



JÅTUNBAKKEN

**Bo sentralt og landlig i
lekker leilighet på Hinna**



BB1
14 leiligheter fra 51,6 til 154,6 m² BRA-i

BB2
15 leiligheter fra 54,3 til 128,8 m² BRA-i



29 lekke leiligheter med solrik beliggenhet

- Store balkonger vendt mot sør og vest
- Få leiligheter i hvert bygg. God utsikt
- Moderne arkitektur med tre som hovedmateriale
- Et Heime-prosjekt med løsninger som fremmer trivsel
- Felleshus i tunet, fellesrom i BB1 og gjesteleilighet i BB2

3D-illustrasjon av bygg BB1 og BB2 kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i fasadeuttrykk og uteområde.

Bo sentralt og med byens landligste omgivelser

Jåtunbakken ligger i Valheimveien ved Skogsbakken i det nye boligområdet Jåtun, som du finner i åssiden over Hinna Park og Jåttåvågen togstasjon i Stavanger. Her bor du nær:

- Tusenvis av arbeidsplasser på Forus, i Hinna Park, på Ullandhaug, i sentrum og mer.
- Gode sykkelveier, den nye bussveien og Jærbanen.
- Universitetet og det nye sykehuset.
- Trenings-, rekreasjons- og turmuligheter.
- Dagligvarebutikker, kjøpesenteret Stadionparken i Hinna Park, SR-Bank Arena og skoler.
- Serveringssteder, takeawaykjeder og nydelige steder for en piknik.





BB2

3D-illustrasjon bygg BB2

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Avvik kan forekomme i fasadeuttrykk og uteområde.

INNHOOLD



PROSJEKTET

Et forsøkt for alle generasjoner	14
Arkitekten	16
Landskapsarkitekten	18
Utbygger.....	20
En fleksibel gjesteleilighet	22
Vi møtes i felleshuset.....	23
Plantegninger BB1	48
Plantegninger BB2	64
Salgsansvarlig.....	122
Finansiering	123



LEVERANSE

Kjøkken fra Sigdal	108
Ekstra kvaliteter til toppleilighetene	112
Bad	114
Jåtunbakken - et Heime-prosjekt	116
På lag med Lyse og Altibox.....	118
Bo trygt i borettslag.....	120

VISUALISERING

Eksteriør / utendørs	4
Interiør / innendørs.....	28

OMRÅDET

Velkommen til nabolaget	82
Her skal vi bygge fellesskap	84
Kortreist hverdagsliv	86
Den grønne ringen.....	90
Nabolaget	92
Bo der andre går tur.....	104
Jåtunbyen - inngangsporten for Jåtun ...	106





BB2

BB1

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme. Illustrasjonen viser også plassering av rekkehus i delfelt B4, og hvor det kommer bebyggelse i delfelt B5. Merk at delfelt B5 er regulert til leiligheter, men detaljplanlegging gjenstår. Endelig utforming vil avvike fra denne 3D-illustrasjonen.



Jåtunbakken! Et prosjekt for alle generasjoner.

Både forskning og erfaring viser at et nabolag med mennesker i alle aldre, scorer høyt på trivsel, trygghet og samhold. Med den riktige miksen av leiligheter i varierte størrelser, innholdsrike fellesområder og ulike typer rekkehus, blir Jåtunbakken et svært attraktivt sted å bo – gled deg!

Her oppe i åsen er det gode lys- og solforhold fra tidlig til sent. Begge leilighetsbygg får fire boligetasjer, og flere av leilighetene i både 3. og 4. etasje får utsikt mot Gandsfjorden.

– Som arkitektkontor har vi vært så heldige å få være med på prosessen helt siden reguleringsfasen, og har fått påvirke hovedgrepene i prosjektet i stor grad. Jåtunbakken har en unik beliggenhet i overgangen mellom by og land, med et vernet kulturlandskap og den gamle gården i Skogsbakken som nærmeste naboer. Prosjektet er utformet som et tun, med bygninger i ulike størrelser, som omkranser et stort, felles gårdsrom. Det solrike gårdsrommet opparbeides med frukttrær, ulike spiselige planter og muligheter for urban dyrking. Dette som en henvisning til stedets historie som et tidligere jordbruksområde. Leilighetsbygningene er plassert i sør med kort vei til «byen» – Jåttåvågen, mens rekkehusene, med deres karakteristiske saltak, gir en passende overgang mot det tilliggende kulturlandskapet.

Jåtunbakken gir plass til felleskap og mangfold. Prosjektet er satt sammen av ulike typer rekkehus- og leiligheter fra store til små, og tilbyr en rekke fellesfunksjoner, både inne og ute. Å dele på ting er ikke bare bærekraftig, det gir rett og slett flere muligheter. «Fellehuset» vil bli tunets hjerte, hvor store og små kan møtes, og livets begivenheter feires. Huset har store glassfasader, som gjør terskelen mellom inne og ute minst mulig, og som kan åpnes opp mot gårdsrommet på godværsdager. En felles gjesteleilighet gjør det mulig med overnattingsbesøk mens en felles bod gir borettslaget muligheter som delerom, hobbyrom eller noe annet.

Leilighetsbyggene er utformet med trappet fasadeinndeling som gir variasjon i fasadelivet. Bygningene har varierte høyder som følger terrengets topografi. Trefasadene består av en kombinasjon av vertikal trekledning og aksentuerte, horisontale bånd. Utformingen bidrar til at volumene oppleves mindre høye, og gir bygningene et særegent og sammenhengende uttrykk. Leilighetene har store vinduer, som strekker seg fra bånd til bånd, og gir godt med daglys og utsyn i alle leiligheter. På flere balkonger og markterrasser etableres plante- og blomsterkasser, som gir plass til dyrking, samtidig som de skjærer for innsyn i visse retninger. Her kan beboerne trekke seg tilbake og uforstyrret nyte tilværelsen på Jåtun.

Topic
Architecture



Arkitektøren har ordet





**Silje Steinarsdatter
Kjosavik**
Landskapsarkitekt
Asplan Viak

– Vi vil skape lune møteplasser med grønn innramming

Det er Silje Steinarsdatter Kjosavik i Asplan Viak som leder arbeidet med utformingen og innholdet i tunet mellom boligene i Jåtunbakken.

– For det første er det viktig at dette arealet faktisk er stort nok til å skape et ordentlig tun. Dermed har vi det beste utgangspunktet når vi lager de gode grøntområdene og møteplassene som gjør Jåtunbakken til et sted for alle generasjoner, sier Silje. I hennes arbeid er det alltid viktig å sørge for løsninger som gjør at folk får lyst til å være ute.

– Felleshuset blir selvfølgelig viktig, og derfor skal vi skape en fin, grønn innramming rundt den sonen. Her kommer også sittegrupper med solrik plassering. Like ved settes det opp dyrkningskasser som vi tror blir populære blant både barn og voksne. I naboprojektet, Husene i Skogen, brukes slike kasser flittig, forteller Silje.

Tunet får frodig og variert beplantning. Silje nevner rips, solbær, markjordbær, rabarbra, svartsurbær og hylleblomster blant det som kan høstes og spises.

– Tradisjonelt sett har det alltid vært fokus på lekeplasser. Det har vi selvfølgelig her også, for det er ved sandlekeplasser mange naboer møter hverandre for første gang. Her, med felleshus og møteplasser fordelt i ulike soner med grønn innramming, håper vi å friste enda flere til å møtes utendørs, smiler Silje.



Utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon. Beplantning, vegetasjon, møblering og attraksjoner på tomten ellers er ikke endelig prosjektert og avvik fra illustrasjonen vil forekomme. Det kommer rekkehus på B1, B2, B3, B4 og B5.

– Dette blir bra!

– Vi har sagt at Jåtun skal bli byens beste nabolag. Jåtunbakken tar oss et langt steg fremover, smiler salgs- og markedsansvarlig i Base Bolig, Jeanette Tunge.

– Jåtuns første prosjekter, Jåtunhøyden og Husene i Skogen, ble tatt veldig godt imot av boligkjøpere. Med boligene og nabolagskvalitetene som kommer i Jåtunbakken, tror vi på god respons denne gangen også.

Sammen med prosjektutvikler i Base Bolig, Rune Bertelsen, har Jeanette og resten av prosjektteamet foredlet tanken om en tunløsning som ramme for det gode liv i Jåtunbakken. Rune forteller:

– Det er litt som gamle dagers klyngetun-konsept, som var kjennetegnet av flere storfamilier med hjem rundt fellesskapsløsninger alle nøt godt av. Gjennom å bygge leiligheter i alle størrelser og romslige rekkehus, tilbyr vi boliger for alle generasjoner. Alle skal også finne sine favorittsteder i tunet, sier Rune. Han tror felleshuset blir særlig populært.

– Vi vil at Jåtunbakken-beboerne skal bruke felleshuset mye! Både til hverdags og fest, året rundt. Et velfungerende nabolag er et sted med godt samhold, og det har vi lagt et utmerket grunnlag for, sier Rune.

Jeanette har stor tro på at også de to felleslokalene i leilighetsbyggene blir gode møtesteder.

– Gjesteleiligheten i bygg BBI får kjøkkenfasiliteter og kan leies når noen trenger husrom til overnattingsbesøk, men den skal også fungere som fellesrom for beboerne. Det blir en smart og praktisk løsning med senger som kan felles inn i veggen og «forsvinne», da får man et flott, åpent samlingssted. Det siste fellesrommet planlegger vi ikke så mye for, tanken er at de som kjøper og flytter inn i en av leilighetene blir enige hva det skal brukes til. Kanskje det blir treningsrom, felles TV-stue eller noe helt annet. Beboerne bestemmer, sier Jeanette.

base



Jeanette Tunge
og Rune Bertelsen.

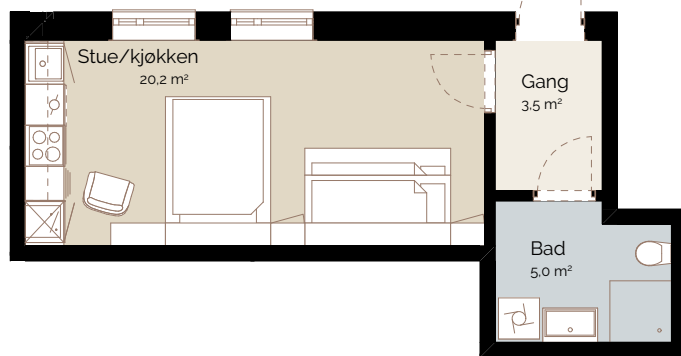
– Gjennom å bygge leiligheter i alle størrelser og romslige rekkehus, tilbyr vi boliger for alle generasjoner.

