



# KODLIDALEN

ÅLGÅRD

14 LEKRE I REKKE







## INNHOOLD

|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| 4  | Fantastiske utsikter for hele familien |
| 6  | Livet på toppen!                       |
| 10 | Svarttrostveien – 7 boliger            |
| 18 | Ringtrostveien – 7 boliger             |
| 24 | Beliggenhet og områdeplan              |
| 28 | Tegninger                              |
| 40 | Nærområdet                             |
| 42 | Fordeler ved å kjøpe nytt              |
| 44 | Leveransebeskrivelse                   |
| 48 | 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 14 boliger**

Lek

Lek

Utsolgt

Utsolgt

Ringtrostveien

Svartrostveien

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 14 boliger — med utsikt utover Kodlidalen. De sju boligene Svartrostveien i fremste rekke er på ca 108 - 124 kvm inklusivt sportsbod, mens Ringrostveien på høyden bak også har sju boliger – alle ca 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 stortue - Gjesdal Idrettspark.



“ I boligene i Svarttrostveien får du en andre etasje med stor romfølelse, som blir ytterligere forsterket av store vindusflater som spiller på dagslyset utenfor. ”

Olav Kristensen / Eiendomsmegler 1



# Svarttrostveien - når du trenger litt ekstra plass

I fremste rekke – Svarttrostveien – ligger det sju 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 og et rom som kan romme en hjemmekino eller fungere som hobbyrom.

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 romslig bad hører også med til denne etasjen - samt en balkong der dager og kvelder kan nytes med flott utsikt.



Åpen og luftig hovedetasje med stue, spisestue og kjøkken – hvor bonusen er direkte utgang til terrassen fra bolig 2-6.







# 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 de små øyeblikkene byr på en god kopp kaffe, en god samtale i stuekroken eller et velfortjent strekk på sofaen eller i hengekøyen etter husvasken - eller bare et øyeblikk helt mutters alene.

Bare deg – følelsen av å bo godt.





# Ringrostveien - for deg som trives på høyden

De syv 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, spisestue og kjøkken med egen spiseplass 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.









Allrommet med åpen løsning –  
kjøkken, spisestue og stue. Døren ut  
til entré med bad og soverom.





# Beliggenhet

De 14 boligene i Kodlidalen ligger flott plassert mot turområder og Gjesdal Idrettspark.





