



KODLIDALEN

ÅLGÅRD

10 LEKRE BOLIGER





INNHOLD

4	Fantastiske utsikter for hele familien
6	Livet på toppen!
12	Ringtrostveien – 8 boliger
16	Svarttrostveien – 2 boliger
20	Beliggenhet og områdeplan
22	Tegninger
32	Nærområdet
34	Fordeler ved å kjøpe nytt
36	Leveransebeskrivelse
38	Kontakt eiendomsmegler

Fantastiske utsikter for hele familien

Den flotte utsikten nedover dalen setter prikken over i'en i dette spennende boligprosjektet i Kodlidalen på Ålgård. Her kan du bo idyllisk sammen med de du er glad i, ha kort vei til det meste og likevel få den følelsen som stadig flere jakter - nemlig følelsen av å bo litt på landet.

Her kan barna vokse opp i trygge omgivelser og utforske barndommen på lekne føtter med umiddelbar tilgang til vakker natur.

B21 · rekke 2 · 8 boliger

Lek

B21 · rekke 4 · 2 boliger

Ringtrostveien

Svartrostveien

Lek

Utsolgt

Utsolgt

Varafjellveien

Barnehage

Livet på toppen!

- Velkommen til Ålgårds høyeste nabolag! Å bo høyt, og ha flott utsikt i luftig svev gir utvilsomt en følelse av åpenhet og frihet - frihet til å bo godt. Akkurat slik som du fortjener.

Salgstrinnet består av 10 boliger – med utsikt utover Kodlidalen. De ti boligene på høyden i Ringtrostveien og Svarttrostveien er alle ca. 102- 108 kvm inklusivt sportsbod.

Alle boligene er tegnet av Arkitektkontoret Aros og boligfeltet ligger som en av de nærmeste naboene til det som kanskje blir Ålgårds mest populære storstue - Gjesdal Idrettspark.

Ringrostveien

8 boliger - Rekke 2
108 kvm inkl. sportsbod





Ringrostveien - for deg som trives på høyden

De åtte boligene i Ringrostveien ligger på en høyde like bakenfor Svartrostveien. Hovedfasaden og terrasse mot nordvest og parkering og sportsbod på sør-siden.

Med bilen parkert i carporten kommer du inn i entrén i andre etasje. Herfra tar du turen inn i en stor stue med store vindusflater og boltreplass for hele familien. På veien passerer du både et bad og soverom/kontor.

Stuen er åpen og luftig, og byr på dagligstue, spise-stue og kjøkken med egen spise plass i ett. Herfra har du direkte utgang til romslig balkong der du kan slappe av til nydelig utsikt fra høyden.

Går du ned trappene til første etasje finner du to soverom - der det ene er et stort foreldresoverom med utgang til "hagerområdet". I tillegg byr denne etasjen på et rom som kan anvendes til hobbyrom eller kanskje din egen hjemmekino. Du har også et bad og et vaskerom i denne etasjen. Sykkelparkering og en god og romslig sportbod finner du i tilknytning til carporten – praktisk.





Øyeblikkene som teller

Livet er det som skjer mens vi er opptatt med å planlegge noe annet, heter det hos John Lennon. I Kodlidalen ligger alt til rette både for planlegging og for å nyte øyeblikkene som kommer og går til fulle, enten det er til hverdags eller fest.

Det er i de små øyeblikkene at livet leves, enten i de små øyeblikkene som byr på en god kopp kaffe, en god samtale i stuekroken, et velfortjent strekk på sofaen eller i hengekøyen etter husvasken - eller bare et øyeblikk helt mutters alene.

Bare deg – følelsen av å bo godt.





Svarttrostveien
2 boliger - Rekke 4

Svarttrostveien - når du trenger litt ekstra plass

I fremste rekke – Svarttrostveien – ligger det to lekre og praktiske boliger med hver sin integrerte carport, og sportsbod. I disse boligene er hver kvadratmeter utnyttet til fulle.

