

OPALVEIEN

FEM ARKITEKTBOLIGER PÅ SANDVED

Innhold

6	Opal kommer av edelsten
18	Frodig og grønt
26	Ta steget inn i varmen
32	Området
34	Tegninger
48	Nabolaget
50	Leveransebeskrivelse
54	Fordeler ved å kjøpe nytt
56	Kontakt eiendomsmegler



OM BOLIGENE

Opal kommer av edelsten

Navnet er godt berettiget til dette boligprosjektet. Det gjelder både i forhold til kvaliteten på husene og til beliggenheten. Boligene er romslige og flott plassert i et etablert og godt skjermet villaområde på toppen av Sandved.

Alle Fem boligene er innbydende med fasademessig lekke detaljer der innslag av mur og tre skaper en fin balanse og gir assosiasjoner til det eksklusive og unike. Ikke mindre viktig er disse boligene svært innholdsrike og gir "mye rom for pengene".

Det forekommer noe variasjon i forhold til de ulike rommenes plassering, men boligene har gode felles kvaliteter.

I alle husene er stuen med integrert kjøkken romslig og gir god romfølelse, som forsterkes av mye glass som slipper dagslyset inn. Boligene er ellers utstyrt med to bad, fire soverom, og tv-stue - som også kan være kontor eller soverom.

Du vil også kunne nyte privatlivets fred alene og sammen med andre i gode omgivelser utendørs. For her får du nemlig terrasser på begge sider i tillegg til en deilig takterrasse.

Akkurat som du vil ha det - og akkurat som du fortjener det!

“Det bygges altfor få slike boligprosjekter
i dagens marked. En sjelden mulighet –
eller kall det en juvel – i Opalveien.”

Olav Kristensen i Eiendomsmegler 1





GODFØLELSEN. HER. NÅ!

Boligene i Opalveien passer selvsagt for alle som ønsker å bo godt. Men det kan godt hende at noen av de spesielt interesserte er familier som føler at de har vokst ut av leiligheten eller rekkehuset de bor i. Det kan også hende at noen av dere som snuser på dette prosjektet allerede bor i dette fantastiske og etablerte boligstrøket og er klare for noe nytt.



“Velger du boligtypen med kjøkken
nede kan du spasere rett ut på terrassen
og ta middagen ute!”

Arild Espedal | Stolt Bolig

Lyst og lett inne frodig og grønt ute

Det gir en deilig følelse å sitte med kaffekoppen og vite at du har det grønt og fint utenfor. Hagene er plassert på solsiden av livet og innbyr til små sysler for den hageinteresserte og lek og moro for små tassende føtter. Her kan rolige stunder nytes alene og sammen med andre. Ute kan fort bli det nye inne med en så flott uteplass.









Ta steget inn i varmen og finn din plass

Finnes det noe bedre enn å la føttene gli over gulvet i en splitter ny bolig der alt er nytt? Boligene, tegnet av arkitekt Kjetil Djuve i Aros arkitekter, er svært funksjonelle og ikke en eneste kvadratmeter går til spille. I tillegg bygger store vindusflater og lyse, lette farger opp under romfølelsen. Her er boltreplass for hele familien - og her kan du finne din sone tilpasset hva du ønsker i øyeblikket.

Noen ganger er det godt å kunne stikke seg vekk for å lese et nytt kapittel i boken du leser eller bare for å slappe av. Disse boligene gir muligheter til både det ene og det andre.