# Ringrostveien

7 boliger ... Rekke 1

108 kvm inkl. sportsbod

# Svarttostveien

7 boliger ... Rekke 3

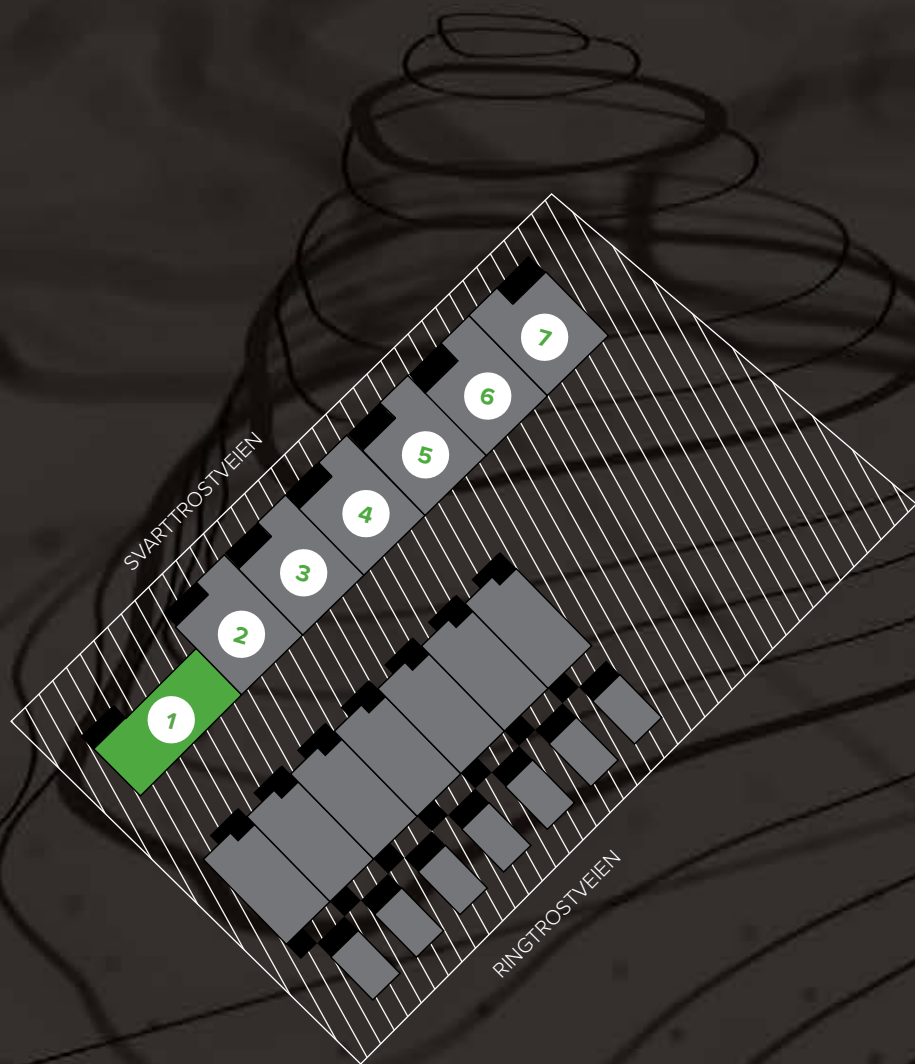
ca 108 - 124 kvm inkl. sportsbod





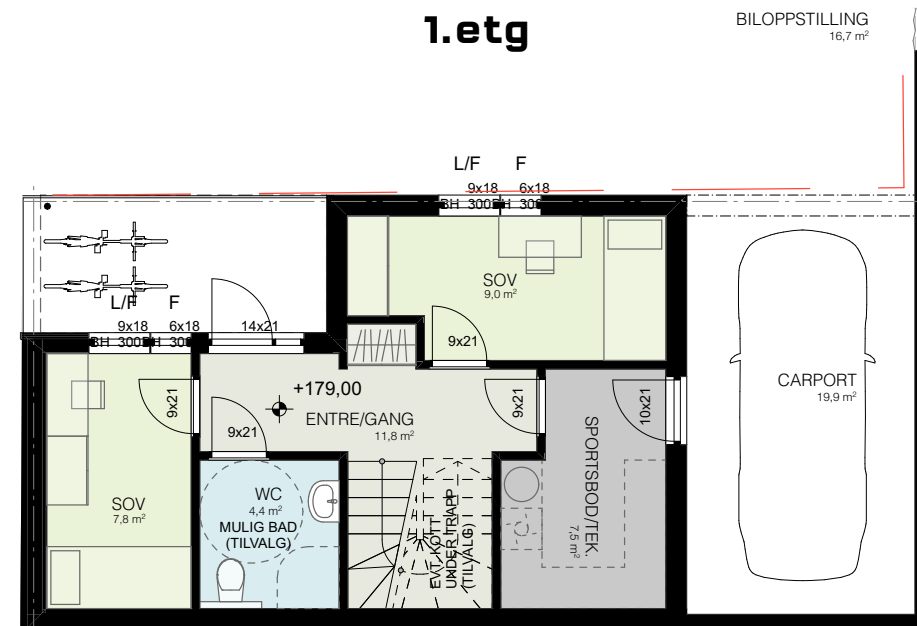
# Svarttrostveien

Bolig 1 ... Rekke 3

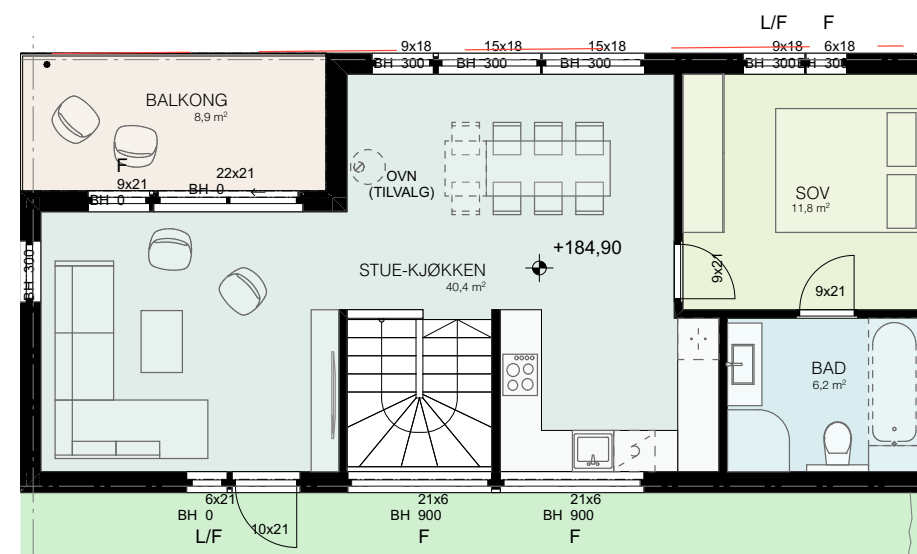