En fleksibel gjesteleilighet

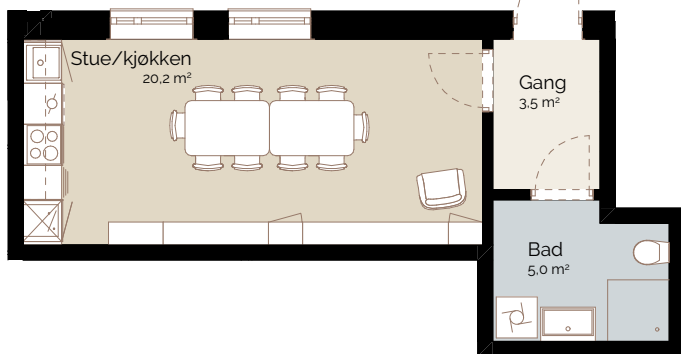
Jåtunbakken får en flott møblert gjesteleilighet med kjøkkeninnredning og eget bad på bakkeplan i bygg BB2. Denne leiligheten kan du leie når du får overnattingsbesøk, og dermed tror vi du klarer deg godt uten det ekstra soverommet som du ellers ville hatt behov for.

Denne gjesteleiligheten kan med enkle grep endres til et allrom med spisebord eller møterom for borettslaget. Kanskje du vil inviterte nye naboer til felles kveldsmat her?

Eksempel på møblering med nedfelt dobbelseng og nedfelt køyseng.



Eksempel på møblering med senger skjult i skap og langbord.



3D-ILLUSTRASJON, FELLESHUSET

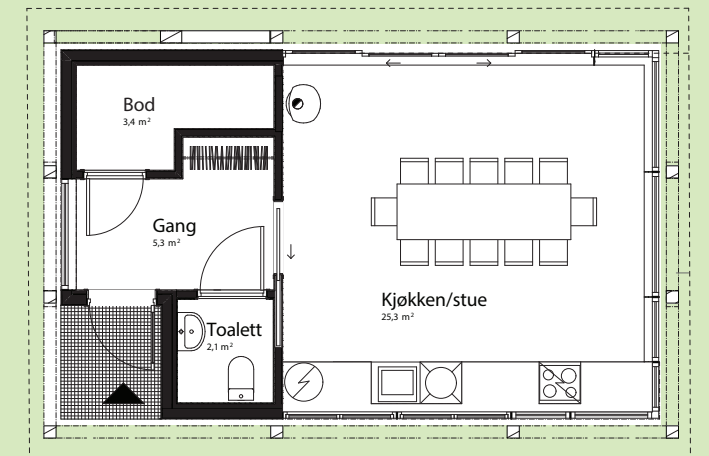
Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



Vi møtes i felleshuset!

Jåtunbakken får flere gode møtesteder der beboerne kan samles til hverdagsmoro og fest – både tilfeldig og planlagt. Den kanskje viktigste arenaen tror vi blir felleshuset, som kommer i tunet mellom rekkehusene og de to leilighetsbyggene. Dette huset planlegges med kjøkkenfasiliteter, wc, bodplass, sittegrupper og mer, slik at kommende beboere kan samles til strikkekvelder, julebakst eller vinsmaking – her blir det mange muligheter. Huset kan selvsagt reserveres hvis man vil feire et jubileum eller invitere gode venner til å nyte en fin sommerkveld på Jåtun.

Merk også at det kommer et fellesrom i bygg BB1. Dette leveres uinnredet slik at borettslaget selv kan bestemme bruksområde.





JÅTUNBAKKEN

Brynes Planter

Jåtunhøyden

E39

Husene i Skogen

Hafrsfjord

Diagonalen



BB1

BB2

Delfelt B5

Delfelt B7

Skogsbakken

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme. Illustrasjonen viser også plassering av rekkehus i delfelt B4, og hvor det kommer bebyggelse i delfelt B5. Merk at delfelt B5 er regulert til leiligheter, men detaljplanlegging gjenstår. Endelig utforming vil avvike fra denne 3D-illustrasjonen.

Den gode følelsen av et hjem

Følelsen av å flytte inn i en leilighet der alt er nytt og ubrukt, der alt virker og der alt er moderne, den er suveren.

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 Jåtunbakken. Her har vi lagt opp til et solid og samstemt materialvalg, med blant annet enstavs hvitpigmentert parkett i alle oppholdsrom. Hvis du kommer tidlig inn i prosessen, kan du påvirke endelig resultat på mange måter. For eksempel ved å velge tre ulike farger på veggene uten ekstra kostnad, en farge pr. rom. Og kjøkkenet fra Sigdal, der kan du velge mellom hele 15 farger på frontene – uten pristillegg.



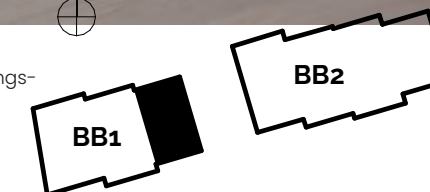


3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0201, BB1

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen



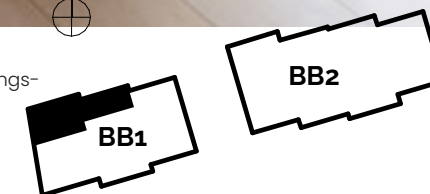


3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0404, BB1

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen

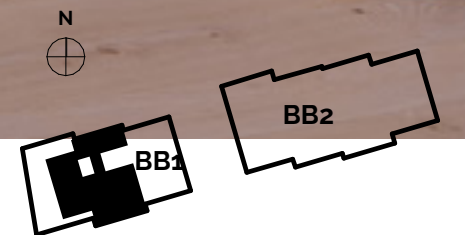




3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0501, BB1

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen





3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0501, BB1

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen





3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0101, BB2

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen

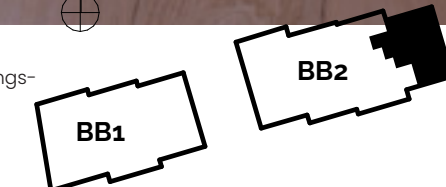




3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0301, BB2

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen





3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0305, BB2

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen



3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0401, BB2

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen

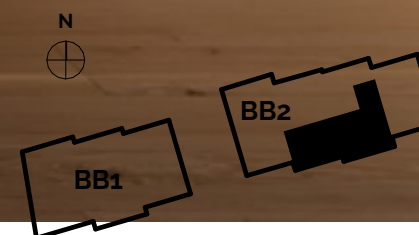




3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0401, BB2

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen





3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0402, BB2

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.

Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen



PLANTEGNINGER

BB1

BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

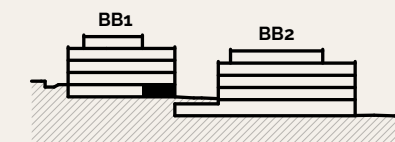
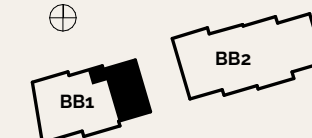
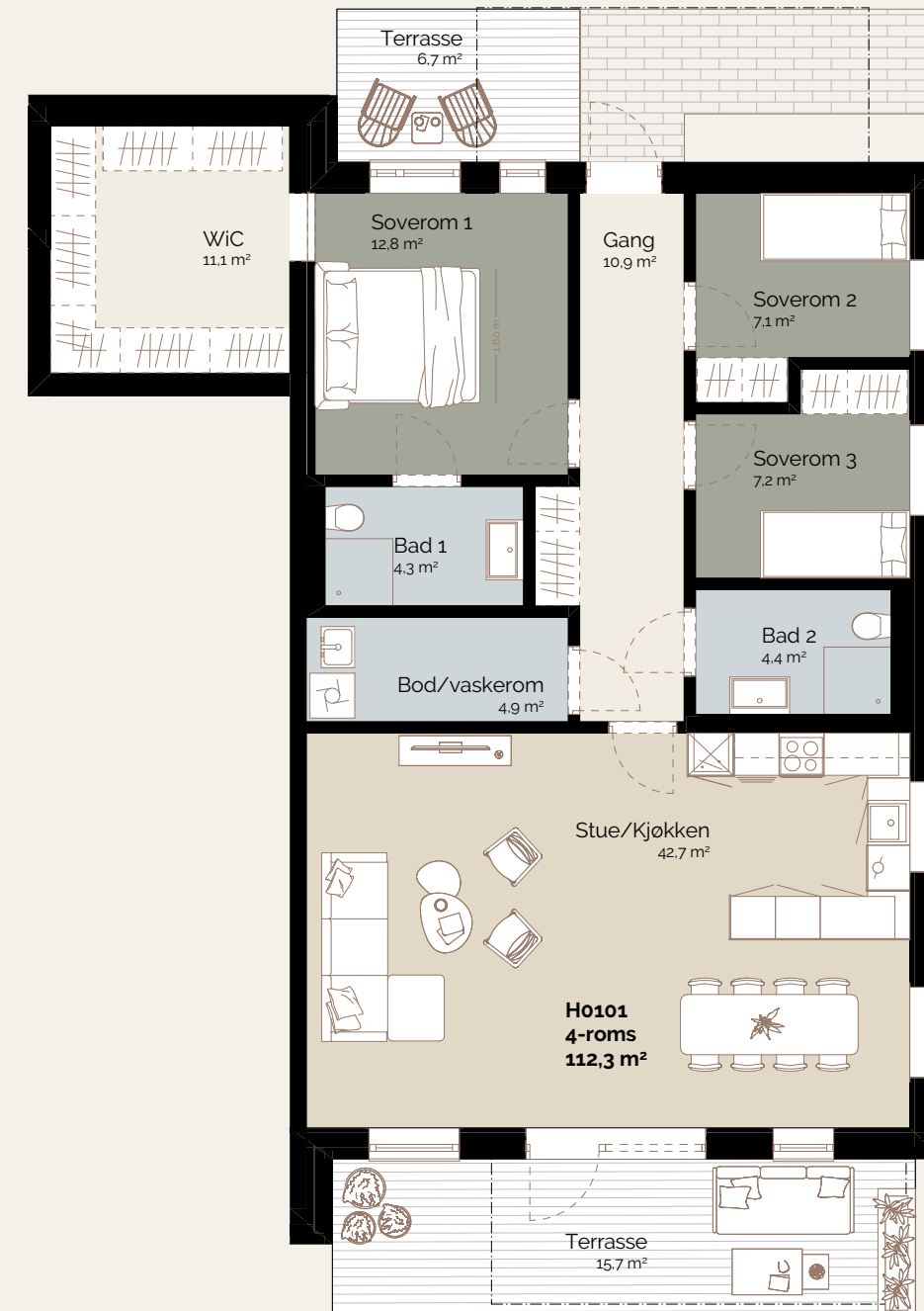
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

BB1-H0101

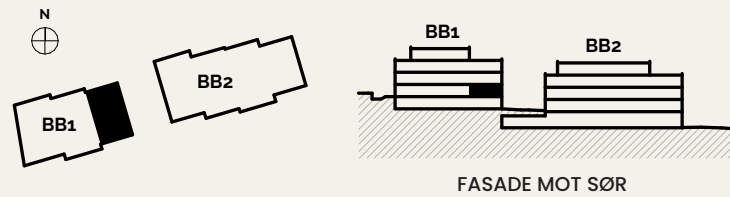
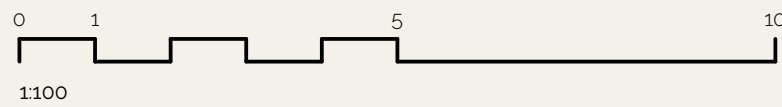
112,3 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Sum BRA 117,3 m² | TBA 15,7 m² + 6,7 m² | 1. etasje