Sandneshallen

Gandkirken

Sandved
skole

Sandved
barnehage

E39 – mot Ålgård

Frimråde

Juvelveien

Busstopp

23

21

19

17

15

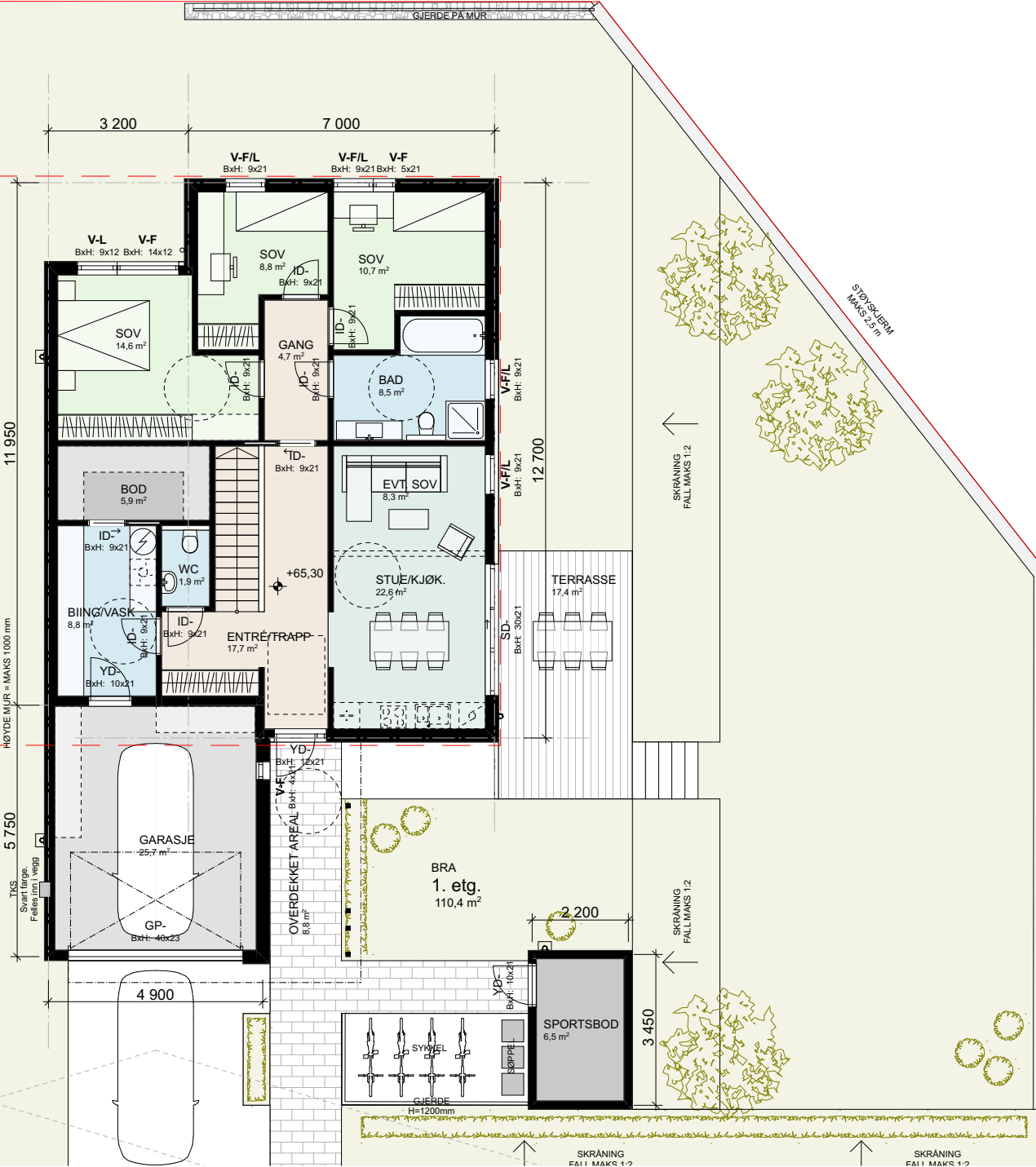
Opalveien



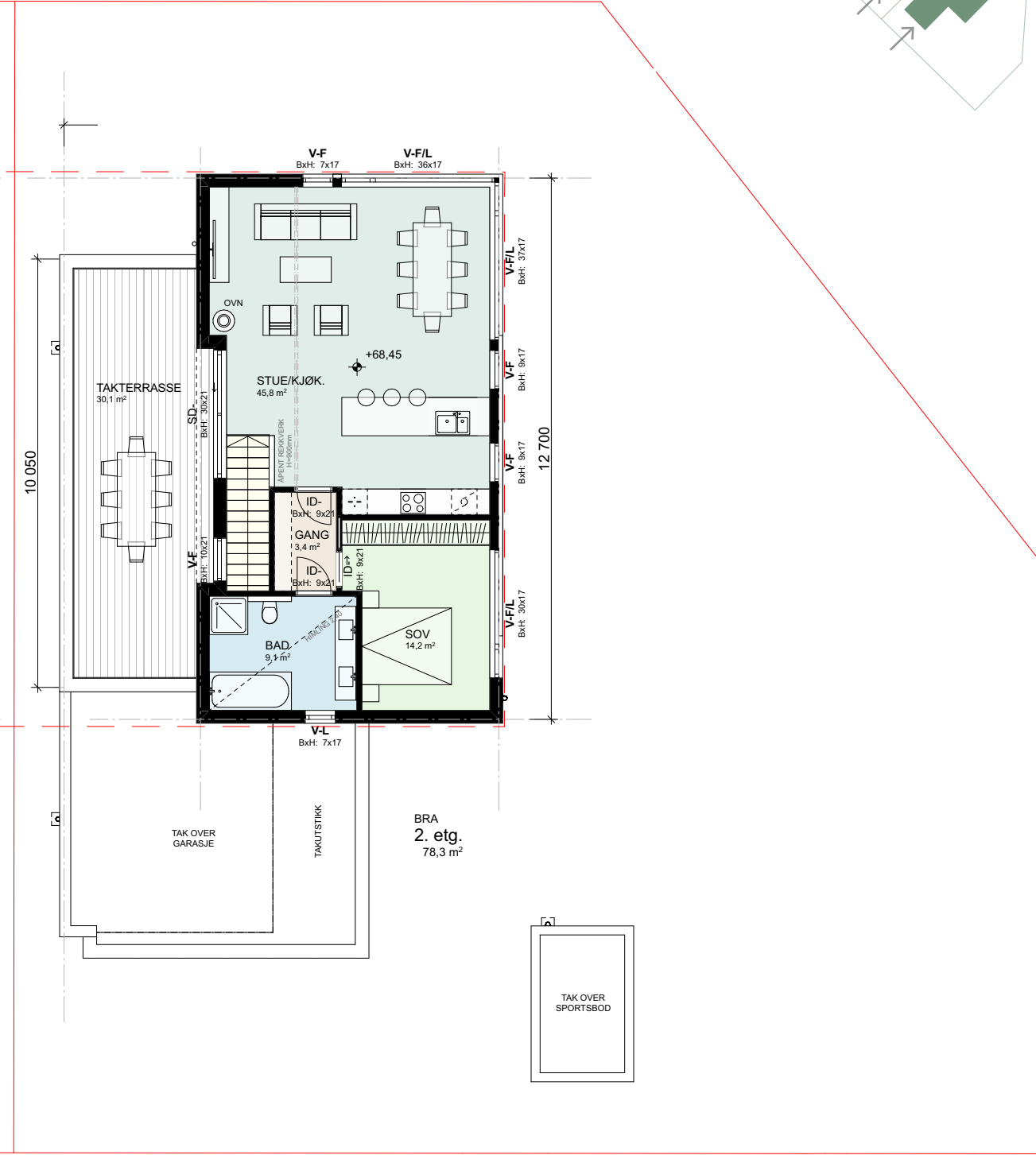
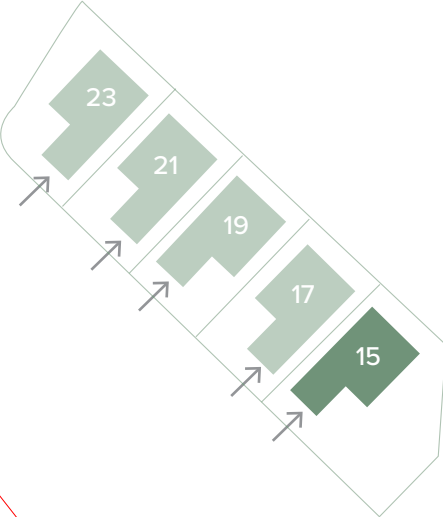
TEGNINGER

Bolig 15

BRA bolig 189 m²
+ sportsbod 6,5 m²



Plan 1. etasje ■ Entré / 3-4 sov / Stue
Bad / WC / Vaskerom / Bod / Garasje ■ Sykkelbod