Bra. ca 108 kvm inkl. sportsbod  
3 sov | Mulighet for 2 bad | Carport ca 20 kvm

## 1. etg



## 2. etg

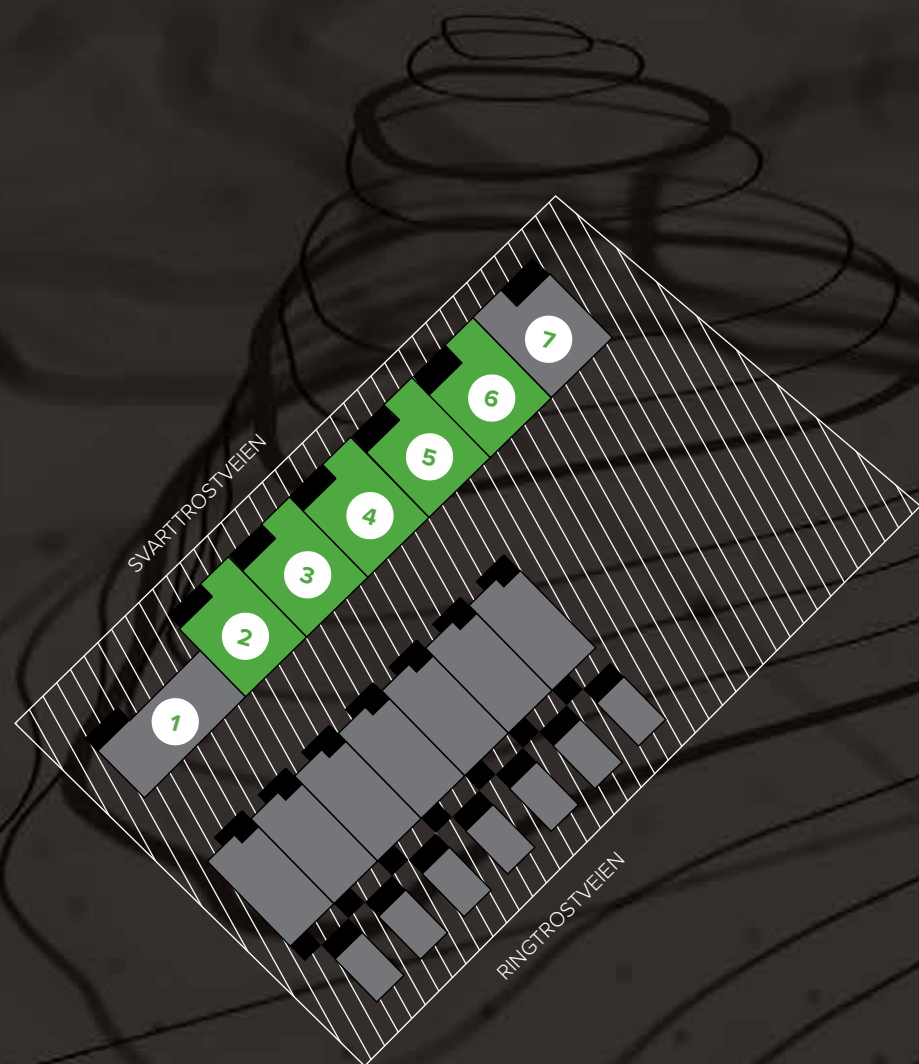






# Svartrostveien

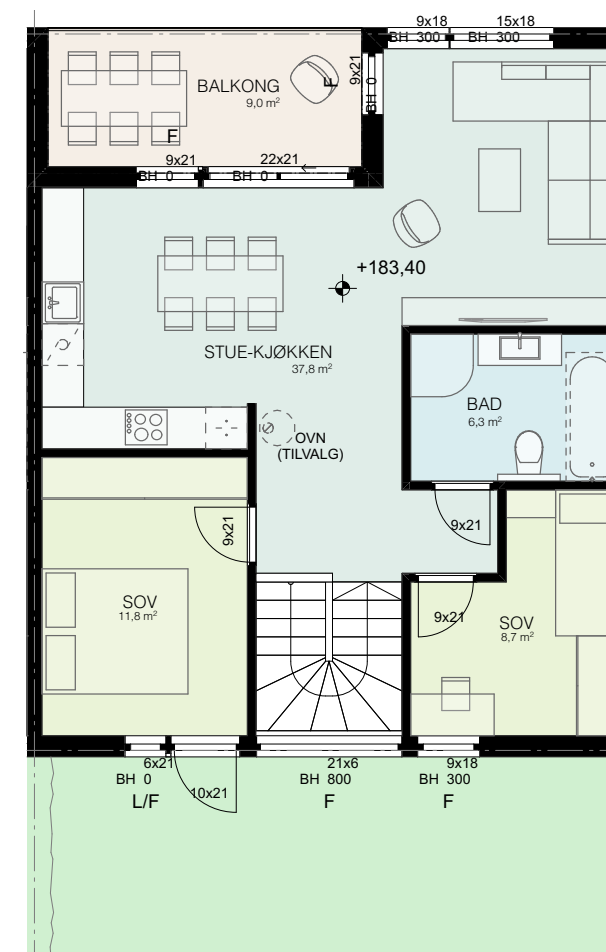
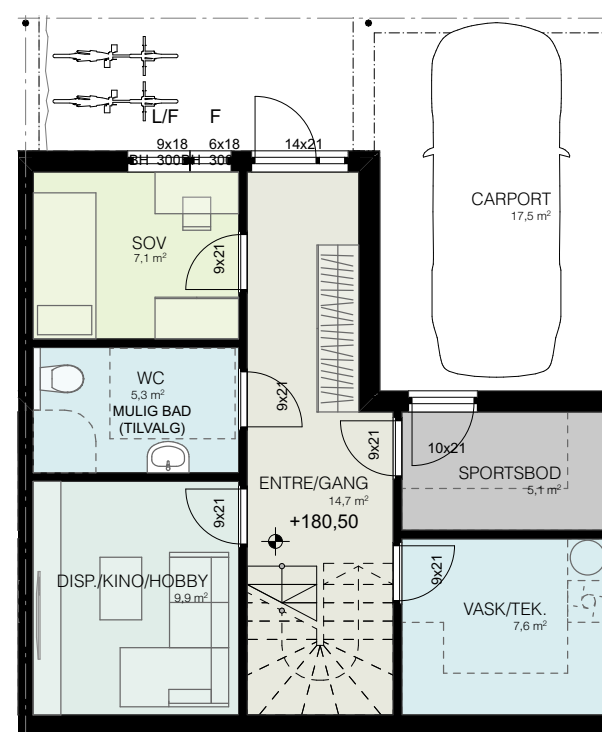
Bolig 2 - 6 ... Rekke 3



