemmes av arkitekt.

Utbygger kan på vegne av kjøper/sameiet inngå lovpålagte serviceavtaler. Bygget er forsikret frem til leiligheten er overtatt av kjøper

Utførelse/toleranseklasser
For utførelsen gjelder NS3420-1:2014, tabell 1 – Normalkrav. For krav til utseende for innvendige malerarbeider gjelder K3 (normal kvalitet) tabell T2 i NS3420-T:2015. Utbedringer av merker i pro- dukter som leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, må aksepteres.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017 datert 2.6.17 (sist endret 15.2.18) gjelder for leve- ransen. Materialer, komponenter og utførelse er av vanlig god kvalitet.

Leiligheter og trapperom leveres ferdig utvasket (byggrengjøring). Fellesområder, garasje og bal- konger ryddes og feies. Det vil derfor måtte på- regnes egen utvask ved innflytting.

Materialer og løsninger

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, løsninger og materialer/produkter, så lenge dette ikke medfører endringer i pris, re- dusert materialkvalitet eller funksjon.

Sportsboder i er beregnet for gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

I nye boliger må det forventes noe riss, svinn og krymp i materialer. Slike forhold er ikke reklama- sjonsberettiget.

FDV-dokumentasjon

Det utarbeides digital FDV-dokumentasjon i form av Boligmappa.no og om ønskelig også i papirfor- mat. Dokumentene lages som en bruksanvisning for sameiet, og for hver enkelt boenhet. De er til- passet brukerens behov/forståelse, slik av nød- vendig betjening, service og vedlikehold kan utfø- res.

FDV-dokumentene inneholder liste over alle en- treprenører og leverandører, type leveranse, adresse, kontaktpersoner med telefonnumre og e-postadresser.

Tilvalg
Det legges til rette for at kjøper kan foreta enkel- te tilvalg til leveransen mot tillegg i pris. Kjøper vil bil innkalt for gjennomgang av leveransen hvor bl.a. plassering av ventilasjonsaggregat, konvek- torer mm gjennomgås. For kontrakter som inn- går etter at byggearbeidene er startet, gjelder disse mulighetene i begrenset omfang, dersom det ikke er til hinder for fremdriften.

Leveransebeskrivelse
Denne beskrivelsen sammen med vedlagte rom- skjema skal orientere om byggets ute- og felles- områder, bestanddeler og funksjoner.

Uteområder
Grøntområder, fellesområder, gangveier, leke- plasser og gjesteparkering opparbeides etter egne planer godkjent av Kommune.

Grunnarbeider
Parkeringskjeller og bærende konstruksjoner fundamenteres på godkjente masser.

Parkering
Vegger i parkeringskjeller utføres som vanlig uisolert betongkonstruksjon/betongelementer. Golv i p-kjeller utføres med drensasfalt/betong . Golv i trapperom, boder, gang og teknisk rom leveres som stedstøpt, stålglattet betong.

Hver leilighet skal ha 1 stk. oppmerket parke- ringsplass. P-plassene kan ha varierende bredde. Utbygger tildeler p-plasser før innflytting. Gjeste- parkering for alle leilighetene finnes i nærhet av innkjørsel til p-kjeller. Etter kommunale krav er det avsatt plass for sykkelparkering i p-kjeller og utvendig i nærheten av inngang.

I innkjørsel til lukket parkering monteres motor- drevet uisolert malt leddport i stål eller alumini- um med kodebryter på vegg ved port, innvendig og utvendig. Til hver leilighet leveres 1 stk. sen- der eller Mobil kode/tlf nr for automatisk åpning.

Konstruksjoner
Dekke over parkeringskjeller og under ute- området utføres som stedstøpt betong. Bærende konstruksjoner i betong og tre/stål, etasjeskiller i betong.

Bærende skillevegger utføres i betong.

Himlingshøyder
Høyde i stue/soverom/oppholdsrom er 2,70 m, i 7 etasje er etasjehøyden 2,5 m

Ved behov kan himling i gang, bod, bad og wc senkes til min. 2,30 m. Min. høyde i parkering er 2,20 m.

