



KODLIDALEN

ÅLGÅRD

B1 • 4 ARKITEKTTEGNEDE ENEBOLIGER



INNHOOLD

4	Familieflott i Kodlidalen
6	De innholdsrike boligene
24	Arkitekten forteller
26	Beliggenhet og områdeplan
28	Plantegninger
32	Fasader
34	Beliggenheten
36	Fordeler ved å kjøpe nytt
39	Leveransebeskrivelse
42	Kontakt eiendomsmegler

Familieflott!

Fantastisk utsikt nedover dalen, meget gode solforhold, og romslige boliger med boltreplass for store og små føtter - og litt på "landet-følelsen"
- likevel sentralt på Ålgård. Høres ikke det flott ut? For ja - det er virkelig flott.
Feiende flott. Familieflott – øverst i Kodlidalen.

I Kodlidalen skal det bygges fire store boliger på 197 kvm og med garage, tilhørende 10 kvm stor sportsbod og carport.

Boligene er tegnet av anerkjente Studio Aase Arkitekter og ligger trappet langs veien i front og fint opp mot fjellet i bak med utsikt utover hele Kodlidalen.

Gjesdalahallen

Idrettsplass

Ålgårdshallen


KODLIDALEN B1

Varafjellveien

Arkitektoniske boliger med flotte utsikter

Boligenes fasade er gjennomgående i tre, noe som skaper et harmonisk, men også et dynamisk og levende preg. Som illustrasjonene viser, har arkitektene tenkt på alt som kan bidra til å gjøre den praktiske hverdagen enklere - ned til minste detalj. Dette er boliger for moderne mennesker som vet akkurat hvordan de vil ha det. Du fortjener å bo godt nå - og i fremtiden!



ILLUSTRASJONSBILDE

Store vindusflater og masse lys

Boligene er ikke bare romslige, de er også svært innholdsrike. Fra sokkeletasje kommer man opp via trapp til hovedetasje med stue, kjøkken, entrè og hovedsoverom med eget tilhørende bad. Stue og kjøkken har store vindusflater med utsikt i front, som slipper inn godt med lys.

Fra hovedetasjen tar man trappen opp til toppetasjen, som inneholder to soverom, bad og en egen liten tv-stue eller lekkestue for barna. Herfra kommer man ut på en stor og delvis overdekket takterrasse med fantastiske solforhold og utsikt utover dalen.



Åpent, luftig - vidunderlig!

Finnes det noe bedre enn å la føttene gli over gulvet i en splitter ny bolig? Med åpne løsninger og store vindusflater som slipper inn dagslyset er den gode bo-opplevelsen sikret.

Stue og kjøkken i åpen løsning skaper en harmonisk helhet. Her møter du de gode løsningene som arkitekten er så godt kjent for. Og nevnte vi takterrassen – den er magisk!







Matlaging med nytt kjøkken i Kodlidalen blir jo en drøm!

Ungdomsavdeling eller “utlånsavdeling”?

I sokkeletasje får du en kjellerstue/tv-stue med god størrelse og et godt soverom. Her kan barna/ungdommen ha besøk av venner som kan springe inn og ut, uten å måtte bruke resten av huset. Dette er derfor en veldig praktisk del av boligen med sin bi-inngang for resten av boligen - og med en veldig kjekk ungdomsavdeling som sikkert vil bli godt brukt opp gjennom ungdomsårene.

Eller kanskje du vil leie den ut?
Da har man en hybel med en god stue (med mulighet for tekjøkken), et godt soverom og godt bad med mulighet for vaskemaskin.

“En perfekt oase for
de unge håpefulle”





Med flere terrasser
har du flere muligheter når
været nytes utendørs!

Et deilig uteområde

Mellomhagen som ligger i samme plan som stue, kjøkken og hovedsoverom er cirka fem meter bred og et uterom med mye potensiale. Her kan man lage seg en liten oase av grønt sammen med en god terrasse i front, med tilgang ut fra kjøkken og stue.

Selve hovedentrè ligger også i denne etasjen, så uteplassen har derfor direkte atkomst opp fra gårds plass for gjester og venner.