Bra. ca 124 kvm inkl. sportsbod  
3 sov | Mulighet for 2 bad | Carport ca 18 kvm

1.etg

2.etg

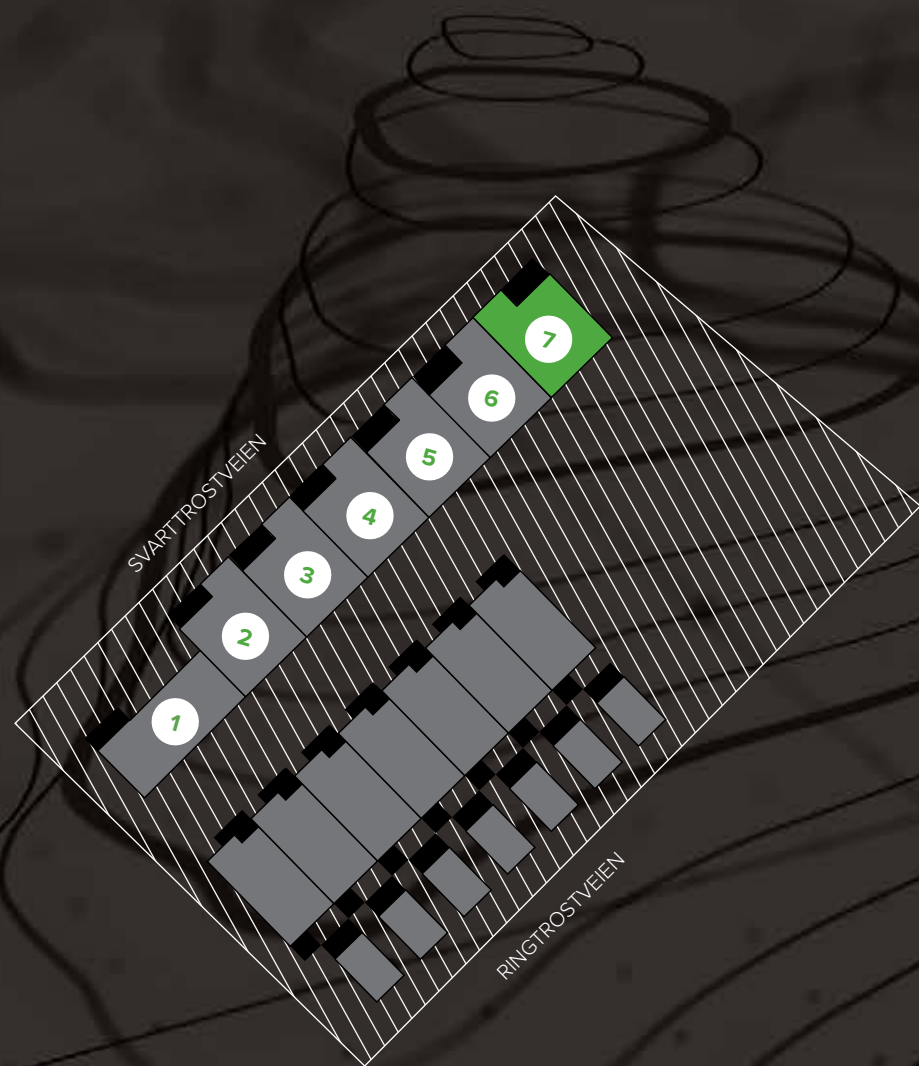






# Svarttrostveien

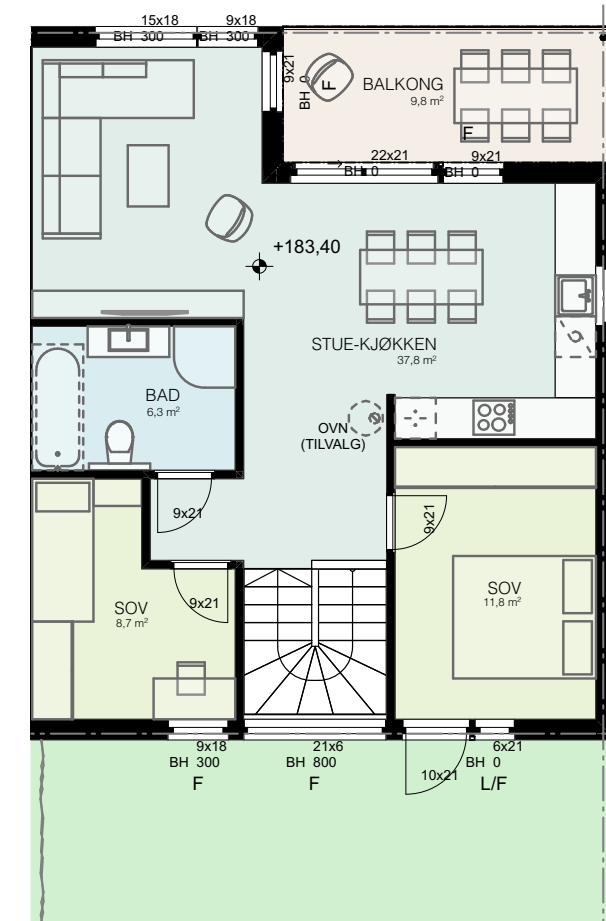
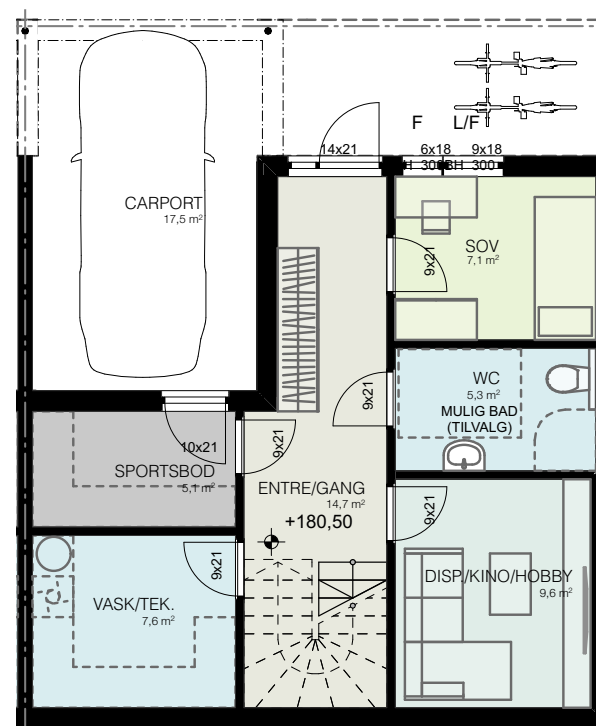
Bolig 7 ... Rekke 3