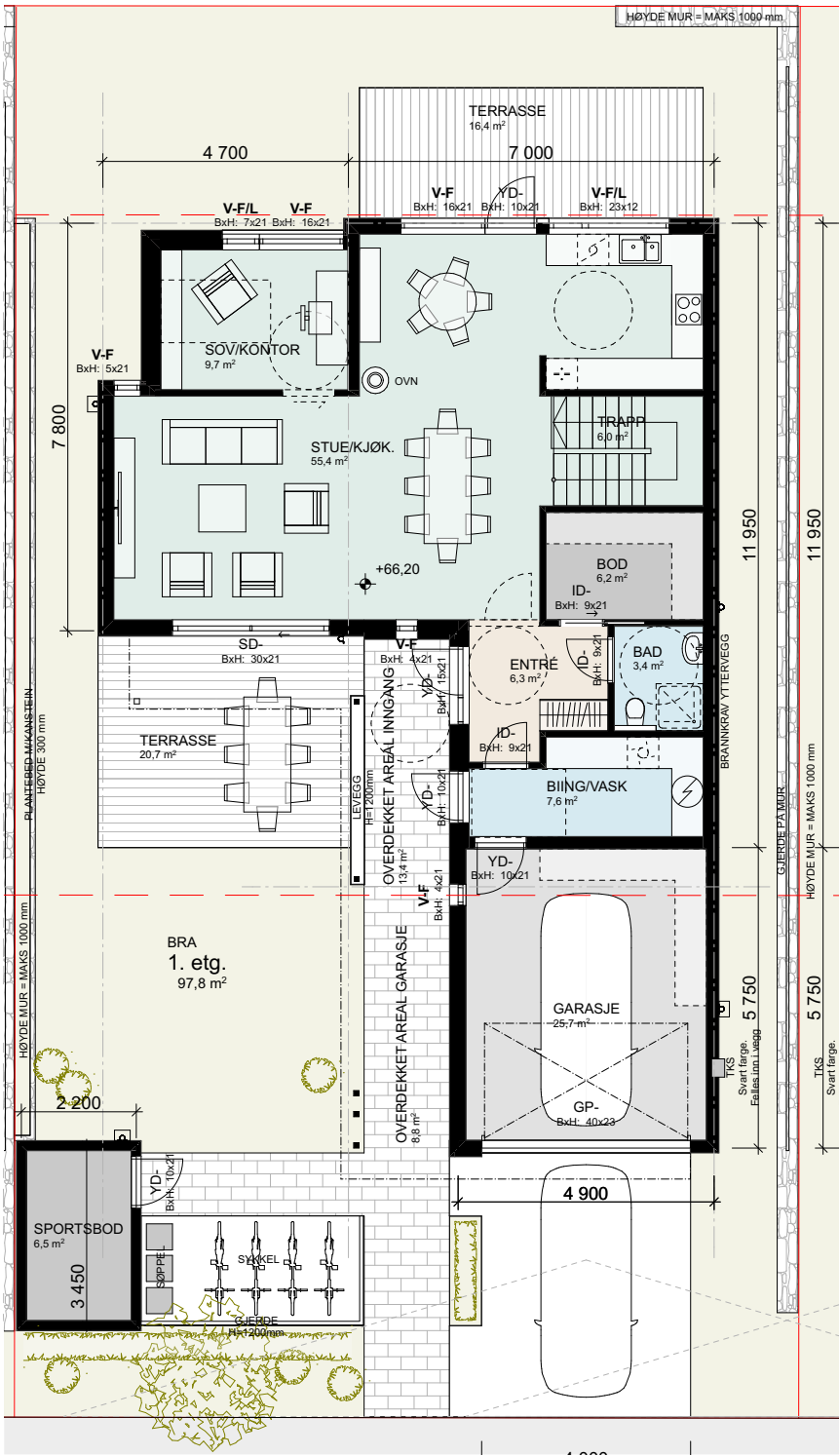


Plan 2. etasje ■ Hovedstue / Kjøkken
Master soverom / Bad / Takterrasse

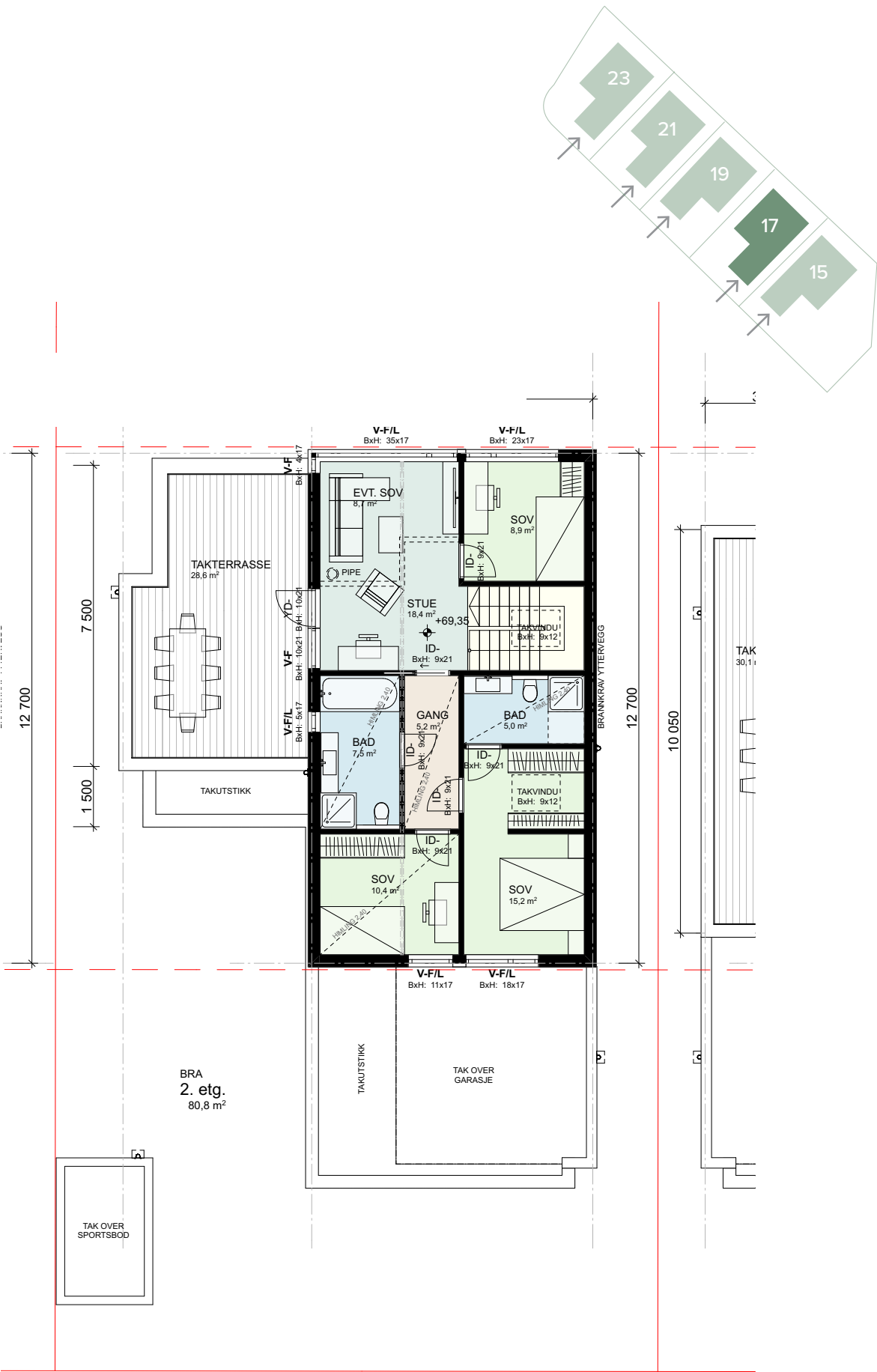


Bolig 17

BRA bolig 179 m²
+ sportsbod 6,5 m²



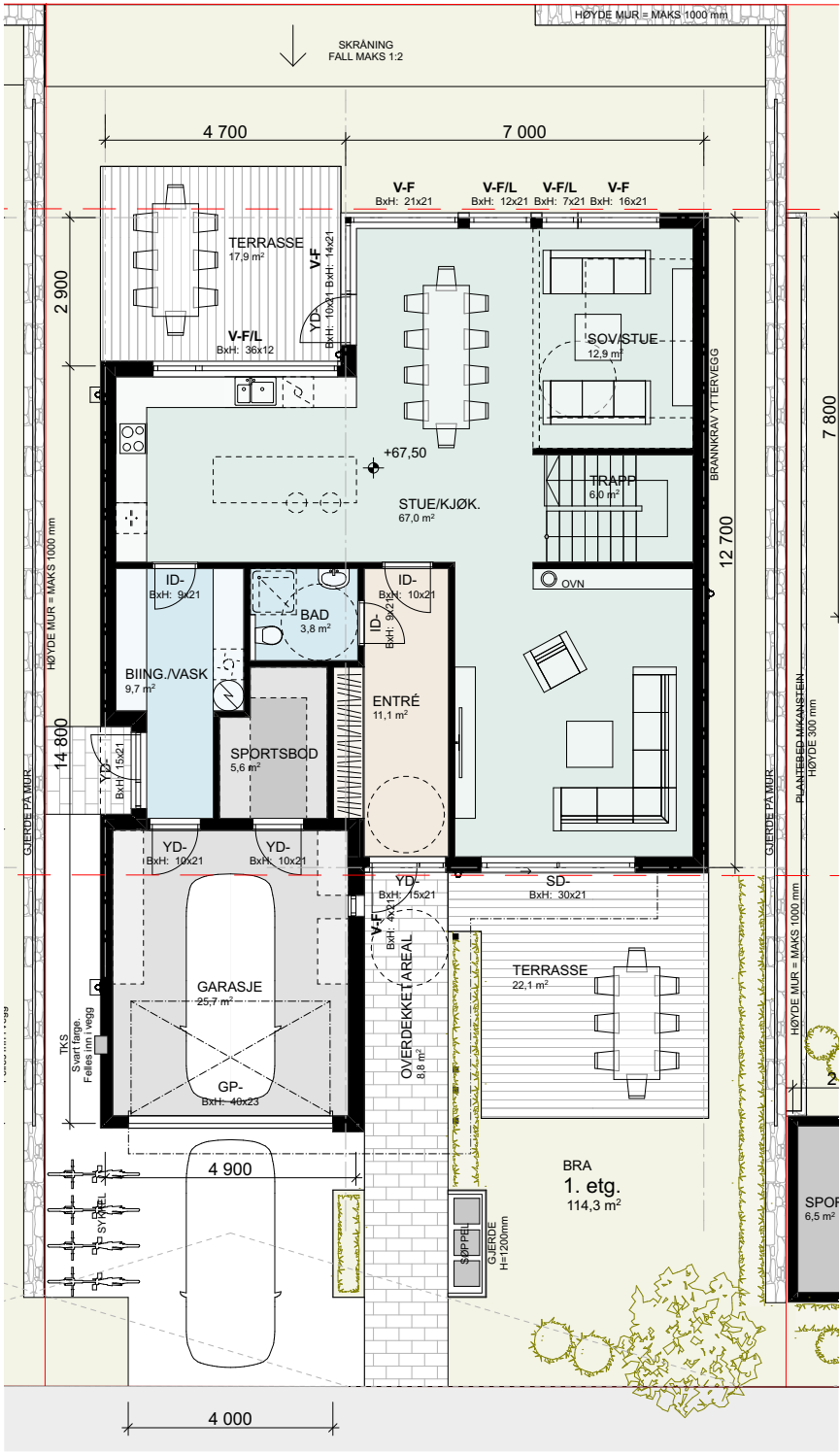