ARKITEKTEN HAR ORDET

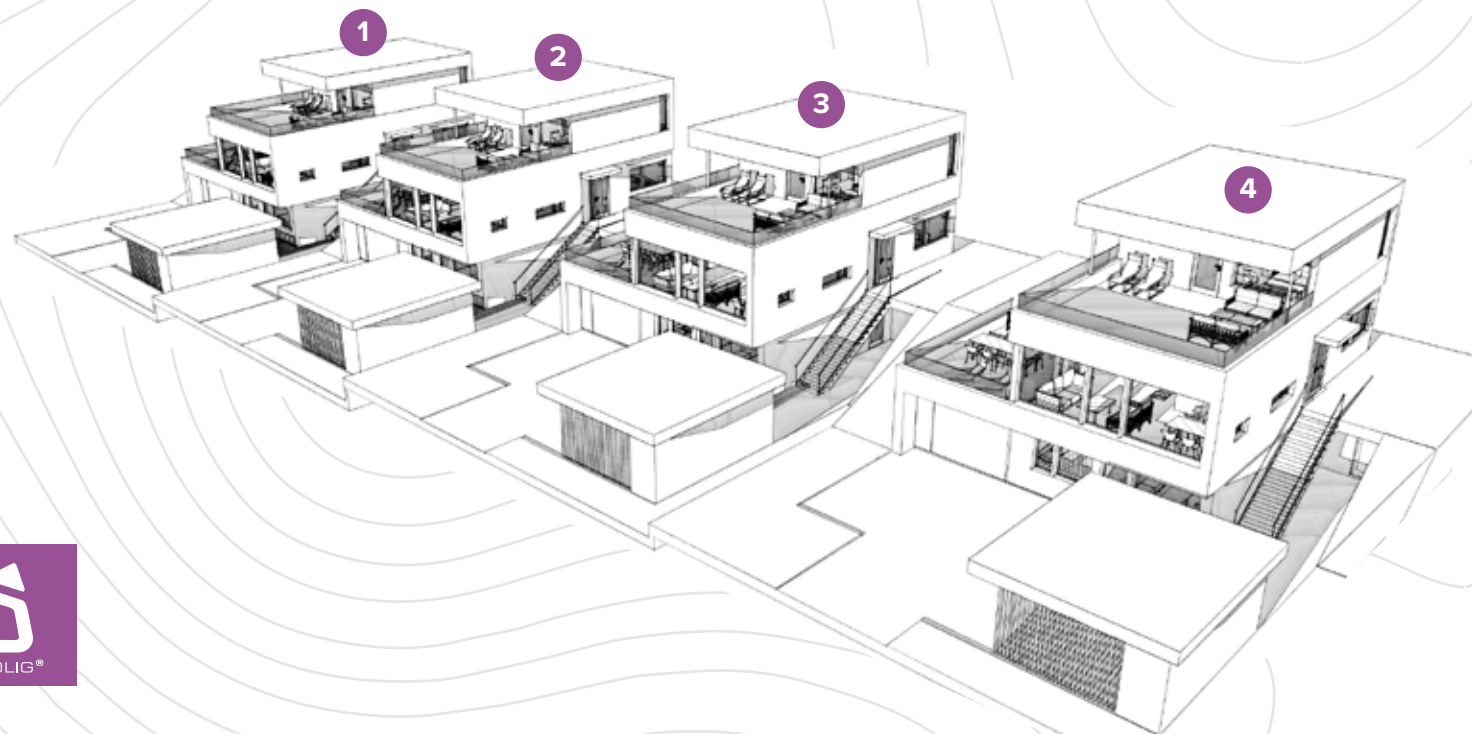
Petter forteller litt om boligene

- I dette prosjektet har vi tegnet boliger som ligger godt i det bratte terrenget, og som forholder seg til området med en sympatisk skala og arkitektonisk uttrykk. Dette har vi gjort ved å bryte opp boligvolumene og trekke inn toppetasjen med tilhørende takterrasse i front, sier arkitekt Petter Aase i Studio Aase.

At boligene også trappes nedover langs gaten gir dette prosjektet et lekent uttrykk - som også er tidløst og moderne.

- Vi har valgt å bruke mørk kledning i sokkeletasje, slik at både vegger, støpt trapp opp til hovedentré og sportsbod får samme uttrykk, og at det ligger et fint volum over, kledd i en stående klassisk tømmermannskledning, som krager ut med et innrammet vindusbånd, sier Aase og legger til:

- Vi har valgt en lys farge på kledning, noe som vil stå godt sammen med den mørke trekledningen i sokkeletasje, og vi har også valgt å ha gjerder og lameller i carport i samme farge som kledning.