Yttervegger
Yttervegger i leiligheter oppføres i isolert bindingsverk, innvendig kledd med gipsplater og utvendig med vindspærre.

Yttertak
Takkonstruksjon utføres i korrugerte stålplater eller bjelker med nødvendig isolasjon og 2 lags tekking eller membran.

Fasader
Yttervegger utføres i en kombinasjon med be- tongelementer, trekledning, aluminiums- kled- ning/beslag og overflater med tegl fasade av god kvalitet.

Vinduer
Trevinduer med utvendig aluminiumbekledning og isolerglass. Malte karmer og foringer innven- dig. I tak trapperom leveres røykluke/ overlysvin- du med malt karm.

Ytterdører
Hovedinngangsdør til boligblokk leveres i lumi- nium med isolerglass og FG-godkjent låskasse. Hoveddør til leilighet leveres med malt overflate, malt karm og utforing samt FG-godkjent lås. Bal- kongdør i tre med utvendig aluminiums-bekled- ning, utført med espagnolett-lås og mulighet for trinnløs låsing i luftestilling. Ytterdører leveres med innvendig malt karm og utforing.

Dører i fellesanlegg leveres i malt stål eller lumi- nium, med FG-godkjent låskasse.

Innvendige vegger
Innvendige vegger oppføres i lett bindingsverk kledd med gipsplater. Lydisolerende vegger mel- lom leiligheter og mot trapperom utføres i be- tong eller dobbelt stenderverk, isolert og kledd med to lag gipsplater på hver side. Overflatenes utforming se romskjema

Trapper
Utføres i stedstøpt eller prefabrikkert betong. Forskriftsmessig rekkverk og håndløpere utføres i pulverlakkert stål.

Innvendige dører
Leveres med slett hvitt dørblad, med hvitmalt karm og nødvendig utforing, håndtak i børstet stål og nødvendige dørstoppere. Dører skal i ut- gangspunktet være terskelløse. Dører til våtrom og dører med brann og/eller lydkrav leveres med terskel i hardved.

Terrasser 1. og 4 etasje
Gulv av betongheller 200x200.

Balkonger
Leveres med betongoverflate. Det etableres fall og renne om nødvendig. Rekkverk i glass som di- mensjoneres etter gjeldende lydkrav.

Kjøkken
Hvitt skrog med slette hvite dører, håndtak i stål, og dempere på alle skuffer og dører. Fabrikat er HTH eller tilsvarende. Laminat benkeplate med rett kant og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Plass for oppvaskmaskin. Høyde 2,1 m. Tegninger med forslag til kjøkkenløsning utarbeides til hver leilighet. Hvitevarer er ikke inkludert.

Garderober
Hvitt skrog med slette hvite dører, håndtak i stål. Hylle, stang og skillevegg med hyller. 1 m skap pr. sengeplass. Høyde 2,1m.

INNVENDIG BEHANDLING
Golv
3-stavs parkett, hvitlasert, matt-lakkert monteres etter produsentens leggeanvisning. Der det er krav legges lydmatte. Etter montering tildekkes overflater for å unngå skader i parkett. I bad leveres påstøp for gulvvarme med ca. 10mm nedsenkning i dusj-soner, nødvendig membran og forskriftsmessig fall til sluk

Vegger
Overflater som i romskjema

Himlinger
Overflater som i romskjema

Listverk/ utforinger mm.
Nødvendige beslag leveres i aluminium eller til- svarende utvendig.

Innvendig belistning på Dør/vindu list: 12x58 mm slett - hvitmalt Golvlist: 15x60 mm Eik lakkert Overgang tak/vegg: fuges Listverk monteres med synlige festemidler.

«Voksing» av spikerhull må bestilles i kundetil- valgs prosessen.

RØR- OG SANITÆR
Generelt
Vann- og avløpsrør legges skjult i sjakter, himling eller vegger. I noen tilfeller kan det være nødven- dig å legge disse utenpå vegger eller under him- ling, skjult i nedforing eller kasser. Konvektorer vil få oppstikk for tilførsel av vann fra golv eller vegg. Sanitærutstyr i hvit utførelse og ettgreps blande- batterier fra anerkjente produsenter.