Plan 1. etasje ■ Entré / Hovedstue / Kjøkken
Soverom-Kontor / Bad / Vaskerom / Bod



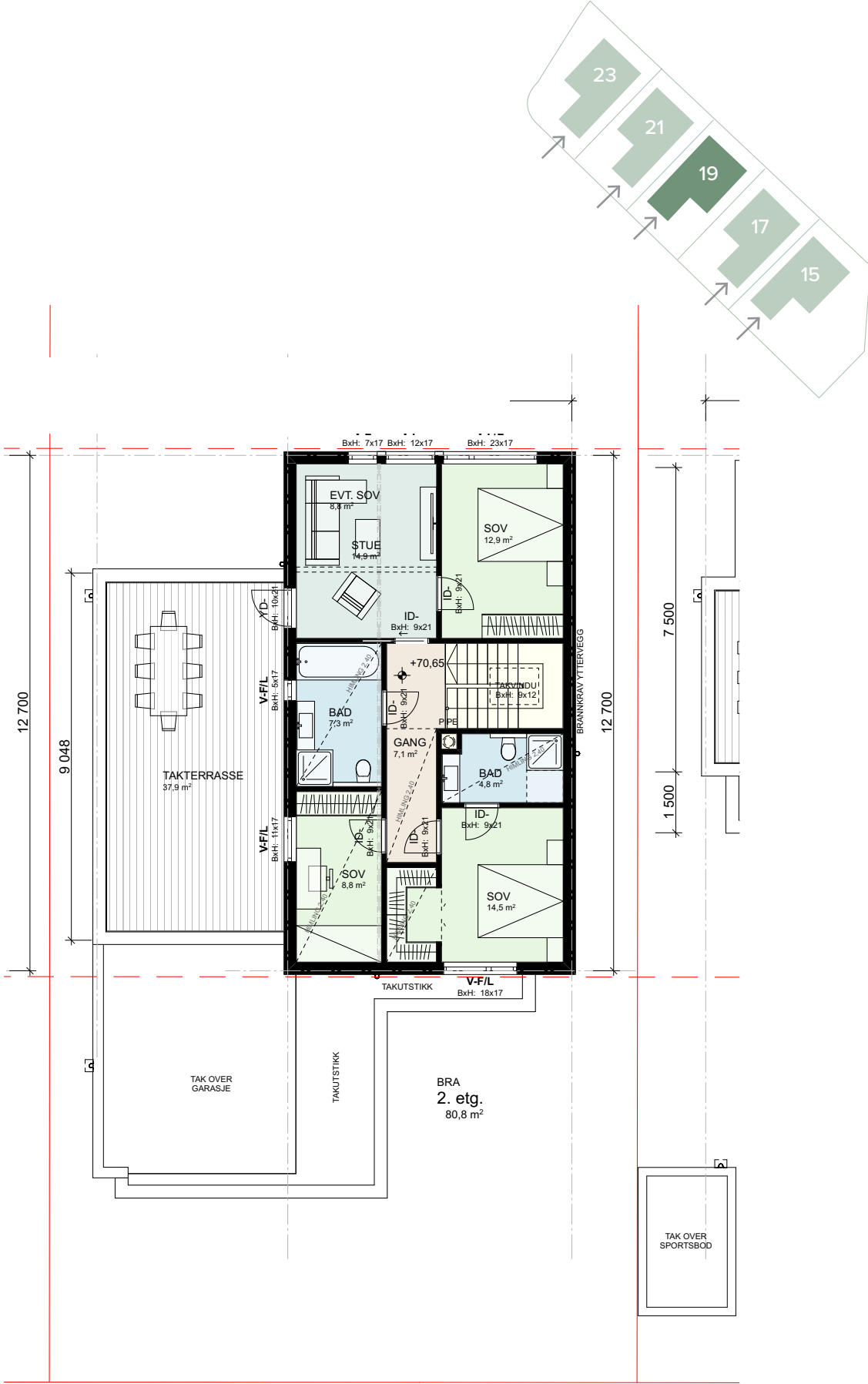
Plan 2. etasje ■ TV-stue / bad / 3 soverom inkl.
Master soverom m/privat bad / Takterasse