ILLUSTRASJONSBILDE

ARKITEKTUR
LEVERT AV

Petter Aase

STUDIO AASE
ARKITEKTUR





Kodlidalen B1

Ålgårdhallen

Idrettsplass

Gjesdalahallen

Gjesdal ungdomskole

Rema 1000

Edlandsvatnet

Varafjellveien



Områdeplan

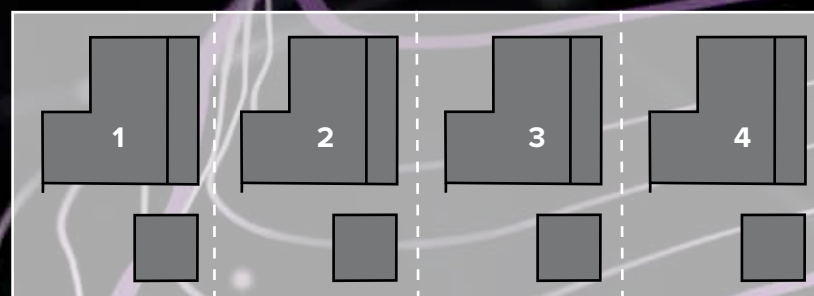
De 4 boligene i Kodlidalen ligger flott plassert opp mot fjellet vendt mot sør-øst med fantastisk utsikt ned mot Edlandsvannet i front og idrettsplassen bak.