Vannforsyning
Hoved inntak for vann føres inn til teknisk rom, og med videre fordeling via parkering og frem til hvert enkelt oppstikk i sjakter. Det er separat av- stenging av vannforsyningen til hvert enkelt opp- stikk/sjakt.

Fordelingsskaper plasseres i vegg til bad/bod, med overløp til gulv med sluk. Skapene skal være felles for tappevann og varmeanlegg, er låsbare og har avstenging for kaldt- og varmtvann.

Oppvarming

I bad leveres gulvvarme og i stue / kjøkken monteres konvektor. Hver leilighet utstyres med måler for energi.

Sanitærutstyr

I hovedbad monteres 900-1200 mm innredning i hvit utførelse med heldekkende hvit servant, ettgreps servantbatteri, speil, speiltopp med stikkkontakt og lys, håndtak i børstet stål.

Vegghengt wc med innebygget susterne.

Kran og opplegg for vaskemaskin i bad eller vaskerom. Kran for oppvaskmaskin på kjøkken. (Tilkopling av oppvaskmaskin må bestilles i kundetilvalgs prosessen
I dusj monteres dusjvegg (900x900 mm) med lukkedør i herdet glass, ettgreps termostat styrt dusjbatteri med slange, dusjhode og veggfeste.

Utvendig monteres 1 stk. frostsikker utekran ved hvert inngangsparti.

Brannvern / sprinkler

Det installeres automatisk sprinkleranlegg. I leiligheter monteres sprinklerhoder i himling eller vegg. Synlige rør og sprinklerhoder kan forekomme. Anlegget er koplet opp mot brannalarmsentralen.

Til hver leilighet leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat i tillegg til nødvendige apparater i fellesområder og parkering.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon

Hver leilighet er utstyrt balansert ventilasjonsanlegg, plassert fortrinnsvis i bod. Anlegget har avtrekk fra bad, vaskerom, wc og kjøkken, og innblåsing i stue, kjøkken og soverom. Luft mellom rom sirkuleres i spalte ved golv/ terskel i innvendige dører.

Kjøkkenavtrekk

Over komfyr leveres og monteres kjøkkenavtrekk med integrert lys

Parkering, boder og trapperom
Ventileres forskriftsmessig.

ELEKTRO

Generelt

Elektrisk anlegg prosjekteres og leveres etter NEK-400-2014. Hver leilighet får egen måler. Strømforbruk til parkeringsanlegg, fellesarealer,

heis, boder og utelys registreres på felles måler og fordeles etter omforent nøkkel. I parkeringskjeller kan mot tillegg i pris tilrettelegges for lading av el-bil eller el-syssel.

Sterkstrøm

Anlegget legges skjult i vegger og himling, bortsett fra lydvegger og betongvegger hvor installasjonen blir synlig.

For evt. lyspunkt i himling i etasjeskiller av betong, monteres stikkontakter på vegg i overgang til himling. I trapperom, fellesrom, og parkering er det synlig installasjon.
Endelig plassering av punkter skjer i samråd med kjøper.

Utstyr

I bod, sportsbod, fellesarealer, sykkelparkering og parkering monteres lysarmatur.

Stikkontakt og klokkestyrt lys på terrasse, og sensorstyrt lys i trapperom og parkeringsanlegg, inkl. sykkelparkering.

Tv/tele/data

Standard tilknytting til fibernett for tv/ tele/data, med plassering av hjemmesentral i tavle i hver leilighet. 1 stk. komplett uttak for tv i stue og rørføringsanlegg for tv/ tele/ data til det ene soverom. Utbygger kan på vegne av kjøper/ sameiet inngå avtale om levering av kabel-tv / bredband med varighet inntil 1 år etter overtakelse.

Porttelefon

Det installeres komplett porttelefonanlegg for 2-veis kommunikasjon, og med fjernåpning av hovedinngangsdør. Tablå er lett synlig, godt opplyst, og har skjerm og tastatur egnet for funksjonshemmede og svaksynte.