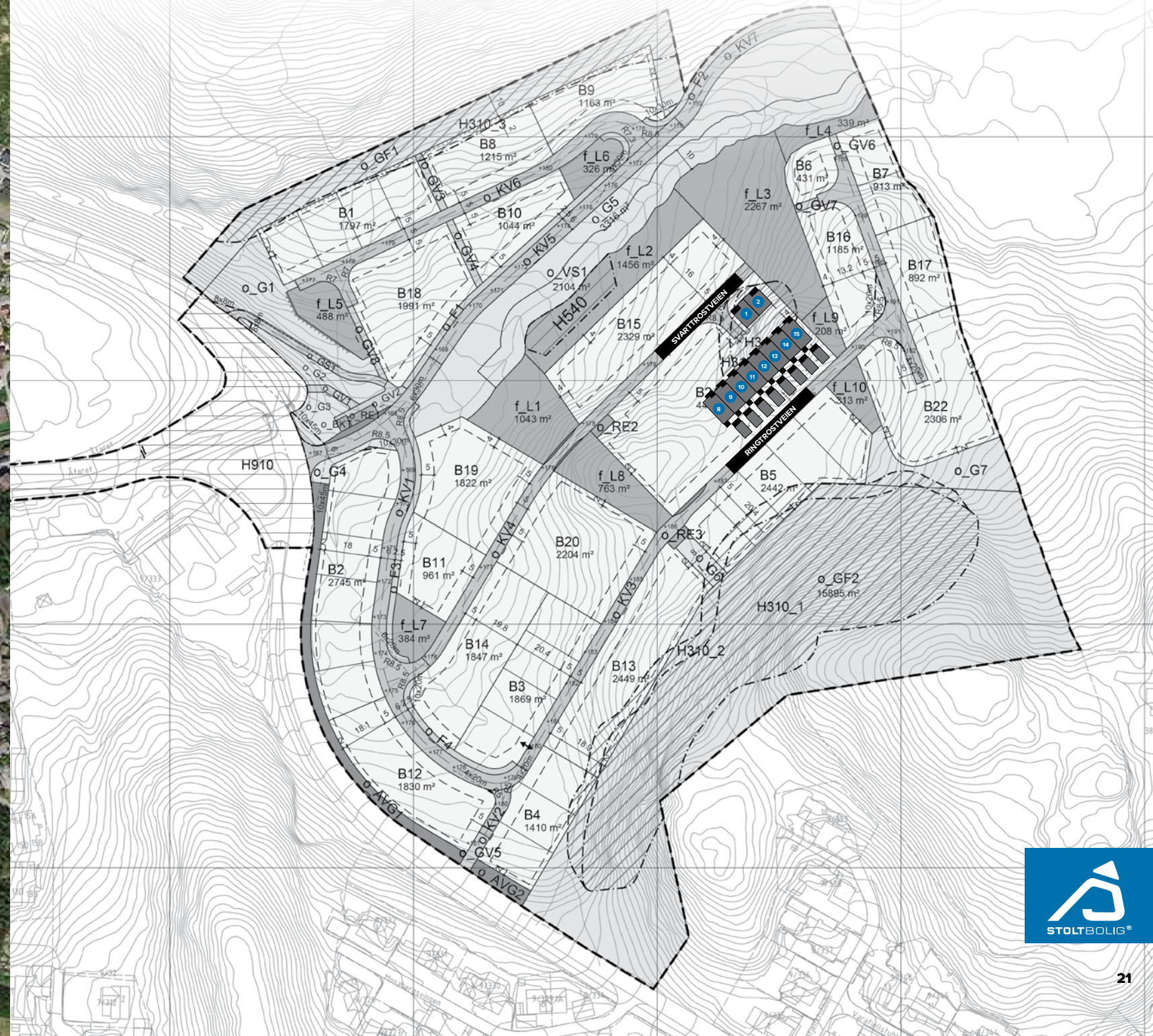
I første etasje kommer du inn i en romslig entre. Her får du bad, et soverom, vaskerom og en praktisk sportsbod med utgang til carport.

Annen etasje byr på åpen løsning der kjøkken går i flukt med stue. Her får du stor romfølelse, som blir ytterligere forsterket av store vindusflater som spiller på dagslyset utenfor. To store soverom og et bad hører også med til denne etasjen - samt en balkong der dager og kvelder kan nytes med flott utsikt.