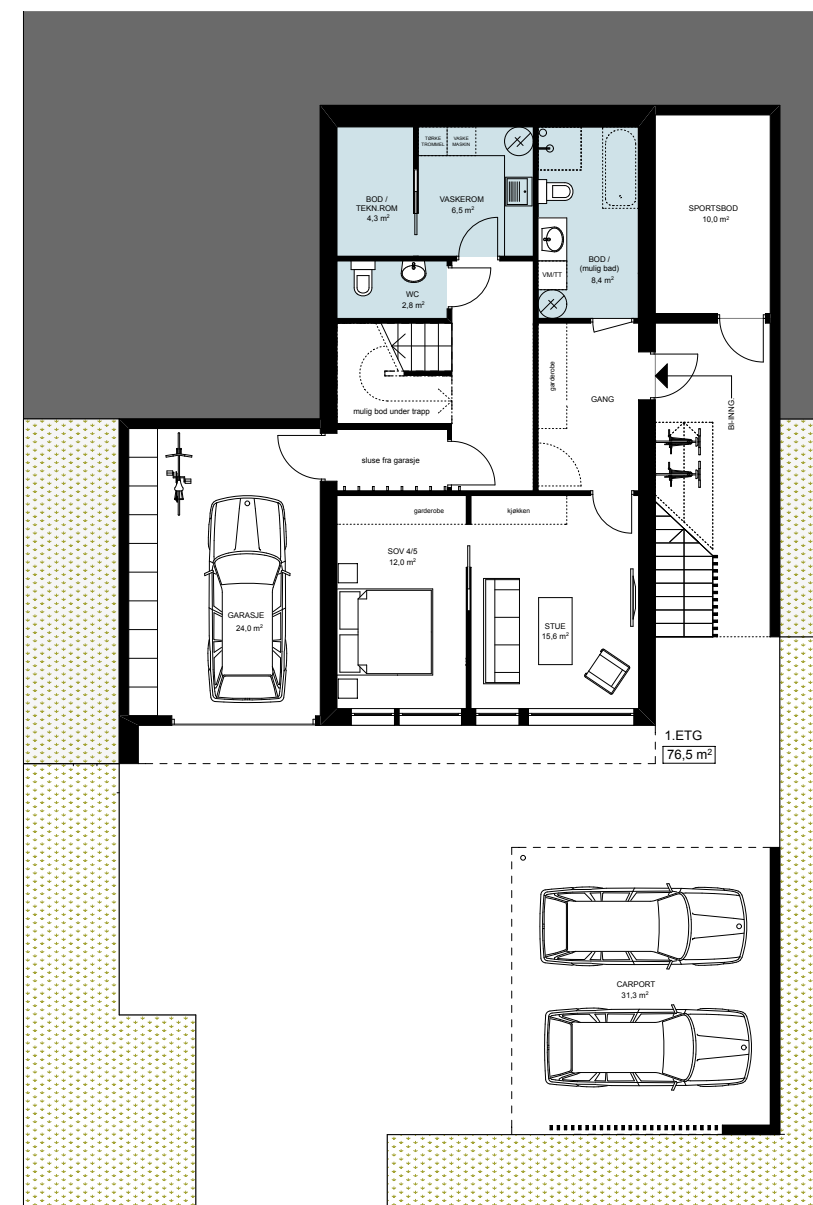
PLANTEGNINGER

Bolig 1 - 4
BRA Ca. 197 m²



1. etasje

BRA ca. 76,5 m²



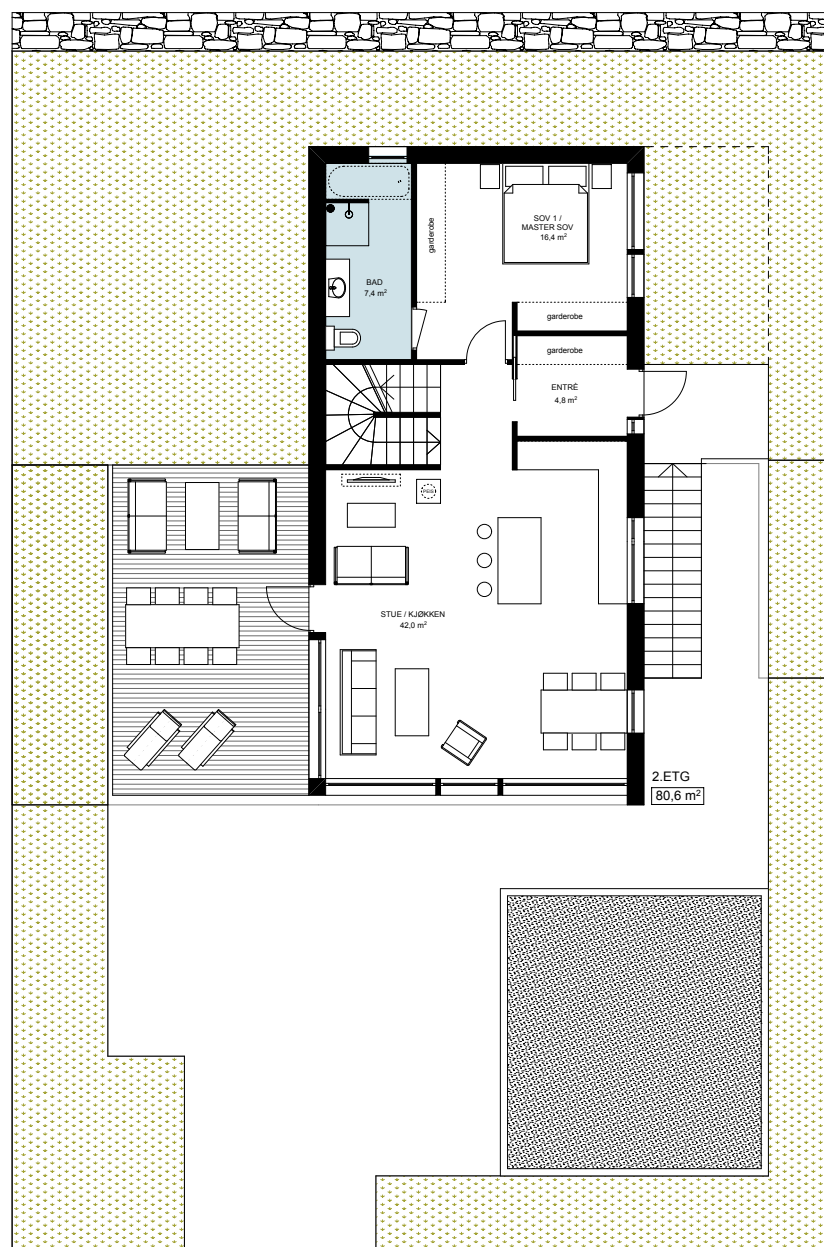
NORD

Første etasje er av det praktiske slaget med flere boder for oppbevaring både utvendig og innvendig, samt et stort og godt vaskerom som er alle barnefamiliers drøm.

For deg som vurderer å lage en egen "ungdomshybel" er det tegnet inn muligheter for både et ekstra bad og et lite kjøkken.