FASADE MOT SØR

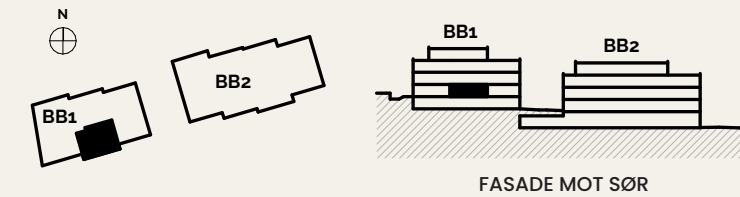
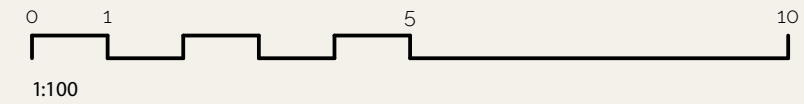
BB1-H0201

101,6 m² BRA-i | 5,1 m² BRA-e | Sum BRA 106,7 m² | TBA 10,6 m² + 9,3 m² | 2. etasje



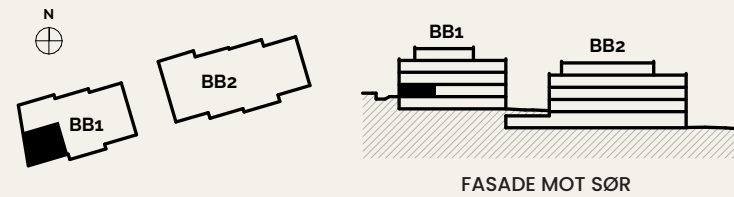
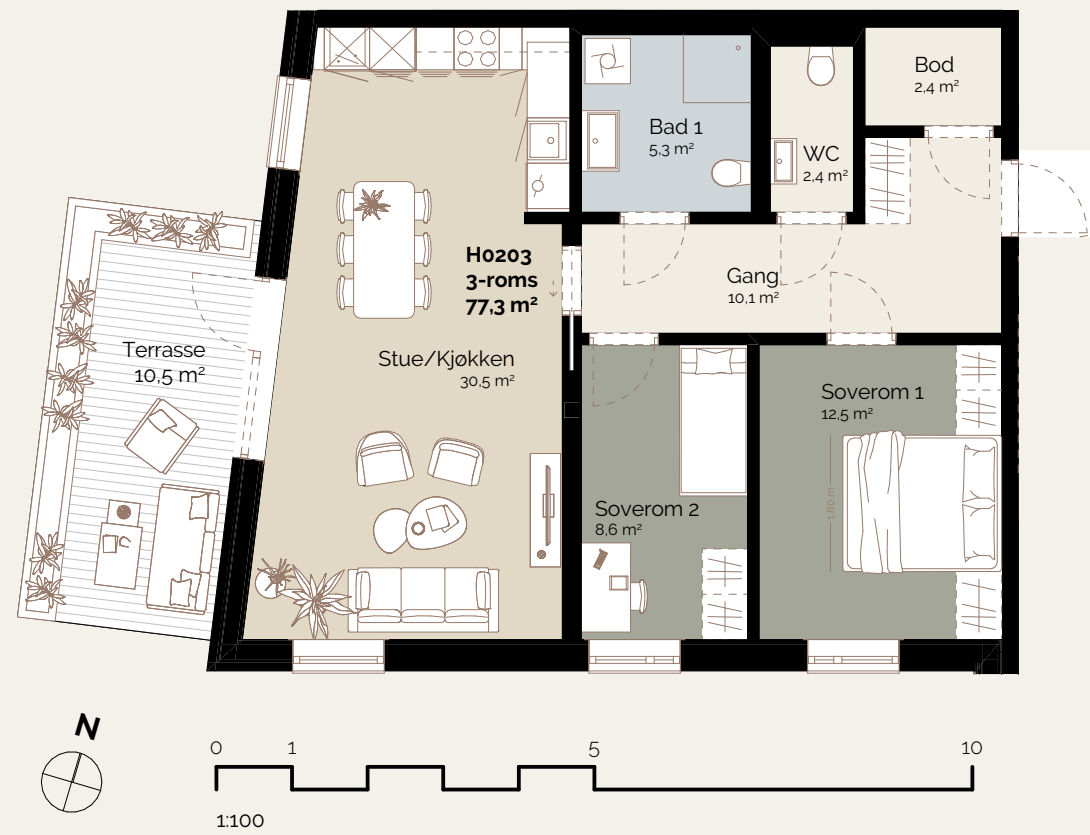
BB1-H0202

51,8 m² BRA-i | 3,7 m² BRA-e | Sum BRA 55,5 m² | TBA 6,8 m² | 2. etasje



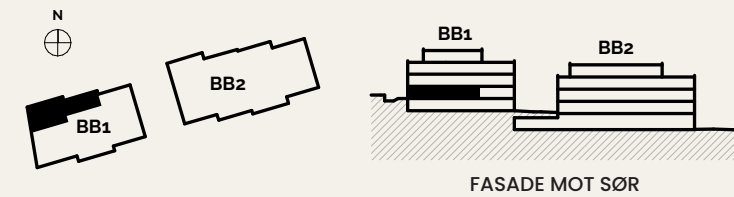
BB1-H0203

77,3 m² BRA-i | 5,2 m² BRA-e | Sum BRA 82,5 m² | TBA 10,5 m² | 2. etasje



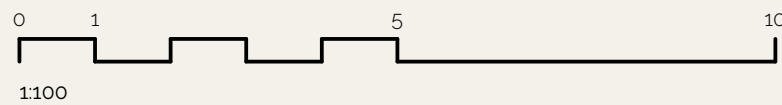
BB1-H0204

79,2 m² BRA-1 | 5,2 m² BRA-e | Sum BRA 84,4 m² | TBA 11,0 m² | 2. etasje



BB1-H0301

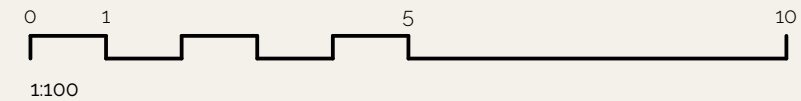
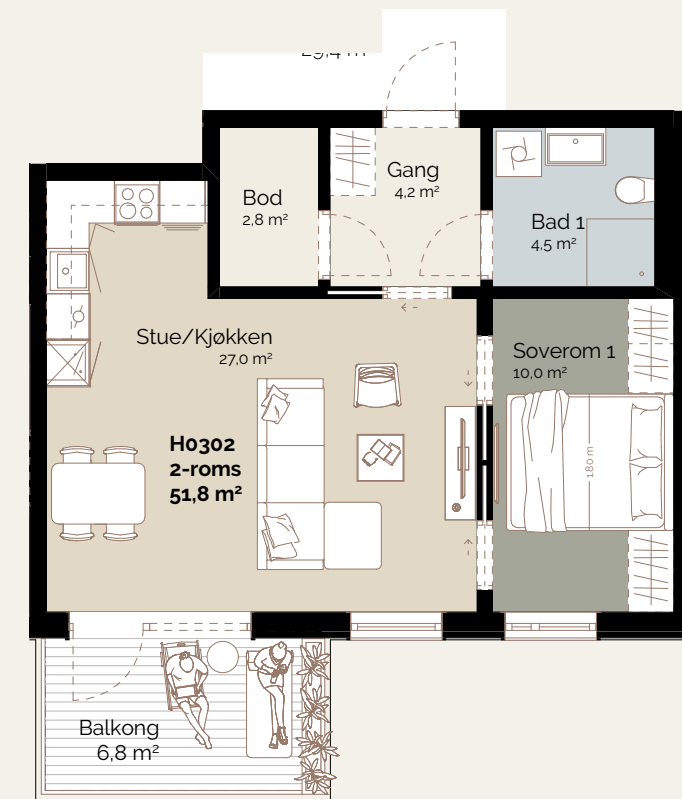
101,6 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Sum BRA 106,6 m² | TBA 10,6 m² + 9,3 m² | 3. etasje



FASADE MOT SØR

BB1-H0302

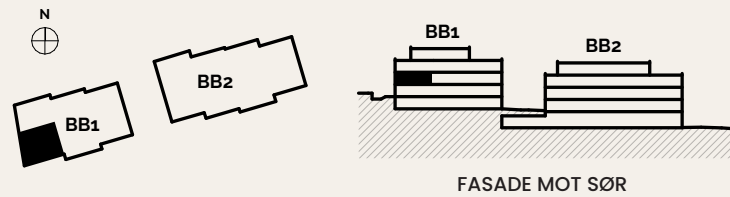
51,8 m² BRA-i | 3,7 m² BRA-e | Sum BRA 55,5 m² | TBA 6,8 m² | 3. etasje



FASADE MOT SØR

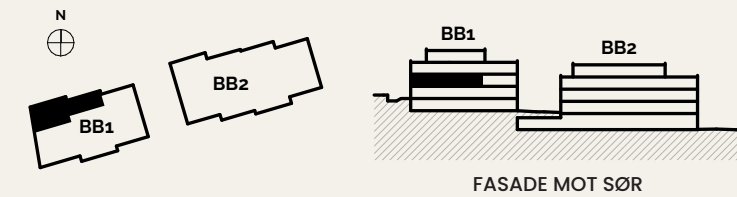
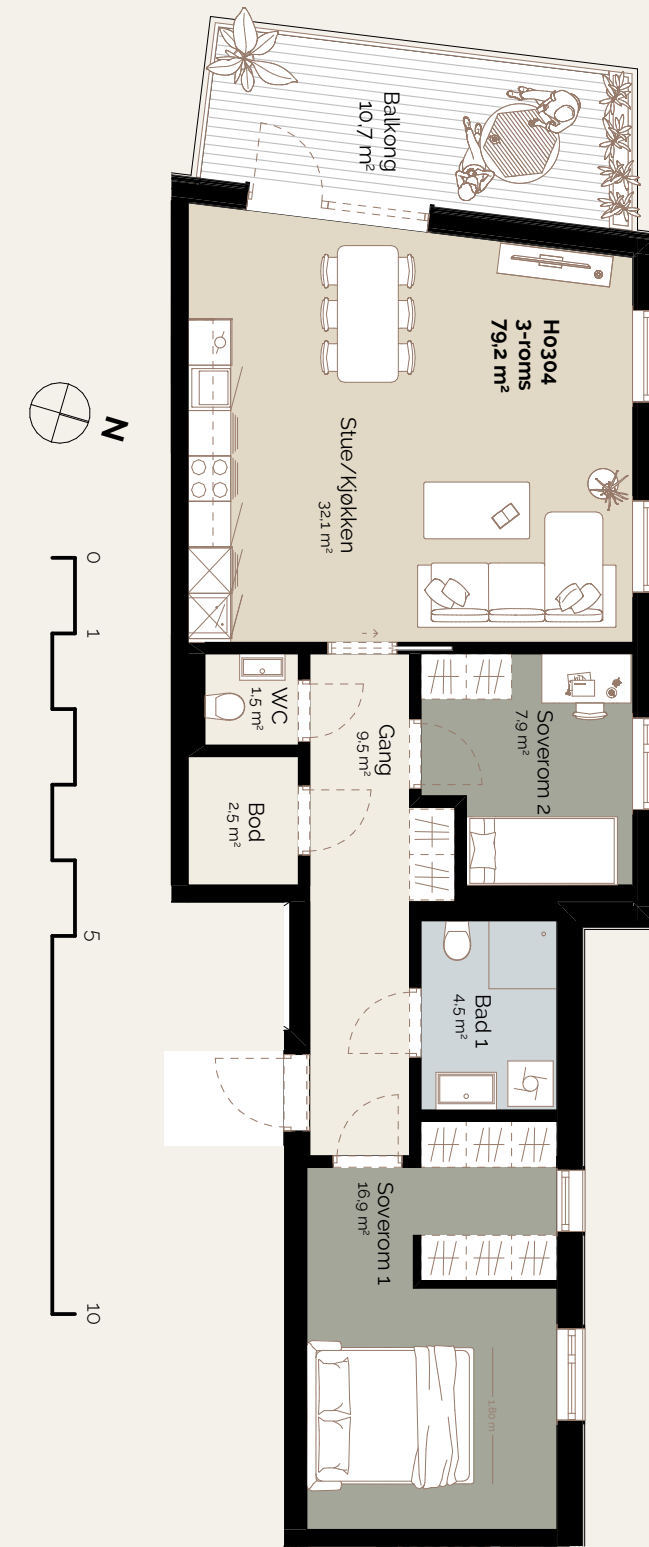
BB1-H0303

