



# MÅLTROSTVEIEN

KODLIDALEN - ÅLGÅRD

4 ARKITEKTTEGNEDE TOMANNSBOLIGER





MÅLTROSTVEIEN

4	Familieflott i Kodlidalen
6	De innholdsrike boligene
26	Arkitekten forteller
28	Beliggenhet og områdeplan
30	Plantegninger
40	Fasader
42	Beliggenheten
44	Fordeler ved å kjøpe nytt
46	Leveransebeskrivelse
48	Kontakt eiendomsmegler



# Familieflott!

Fantastisk utsikt over dalen, ypperlige solforhold, og romslige tomannsboliger med god plass for både store og små. Her får du følelsen av å bo på landet – samtidig som du bor sentralt på Ålgård. Høres det ikke fristende ut? For det er nettopp det – virkelig flott. Perfekt for hele familien, på toppen av vakre Kodlidalen.



# Arkitektoniske boliger med flott utsikt

Boligenes fasade er gjennomført i tre, noe som gir et harmonisk, men samtidig dynamisk og levende uttrykk. Som illustrasjonene viser, har arkitektene tenkt på alt som gjør hverdagen enklere – ned til hver minste detalj. Dette er boliger for moderne mennesker som vet hva de vil ha. Her får du en bolig som både oppfyller dagens behov og tilrettelegger for fremtiden. Du fortjener å bo godt – nå og i årene som kommer!



Gjesdalahallen

Idrettsplass

Ålgårdshallen

  
MÅLTROSTVEIEN

Boliger

Varafjellveien





ILLUSTRASJONSBILDE

## Store vindusflater og masse lys

De romslige tomannsboligene byr på smarte løsninger for aktive familier. Fra carporten utenfor første etasje har du direkte tilgang til et kombinert vaskerom og sportsbod, samt romslig entré. Under bakkeplan finner du to soverom, hvorav ett kan gjøres om til kjellerstue, samt et bad og en liten bod.



I andre etasje er det en stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med store vinduer som gir rikelig med lys og utsikt. Herfra har du også utgang til en solrik terrasse med panoramautsikt over dalen. Etasjen rommer også hovedsoverrommet med walk-in-closet og eget bad.





## Åpent, luftig - vidunderlig!

Finnes det noe bedre enn følelsen av å gå barføtt på gulvet i en helt ny bolig? Med åpne planløsninger og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, er du garantert en behagelig bo-opplevelse.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en harmonisk atmosfære, og her får du oppleve de smarte løsningene arkitekten er kjent for. På den solrike terrassen kan du nyte en fantastisk panoramautsikt over dalen – et perfekt sted å slappe av.



I den åpne og stilrene stue- og kjøkkenløsningen har du det perfekte stedet for både hverdagskos og større sammenkomster. Nyt et funksjonelt kjøkken hvor matlaging blir en glede, og hvor de store vinduene og det åpne rommet skaper en lys og luftig atmosfære!





I Måltrostveien får du et moderne kjøkken med smarte løsninger som gjør matlagingen til en drøm. Her kan du slippe kreativiteten løs og nyte god mat og fellesskap!







## TV-stue, treningsrom eller hjemmekontor?

I første etasje får du et fleksibelt rom som kan bli en perfekt kjellerstue eller TV-stue. Barna og ungdommene kan ha vennene på besøk og springe inn og ut uten å forstyrre resten av huset.

Eller kanskje du ser for deg noe helt annet? Hva med å forvandle rommet til ditt eget treningsrom eller et hjemmekontor? Valget er ditt!







# Et deilig uteområde

Utenfor første etasje, ligger to små sjarmerende hager som du enkelt kan forvandle til din egen grønne oase. Pynt den med blomsterpotter, små trær eller andre dekorasjoner som gir deg glede.

Hovedinngangen ligger også her, så denne uteplassen kan gjøres ekstra innbydende og hyggelig – et sted hvor du kan nyte morgenkaffen eller kveldsroen.



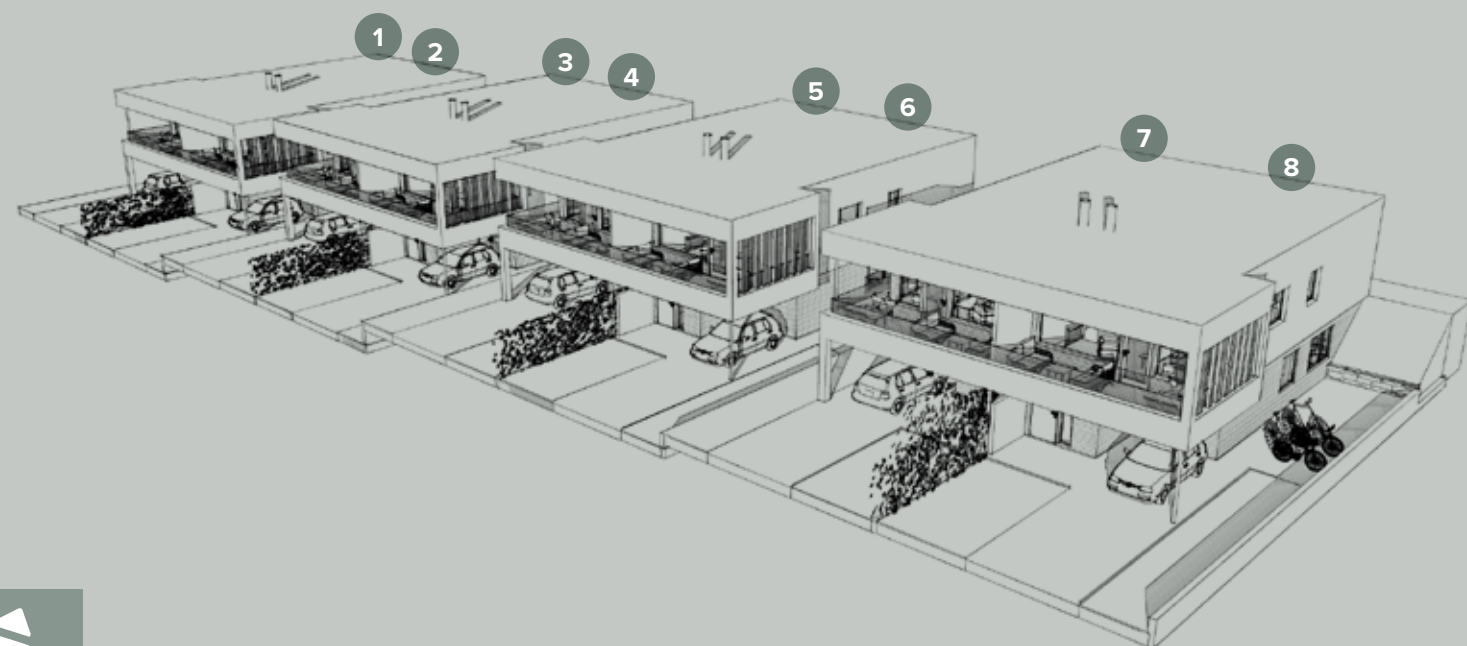
ARKITEKTEN HAR ORDET

# I harmoni med terrenget

– I dette prosjektet har vi designet tomannsboliger som integreres godt i det bratte terrenget og tilpasser seg omgivelsene med en harmonisk skala og et arkitektonisk uttrykk. Vi har oppnådd dette ved å dele opp boligvolumene og trekke inn øverste etasje med en terrasse i front, forteller arkitekt Petter Aase i Studio Aase. Boligene trapper seg også nedover langs gaten, noe som gir prosjektet et lekent, men tidløst og moderne preg.