Bolig 19

BRA bolig ca. 195 m²
+ sportsbod 6,5 m²



Plan 1. etasje ■ Entré / Hovedstue / Kjøkken
Soverom-Kontor / Bad / Vaskerom / Bod

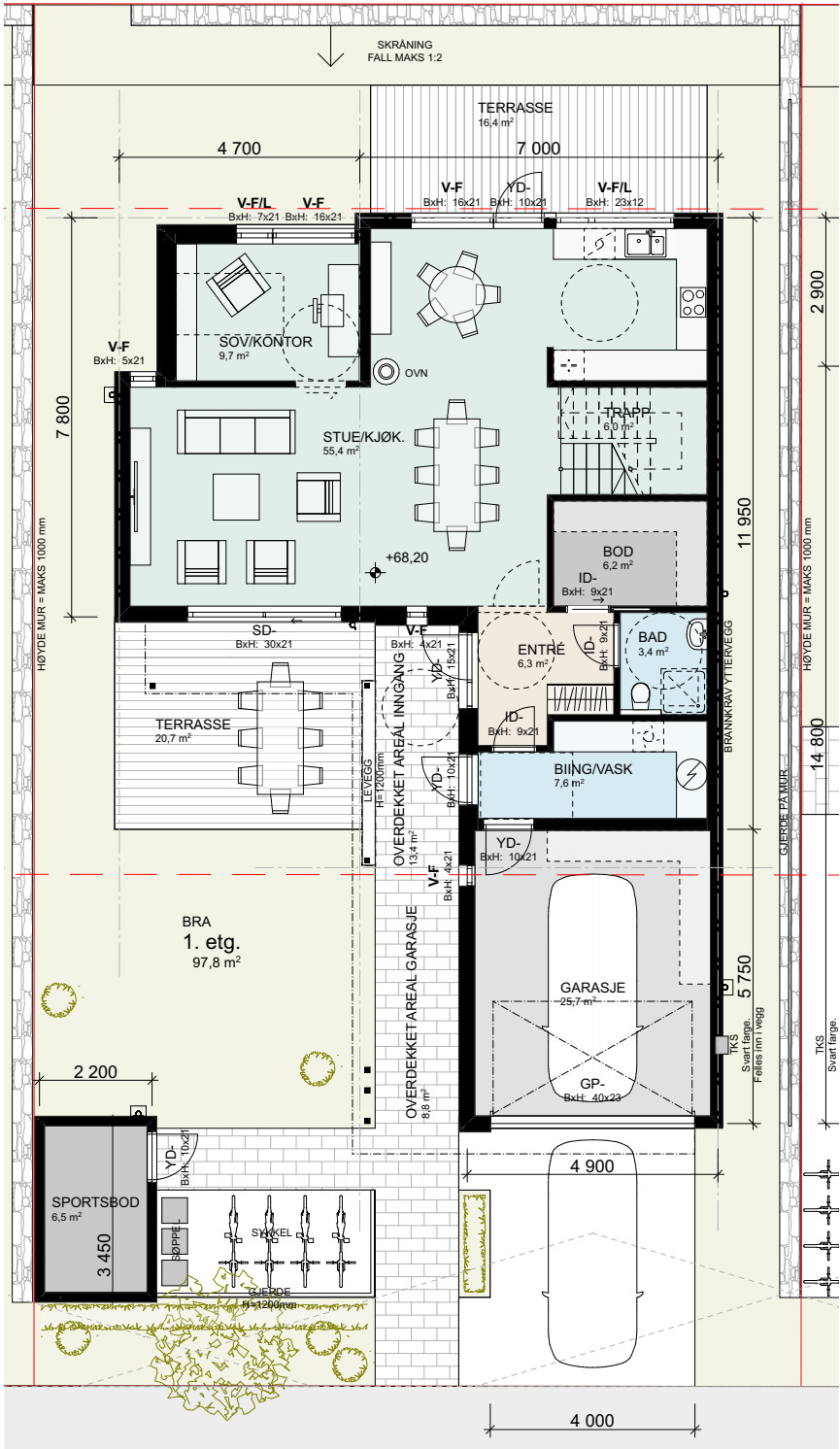


Plan 2. etasje ■ TV-stue / bad / 3 soverom inkl.
Master soverom m/privat bad / Takterasse



Bolig 21

BRA bolig 179 m²
+ sportsbod 6,5 m²



Plan 1. etasje ■ Entré / Hovedstue / Kjøkken
Soverom-Kontor / Bad / Vaskerom / Bod