77,3 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Sum BRA 82,3 m² | TBA 10,1 m² | 3. etasje



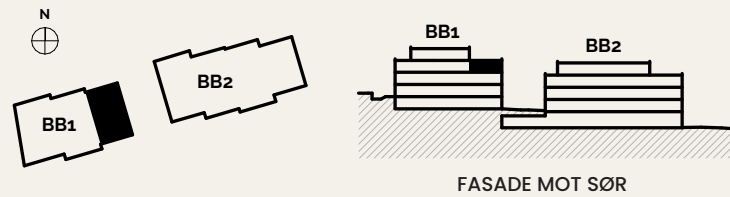
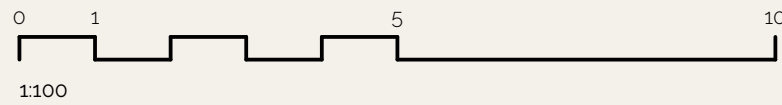
BB1-H0304

79,2 m² BRA-i | 5,2 m² BRA-e | Sum BRA 84,4 m² | TBA 10,7 m² | 3. etasje



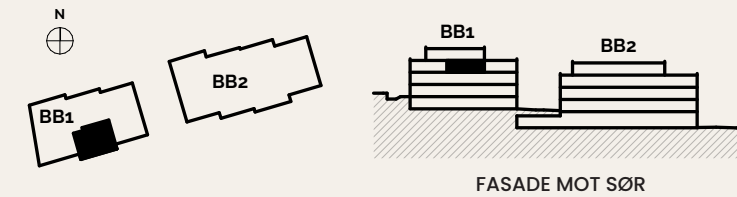
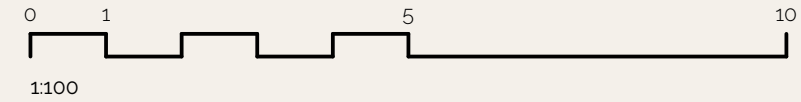
BB1-H0401

101,6 m² BRA-i | 4,4 m² BRA-e | Sum BRA 106,0 m² | TBA 10,6 m² + 9,3 m² | 4. etasje



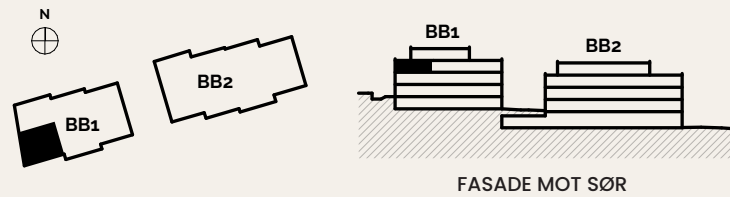
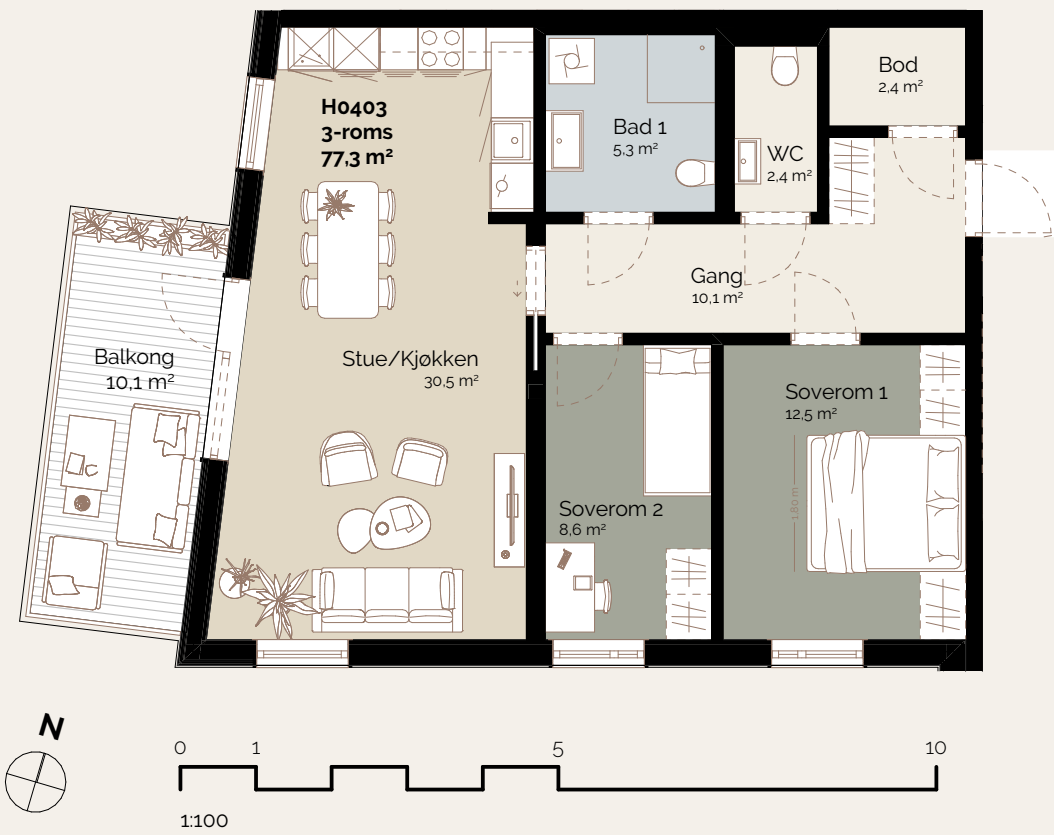
BB1-H0402

51,6 m² BRA-i | 4,4 m² BRA-e | Sum BRA 56,0 m² | TBA 6,8 m² | 4. etasje



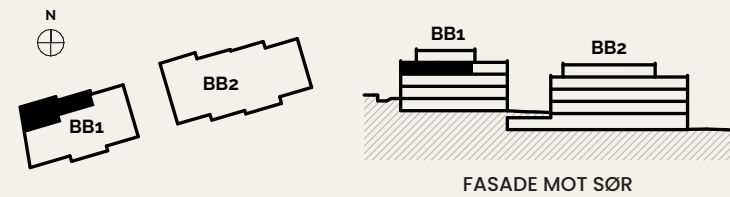
BB1-H0403

77,3 m² BRA-i | 4,4 m² BRA-e | Sum BRA 81,7 m² | TBA 10,1 m² | 4. etasje



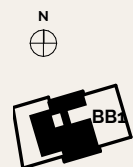
BB1-H0404

79,2 m² BRA-i | 5,2 m² BRA-e | Sum BRA 84,4 m² | TBA 10,7 m² | 4. etasje



BB1-H0501

154,6 m² BRA-i | 5,2 m² BRA-e | Sum BRA 159,8 m² | TBA 19,1 m² + 43,7 m² | 5. etasje



FASADE MOT SØR

PLANTEGNINGER

BB2

BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

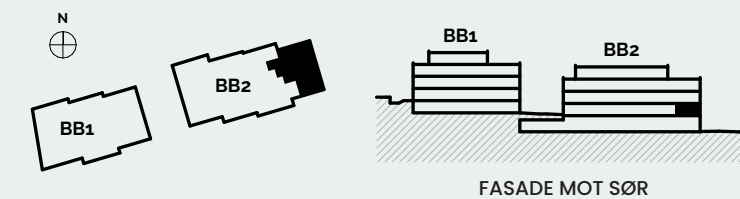
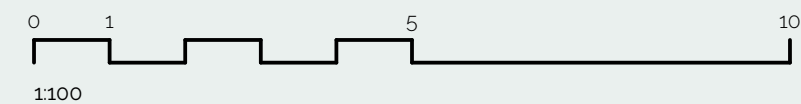
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

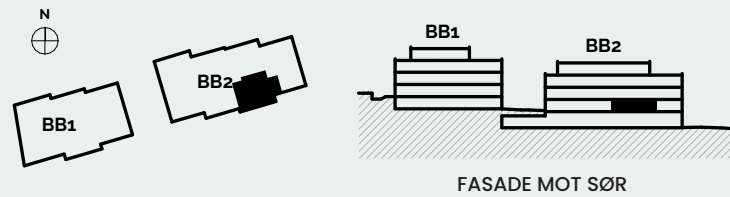
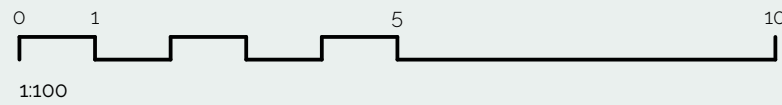
BB2-H0101

93,6 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 98,4 m² | TBA 28,1 m² + 9,5 m² | 1. etasje