– Vi har valgt mørk kledning i sokkeletasjen, slik at både veggene og det inntrukne inngangspartiet får et enhetlig uttrykk. Over dette ligger et harmonisk volum, kledd med stående klassisk tømmermannspanel i front, og liggende inntrukket kledning i deler av fasade som skaper dybde og rammer inn vindusbåndet, forklarer Aase, og legger til:

– Den lyse fargen på kledningen står i fin kontrast til den mørke trekledningen i sokkeletasjen. Med carporten i underetasjen går du også tørrskodd inn i din bolig.



*Petter Aase*  
STUDIO AASE  
ARKITEKTUR





# Områdeplan

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







Velkommen til en bolig som er skreddersydd for familielivet!

**CARPORT & HAGE:**

Her er det plass til to biler, hvorav én under tak – praktisk og beskyttet.

Utenfor boligen finner du hyggelige hager både foran og på siden av huset, perfekt for å skape din egen lille oase i grønne omgivelser. Her får du en bolig som kombinerer funksjonalitet, stil og familieliv på en perfekt måte!

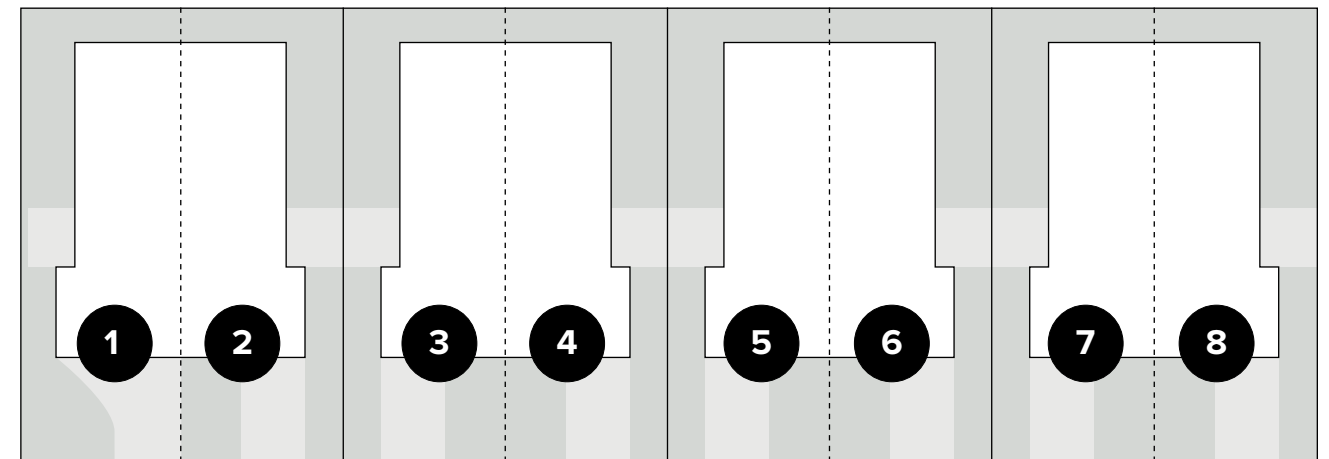
**1. ETASJE:**

To innganger, en hovedinngang og en bi-inngang direkte til det romslige kombinerte vaskerommet og sportsboden, noe som er enhver barnefamilies drøm. Her har du også en romslig entré som gir et varmt og innbydende førsteinntrykk.

Delvis under bakkeplan ligger to soverom, hvor det ene lett kan gjøres om til en kjellerstue – perfekt for tenåringer eller som et et hjemmekontor. Etasjen har også et praktisk bad og en liten bod .

**2. ETASJE:**

Her venter en lys og åpen hovedetasje der store vinduer slipper inn rikelig med dagslys og gir vakker utsikt. Her finner du en romslig stue- og kjøkkenløsning som skaper den perfekte rammen for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen har du utgang til en solrik terrasse, hvor du kan nyte lange sommerkvelder. Etasjen rommer også hovedsoverommet med walk-in-closet og eget bad – ditt eget private fristed.