2. etasje

BRA ca. 80,6 m²

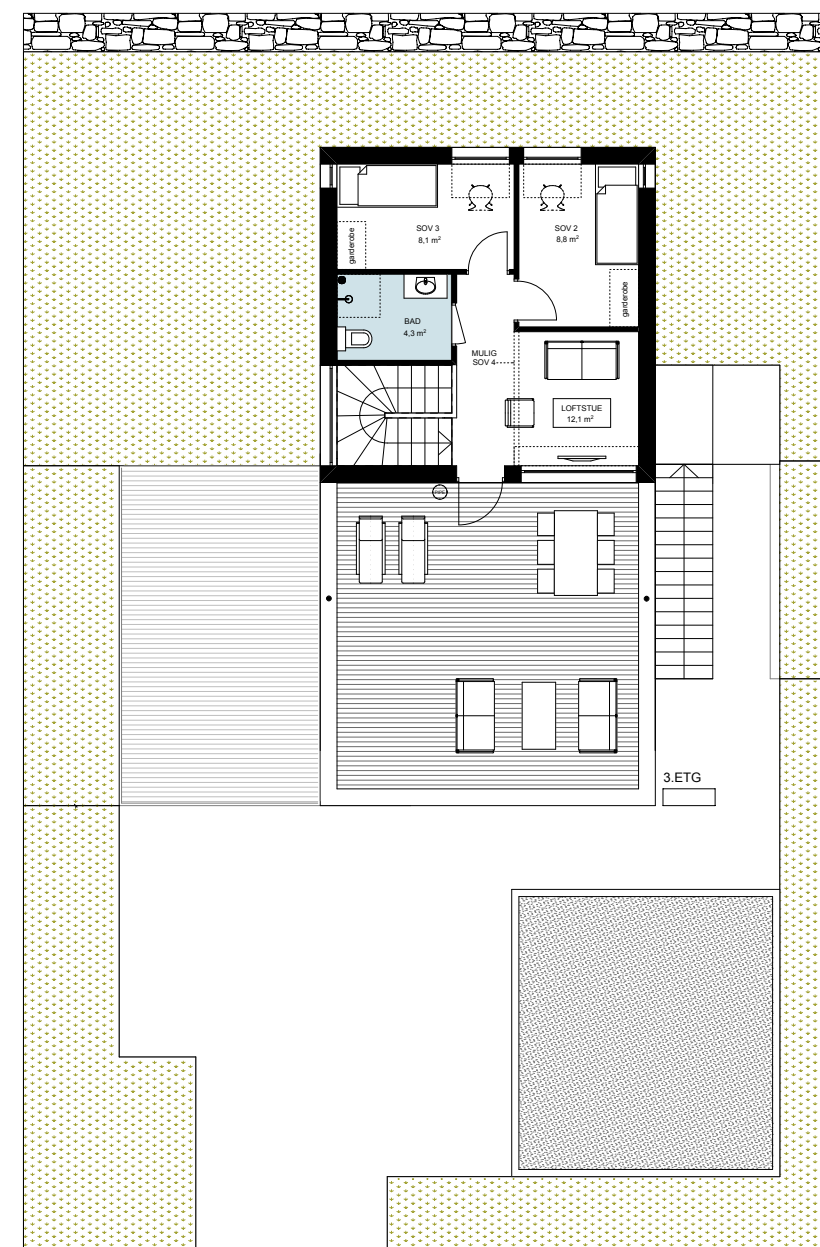


Åpen og romslig hovedetasje hvor vinduene spiller hovedrollen. "Voksenavdelingen" ligger tilbaketrasket med romslig hovedsoverom, eget bad og god plass til garderober.

Fra hovedentréen har du direkte tilgang til mellomhagen hvor det både er terrasseområde og grønt.