Bra. ca 124 kvm inkl. sportsbod  
3 sov | Mulighet for 2 bad | Carport ca 18 kvm

1.etg

2.etg

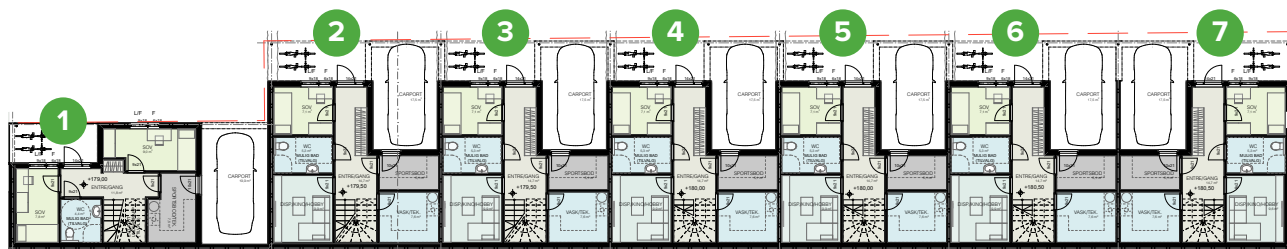




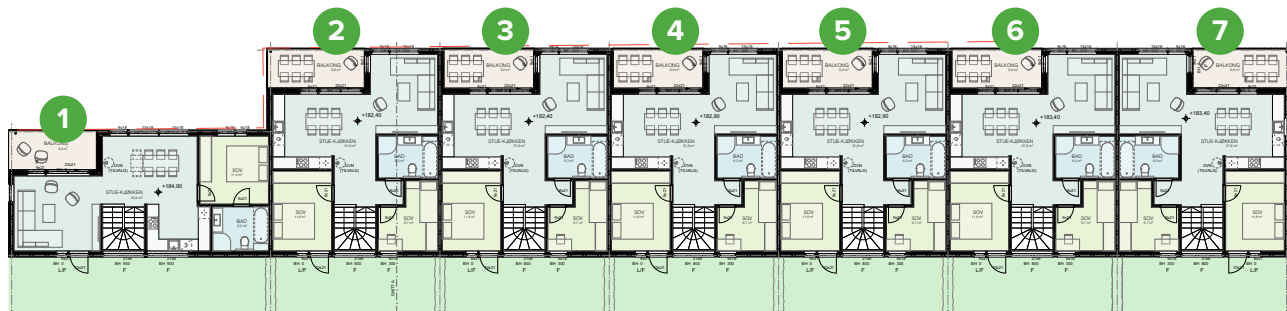
# Svarttrostveien

Bolig 1 - 7 ... Rekke 3

1.etg

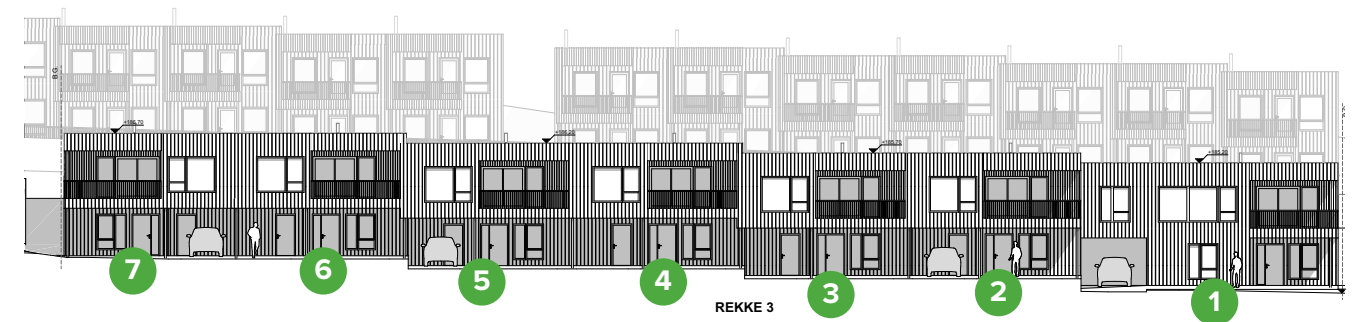


2.etg

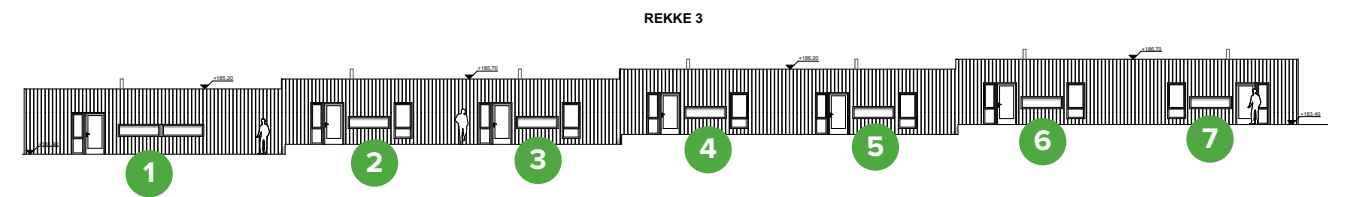


NORD

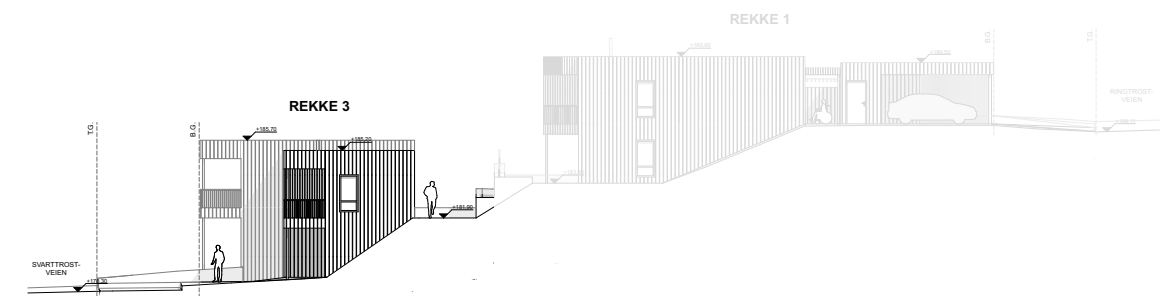
Fasade mot nord-vest



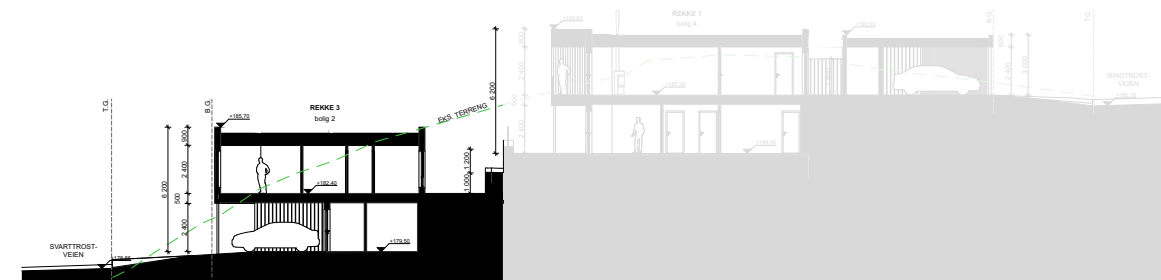
Fasade mot sør-øst



Fasade mot sør-vest



Snitt

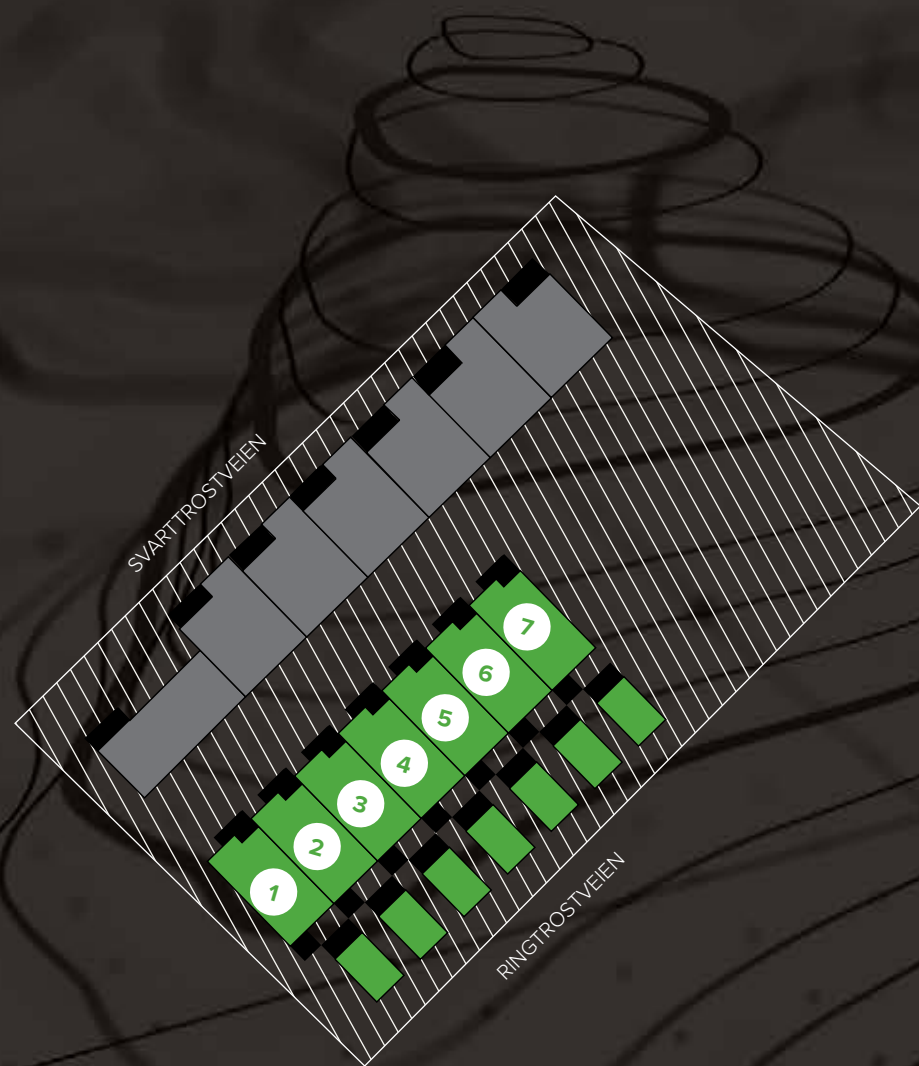




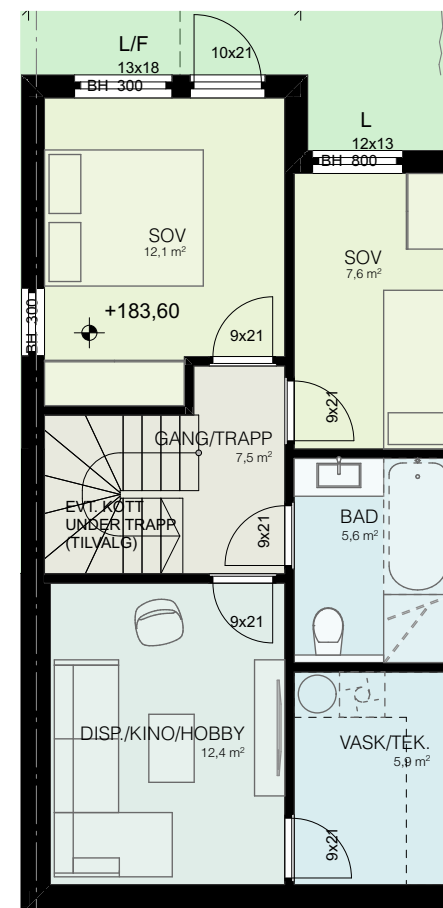


# Ringrostveien

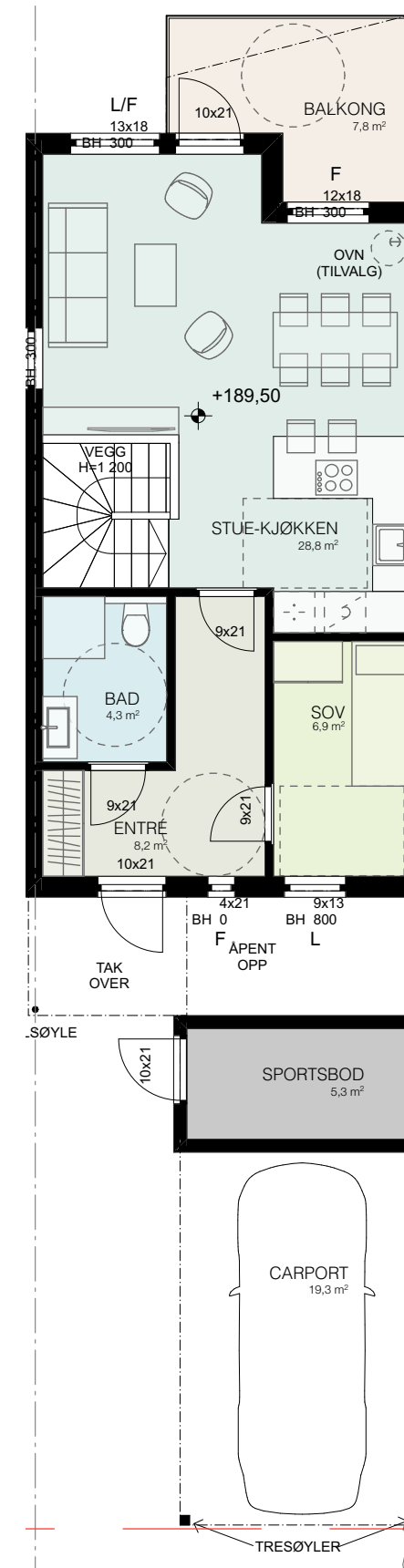
Bolig 1 - 7 ... Rekke 1



## U.etg



## 1.etg



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

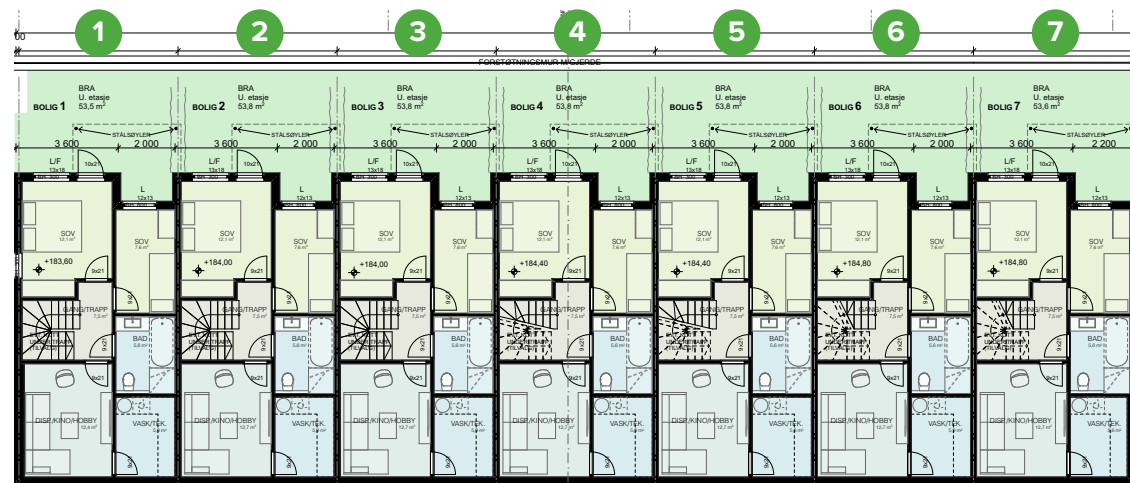




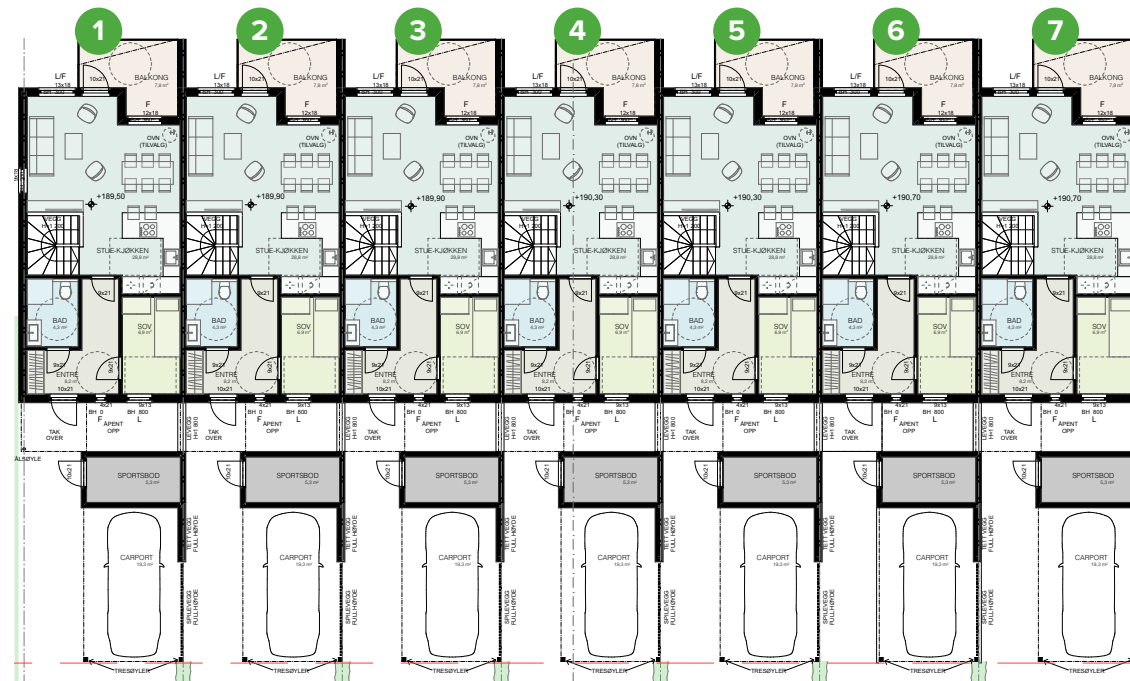
# Ringrostveien

Bolig 1 - 7 ... **Rekke 1**

**U.etg**

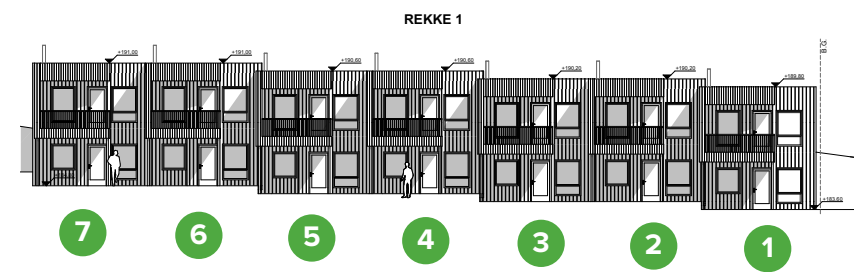


**1.etg**

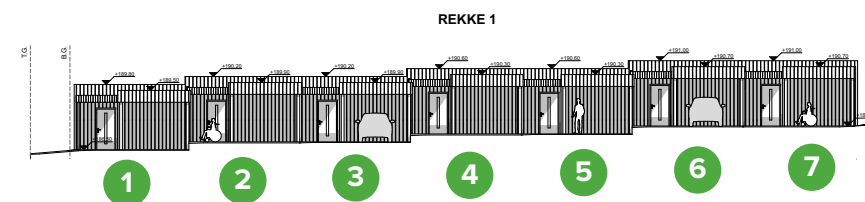


NORD

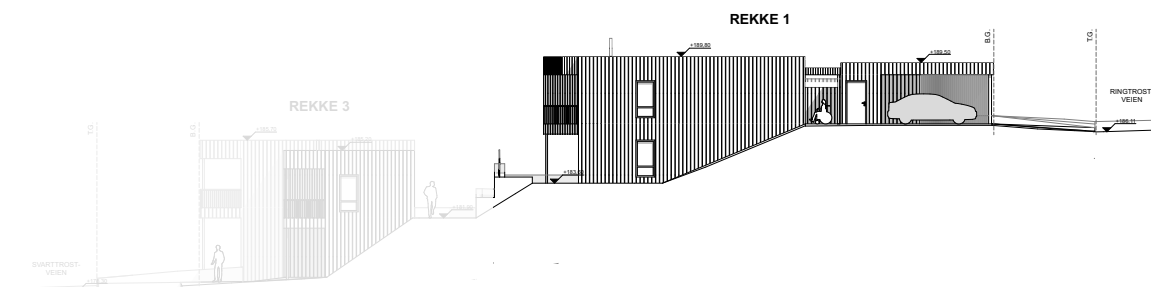
**Fasade mot nord-vest**



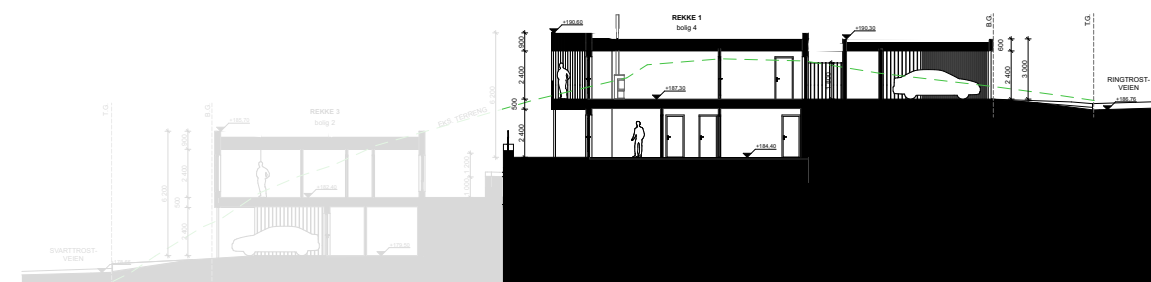
**Fasade mot sør-øst**



**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/prosjektert bolig.

## Lovfestet garanti

Ved kjøp av ny bolig har du en lovfestet garanti på 5 år (bustadoppføringslova § 12), og dermed et sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig. Ny bolig i 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