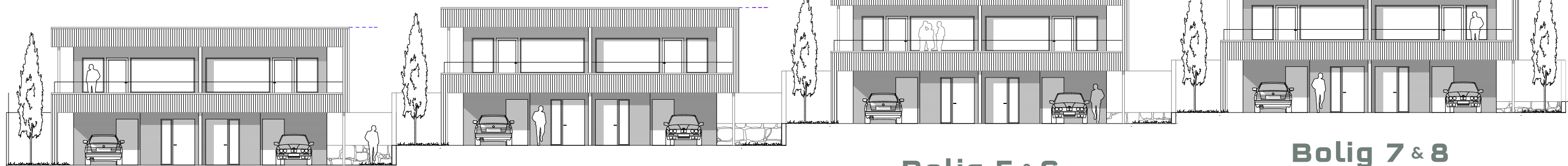


**BRA-i**  
143,5 m<sup>2</sup>

**1. ETASJE**  
BRA-i: 67,5 m<sup>2</sup>

**2. ETASJE**  
BRA-i: 75,7 m<sup>2</sup>

Fasader mot sør



**Bolig 1 & 2**

**Bolig 3 & 4**

**Bolig 5 & 6**

**Bolig 7 & 8**

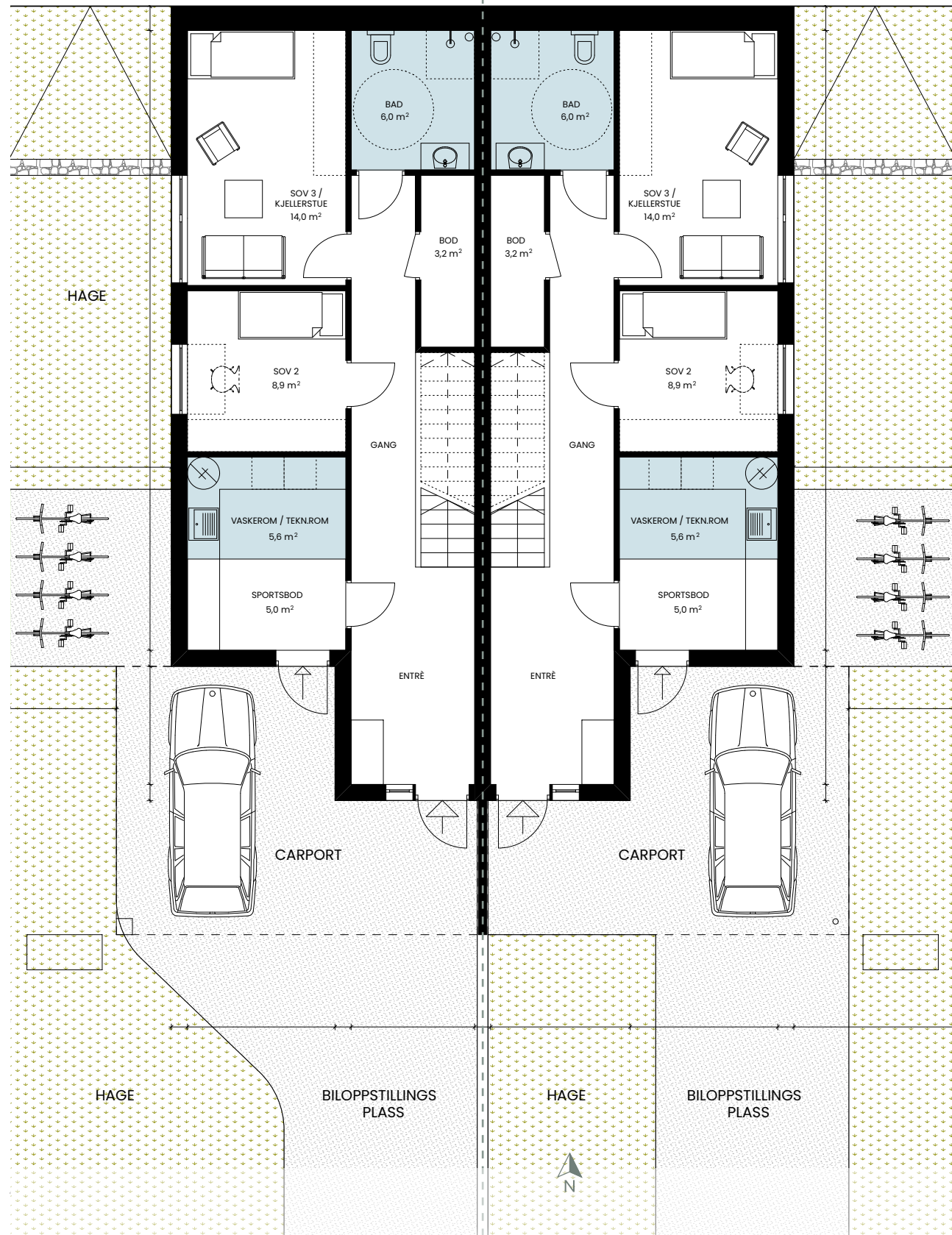