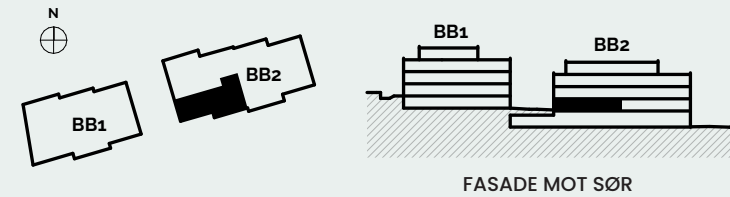
BB2-H0102

68,8 m² BRA-i | 3,9 m² BRA-e | Sum BRA 72,7 m² | TBA 7,0 m² | 1. etasje



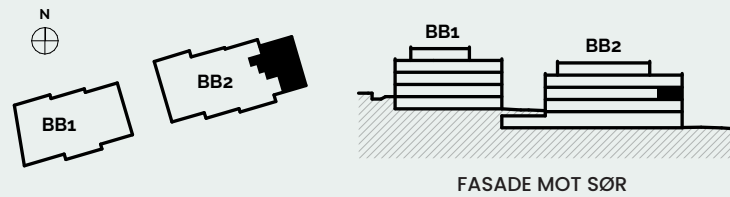
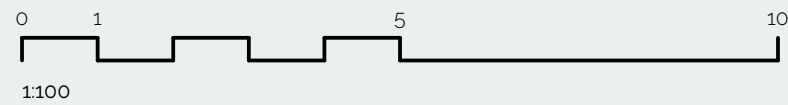
BB2-H0103

104,2 m² BRA-i | 4,5 m² BRA-e | Sum BRA 108,7 m² | TBA 33,6 m² | 1. etasje



BB2-H0201

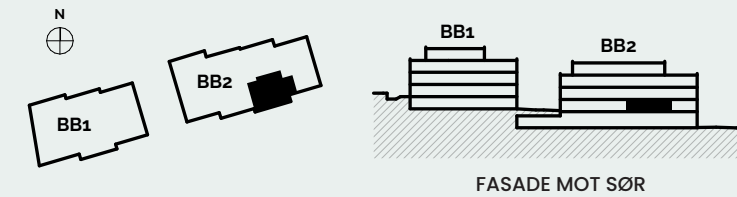
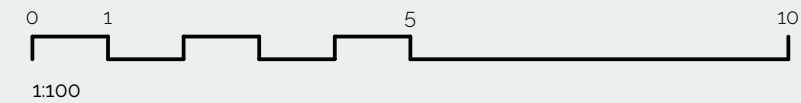
93,5 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 98,3 m² | TBA 11,9 m² + 7,0 m² | 2. etasje



FASADE MOT SØR

BB2-H0202

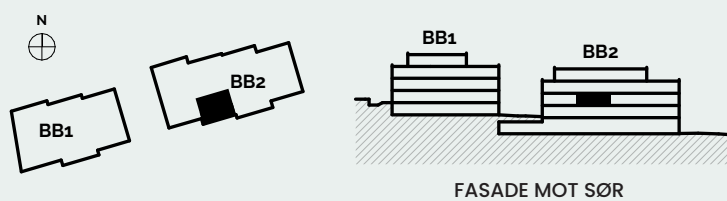
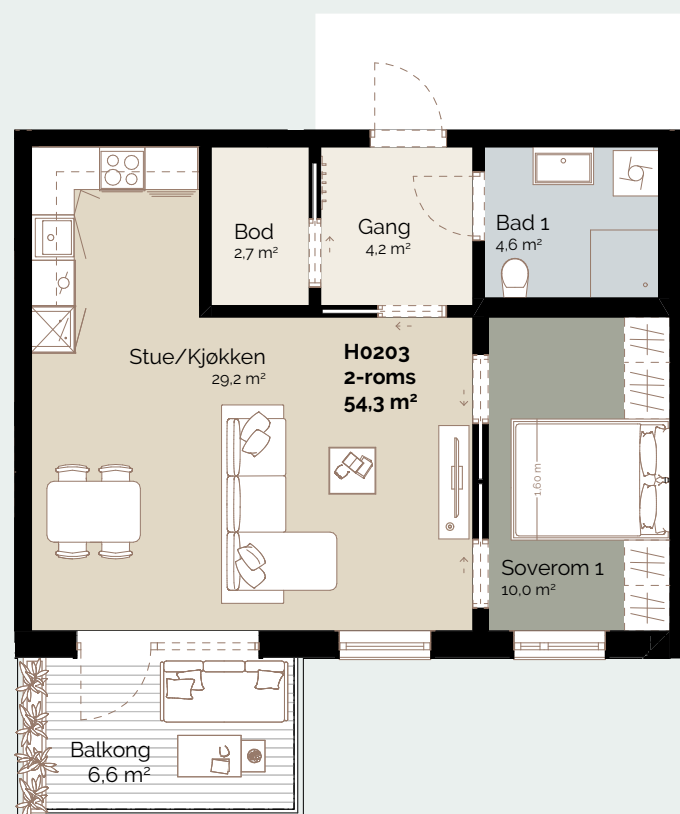
68,8 m² BRA-i | 3,9 m² BRA-e | Sum BRA 72,7 m² | TBA 7,0 m² | 2. etasje



FASADE MOT SØR

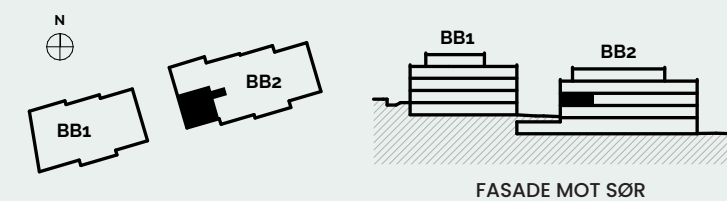
BB2-H0203

54,3 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 59,1 m² | TBA 6,6 m² | 2. etasje



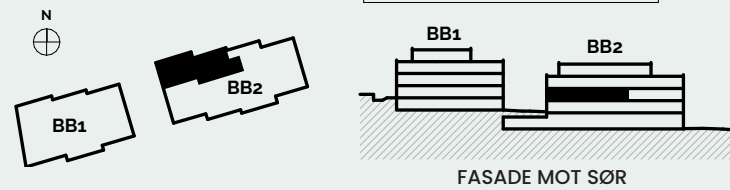
BB2-H0204

72,9 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 77,7 m² | TBA 12,1 m² | 2. etasje



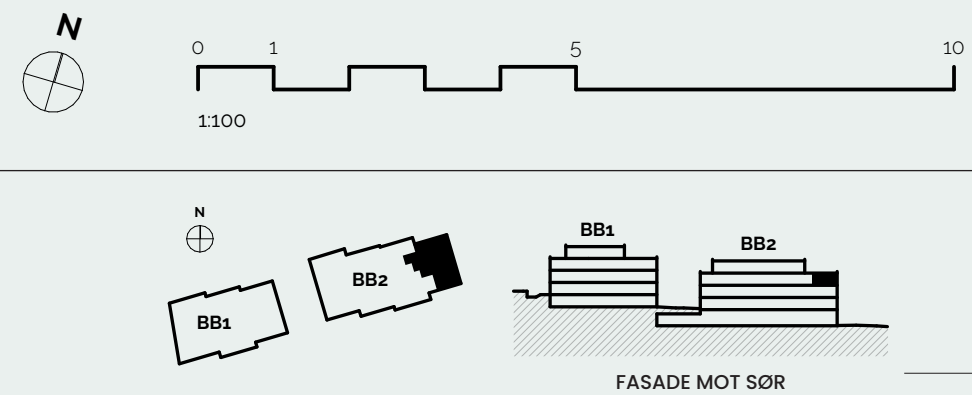
BB2-H0205

111,8 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 116,6 m² | TBA 10,1 m² + 6,1 m² | 2. etasje



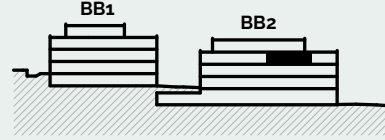
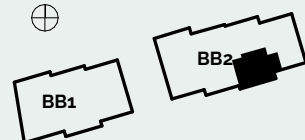
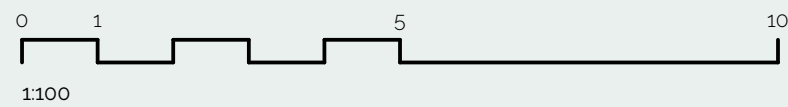
BB2-H0301

93,5 m² BRA-i | 5,1 m² BRA-e | Sum BRA 98,6 m² | TBA 11,9 m² + 7,0 m² | 3. etasje



BB2-H0302

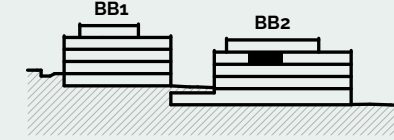
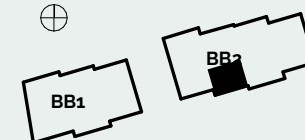
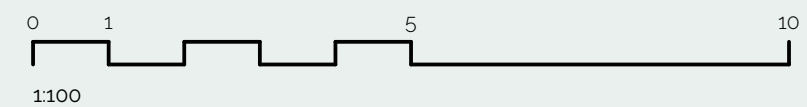
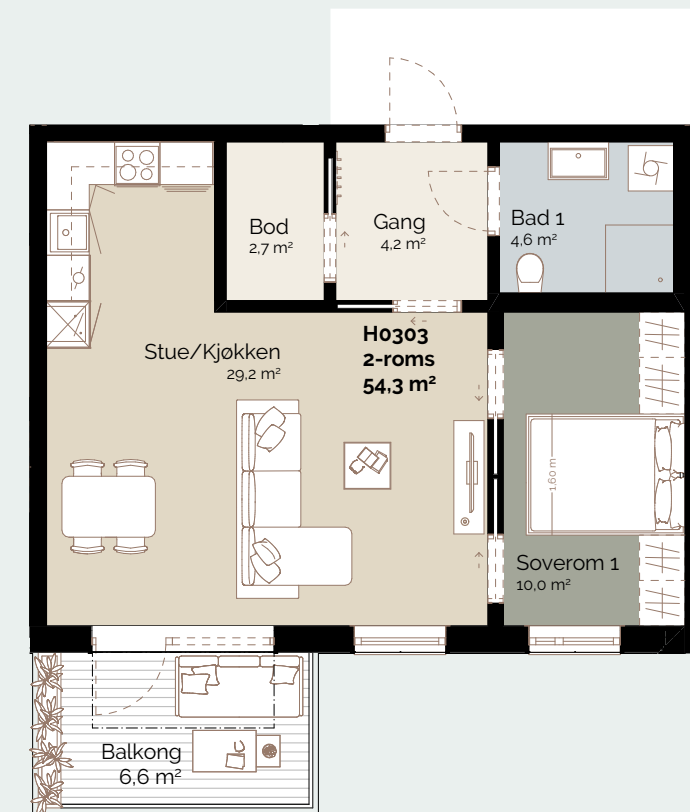
68,8 m² BRA-i | 3,9 m² BRA-e | Sum BRA 72,7 m² | TBA 7,0 m² | 3. etasje