Beliggenhet

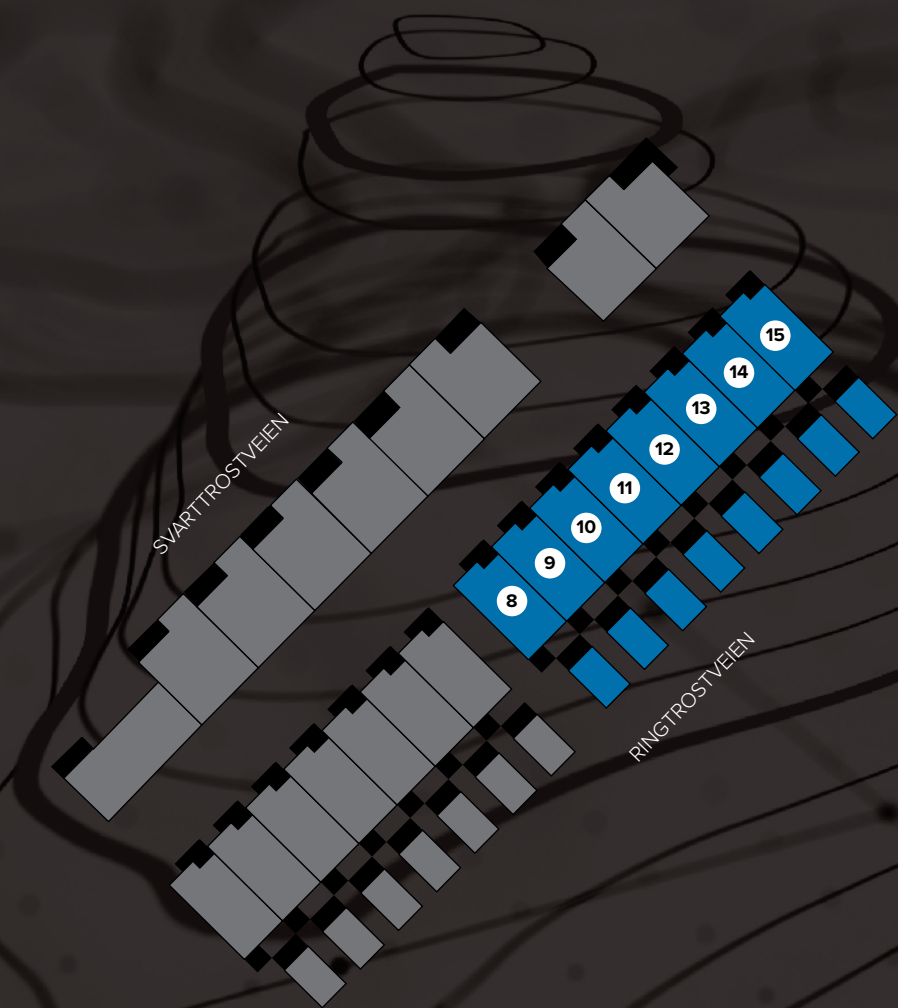
De 10 boligene i Kodlidalen ligger flott plassert mot turområder og Gjesdal Idrettspark.