# Bolig 1

## 1. etasje

# Bolig 2

## 1. etasje

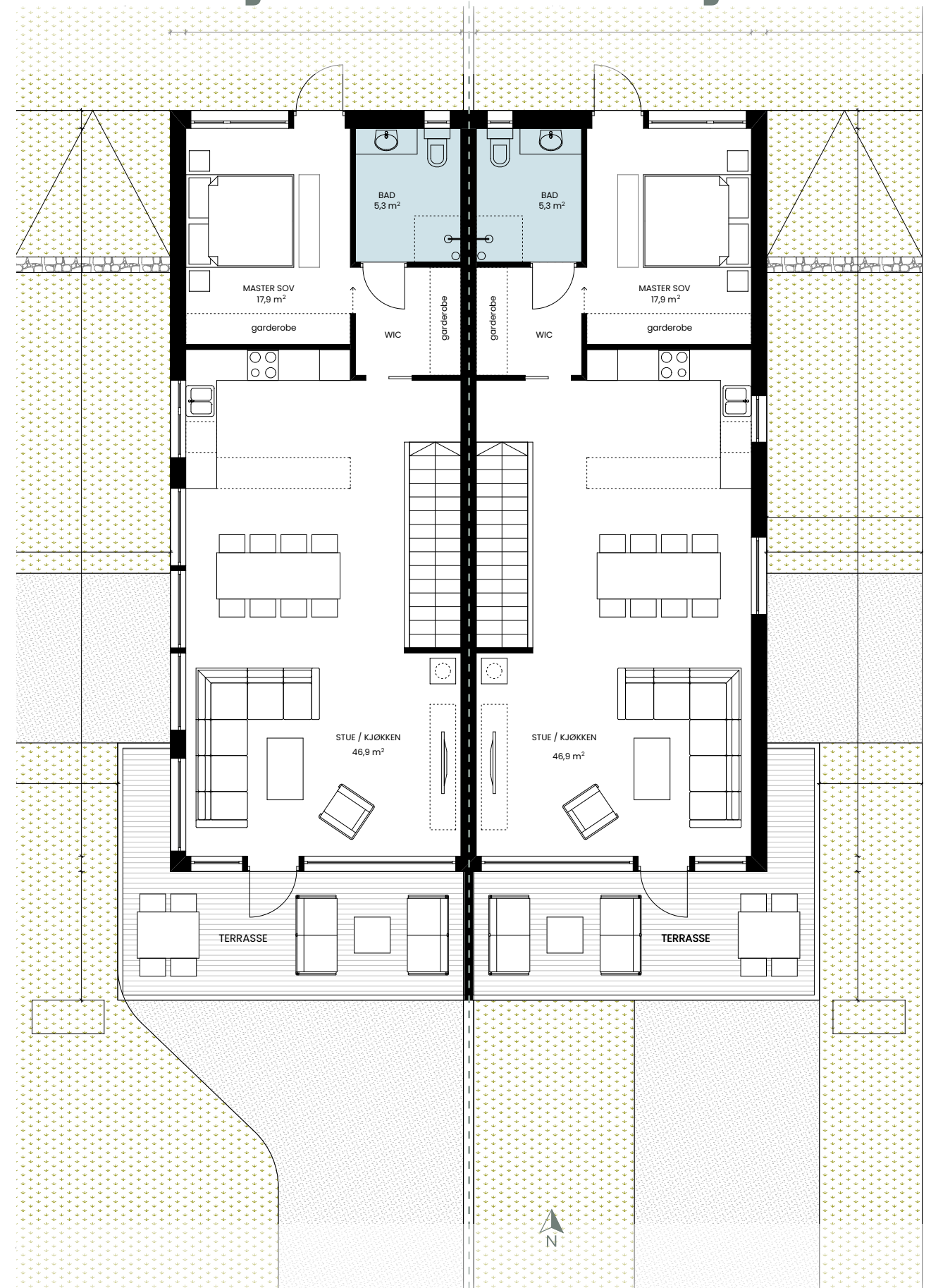


# Bolig 1

## 2. etasje

# Bolig 2

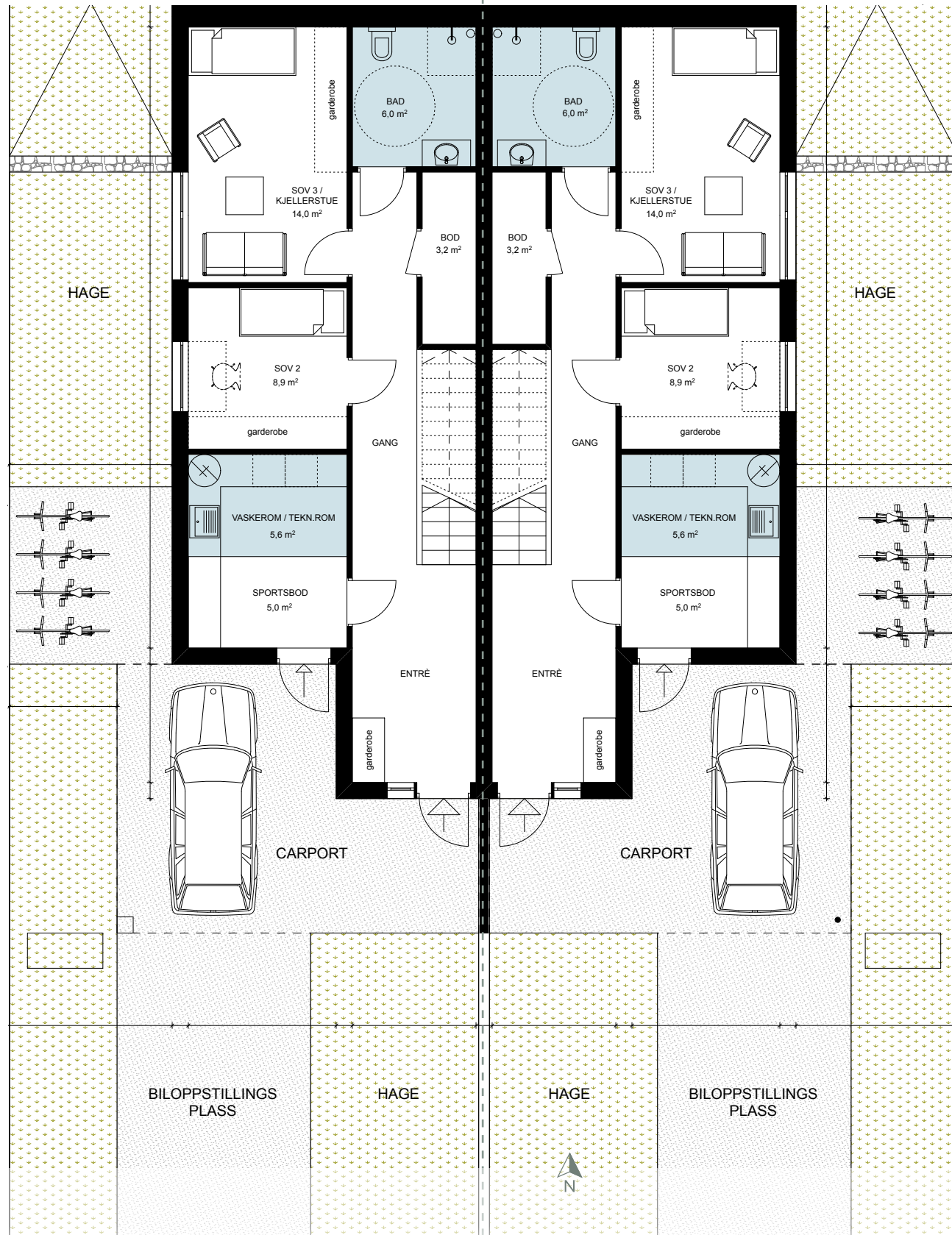
## 2. etasje





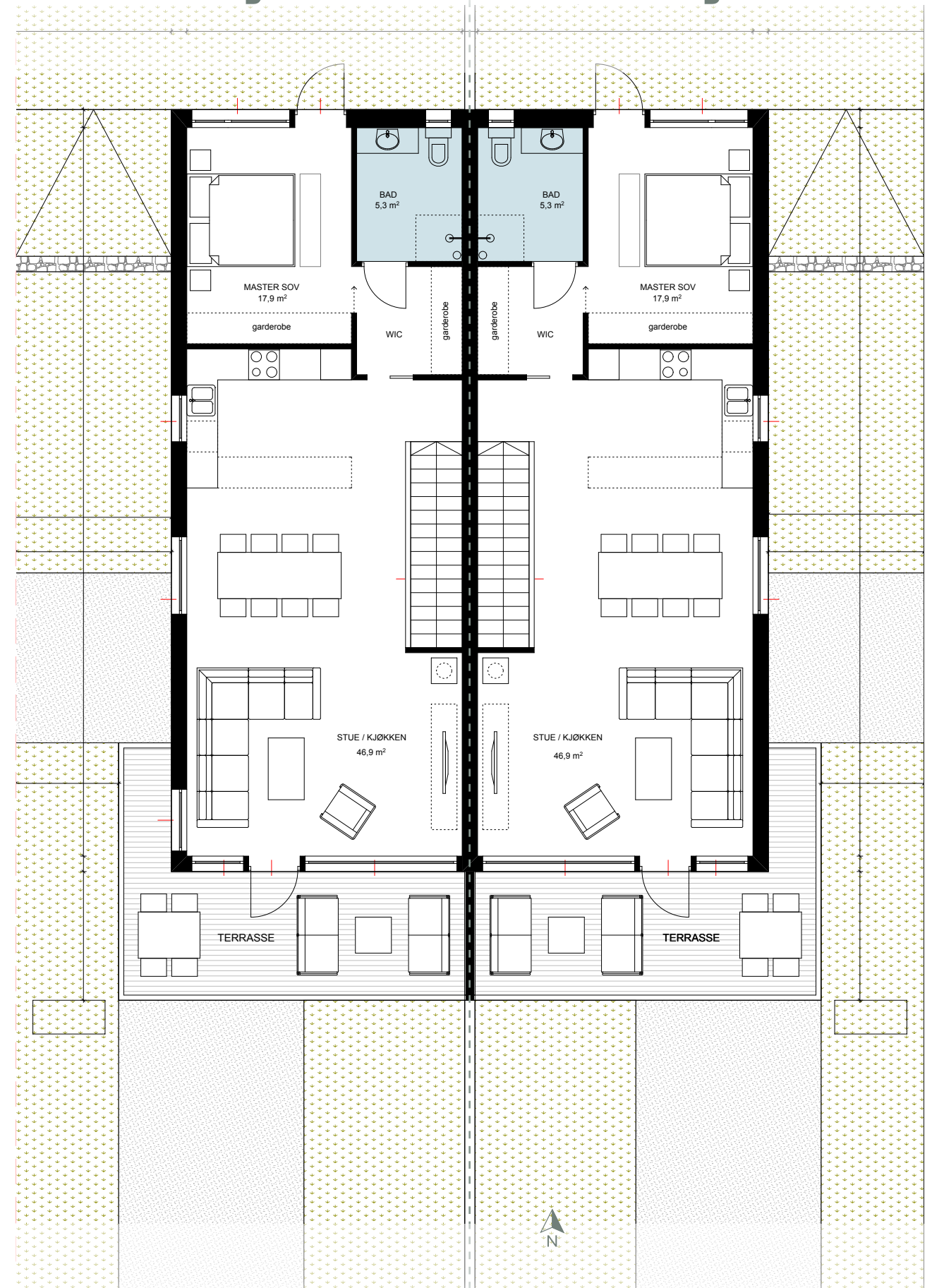
# Bolig 3 1. etasje

# Bolig 4 1. etasje



# Bolig 3 2. etasje

# Bolig 4 2. etasje



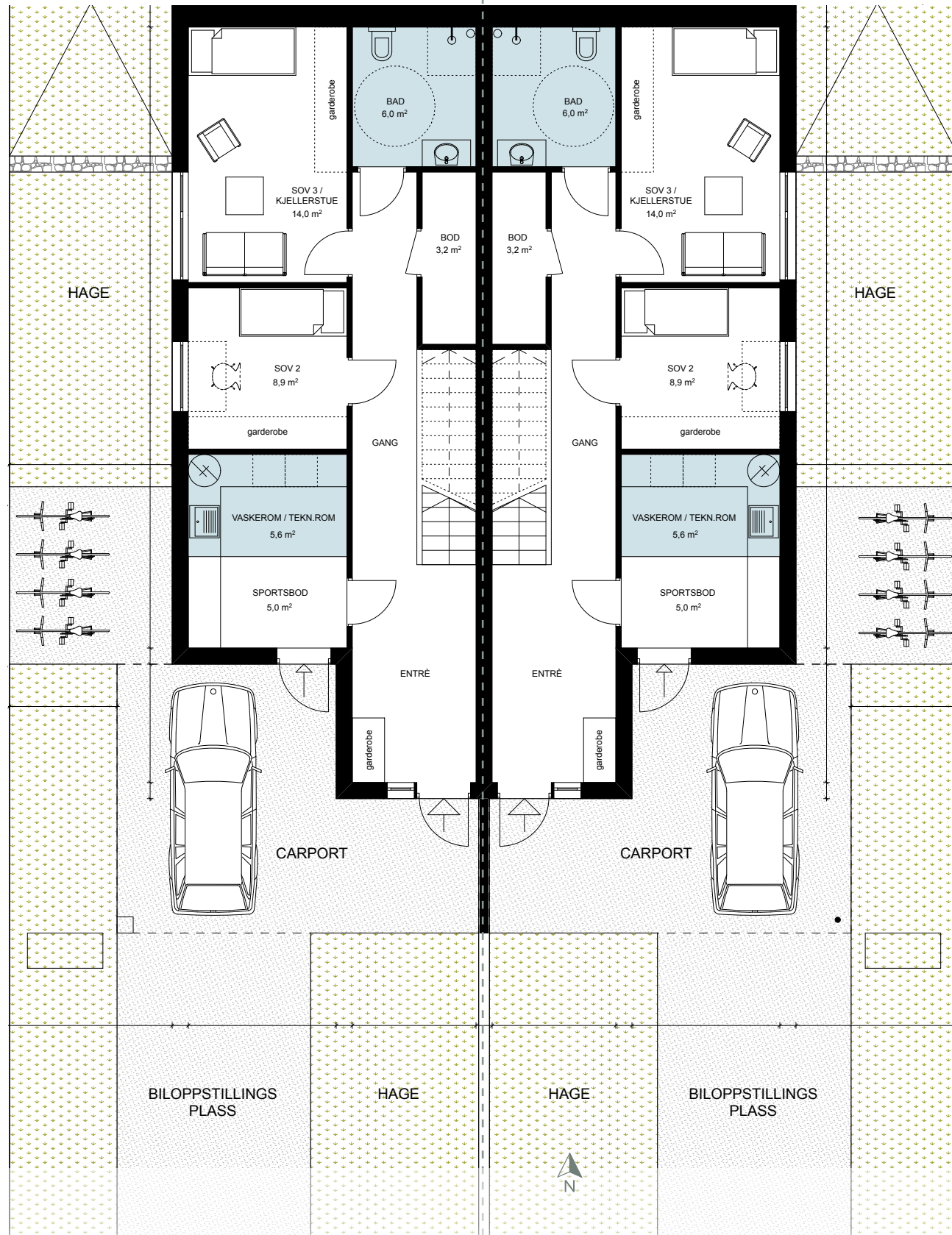