FASADE MOT SØR

BB2-H0303

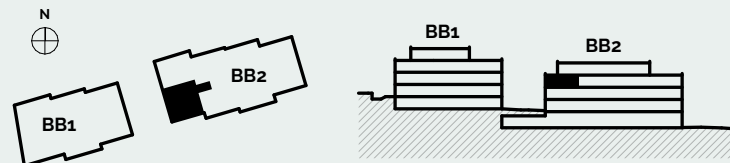
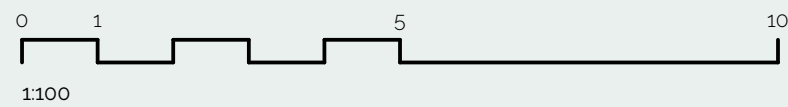
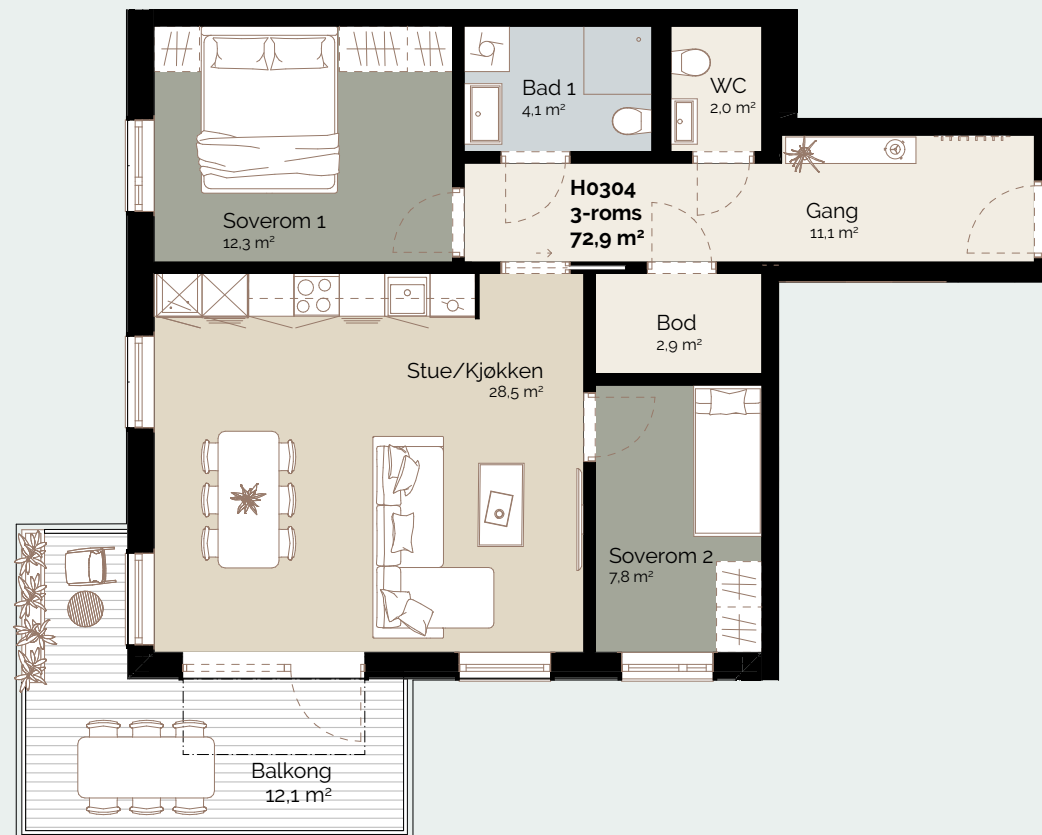
54,3 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 59,1 m² | TBA 6,6 m² | 3. etasje



FASADE MOT SØR

BB2-H0304

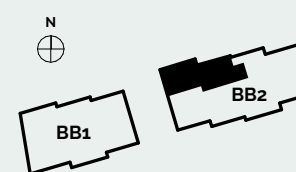
72,9 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 77,7 m² | TBA 12,1 m² | 3. etasje



FASADE MOT SØR

BB2-H0305

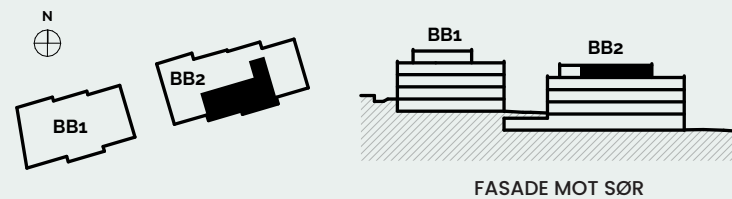
111,8 m² BRA-i | 4,8 m² BRA-e | Sum BRA 116,6 m² | TBA 10,1 m² + 6,1 m² | 3. etasje



FASADE MOT SØR

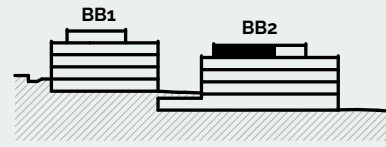
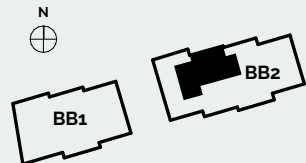
BB2-H0401

128,8 m² BRA-i | 5,4 + 4,5 m² BRA-e | Sum BRA 138,7 m² | TBA 39,5 m² + 7,0 m² | 4. etasje



BB2-H0402

125,6 m² BRA-i | 4,5 m² BRA-e | Sum BRA 130,1 m² | TBA 18,1 m² + 16,7 m² | 4. etasje



FASADE MOT SØR



VELKOMMEN
TIL NABOLAGET

– Her skal vi bygge fellesskap!

– Målet med Jåtun er å bygge byens beste nabolag. Et sted der alle generasjoner finner en bolig som passer for dem og et nærområde med virkelig attraktive kvaliteter, forteller Tom Rune Tjelta, daglig leder i Jåttå Utbyggingsselskap.

En av hovedtankene for Jåtun er at boligene plasseres rundt ulike tun hvor beboerne kan bli kjent og tilbringe tid sammen. Det skal være lett å bevege seg mellom de ulike tunene, som får forskjellig innhold. Noen kan bli rendyrkede lekeplasser hvor barn og foreldre, barnebarn og besteforeldre, kan møtes. Andre tun kan tilrettelegges med treningsapparater for aktive voksne, mens noen tun kan få rikholdige planteparseller. Mulighetene er mange.

– Å være sosial og bli kjent med naboene er kanskje det viktigste for trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet. Når vi bygger Jåtun, legger vi til rette for mange gode og uformelle møtesteder mellom boligene. Godt naboskap kommer ikke av seg selv. Vi har mange gode idéer som er i ferd med å bli reelle planer, sier Tom Rune.

– Vi vil at Jåtun blir byens beste nabolag!



Tom Rune Tjelta
Daglig leder
Jåttå Utbyggingsselskap



N
J
U
T
Å



Jåtun – stolt sponsor av Jåtten skolekorps og Hinna FK

Kortreist hverdagsliv: Bo nær titusenvis av arbeidsplasser

Å ha kort avstand mellom hjem og jobb, det er gull verdt i hverdagen. Med leilighet på Jåtunbakken får du flere av regionens største arbeidsplasser innen et par kilometers radius – og mer tid til overs, lavere reiseutgifter og et mer miljøvennlig liv.

STAVANGER UNIVERSITETSSJUKEHUS

Det nye sykehuset på Ullandhaug bygges nå. Plassering: cirka 8 minutters sykkel tur i rolig tempo fra Jåtunbakken.

Til sammen har Stavanger universitetssjukehus (SUS) ca. 7500 ansatte fra over 30 nasjoner, og er landets tredje største akutt sykehus.



2

1

4

3

JÅTUNBAKKEN



FORUS

En liten sykkel tur over Jåttå, og vips: Du er på Forus – Norges viktigste næringsområde. Intet mindre. Vi snakker faktisk om 3000 virksomheter, 46000 ansatte og 6500000 m² næringsareal (antall 0-er er dobbeltsjekk).

I sum står næringsvirksomheten på Forus for en femtedel av norsk verdiskaping. Det er ikke uten grunn at vi kaller det Norges viktigste næringsområde, og sier at du som flytter til Jåtunbakken får mange muligheter i sykkelavstand.

UNIVERSITETET I STAVANGER OG INNOVASJONSPARK STAVANGER

Ullandhaug er tilholdssted for ledende fagmiljøer innen mange, mange bransjer. Under «paraplyen» Innovasjonspark Stavanger finner du over 150 virksomheter, medregnet den største av de alle: Universitetet i Stavanger, med 1900 ansatte og 12000 studenter.

Bedriftene på Ullandhaug er en blanding av gründerbedrifter, forskningsmiljø og etablerte virksomheter. Flere er ledende innen innovasjon og teknologi. Sammen utgjør de et spennende miljø og nettverk, og driver verdiskaping i verdensklasse.



HINNA PARK

Jobber du i Hinna Park? Da er det slett ikke umulig at du vil se nedover på bygget du jobber i hvis du flytter til Jåtunbakken. Til sammen har cirka 80 solide bedrifter Hinna Park som sin base, og fordelt på de 80 selskapene jobber over 5300 personer.

Nå er det store planer også for videreutvikling av området, da under navnet «Jåttåvågen 2». Dette er et ca. 300 mål stort område som planlegges utbygget over 20–25 år, og blant annet næringsbygg med plass til ca. 6000 nye arbeidsplasser.

Sykkel, buss, tog eller bil? Ditt valg.

Det blir enkelt å komme seg til og fra Jåtunbakken, uansett om du foretrekker joggesko, sykkel, buss, tog eller bil. Med den nye bussveien som er under bygging, vil det for mange bli naturlig å la bilen stå hjemme. Krysset nærmest Jåtunbakken, Karusellenkrysset, fornyes helt og får et «lokk» over seg slik at biltrafikk og buss- og sykkeltrafikk vil foregå på hvert sitt nivå. Her blir det også et nytt knutepunkt mellom Bussveien og den nye busstraseen til Ullandhaug (nye SUS og UIS) og gode gang- og sykkelforbindelser i alle retninger.

Europavei, E39

Ryfast

Bussvei
(bygges nå)

Nåværende buss

Buss til nytt sykehus

Toglinje
Jærbanen

Det nye universitets-sjukehuset

Universitetet i Stavanger

Det nye Karusellenkrysset!

Stavanger





Ny tursti: Den grønne ringen

Blant de attraktive kvalitetene på Jåtun, er en helt ny tursti: Den grønne ringen. Denne omkranser hele Jåtun og har flere ballbaner og kvartalslekeplasser, gapahuk og naturlekeplass, hinderløype, treningsapparater og flere benker og gressplener til frilek, piknik og mer.

Overordnet er det en overgang fra det mer opparbeidede parkmessige mellom boligfeltene i øst til det eksisterende landskapet med åpne områder, jordbruk og god utsikt i høyden i vest. Utformingen av ringen er derfor mer urban i øst og mer naturpreget i vest.



Nabolagsbiff!

De er hårete og ser litt morske ut, Angus-kyrne som beiter i nabolaget til Jåtun. Det staute utseende til tross, denne skotske storferasen er harmoniske dyr med et godt lynne.

Kyrne tilhører Angus Gardskjøtt, hvor Jan og Jon Aarrestad satset på akkurat denne typen storfe i en årrekke. I dag blir dyrene til biff, steik, kjøttdeig og høyrygg, men også spesialiteter som Angus chilisalami og hamburgere. Høres ikke det perfekt ut? Kortreist, må prøves!