Ringrostveien

Bolig 8 - 15 ... *Rekke 2*



Ringrostveien - Bolig 8

U.etg



1.etg



Bra. ca 108 kvm inkl. sportsbod
3 sov | 2 bad | Carport 19,5 kvm

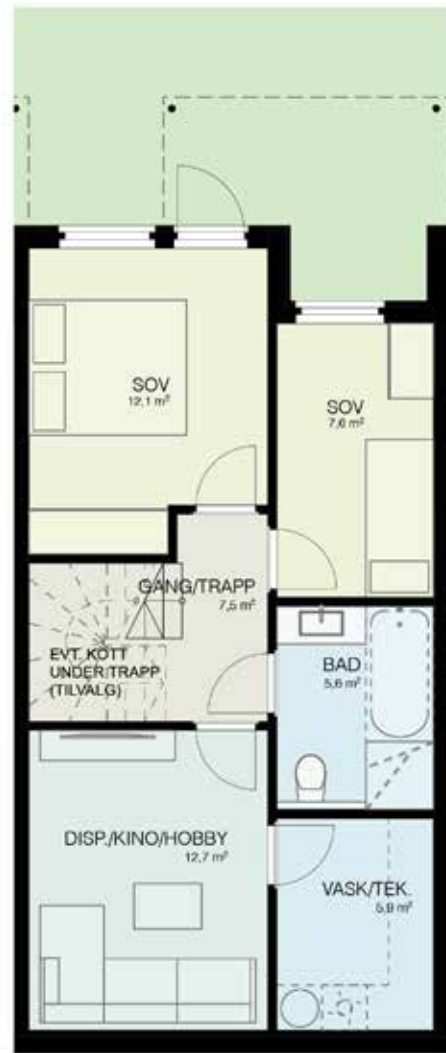


NORD



Ringrostveien - Bolig 9 - 14

U.etg



1.etg



Bra. ca 108 kvm inkl. sportsbod
3 sov | 2 bad | Carport 19,5 kvm



NORD

Ringrostveien - Bolig 15

U.etg



1.etg



Bra. ca 108 kvm inkl. sportsbod
3 sov | 2 bad | Carport 19,5 kvm



NORD



Ringrostveien

Bolig 8 - 15 ... **Rekke 2**

U.etg



1.etg



NORD

Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-øst



Fasade mot sør-vest



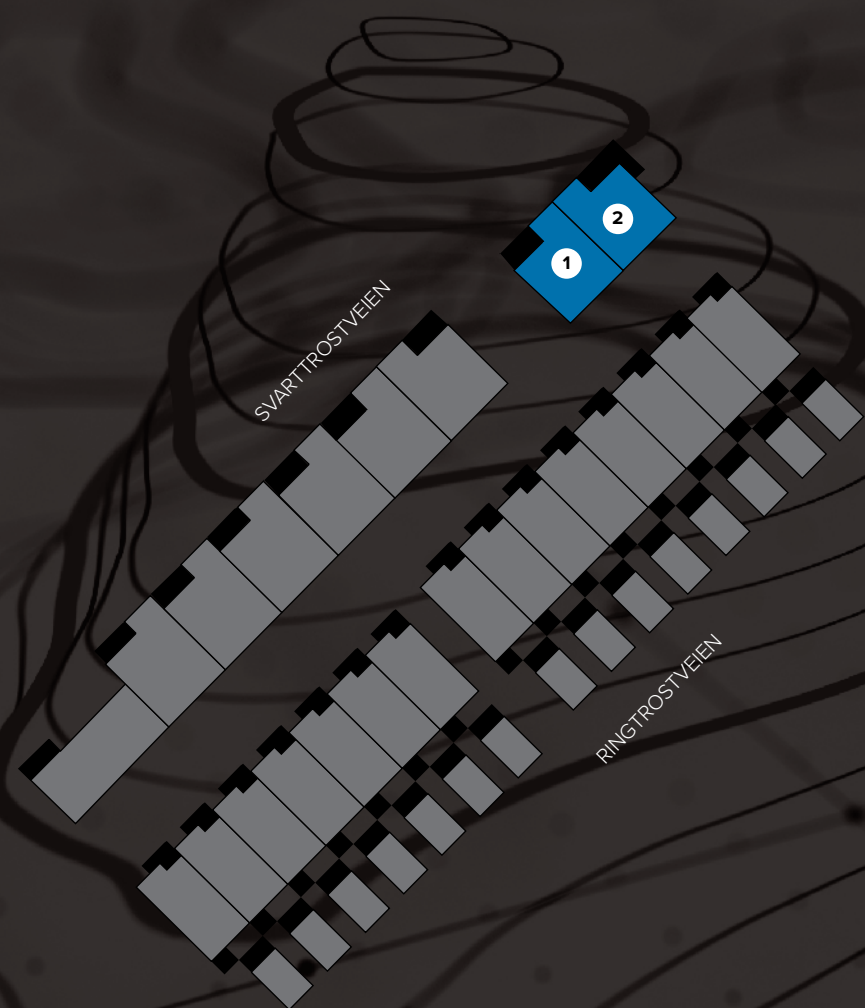
Snitt





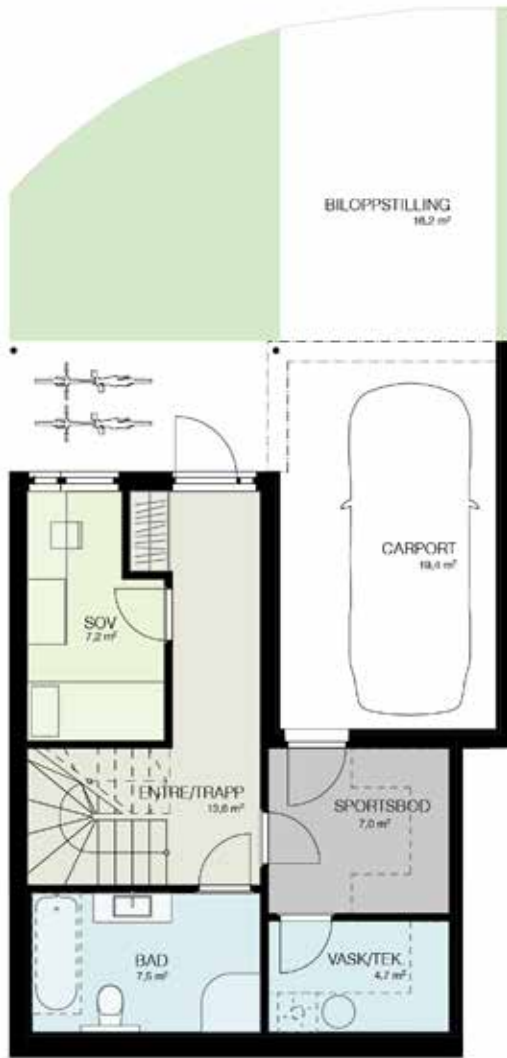
Svarttrostveien

Bolig 1 - 2 ... Rekke 4



Svarttrostveien - Bolig 1

1.etg