## 14 rekkehus Kodlidalen B21

Ringrostveien «rekke 1», bolig 1-7 • Svarttrostveien «rekke 3», bolig 1-7

- Beskrivelse datert 21.04.2022
- Tegninger datert 07.04.22
- Utomhusplan datert 07.04.22

### 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 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
- Kjerneisoleret grunnmur iht. tegning
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i rekkehus
- 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 stående dobbel fals, grunnet ett 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 leveres med kledning i samme utførelse som bolig og kles innvendig. Sportsboder leveres uinnredet med støpt betonggulv.
- Terrasse på bakkeplan kan levers som tilvalg.

#### Dører og vinduer

- Vindu og terrassedører leveres med sort farge inne og ute, foringer leveres i hvit utførelse
- Ytterdører leveres som Gilje slett med sort farge.

### INNSENDIG

#### 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 kunde verdi kr. Ca. 80 000,- inkludert levering og montering iht. tilbud datert 16.03.2022. Hvitevarer 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.
- Det leveres ikke fliser på "WC, mulig bad" i rekke 3
- Legging av flis inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/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 oven

#### 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
- Det leveres ikke varmekabler i "WC, mulig bad" i rekke 3
- 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.
- Det leveres plagget opplegg til dusj i "WC, mulig bad" i rekke 3

...

[Se utstyrsoversikt neste side](#)



## Beskrivelse av utstyr

### Rekke 1, Bolig 1-7

#### Bad 1. etg

- 1 stk. 90\*90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. Grohe dusjbatteri m/termostat
- 1 stk. Krom dusjgarnityr
- 1 stk. Standard vegghengt toalett m/propensete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. 60 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/skuffer speil og lys.
- 1 stk. Grohe Eurosmart servantbatteri
- 1 stk. Gulvsluk

#### Kjøkken 1.etg

- 1 stk. Grohe Eurosmart kjøkkenbatteri m/høy tut ettgreps. Det avsettes kran for tilkobling av oppvaskmaskin. Avløp til kjøkkenkummer kobles (levert av kjøkkenleverandøren)
- 1 stk. Waterguard Lokal

#### Bad U. etg

- 1 stk. 90\*90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. Grohe dusjbatteri m/termostat
- 1 stk. Krom dusjgarnityr
- 1 stk. Standard vegghengt toalett m/propensete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/skuffer speil og lys.
- 1 stk. Grohe eurosmart servantbatteri
- 1 stk. Opplegg til badekar (Plugges i vegg)
- 2 stk. Gulvsluk

#### 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

#### Annet

- 1 stk. Utvendig krane