3. etasje

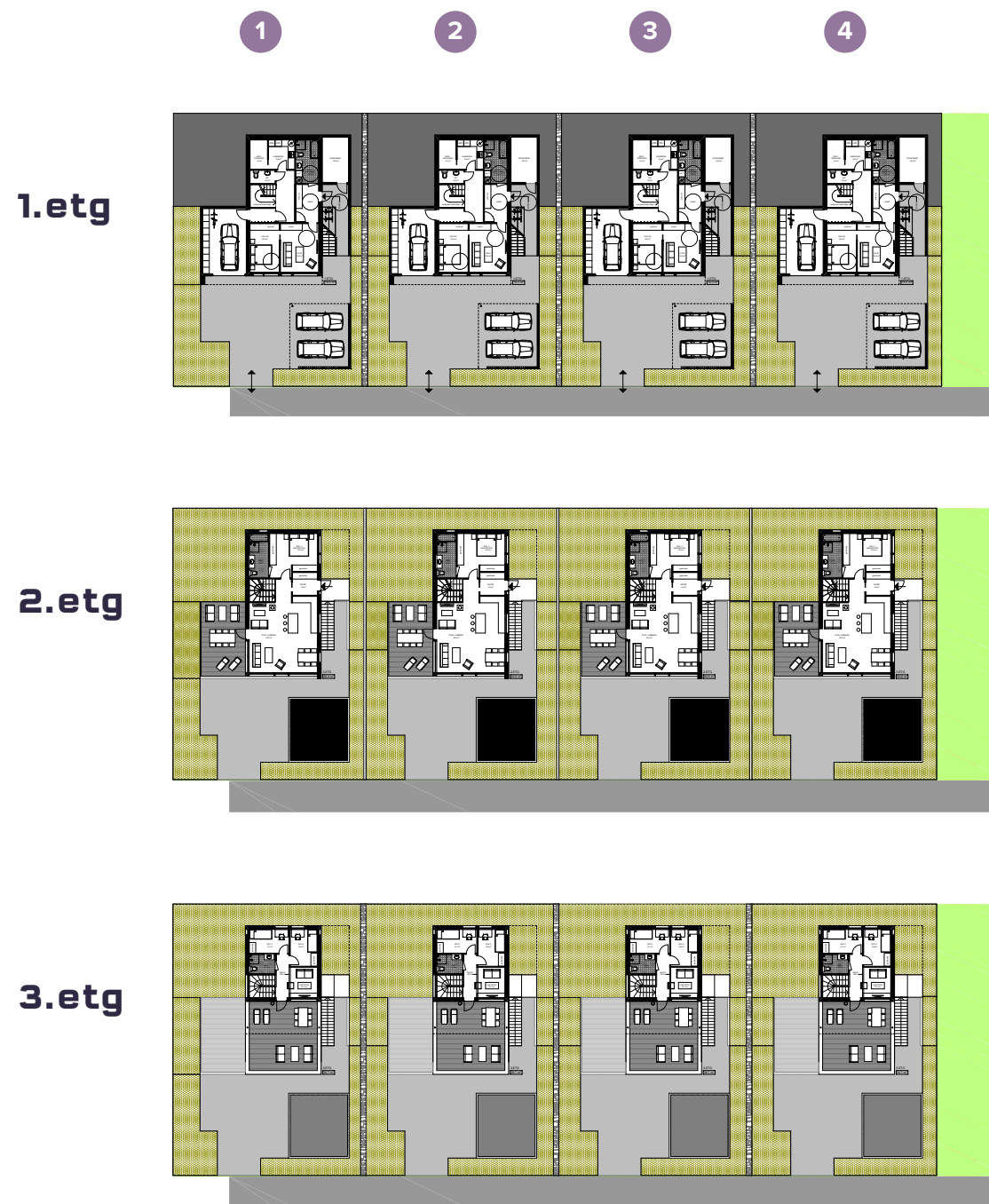
BRA ca. 39,7 m²



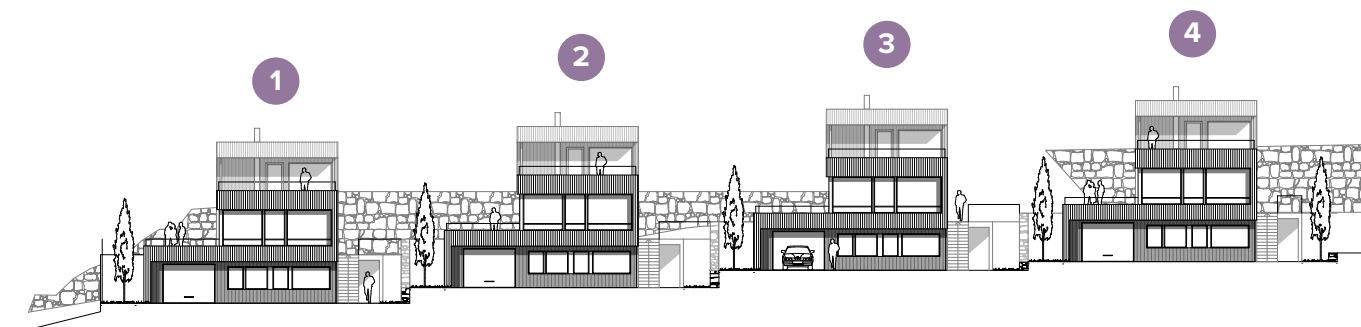
Øverste etasje er kanskje barnas etasje?
2 soverom og loftstue/tv-stue er som skapt for barnefamilier.

Og fra loftstuen har du direkte utgang til husets beste utkikkspunkt - takterrassen. Kos deg!