# Bolig 5

## 1. etasje

# Bolig 6

## 1. etasje

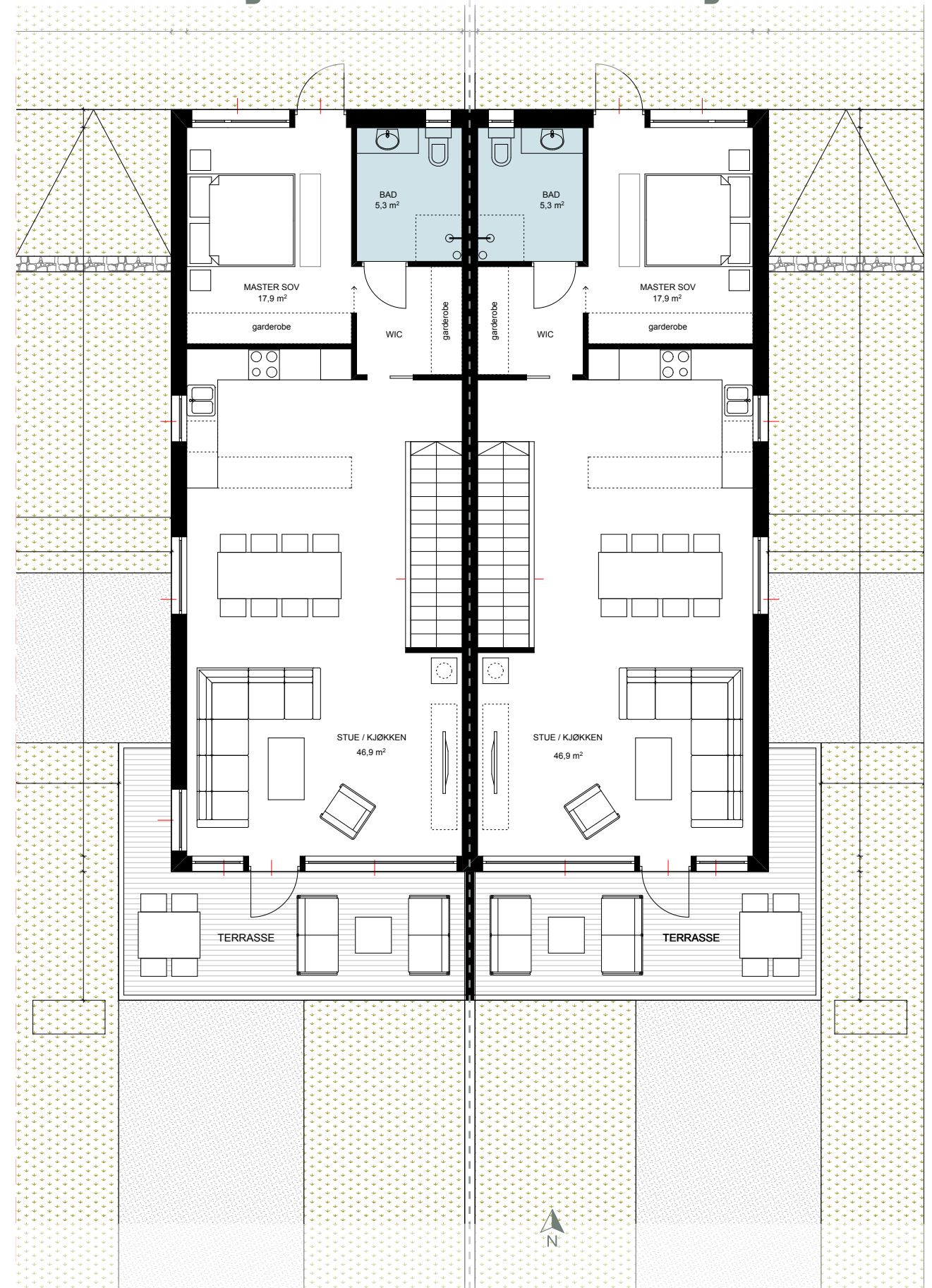


# Bolig 5

## 2. etasje

# Bolig 6

## 2. etasje



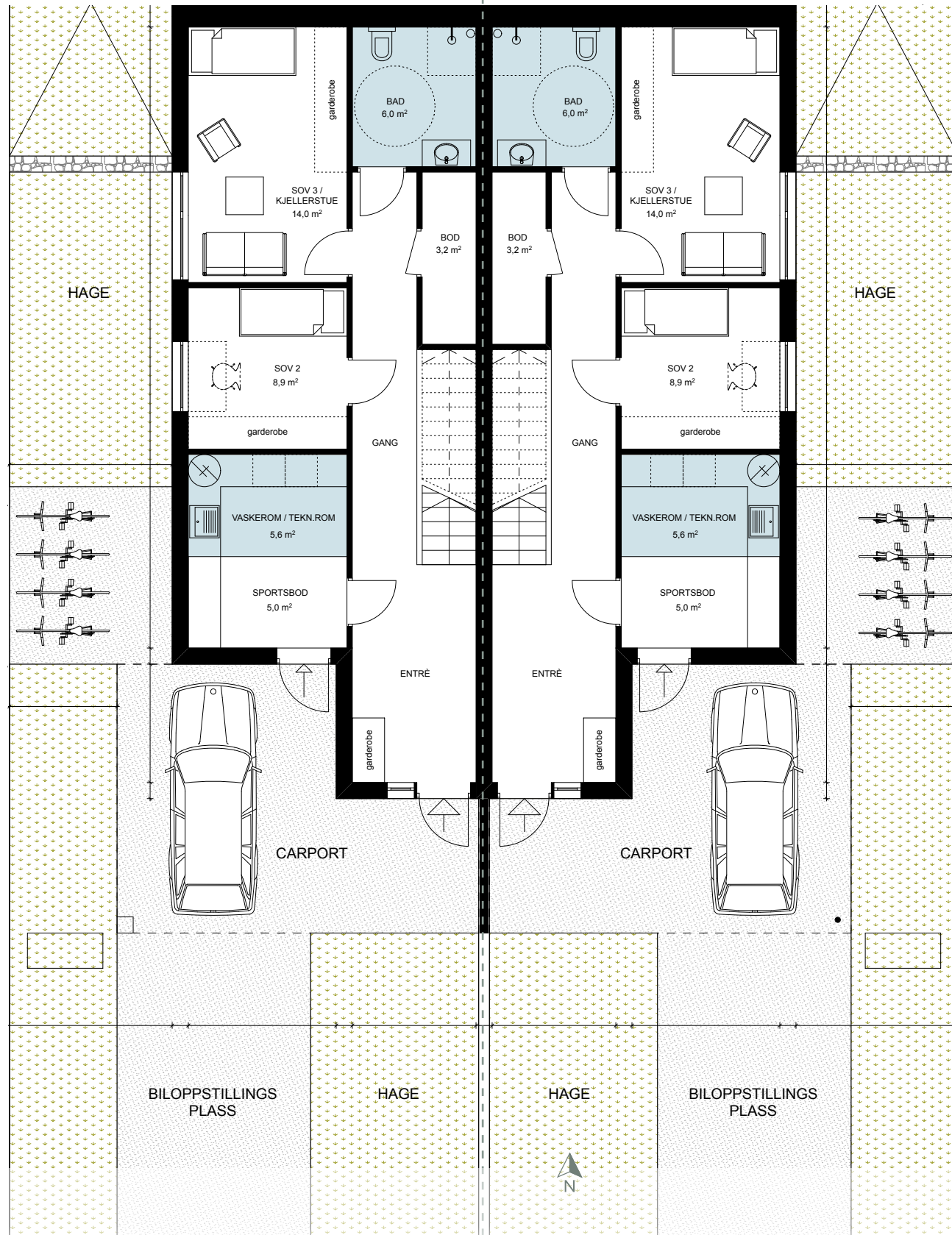


# Bolig 7

## 1. etasje

# Bolig 8

## 1. etasje

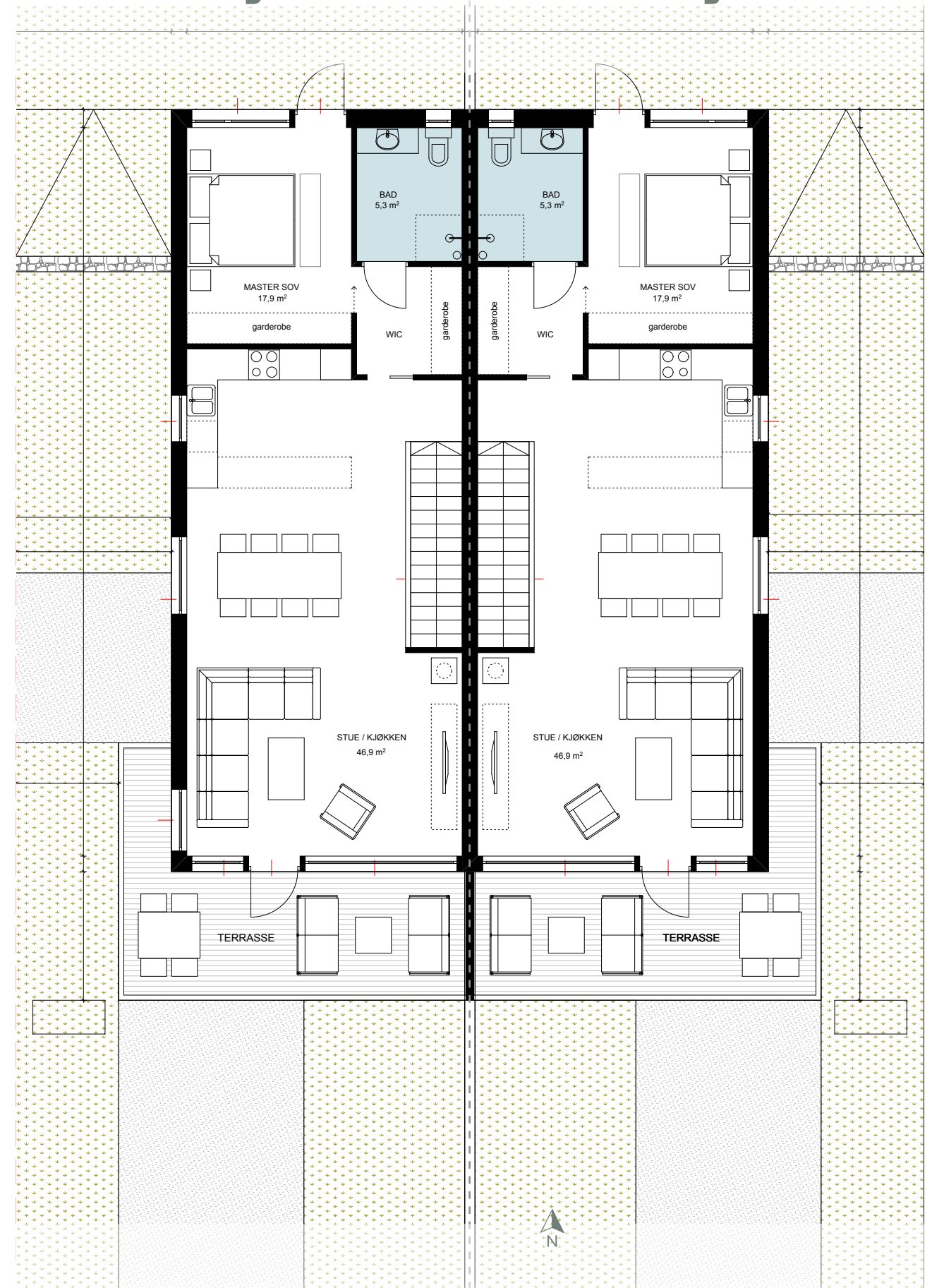


# Bolig 7

## 2. etasje

# Bolig 8

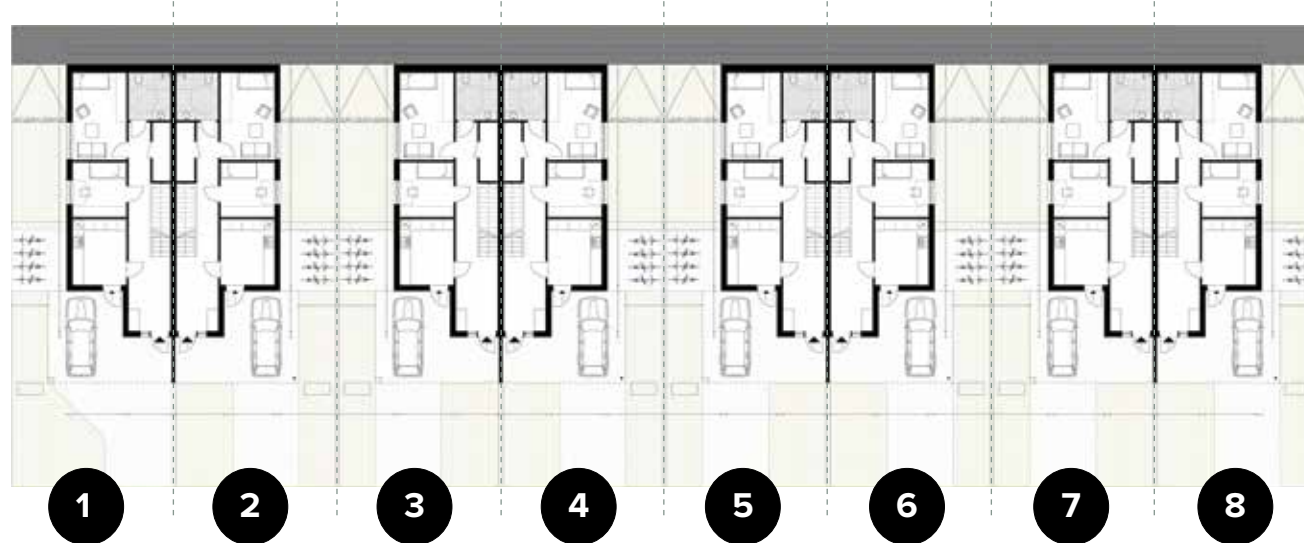