## Beskrivelse av utstyr

### Rekke 3, Bolig 1-7

#### WC "Mulig bad" 1. etg

- 1 stk. Opplegg dusj (Plugges i vegg)
- 1 stk. Standard vegghengt toalett m/propensete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. Vegghengt porselensservant
- 1 stk. Grohe eurosmart servantbatteri
- 1 stk. Klargjort for gulvsluk

#### Kjøkken 2. etg

- 1 stk. Grohe eurosmart kjøkkenbatteri m/høy tut ettgreps. Det avsettes kran for tilkobling av oppvaskmaskin. Avløp til kjøkkenkummer kobles (levert av kjøkkenleverandøren)
- 1 stk. Waterguard lokal

#### Bad 2. etg

- 1 stk. 90\*90 rette dusjdører klart glass
- 1 stk. Grohe dusjbatteri m/termostat
- 1 stk. Krom dusjgarnityr
- 1 stk. Standard vegghengt toalett m/propensete
- 1 stk. Veggramme type Tece (utenpåliggende)
- 1 stk. 120 cm – Hvit baderomsmøbel enkel vask m/skuffer speil og lys.
- 1 stk. Grohe eurosmart servantbatteri
- 1 stk. Opplegg til badekar (Plugges i vegg)
- 2 stk. Gulvsluk

#### 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

#### Annet

- 1 stk. Utvendig krane

Det vises for øvrig til generelle betingelser som er vedlagt.

Stolt Bolig AS



## Salgsansvarlige



**Olav Kristensen**

Eiendomsmegler | Tlf. 900 86 442  
[olav.kristensen@em1sr.no](mailto:olav.kristensen@em1sr.no)



**Arild Espedal**

Stolt Bolig | Tlf. 982 30 774  
[arild@stoltbolig.no](mailto:arild@stoltbolig.no)



**Tommy Tjelta**

Stolt Bolig | Tlf. 924 43 598  
[tommy@stoltbolig.no](mailto:tommy@stoltbolig.no)