2.etg



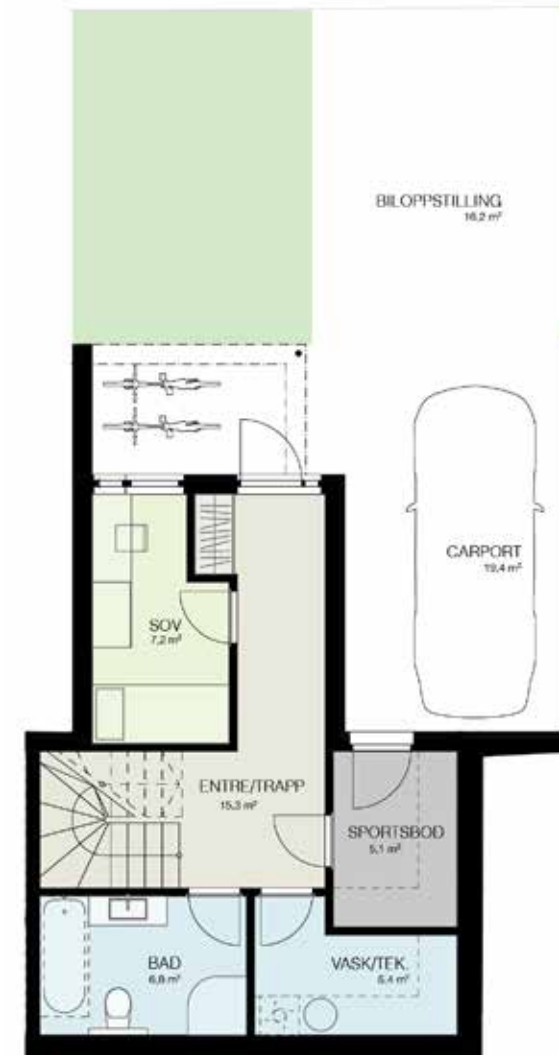
Bra. ca. 102 kvm inkl. sportsbod
3 sov | 2 bad | Carport 19,5 kvm



NORD

Svarttrostveien - Bolig 2

1.etg



2.etg



Bra. ca. 104 kvm inkl. sportsbod
3 sov | 2 bad | Carport 19,5 kvm



NORD



Svarttrostveien

Bolig 1 - 2 ... Rekke 4

1.etg



2.etg



NORD

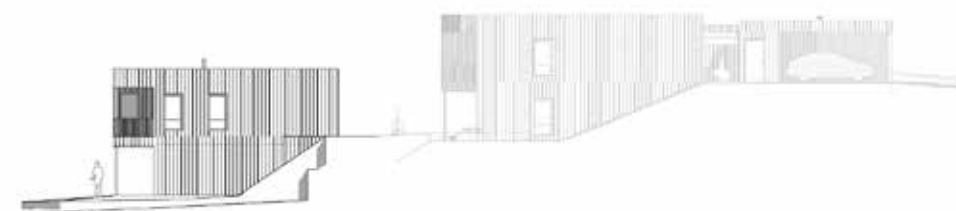
Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-øst



Fasade mot sør-vest



Snitt



NÆROMRÅDET

Et godt sted å vokse opp - for alt du trenger har du her

I Kodlidalen, tett inntil nye Gjesdal Idrettspark og få minutter kjøring fra Edlandsvatnet og Ålgård sentrum med alt som finnes, er det meste på plass. For her finner du barnehager, idrettshaller, skoler og du har kort vei til servicetilbud og butikker.