Nødlysanlegg

Alle utganger og nødutganger markeres med skilt med lys og piktogram iht. forskriftene.

Brannalarmanlegg

Det installeres forskriftsmessig sentralisert brannalarmanlegg for hele bygget, inkludert detektor i hver leilighet, og med automatisk melding til brannvesenet.

HEIS

Generelt

Båreheis med hastighet 1,0 m/sek. Innredning og belysning iht. forskrift.

ØVRIGE LEVERANSER

Sportsboder

Leveres med tette vegger opp til dørhøyde. Netting fra dørhøyde og opp til tak.

Nøkler

Til hver leilighet leveres 3 stk. nøkler som passer til fellesarealer, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod.

Skilting

Over hovedinngang leveres og monteres skilt med nummer og adresse. Merking av parkeringsplass for bil og sykkel. Til hoveddør og postkasser leveres og monteres like skiltholdere der H-nr.-merking plasseres sammen med navn på kjøpere. Utenfor heis leveres og monteres etasje nummer. Dører til fellesrom og tekniske rom leveres med påmontert skilt. Alle skilt skal ha en enhetlig utforming.

Postkasser

Låsbar postkasse monteres sentralt i/ ved hovedinngang.

Søppelhåndtering

Det levers felles nedgravde søppelcontainere sentralt plassert.

Vindusvask

Det tilrettelegges for utvendig vindusvask i henhold til TEK 17.

Romskjema

Se eget vedlegg



Det leveres, eller
tilrettelegges, for forskjellige
tekniske løsninger i
Direktørens Høyde, noe
som gjør hverdagen
enkel og oversiktlig.



DIREKTØRENS FØRSTEVALG KAN BLI DITT FØRSTEVALG!

Direktør Halvar Sæther valgte seg en bolig med beliggenhet og utsikt av det alle beste slaget da han flyttet til Jørpeland i 1913. Som Stålverkets andre direktør leide han rom i andre etasje i huset Sørheim, som var handelsmann Olaus Leas hus, helt fram til 1922. Dette ga opphavet til gatenavnet Direktør Sæthersgate, og er nå inspirasjonen til navnet på Jørpeland's nye flotte boligprosjekt; Direktørens Høyde.

Beliggenheten og utsikten er hovedårsakene til at vi vil bygge like ved der Direktør Sæther bodde. Nærheten til sjøen og sentrum, den solvendte og fredelige plasseringen, utsikten over vågen og fjorden – alt stemmer.



Backe Prosjekt driver aktivt som byggherre innen utvikling av bolig, næringseiendom og offentlige bygg. Vi utvikler prosjekter alene eller i samarbeid med grunneiere, partnere og investorer.

VI HAR BRANSJENS MEST TILFREDSE BOLIGKJØPERE

I Backe Prosjekt AS måler vi kundetilfredshet i alle våre boligprosjekter gjennom Prognosesenterets KTI-undersøkelser. På Prognosesenterets årlige kundetilfredshets-seminar deles det ut priser til den aktøren i bransjen med de mest fornøyde kundene. Backe Prosjekt har hentet hjem prisen som «Årets boligleverandør» hele syv ganger. Dette er vi veldig stolte av!

Fornøyde boligkjøpere er svært viktig for oss. Vi vil derfor strebe etter å kontinuerlig forbedre oss. Målet er å fortsette å ha bransjens mest tilfredse boligkunder med en samlet KTI på over 80 poeng. For å nå dette målet skal vi fortsette å jobbe systematisk og målrettet med fokus på våre boligkjøpere.



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 leveranse beskrivelse 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. VERSJON 2.

Design, idé, tekst og lay-out: **ENSIGN** | Foto: Sindre Ellingsen, Ensign, Stavanger byarkiv, iStockphoto | 3d visualiseringer: Ensign 3D

KONTAKT MEGLER FOR MER INFORMASJON

Marion Espedal

90 01 98 66 - marion@aktiv.no

Besøksadresse Rådhusgaten 12

aktiv.
Nybygg