Du finner Angus Gardskjøtt i Jåttåveien 59.





Brynes planter – fem generasjoner med grønn fagkunnskap

Med ny leilighet og stor balkong, da får du helt sikkert lyst til å skape grønn trivsel utendørs. En god nabo du kommer til å besøke ganske så ofte når du flytter til Jåtunbakken, det er Brynes planter.

Det er bare en trillebårtur fra Jåtunbakken til Jåttås eget hagesenter, det fargerike landemerket i Jåttåveien. Her kan Siri Bryne Ringstad, femte generasjon gartner i Bryne-slekten, ganske sikkert hjelpe deg med å finne blomster, urter og grønnsaker som trives inne og ute i din nye leilighet.

Du finner Brynes planter i Jåttåveien 92.





Eventyret Jåttå gårdsbryggeri

Historien om Jåttå gårdsbryggeri er et eventyr med barndomskompisene Marius Marthinsen, Kristoffer Fossmark og Vegard Jaatun i hovedrollene. De tre vokste opp på hver sin gård på Hinna og Jåttå, og i 2013 startet de opp med hjemmebrygging. En gammel låve ble modernisert, og gamle melketanker ble bygget om til bryggeutstyr og gjæringstanker. Stein på stein ble lagt, og i starten av 2016 ble bevilling for produksjon stemplet og godkjent.



I dag har de flere velsmakende ølsorter i porteføljen, og ølbryggerne har også sin egen humleproduksjon. Flasker med den lett gjenkjennelige bryggerigampen i logoen finner du i butikker i hele regionen, og i deres eget utsalg ved bryggeriet. I låven kan det arrangeres smakskvelder for grupper – noe for dere som flytter inn på Jåtunbakken?

*Du finner Jåttå gårdsbryggeri
i Rogstadmyrå 19 og på
jattagardsbryggeri.no.*



Sopp har aldri smakt bedre



På Aarrestad Gård, noen drøye steinkast fra Jåtunbakken, der holder Ingrid Sandvik og Joakim Skarp-sno Aarrestad hus. Sammen driver de to Rogalands eneste soppgård, Topp Sopp. Og kvaliteten på mat dyrket på Jåttå, den er alltid i øverste klasse. Det fikk Ingrid og Joakim bekreftet i februar 2021 da de stakk av med seieren i kategorien «Årets grønne» i den prestisjefylte og landsomfattende konkurransen «Det norske måltid».

Det norske måltid-prisen vant de for sin Blågrå Østerssopp. På gården deres kan du også få kjøpt soppartene Lionsmane, Kongeøsters og Shiitake.

*Du finner Topp Sopp i Jåttåveien 63
og på toppsopp.no*





Stadionparken: Mat, mote & mye mer like nedi gata

– Stadionparken er et godt nærsenter for våre mange gode naboer. Bare de siste årene har vi fått spisesteder som Delikatessen by Foodfighters og Kanelnurren, Europris, SATS, og ikke minst: bydelens egen sportsbar: Zip4020, smiler senterleder Inger Ognedal Egeland.

Alt det nye gjør Stadionparken komplett, for her er allerede Helgø Meny og Rema 1000, klesforretninger som Høyer og Match, spisesteder, blomsterbutikk og frisør, og selvsagt både apotek og vinmonopol. Alt akkurat så nær Jåtunbakken at en svipptur innom blir enkelt.



Det er noe eget med disse koselige og akkurat passe store nabolagskjøpesenterne. Med Ostehuset tvers over gata, Sabi Sushi, Delikatessen og Thai Spicy får du gode treffsteder nær ditt nye hjem.



Kanelnsurren gir deg de herligste bakervarer til frokost, lunsj og ettermiddagskos.



Helgø Meny har en enestående ferskvaredisk med alskens delikatesser, men også varmmat for en rask middag.





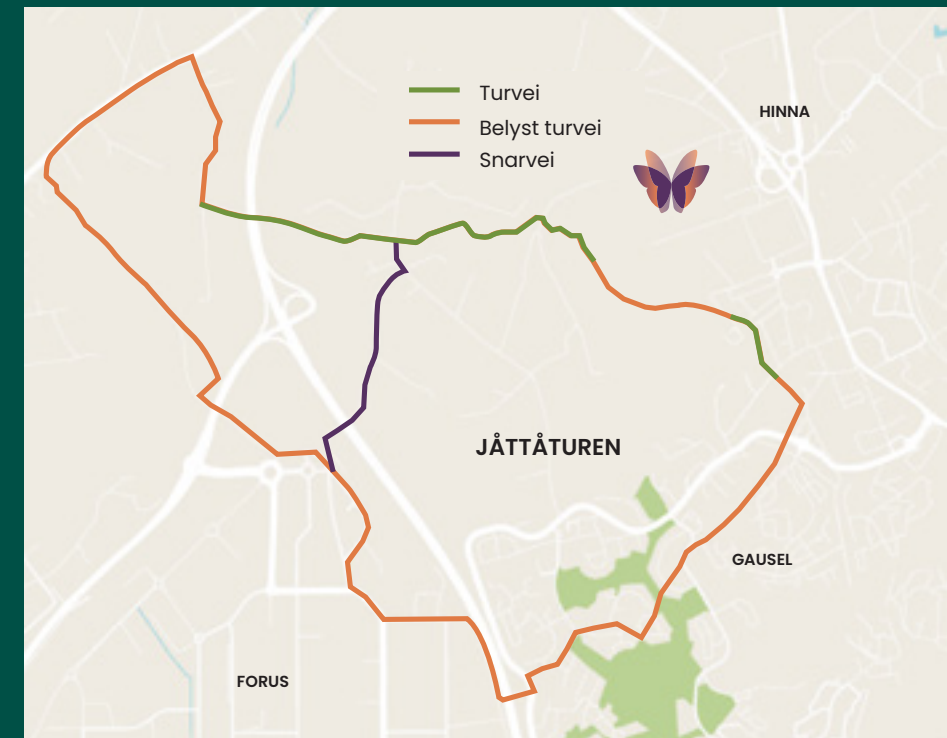
Bo der andre går tur

Hørt om Jåttåturen? Det er en 7,7 kilometers lett-gått og merket rundtur du kan starte på oppe i Skogsbakken, litt vest for Jåtunbakken. Denne tur-løypa er merket med Turistforeningens røde T-er og tar deg gjennom gården Jåttens eldgamle kulturlandskap. Hele 26 gravhauger er funnet her, så bosetning har det vært langt tilbake. Gården var i kongens og biskopens eie, og oppført som lensmannsgods i 1647. I 1906 var hele gården fordelt av private og besto av 85 bruk.

Klyngetun og steingjerder viser vei før du krysser motorveien og passerer Valbergmyra – en av Stavangers siste store sammenhengende myrer. Derfra går det lett i flatt terreng mot Forus, langs kommunegrensa til Sola.

Du beveger deg i det som for over 100 år siden var Stokkavannet, et vann fire ganger så stort som Store Stokkavatnet. Fra 1906 til 1912 ble det utført et gedigent arbeid for å skape nytt jordbruksareal gjennom å tappe og drenere vannmengdene ut i Hafrsfjord. Det ble laget en tunnel gjennom Åsen-høyden og en kanal videre over Joa og ut i Hafrsfjord. Sakte, men sikkert fikk man ny og dyrkbar jord.

Veien videre tar deg opp bakkene forbi Godeset før du runder Nato-basen og Stavangers nest høyeste fjell, Jåttånuten. Deretter gjenstår det ikke mange minutter før du er hjemme igjen, i din nye leilighet.



Jåtunbyen – inngangsporten til Jåtun

Mye har skjedd i Jåtuns nærområde de siste 20–30 årene. Mer skal det bli!

Bussveien og nytt sykehus er allerede under bygging, men visste du at alle som flytter til Jåtun får sin egen nærbutikk på «rette siden» av Diagonalen?

Mellom kvartalslekeklassen ved Husene i Skogen og Diagonalen (Fv. 44) kommer prosjektet Jåtunbyen. Her kommer det både boliger og et næringsbygg med en moderne Rema 1000-butikk. Et praktisk stoppested på vei hjem fra jobb eller trening.

Stavanger kommune planlegger også bygging av en idrettshall og foreløpige planer tilsier at denne blir bygget i perioden 2028 – 2030.



Kjøkken fra Sigdal
– produsent av
norsk kjøkkenkvalitet
i over 70 år



Et nytt, velfungerende og elegant kjøkken er alltid høyt på listen over ting boligkjøpere gleder seg til når de flytter inn. Med norske Sigdal som leverandør til Jåtunbakken kan du være trygg på både kvalitet og løsninger.



Det gode håndverket, teknologien og designet har vært en bærebjelke for et av Norges mest velrenommerte kjøkkenmerker og finnes nå i tusenvis av hjem.

Et kjøkken i dag er så mye mer enn kun plassen for å lage mat. Det må gi rom for arbeid og aktiviteter, omsorg og livskvalitet i hverdagen og egne seg til sosiale stunder i gode venners lag. Det er målet med samtlige kjøkken på Jåtunbakken.



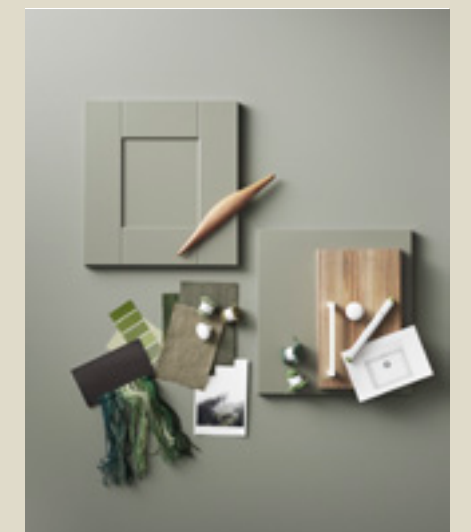
3D-illustrasjon av Sigdal Uno Palett. Denne er kun for å vise frontene. Vist benkeplate, blandebatteri, servant, hvitevarer samt overflatebehandling av gulv og vegger er ikke standard.

Sigdal Uno Palett – få det slik du vil!

Uno er en «kameleon-modell» som tilpasser seg omgivelsene og blir akkurat det kjøkkenet du gjør det til. Med 15 farger å velge blant, og lette renholdsvennlige flater, er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell. Besøk gjerne Studio Sigdal Stavanger, der kan du se fargene og få gode tips og råd.

Sigdal Uno Palett leveres som standard i alle leilighetene, utenom toppleilighetene. Se neste side.

Anne Gro Eie ved Studio Sigdal Stavanger treffer du i 2020park, Forusparken 2.



Det lille ekstra til toppleilighetene

I toppleilighetene er det tilført en del ekstra kvaliteter i leveransen:

- Sigdal-kjøkken i type Favn Nøtt – en mer eksklusiv innredning som tar tankene ut i naturen.
- Integrerte hvitevarer til kjøkkenet fra tyske Miele: induksjonstopp, ovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys.
- Vannbåren varme i entré, gang, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Illustrasjonsfoto fra Sigdal. Kjøkkenet er av typen Favn Nøtt, som leveres i toppleilighetene.