I tillegg er området beriket med et virkelig flott idrettsanlegg med kunstgressbaner, to haller - og to nye haller er under utvikling.

Med en buss som stanser nesten like utenfor boligene flere ganger i timen, kommer man seg lett til og fra Ålgård sentrum.



Området byr også på et kjempeflott turterreng med muligheter i alle retninger - både for deg som liker å gå oppover eller innover. Ifølge de "helt lokale" kan du gå helt opp til Sirdalen, men det er det nok kun de aller sprekeste som orker.



Fordeler ved å kjøpe nytt i Kodlidalen

Lave kjøpsomkostninger

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

Lovfestet garanti

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

Snakk med salgsansvarlig for å vite mer.



Leveransebeskrivelse

Rekkehus Kodlidalen B21

Ringtrostveien - rekke 2, bolig 8 - 15 • Svarttrostveien - rekke 4, bolig 1 - 2

- Beskrivelse datert 28.08.2023
- Tegninger datert 25.08.23
- Utomhusplan datert 25.08.23

DIVERSE

- Søknad om tillatelse/igangsettingstillatelse er medtatt
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll i forskrift er medtatt
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering er medtatt.
- Forsikring i byggeperioden er medtatt
- Det stilles garanti iht. bustadoppføringslova

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for rekkehus, carport og sportsbod
- Utgraving av tomt for rekkehus, carport, sportsbod, og forstøtningsmur.
- Stikkledninger fra gate til bolig
- Grusbelagt gårdsrom / carport, og areal for hage iht. utomhusplan.
- Utgraving forstøtningsmur mot nabotomter der dette er vist på tegninger/situasjonsplan.
- Det leveres jord i beplantningskasse og rekkverk over betongmur i nabogrense i lakkert aluminium.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i rekkehus
- Kjerneisolert grunnmur iht. tegning
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i rekkehus
- Støpte uisolerte gulv i sportsboder rekke 2 og isolert gulv i rekke 4
- Det leveres støpt plantebed og forstøtningsmur iht. tegninger

Tømrerarbeider bolig, carport og sportsbod

- Rekkehus isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger
- El-30 yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig
- Tak på bolig leveres som kompakttak med sort takbelegg
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.
- Balkonger tekkes og leveres med impregnerte terrassebord 28x120 mm over tekking. Rekkverk leveres i lakkert aluminium
- Bolig leveres med impregnert stående dobbel fals, grunnet et strøk og mellomstrøk i fargen "Labrador". Sekundærkledning leveres i fargen "Frostrøyk"
- Balkongvegger kles lik bolig iht. tegning
- Underkledning leveres i samme utførelse som bolig iht. tegning
- Minimal utvendig belistning
- Carport og sportsbod i rekke 2 leveres med kledning i samme utførelse som bolig. Sportsboder leveres uinnredet. Støpt betonggulv i sportsboder.
- Carport i rekke 4 leveres med samme kledning som bolig inn i carporten og sportsbod kles innvendig med gips. Støpt gulv i sportsbod.
- Terrasse på bakkeplan kan leveres som tilvalg.

Dører og vinduer

- Vindu og terrassedører leveres med sort farge inne og ute, foringer leveres i hvit utførelse.
- Hoveddør i rekke 2 leveres som okergul med glass, hoveddør i rekke 4 som tett slett svart.

INNENDIG

Innvendige vegger, bjelkelag, lister og dører

- Vegger oppføres i tre og kles med gips, uten isolasjon
- Bjelkelag i tre uten isolasjon. Det benyttes masonite bjelker for å skjule rørføringer i konstruksjon på en best mulig måte
- Gips i himling
- Etasjehøyde i boligen blir ca. 2,4 meter. Det tas forbehold om at nedsenket himling kan forekomme
- Gulv i tørre rom leveres i betong i 1. etasje, og med 22 mm sponplater i 2. etasje
- Slette hvite innvendige dører med pakning, malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y
- Dør, gulv og vinduslister i 12x58 mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y
- Behandling av spikerhull i listverk er ikke medtatt
- Overgang tak/vegg er klargjort for listefri løsning
- Det kan forekomme kasser/kanaler i enkelte rom pga. tekniske løsninger.

Parkett

- Dersom gulv og malerpakke velges leveres det hvitpigmentert 3-stavs parkett Karelia eik «Kuopio» vanilla i alle tørre rom.