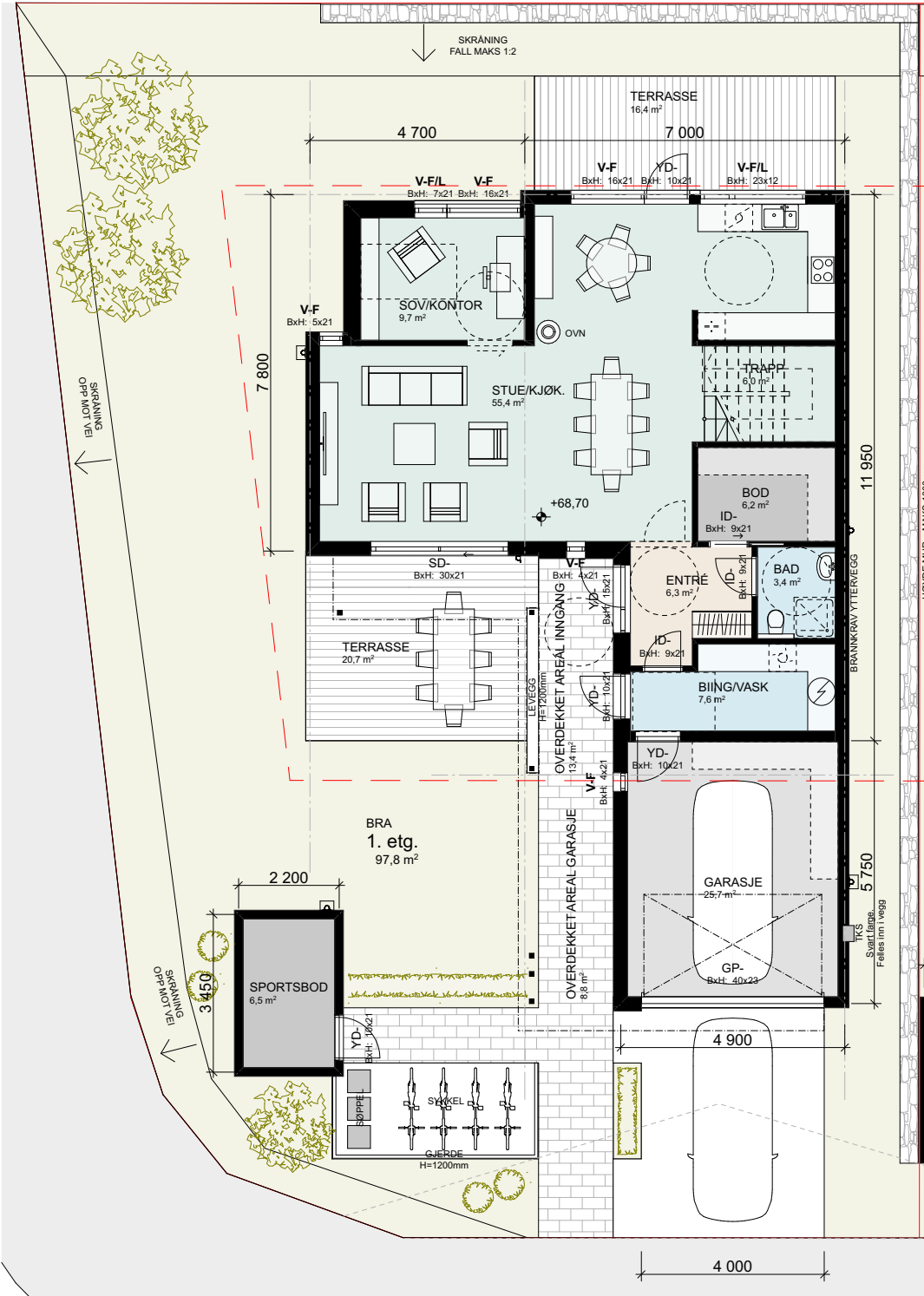


Plan 2. etasje ■ TV-stue / bad / 3 soverom inkl.
Master soverom m/privat bad / Takterasse