God natt og god morgen!

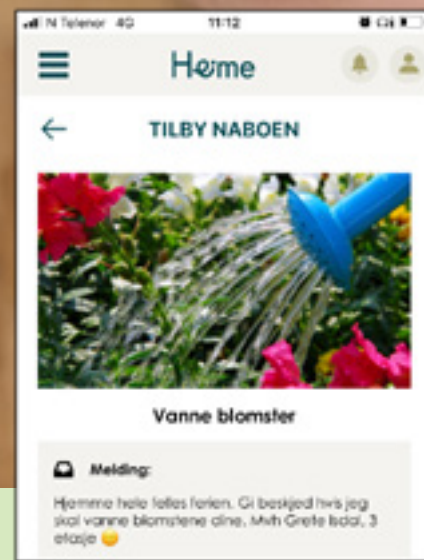
Lunt, trygt og rolig. For velvære og egenpleie, et trygt og godt sted der dagen avsluttes og startes.

På Jåtunbakken får du det lyst og elegant på badet, men også funksjonelt og lunt. Det blir vannbåren gulvvarme, og et stilrent materialvalg med kvalitetsinnredning fra Sigdal. Velprøvde og lekre løsninger, lette å holde rene.

Det leveres 60x60 cm fliser på både vegg og gulv samt mosaikkfliser 5x5 cm på gulv i dusjnische.



Illustrasjonsfoto fra Sigdal. Baderomsinnredning er av type Lijje Snø. Ta kontakt med utbygger for baderomstegning til din leilighet.



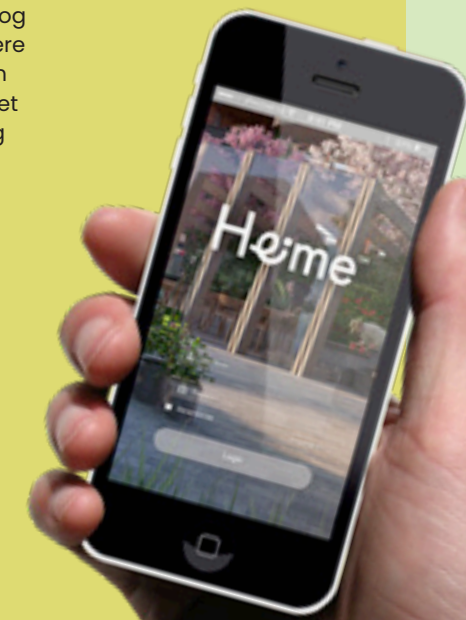
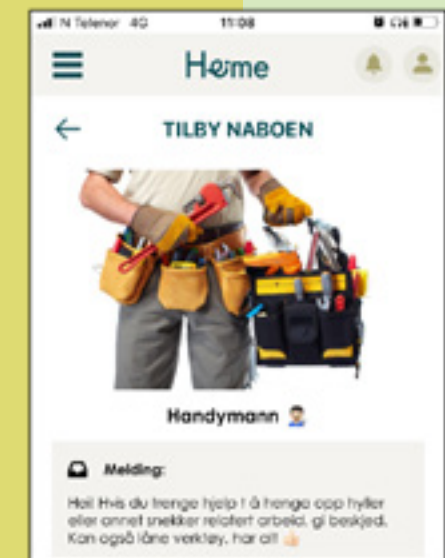
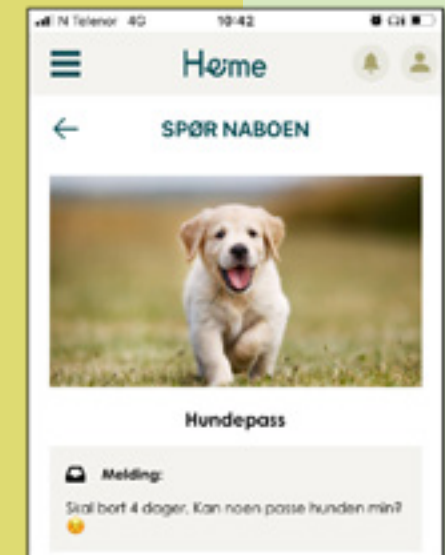
Føl deg hjemme med Heime – alt tilrettelagt for trivsel og fellesskap!

På Jåtunbakken blir det enkelt å bli kjent med naboer, dyrke det sosiale og nyte godt av nabolagets mange muligheter og aktiviteter. Her får du nemlig tilgang til Heime-appen, en app skreddersydd for kommunikasjon og økt trivsel blant beboere i boligprosjekter.

Tenk deg at du skal på ferie et par uker, men trenger noen til å vanne blomstene. Eller at du vil gå tur rundt Jåttånuten, men ikke alene. Da legger du ut en melding på Heime, og noen minutter senere har du sannsynligvis fått svar fra hjelpsomme og hyggelige naboer som også har Heime på sin telefon.

«Den hjelpsomme naboen» er en av flere smarte Heime-funksjoner som skal bidra til trivsel, trygghet og vennskap på Jåtunbakken. Andre funksjoner kan være reservasjon av fellesrom og gjestehybel, informasjon fra borettslaget, invitasjon til aktiviteter i fellesrommet og mulighet til å bestille tjenester som vaskehjelp og take-away. Gjennom Heime kan du også få rabatter hos noen lokale butikker.

Heime™
LEV LIVET FULLT OG DELT





Lynkjapt bredbånd og topp underholdning

Når du flytter til Jåtunbakken, flytter Altibox inn sammen med deg. Fibertilkoblingen fra Lyse er på plass når du flytter inn i din bolig. Med avtaleformen Altibox Fiberaksess får beboerne på Jåtunbakken lav felleskostnad og bestiller selv tv-pakke og internettkapasitet til gode priser.

Lyse & Altibox er på Jåtunbakken-laget!

Vi har valgt Lyse og Altibox som leverandører av energi- og bredbåndstjenester til Jåtunbakken. Dermed får du en trygg, grønn og enkel hverdag i din nye bolig.

For å gjøre det enkelt for deg, og samtidig sikre at du får god strømavtale fra dag én, sørger vi for at du automatisk får strøm fra Lyse via strømavtalen Lyse Spotpris. Det er ingen bindingstid på denne avtalen, og du står alltid fritt til å velge blant ulike strømtilbud fra Lyse eller andre leverandører. Den nye leiligheten din blir dessuten varmet opp med fjernvarme, som er spillvarme fra avfallsforbrenning. 100 % klimanøytral og kortreist energi.



Privat elbillader – full oversikt

Alle parkeringsplasser tilrettelegges for lading av elbil. For å kunne lade fra dag én, bestiller du din egen elbillader fra Lyse før du flytter inn. Det monteres en smart elbillader som vet hvem du er – du betaler kun for ditt ladeforbruk.



BO TRYGT I BORETTS- LAG

HVEM ER BATE?

Bate har bygget og forvaltet boliger for sine medlemmer siden 1946. Boligbyggelaget har i dag over 58 000 medlemmer, og er forretningsfører for over 900 borettslag og sameier. Organisasjonen er eid og styrt av medlemmene, og tilbyr et bredt spenn av tjenester – fra boligforvaltning til fordelsprogram.

I tillegg til å utvikle egne boligprosjekter, samarbeider Bate med betroede utbyggere for å gi medlemmene et bredt utvalg kvalitetsboliger. I Jåtunbakken får Bate-medlemmer forkjøpsrett, altså mulighet til å kjøpe sine favorittleiligheter før prosjektet blir lagt ut for salg. Når boligene er overlevert, blir Bate igjen for å bistå styret med driften av borettslaget. Boligbyggelaget vil blant annet føre regnskap, hjelpe til med gjennomføring av generalforsamling, og gi råd om vedlikehold av bygg og fellesanlegg.



BATE

HVA VIL DET SI Å BO I ET BORETTSLAG?

Jåtunbakken vil bli organisert som et privat borettslag – en trygg og god boform som gir stabilitet og forutsigbarhet for deg som boligeier.

Du kjøper en andel

I et borettslag eier du bygningen du bor i sammen med naboene dine. Når du kjøper bolig, kjøper du en andel av borettslaget. Du blir andelseier, får enerett til din bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

Fellesutgiftene dekker det meste

I borettslaget deler dere på et felles lån, samt på utgifter til vedlikehold, vaktmestertjenester, forsikring, tv, internett og andre goder. Mesteparten av boligutgiftene dine er bakt inn i felleskostnadene – inkludert boligskatt og kommunale avgifter.

Siden borettslaget har felleslån, trenger du kun å finansiere innskuddet selv når du kjøper leilighet i Jåtunbakken. Det er flere fordeler med felleslån. Siden lånerammen er større, får en ofte gunstige betingelser på et felleslån enn personlige lån. I tillegg kan lånet utvides dersom borettslaget senere bestemmer seg for å gjøre en større investering. Det betyr at dere kan fordele kostnadene over tid.

Borettslaget har også en sikringsordning som medfører at du ikke blir ansvarlig for «naboens» felleskostnader (husleie) dersom den ikke blir betalt. Alt i alt, fellesløsningene gjør Jåtunbakken til et fremtidsrettet, trygt, enkelt og økonomisk fornuftig sted å bo.

Trenger du ikke lån?

Har du romslig økonomi og ønsker å slippe å betale på et felleslån? I Jåtunbakken har du tilbud om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det betyr at du kan betale inn hele eller deler av din andel av fellesgjelden. Mer informasjon om hvordan dette fungerer, finner du på: bate.no/for-deg/hva-er-in-ordning

Mindre utleievirksomhet

Borettslagsloven setter noen begrensninger for utleie. Det gjør at borettslag ofte har en mer stabil beboermasse, som oftest består av boligeierne selv.

Siden Jåtunbakken er et privat borettslag, foreligger det ingen forkjøpsrett ved videresalg.

Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Jåtunbakken eller trenger hjelp til å finne din favorittleilighet. Husk at vi har visningslokale på tomten – treffes der?

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no

base



Finansiering

Ta gjerne kontakt med en av finansrådgiverne i SpareBank 1 SR-Bank hvis du ønsker gode råd og oversikt i forbindelse med leilighetskjøp.

Geir Ove Larsen

Tlf: 915 02002
geir.ove.larsen@sr-bank.no

Steffen Wiik Espedal

Tlf: 915 02002
steffen.wiik.espedal@sr-bank.no

SpareBank
SR-BANK

Verdivurdering

Vurderer du å selge for å kjøpe i Jåtunbakken? Ta kontakt for en verdivurdering av din bolig.



Eirik Hanekamhaug

Tlf: 975 69 192
eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1

KONSEPT OG IDÉ VED ENSIGN REKLAMEBYRÅ.
3D-illustrasjoner ved Ensign Reklamebyrå | Foto: Elisabeth Tønnesen, Sindre Ellingsen, Anne Lise Norheim, Tom Haga, Kristin Nevøy Meland og iStockphoto.

Februar 2024

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

base

Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Jåtunbakken
eller trenger hjelp til å finne din favorittleilighet.

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no

jatunbakken.no