Trapp

- Åpen trapp som hvitmalt NCS S 0502-y iht. tegning. Trinn som furu hvitpigmentert. Rekkverk leveres med stålspiler.

Kjøkken og garderobe

- Det er medtatt kjøkken for kundeverdi kr. ca. 80 000,- inkludert levering og montering iht. tilbud datert 15.09.23. Hvitvarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap.

Maler arbeid

- Dersom gulv og malerpakke velges, leveres bolig med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom.

- Det er inkludert to valgfrie sekundærfarger på vegg i inntil to rom.
- Montasje av utvendige hjørner ved maler.
- Tak i alle våtrom males.
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med våtromsmaling og våtromsystem iht. Krav.

Murerarbeid

- Flis på vegg og gulv i alle bad.
- Flis på gulv og sokkelflis i vaskerom.
- Legging av flis inneholder nødvendige membraner og tynnpudding/avretting av gulv.
- Det leveres «Moderna Pro Matrix» gulvflis i fargen Grey eller Antracite (30x30 cm)
- Det leveres «Moderna White» veggflis i fargen Matt eller Glossy (20x50 cm)
- Det leveres pipe iht. tegning, klargjort til fremtidig ovn

Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Eget kjøkkenutkast

Elektriker

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

Rørlegger

Følgende er medtatt:

- Stikkledning på tomt
- Bunnledning legges i PP rør
- Vannledninger i rør i rør system
- Takvann tilkobles ca. 30 cm over terreng
- 1 stk. VA vannutkaster
- 1 stk. vannstoppventil m/2 føler.

Beskrivelse av utstyr

Rekke 2 Bolig 8-15

Bad 1.etg

- 1 stk. 90*90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. dusjbatteri
- 1 stk. krom dusjgarnityr
- 1 stk. standard vegghengt toalett m/sete
- 1 stk. veggramme type Tece
- 1 stk. 80 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/ skuffer speil og lys.
- 1 stk. ettgreps Servantbatteri
- 1 stk. gulvsluk

Kjøkken 1.etg

- 1 stk. kjøkkenbatteri m/høy tut ettgreps.
- 1 stk. opplegg for vaskemaskin
- 1 stk. vannstoppventil

Bad U.etg

- 1 stk. 90*90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. dusjbatteri
- 1 stk. krom dusjgarnityr
- 1 stk. standard vegghengt toalett m/sete
- 1 stk. veggramme type Tece
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/ skuffer speil og lys.
- 1 stk. ettgreps Servantbatteri
- 2 stk. gulvsluk
- 1 stk. opplegg for badekar plugges i vegg

Vaskerom U.etg

- 1 stk. 200 liter VVBereder
- 1 stk. kran og avløp til vaskemaskin
- 1 stk. vannmåler konsoll med tilkoblet ekspansjonskar
- 1 stk. fordelserskap
- 1 stk. gulvsluk

Rekke 4 Bolig 1-2

Bad 1.etg

- 1 stk. 90*90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. dusjbatteri
- 1 stk. krom dusjgarnityr
- 1 stk. standard vegghengt toalett m/sete
- 1 stk. veggramme type Tece
- 1 stk. 100 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/ skuffer speil og lys.
- 1 stk. ettgreps Servantbatteri
- 2 stk. gulvsluk
- 1 stk. opplegg for badekar plugges i vegg

Vaskerom U.etg

- 1 stk. 200 liter VVBereder
- 1 stk. kran og avløp til vaskemaskin
- 1 stk. vannmåler konsoll med tilkoblet ekspansjonskar
- 1 stk. gulvsluk

Kjøkken 2.etg

- 1 stk. kjøkkenbatteri m/høy tut ettgreps.
- 1 stk. opplegg for vaskemaskin
- 1 stk. vannstoppventil

Bad 2.etg

- 1 stk. 90cm rett dusjdør klart glass
- 1 stk. dusjbatteri m/termostat
- 1 stk. krom dusjgarnityr
- 1 stk. standard vegghengt toalett m/propensete
- 1 stk. veggramme type Tece
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/ skuffer speil og lys.
- 1 stk. ettgreps Servantbatteri
- 1 stk. gulvsluk

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

Salgsansvarlige



Olav Kristensen

Eiendomsmegler | Tlf. 900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no



Arild Espedal

Stolt Bolig | Tlf. 982 30 774
arild@stoltbolig.no



Tommy Tjelta

Stolt Bolig | Tlf. 924 43 598
tommy@stoltbolig.no