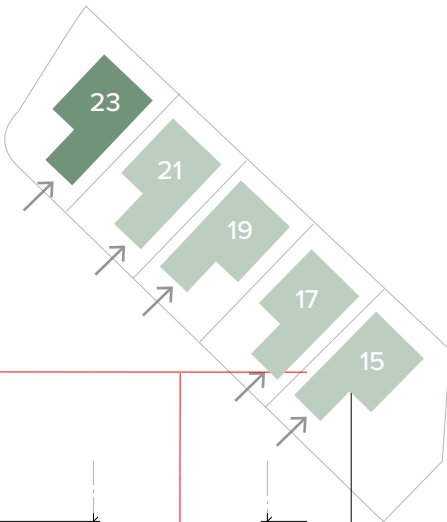


Bolig 23

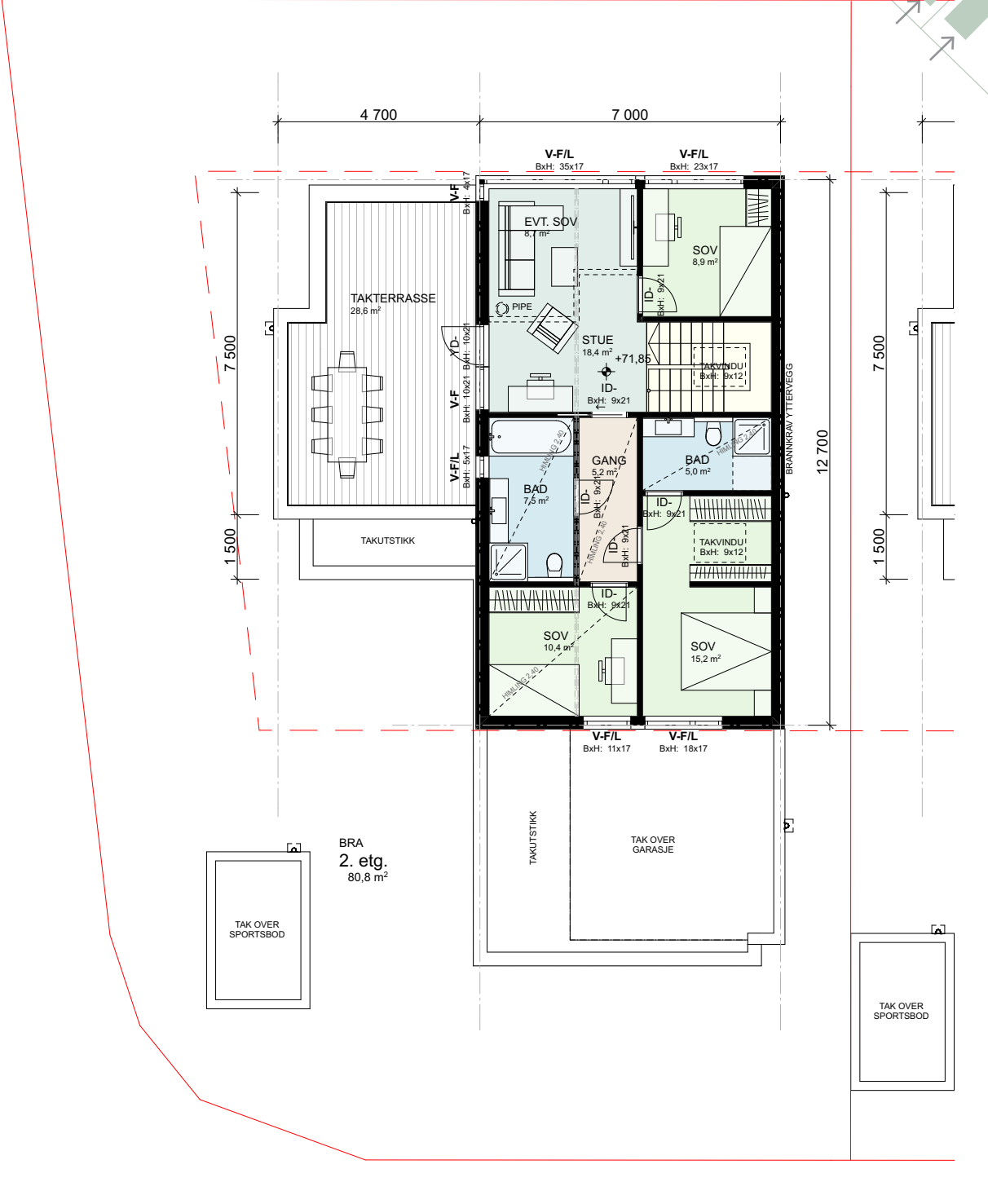
BRA bolig 179 m²
+ sportsbod 6,5 m²



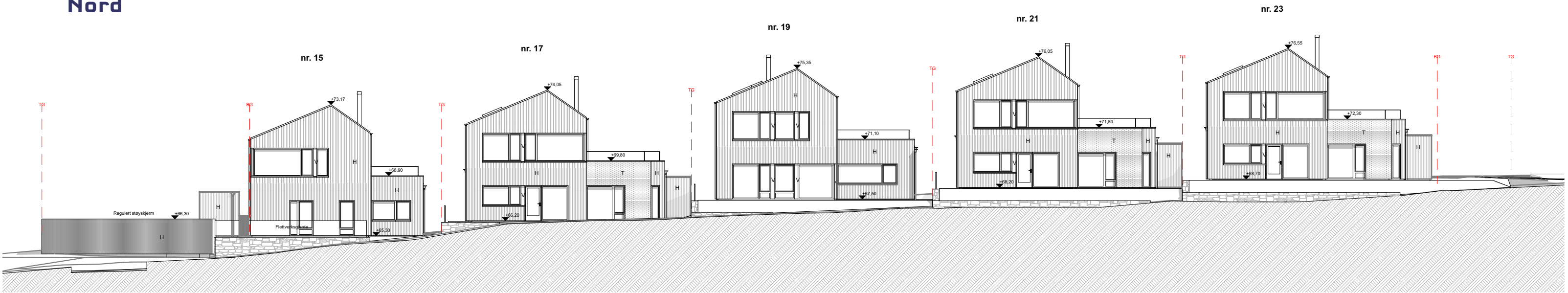
Plan 1. etasje ■ Entré / Hovedstue / Kjøkken
Soverom-Kontor / Bad / Vaskerom / Bod



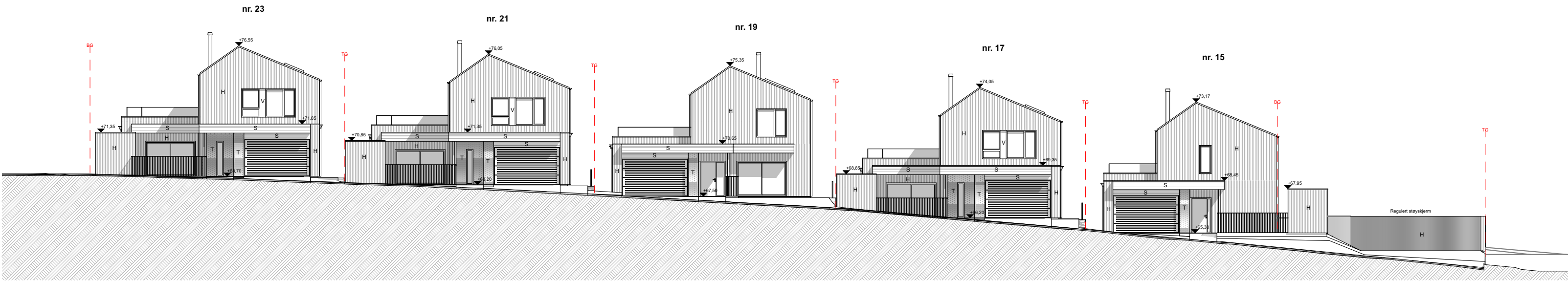
Plan 2. etasje ■ TV-stue / bad / 3 soverom inkl.
Master soverom m/privat bad / Takterasse



Nord



Sør



BELIGGENHET

Bolignadder på toppen av Sandved



Fra Opalveien har du kort vei til skoler, barnehager, offentlige transporttilbud, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Veien er også kort til utfart hvis du skal mot Kvadrat, Forus og Stavanger. Du trenger heller ikke å dra langt avgårde for fin natur enten du skal på piknik, gå tur i marka eller ta deg en grensesprengende løpetur.



Fotballbaner i alle former ligger innenfor få minutter avstand enten du vil trene utendørs eller innendørs.



Løpetrening inne sa du?
I Sandneshallen får du en fullverdig hall med alle fasiliteter – og er du heldig treffer du kanskje også Team Ingebrethsen her...

Leveransebeskrivelse

Adresse: Opalveien 15-23 • 5 stk. eneboliger med garasje og utvendig sportsbod

• Beskrivelse datert 17.11.2022 • Tegninger datert 29.09.2022 • Utomhusplan datert 17.11.2022

DIVERSE

- Søknad om tillatelse til oppføring av eneboliger i Sandnes Kommune.
- Bolig leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll i forskrift.
- Utarbeidelse av arbeidstegninger.
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse og koordinering.
- Forsikring i byggeperioden.
- Det stilles garanti iht. bustadoppføringslova.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, garasje og bod.
- Utgraving av tomt for bolig, garasje og bod.
- Forstøtningsmurer i betong mot nord kan avvike fra utomhusplan. Murer tilpasses terreng og det leveres skråninger dersom det er nødvendig.
- Det leveres flettverksgjerde iht. utomhusplan på betongmur.
- Det leveres belegningsstein iht. utomhusplan.
- Det leveres asfalt i gårdsrom foran garasjer iht. utomhusplan.
- Det leveres grus under terrasser iht. utomhusplan.

Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Kjerneisolert grunnmur iht. tegning.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt uisolert gulv i garasje og sportsbod.
- Støpt plate for sykkelparkering iht. utomhusplan.
- Stedstøpt betongmurer mellom boligene iht. utomhusplan.

Tømrerarbeider bolig og carport/sportsbod

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- EI-30 yttervegger/vinduer der dette er vist på tegninger.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig.
- Skråtak på bolig tekkes med svarte flate takpanner. Flate tak leveres med papptekking

- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.
- Boligen, garasjen og sportsboden leveres med stående dobbelfalset impregneret kledning med spor, grunnet ett strøk og mellomstrøk iht. fasadetegninger. Farge sort
- Underkledning i inntrukket parti som hovedkledning
- Områder på fasade leveres forblendet med murstein iht. tegninger/fasader
- Balkonger tekkes og det leveres 28x120 imp terrassebord over tekking.
- Terrasser på bakken leveres med terrassebord 28x120 mm. Iht. utomhusplan
- Rekkverk på balkong kles likt bolig med et toppfelt i glass.
- Minimal utvendig belistning.
- Sportsbod leveres uinnredet.
- Garasjeport og portåpner er medtatt. Porten leveres i sort farge.
- Det leveres spilerekkverk rundt sykkelparkering og søppelplasser iht. utomhusplan.

Dører og vinduer

- Vedlikeholdsvennlige aluminiumsbelagte vinduer og terrassedører leveres ferdig malt sort inne og ute. Hvite foringer.
- Hoveddør i bolig med sidefelt, dør til garasje og sportsbod. Alle i Gilje slett sort.
- Takvinduer iht. tegninger.

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. 2,6 meter i 1. etasje og ca. 2,4 meter i 2. etasje. med områder åpen til møne iht. Plantegning. Søyler, kasser og foringer av himling, samt vegger kan utføres hvis det behøves for tekniske installasjoner.

- Gulv i tørre rom leveres som betong i 1. etasje og som 22 mm sponplater i 2. etasje.
- Slett hvit innvendige dører type "Trend 1" med pakning og malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Dør og vinduslister i 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Gulvlist leveres som hvitlaset eik
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av kunde.
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning.

Parkett

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres det hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett i alle tørre rom.

Trapp

- Tett trapp som hvitmalt NCS S 0502-y med stålspiler med nødvendig rekkverk iht. tegning. Evt hele vegger med håndrekker. Trinn i hvitpigmentert eik.

Kjøkken og garderobe

- Kjøkken fra Aubo med kundeverti kr 200 000,- inkl. montering og MVA, datert 17.10.2022. Hvitevarer er medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap

Malerarbeid

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

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i bi-inngang/vask
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Gulvfliser/sokkelflis "Pro stone/matrix" 60x60 cm.
- Veggfliser "Modena White" 60x60 cm. To valgmuligheter "Matt" eller "Glossy"
- Det leveres pipe og ovn iht. tegning.
- Områder på fasade leveres forblendet med murstein iht. tegninger/fasader

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 fremt. Kabling til alle rom ment for varig opphold (stuer, soverom)
- Varmekabler i bad, bi-inngang/vask
- Strømuttak i garasje og sportsbod.
- 1 stk opp/ned lampe leveres på hver bolig med inngangsdør
- 1 stk lampe med bevegelse sensor, stikkontakt og bryter i sportsboder
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader medtatt

Rørlegger

- Stikkledning på tomt
- Bunnledning legges i PP rør.
- Vannledninger i rør i rør system.
- Takvann tilkobles ca. 30cm over terreng.
- 1 stk. vannstoppventil
- 1 stk. vannutkaster per. bolig.

...

Se flere detaljer for leveranse til boligene på neste sidene.

Leveransebeskrivelse

Opalveien 15

Bi-inngang/vaskerom - 1. etg

- 1 stk vannmålerkonsoll
- Reduksjonsventil
- Tilbakeslagsventil kat.2
- Innvendig hovedstoppekran
- Hvitlakkert fordelerskap for rør-l-rør
- 200l VVB 2kw
- Ekspansjonskar
- Rustfritt vaskekar
- Veggbatteri
- Opplegg vann og avløp for vaskemaskin
- Sluk m/ klemring

Bad 1. etasje

- TECE Innebygningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 120 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 120 speil m/ sidelys
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Opplegg vannledning til badekar. (*Avsluttes med plugget veggboks)
- Sluk m/klemring

WC 1. etasje

- TECE Innebygningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Porsgrund Glow400 Servant
- Oras Saga Servantbatteri

Kjøkken

- Oras Saga Kjøkkenbatteri høy tut m/avst
- Waterguard Adapter-1 automatisk vannstoppventil
- Plugget opplegg til te-kjøkken 1. etg.

Bad 2. etasje

- TECE Innebygningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- VB MIE120 Møbelpakke med intergrert håndtak
- VB ADA 120 Dobbel servant
- VB EVA 120 Speil m/ belysning
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring

Opplegg vannledning til badekar. (*Avsluttes med plugget veggboks)

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

Leveransebeskrivelse

Opalveien 17 - 23

Bi-inngang/vaskerom - 1. etg

- Vannmålerkonsoll
- Reduksjonsventil
- Tilbakeslagsventil kat.2
- Innvendig hovedstoppekran
- Hvitlakkert fordelerskap for rør-l-rør
- 200l VVB 2kw
- Ekspansjonskar
- Rustfritt vaskekar
- Veggbatteri
- Opplegg vann og avløp for vaskemaskin
- Sluk m/ klemring
- avløp for vaskemaskin
- Sluk m/ klemring

Bad 1. etasje

- TECE Innebygningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 60 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 60 speil m/ sidelys
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring

Kjøkken 1. etasje

- Oras Saga Kjøkkenbatteri høy tut m/avst
- Waterguard Adapter-1 automatisk vannstoppventil

Bad - 2 etg.

- TECE Innebygningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 120 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 120 speil m/ sidelys
- Oras Saga Servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Opplegg vannledning til badekar. (*Avsluttes med plugget veggboks)
- Sluk m/klemring

Bad hovedsoverom - 2. etg

- TECE Innebygningsramme
- TECE Hvit betjeningsplate
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete
- Linn Bad Hilde 120 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde speil på aluramme m/ LED-belysning
- Oras Saga servantbatteri
- VB 90x90 Dusjdører
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Opplegg vannledning til badekar. (*Avsluttes med

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

Fordeler ved å kjøpe nytt

Lave kjøpsomkostninger

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

Forbehold om 3D visualiseringer

Alle 3D illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto viser bygg som ikke er ferdig bygget, og er derfor ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Bildene kan 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. Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard, dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

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

Salgsansvarlig



Olav Kristensen

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

Arild Espedal

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

stoltbolig.no