## 2. etasje



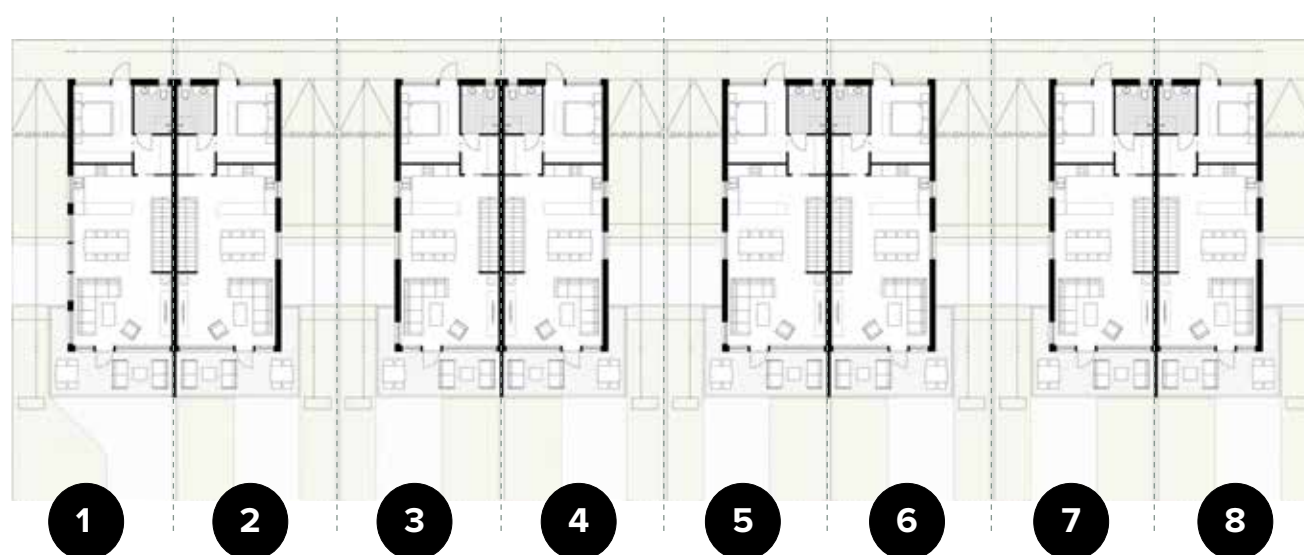


# Oversikt

1. ETASJE



2. ETASJE

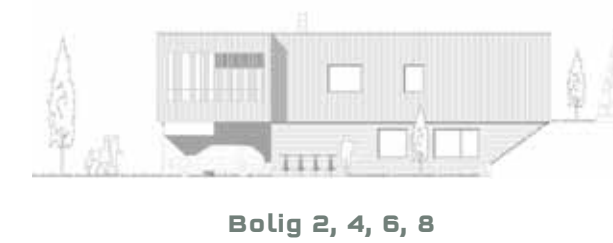


# Fasader

SØR

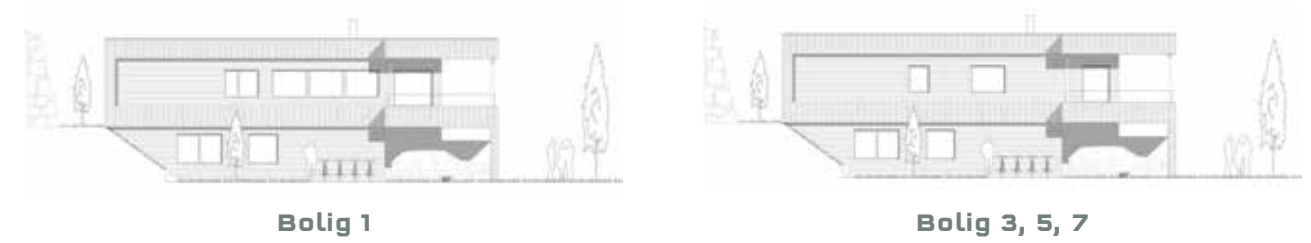


ØST



Bolig 2, 4, 6, 8

VEST



Bolig 1

Bolig 3, 5, 7

NORD



Bolig 8 & 7

Bolig 6 & 5

Bolig 4 & 3

Bolig 2 & 1





## BELIGGENHETEN

# Et perfekt sted for oppvekst - alt du trenger er rett her!

I Kodlidalen, kun noen få minutters kjøring fra Edlandsvatnet og Ålgård sentrum, har du alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her finner du både barnehager, skoler og et godt utvalg av servicetilbud og butikker.