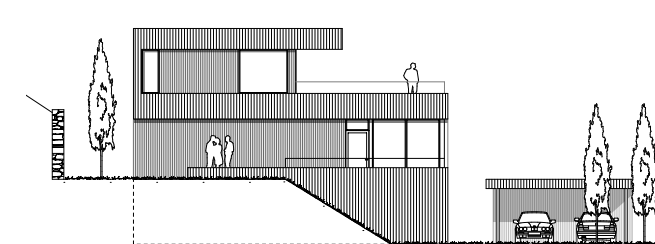
Oversikt



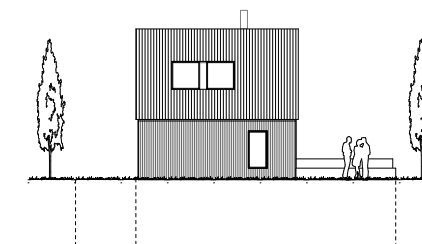
Fasader



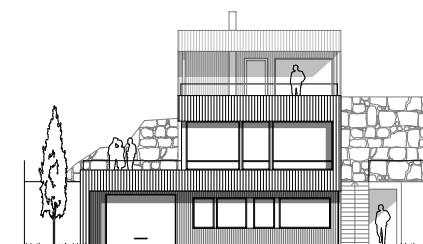
Fasade mot sør



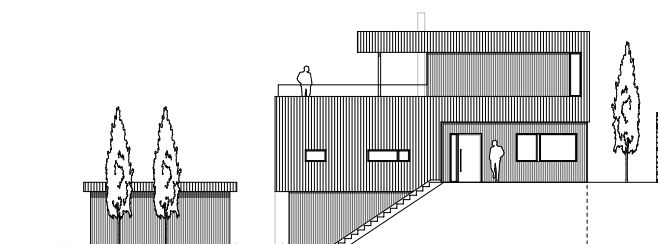
Vest



Nord



Sør



Øst

BELIGGENHETEN

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

I Kodlidalen, få minutter kjøring fra Edlandsvatnet og Ålgård sentrum med alt som finnes, er det meste på plass. For her finner du barnehager, 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.



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 selveierbolig 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

Kodlidalen B1 Ålgård • 4 eneboliger i rekke • 10.10.2023

Eneboliger med garasje. Mulighet for godkjent leilighet i deler av 1 etasje (tilvalg for lydisolert bjelkelag og lydvegger)

Boligene oppføres i 3 etasjer med garasje, sportsbod, terrasse og nødvendige forstøtningsmurer. Mulighet for godkjent leilighet i deler av 1 etasje og carport kan leveres som tilvalg.

- Beskrivelse datert 10.10.2023
- Tegninger datert 10.10.2023.
- Utomhusplan datert 10.10.2023

DIVERSE

- Søknad om tillatelse/igangsettingstillatelse.
- Boligen leveres iht. tekniske forskrifter. TEK 17
- Uavhengig kontroll i forskrift.
- Utarbeidelse av arbeidstegninger.
- Nødvendig dimensjonering, prosjektering, byggeledelse.
- Forsikring i byggeperioden.
- Det stilles garanti iht. bustadoppføringslova.
- Tele, data og strøm kabel fra gate til bolig.
- Dersom evt. godkjent leilighet skal seksjoneres ut som egen bolig, må kjøper ivareta de krav dette utløser.

UTVENDIG

Grunn og terrengarbeider

- Stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig, garasje og sportsbod.
- Utgraving av tomt for bolig, garasje og sportsbod.
- Stikkledninger fra gate til bolig.

- Grusbelagt gårdsrom og grovplanering av hage.
- Terreng skrånene, forstøtningsmur mot nabotomter og vei der dette er vist på utomhusplan.

Betongarbeider

- Isolert grunnmur i bolig iht. tegning.
- Støpt dekke med membran og påstøp over sportsbod/ bi inngang.
- Støpt utvendig trapp til 2.etg.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt isolert gulv i bolig
- Støpt uisolert gulv i sportsbod og overbygget bi-inngang.

Tømmerarbeider bolig

- Bolig isoleres iht. tekniske forskrifter og beregninger.
- EI-30 yttervegger der dette er vist på tegninger.
- Takkonstruksjoner i tre med nødvendig isolasjon i bolig.
- Tak på bolig tekkes med papp.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i aluminium og monteres synlig.
- Stående kledning som tømmermannspanel (over og underligger) på de to øverste etasjene, grunnet 1 strøk mørk farge.
- Stående dobbelfalset 19x148 låvepanel på resterende første etasje og andre inntrukket parti 2.et og 3.et, grunnet 1 strøk i grå/lys farge.
- Underkledning i inntrukket parti blir levert med 19x148, grunnet 1 strøk i grå/lys farge.
- Balkonger tekkes som kompakttak og det leveres med 28x120 imp terrassebord over tekking.

- Rekkverk på terrasse 2. og 3. etasje leveres som glass 40 cm høyt kombinert med tett vegg.
- Rekkverk på betongtrapp leveres som spilerekkverk i tre.
- Minimal utvendig belistning.

Tømrerarbeid i garasje og sportsbod

- Innvendige vegger mot bolig isoleres og kles med kledning som bolig. Resterende vegger og himling i garasje leveres uten isolasjon og kledning. Synlig støpt bakvegg og vegg mot terreng.
- Tak over garasje tekkes med papp og det leveres med 28x120 imp terrassebord over tekking.
- Det leveres port til garasjen i sort farge, inkl. port-åpner.
- Sportsbod leveres uinnredet med synlig betong.
- Carport kan leveres som tilvalg.

Dører og vinduer

- Karmen på vindu og terrassedører leveres malt i sort farge, lik farge inne/ute.
- Ytterdører leveres som slett tett i sort farge.
- Foringer til Ytterdører, vindu, terrassedører leveres hvite, NCS S0502Y.

INNVENDIG

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.
- I første og 3. etg. er romhøyden ca 2,4m. I 2.etg. er romhøyden ca 2,6m (utenom bad). Søylar, kasser og foringer av himling, samt vegger kan utføres hvis det behøves for tekniske installasjoner.
- Gulv i 1.et. leveres som betong. 2.et og 3.et leveres med 22 mm sponplater
- Slette hvite innvendige dører med pakning, malt hvit karm. Farge NCS-S 0502-y.
- Gulv,dør og vinduslister i 12x58mm malt hvit, farge NCS-S 0502-y.
- Behandling av spikerhull i listverk utføres av tiltaks-haver kunde.
- Overgang tak vegg er klargjort for listefri løsning.

Parkett

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres det hvit-pigmentert 3-stavs eike parkett i alle tørre rom.

Trapp

- Åpen trapp med vanger og håndrekk hvitmalt NCS S0502Y. Trinn leveres som beiset og lakkert furu med rekkverk av stålspiler.

Kjøkken og garderobe

- Det er medtatt kjøkken fra Aubo iht. Tegninger datert 09.10.23 til en kunde verdi ca. kr 120 000,- inkl. monter-ing. Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Det er avsatt plass til garderobeskap.

Maler arbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges, leveres boligen med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom.
- Det er inkludert 2 valgfrie sekundærfarger på vegg i inntil 2 rom.
- Malte tak i våtrom er medtatt
- Vegger på vaskerom sparkles og males med våtroms-maling.

Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv på alle bad høyde 2,4m. (Det er ikke beregnet på mulig bad i eventuelt leilighet)
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom og bod/teknisk-rom.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpudd/avretting av gulv.
- Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To valgmuligheter "Gray" eller "Antracite"
- Veggfliser "Modena White" 20x50 cm. To valg-muligheter "Matt" eller "Glossy"
- Stålpipen og ovn av type «Ild 9» eller tilsvarende.

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 og vaskerom. (Det er ikke beregnet på mulig bad i eventuelt leilighet)
- 2 stk utvendig stikkontakt. En til hver terrasse.
- 2 stk opp/ned lampe leveres.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader i garasje.
- Strøm uttak i garasje og sportsbod.

Rørlegger

Følgende er medtatt

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

WC 1. ETASJE

- Vegghengt toalett Porsgrund pro med dempesete.
- Porsgrund pro porselenservant med oras saga servantbatteri.

VASKEROM 1. ETASJE

- Hovedstoppekran
- Vannmålerkonsoll
- Reduksjonsventil
- Tilbakeslagsventil kat.2
- Ekspansjonskar 18l
- Fordelerskap
- 200l varmtvannsbereder
- Opplegg for vask/tørk
- Vaskekar montert på vegg med Oras saga vegg-batteri

BAD 2. ETASJE

- Vegghengt toalett Porsgrund pro med dempe-sete.
- Linn Bad Hilde 100 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 100 Speil m/ sidelys
- Oras Saga servantbatteri
- VB 90x90 dusjhjørne
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Opplegg til badekar
- Sluk m/ klemring

KJØKKEN 2. ETASJE

- Oras Saga kjøkkenbatteri m/ avstegning
- Vannstoppventil

BAD 3. ETASJE

- Vegghengt toalett Porsgrund pro med dempesete.
- Linn Bad Hilde 100 skuffeseksjon
- Linn Bad Hilde 100 Speil m/ sidelys
- Oras Saga servantbatteri
- VB 90x90 dusjhjørne
- Oras Oramix dusjbatteri
- Oras Apollo dusjgarnityr
- Sluk m/ klemring
- Opplegg til badekar
- Sluk m/ klemring

EVENTUELL LEILIGHET 1. ETASJE

- Det er ikke beregnet bunnledninger eller utstyr til mulig bad 1.etg.
- Det er ikke beregnet plugget vann og avløp til kjøkken i 1.etg.

Det vises for øvrig til generelle betingelser som er vedlagt.

Stolt Bolig AS

Salgsansvarlig



Olav Kristensen

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



Tommy Tjelta

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



Arild Espedal

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