Området er også beriket med et imponerende idrettsanlegg som inkluderer kunstgressbaner, to idrettshaller – med to nye haller under utvikling.

I tillegg stopper bussen flere ganger i timen nesten rett utenfor boligene, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra, uansett hvor du skal.



Området tilbyr et fantastisk turterreng med muligheter i alle retninger – enten du foretrekker å gå oppover i fjellet eller innover i skogen. Ifølge de lokale kan du faktisk gå hele veien til Sirdalen, men det er nok forbeholdt de aller sprekeste!





# Fordeler ved å kjøpe nytt i Måltrostveien

## 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 Måltrostveien 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

Måltrostveien, Kodli B-1, Ålgård • Bolig 1-8

Antall boenheter: 8 stk (4 tomannsboliger)

Boligene oppføres i 2 etasjer.

Carport, utvendig bod, terrasse og nødvendig forstøtningsmur er medtatt.

- Beskrivelse datert 13.11.2024
- Tegninger datert 05.11.2024
- Situasjonskart datert 03.10.24
- Utomhusplan datert 03.10.2024

## DIVERSE

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

## UTVENDIG

### Grunn og terrengarbeider

- Utarbeidelse av stikningsdata og utstikking/innmåling for bolig og carport.
- Utgraving av tomt for bolig, carport og forstøtningsmur.
- Stikkledninger fra gate til bolig.
- Grusbelagt gårdsrom og grovplanering av hage i henhold til utomhusplan.
- Terreng skrånes/forstøtningsmur mot nabotomter som vist på utomhusplan.

### Betongarbeider

- Stedstøpt isolert gulv og ringmur i bolig.
- Kjerneisolert grunnmur iht. tegning.
- Radonbrønn og radonmembran er medtatt i bolig.
- Støpt uisolert gulv i carport.
- Sykkelparkering og biloppstillingsplass leveres med grus.

### Tømrerarbeider bolig og carport

- Bolig 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 tekkes med papp, (tak leveres som kompakt tak) med isolasjon.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse og monteres synlig.
- Boligen kles med stående og liggende dobbelfalset impregnert kledning iht. fasadetegninger i fargen "labrador" og "frostrøyk".
- Underkledning i inntrukket parti som hovedkledning.
- Balkonger tekkes og leveres med 28x120 impregnert terrassebord over tekking.
- Rekkverk på terrasse kles lik bolig kombinert med glass.
- Minimal utvendig belistning.
- Terrasse på bakkeplan kan leveres som tilvalg.

### Dører og vinduer

- Vindu og terrassedører leveres ferdig malt sort inne og ute. Foringer leveres i hvit utførelse.
- Ytterdører i bolig leveres som slett sort. Foringer leveres i hvit utførelse.

## 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.
- Etasjehøyde i boligen blir ca. 2,4 meter i 1. etasje og 2,6 meter i 2. etasje. Søylar, kasser og foringer av himling, samt vegger kan utføres hvis det behøves for tekniske installasjoner. Det tas forbehold om at nedsenket himling kan forekomme.
- Gulv i tørre rom leveres med betong i 1. etasjer og med 22 mm sponplater i 2. etasje.

- 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 kunde.
- Overgang fra tak til vegg er klargjort for listefri løsning.

### Parkett

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres det hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett i alle tørre rom.

### Trapp

- Åpen trapp som hvitmalt NCS S 0502-y med stålspiler på rekkverk iht tegning, hele vegger med håndrekk. Trinn i furu, hvitpigmentert. Returrekke 2. etasje leveres som gipsvegg fra utbygger i høyde ca 1,2 meter.

### Kjøkken og garderobe

- Det er medtatt kjøkken fra Aubo med kundeverti ca. Kr 84 000,- inkl. levering og montering iht. tilbud datert 16.10.24. Hvitvarer er ikke medtatt.
- Det er avsatt plass til garderobeskap.

### Malerarbeid

- Dersom gulv og malerpakken velges leveres boligen med sparklete og malte overflater i K2 standard på vegger og himlinger i alle tørre rom i hvit farge.
- Det er inkludert to valgfrie sekundærfarger på vegg i inntil to rom.
- Malte tak i våtrom er medtatt.
- Alle vegger uten flis i våtrom skal males med våtromsmaling.

### 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 gulv for bad og vaskerom.
- Strømuttak i carport.
- Klargjort med trekkerør til fremtidig elbillader.
- Det leveres utvendig lampe ved inngangsparti.

### Murerarbeid

- Fliser på vegg og gulv i alle bad.
- Fliser på gulv og sokkelflis i vaskerom.
- Legging av fliser inneholder nødvendige membraner og tynnpuss/avretting av gulv.
- Gulvfliser/sokkelflis "Modena Pro Matrix" 30x30 cm. To fargevalg "Gray" eller "Antracite".
- Veggfliser "Modena White" 20x50 cm. To valgmuligheter "Matt" eller "Glossy".
- Det leveres klargjort for pipe iht. tegning til fremtidig montering av vedovn. Hvit dekklokk i himling.

### Ventilasjon

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Eget kjøkkenutkast.

### Rørlegger

#### Følgende er medtatt

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

### Beskrivelse av utstyr

#### Vaskerom 1. etasje

- Hvitlakkert fordelerskap med vannmålerkonsoll, tilbakeslagventil og hovedstoppekran.
- Ekspansjonskar.
- 200l VVB 2kw.
- Rustfritt vaskekar.
- Oras vegg batteri.
- Opplegg vann og avløp for vaskemaskin.
- Sluk m/ klemring.

#### Bad 1. etasje

- TECE Innebyggningsramme.
- TECE Hvit betjeningsplate.
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete.
- Linn Bad Hilde 80 servantskap m/porselensservant og 80 speil m/sidelys.
- Oras Saga servantbatteri.
- Vikingbad Mats 90x90 dusjdører.
- Oras Oramix dusjbatteri og apollo dusjgarnityr.
- Sluk m/ klemring.

#### Bad 2. etasje

- TECE Innebyggningsramme.
- TECE Hvit betjeningsplate.
- Porsgrund Pro veggskål m/ hardsete.
- Linn Bad Hilde 100 skuffeseksjon med 100 speil m/ sidelys.
- Oras Saga servantbatteri.
- Vikingbad Mats 90x90 dusjdører.
- Oras Oramix dusjbatteri og apollo dusjgarnityr.
- Sluk m/ klemring.

#### Kjøkken 2. etasje

- Oras Saga Kjøkkenbatteri med høy tut.
- Automatisk vannstoppventil.

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

Stolt Bolig AS





**Arild Espedal**

Stolt Bolig / 982 30 774

[arild@stoltbolig.no](mailto:arild@stoltbolig.no)



**Tommy Tjelta**

Stolt Bolig / 924 43 598

[tommy@stoltbolig.no](mailto:tommy@stoltbolig.no)



**Olav Kristensen**

EiendomsMegler / 900 86 442

[olav.kristensen@em1sr.no](mailto:olav.kristensen@em1sr.no)