

KODLIDALEN



RINGTROSTVEIEN OG SVARTTROSTVEIEN

10 KJEKKE BOLIGER

NYBYGG

EiendomsMegler **1**

Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
900 86 442
olav.kristensen@emlsr.no



DET HANDLER OM DRØMMER!

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Ringtrostveien

Eiendom	BRA m ² *	P-rom m ²	Tomt m ²	Antall soverom	Salgspris klar for egeninnsats**	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger klar for egeninnsats**	Status
R2-B8	108	103	206	3	4 190 000	39 970	4 229 970	
R2-B9	108	103	163	3	4 090 000	39 970	4 129 970	
R2-B10	108	103	163	3				Solgt
R2-B11	108	103	163	3	3 990 000	39 970	4 029 970	
R2-B12	108	103	163	3	4 090 000	39 970	4 129 970	
R2-B13	108	103	163	3	4 090 000	39 970	4 129 970	
R2-B14	108	103	163	3	4 090 000	39 970	4 129 970	
R2-B15	108	103	291	3	4 390 000	39 970	4 429 970	
R4-B1	102	95	173	3	4 190 000	39 970	4 229 970	
R4-B2	104	99	216	3				Solgt

* Inkl. sportsbod ** Gulv- og malerpakke kan kjøpes for kr. 160 000,-

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Stolt Prosjekt AS
Adresse: Folkvordveien 11, 4318 SANDNES
Org.nr: 995169088

PROSJEKTBEKRIVELSE

Kodlidalen B21 rekke 2 og 4 - av Stolt Bolig AS

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 Ringrostveien 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 – for deg som trives på høyden

De åtte boligene i Ringrostveien ligger på en høyde like bakenfor Svarttrostveien. Hovedfasaden og terrasse mot nordvest og parkering og sportsbod på sør-siden. Med bilen parkert i carporten kommer du inn i entréen 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 "hageområdet". 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 sportsbod finner du i tilknytning til carporten – praktisk!

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.

Boligene leveres klar for egeninnsats. Gulv- og malerpakke kan kjøpes for kr. 160 000,-.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://www.stoltbolig.no/boliger-for-salg>

ADRESSE

R2 - Ringrostveien, 4331 ÅLGÅRD
R4 - Ringrostveien, 4331 ÅLGÅRD

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 9, bnr. 415 i Gjesdal kommune.

Eiendommen vil bli fradelt hovedbruket og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

PRIS KLAR FOR EGENINNSATS

Pris fra 3 990 000 til 4 390 000
Totalpris fra 4 029 970 til 4 429 970

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi som utgjør kr 13 800
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 585
- Gebyr for målebrev kr 25 000

Omkostninger kr 39 970

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadsoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtakelse. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

SELGERS FORBEHOLD

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 490 kalenderdager etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.
- c) c) forbruker har signert produksjonsskjema/endringsavtale

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillingsdato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 8 uker før. Dette avviker fra bransjenormen.

Ferdigstillingsfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtakelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunden har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstilling dato.

AREALANGIVELSE

P-rom: Entré, gang/trapp, bad, vaskerom, soverom, hobby-/kinorom, stue og kjøkken.

S-rom: Sportsbod

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA

fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 25.08.23

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

3

ETASJER

2

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektert rekkehus

BYGGEMÅTE

Tre og betong.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 3. kvartal 2025.

TOMT

Tomteareal er ca. 4 465 kvm på eiet tomt. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Carport

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens eventuelle fellesarealer.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir

pliktig medlem av.
Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

26.10.1967 - Dokumentnr: 6174 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Torgeier Idland
Overført fra: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1967 - Dokumentnr: 6283 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:24
Overført fra: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1971 - Dokumentnr: 103 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:7 Bnr:312
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.
Overført fra: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1974 - Dokumentnr: 2032 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:7
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.
Overført fra: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1983 - Dokumentnr: 6802 - Rettigheter iflg. skjøte Eiend. skal nyttes til bygdemuseum mv.
Overført fra: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2021 - Dokumentnr: 536701 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:388
Overført fra: Knr:1122 Gnr:9 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2022 - Dokumentnr: 508152 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Bestemmelse om gassledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2022 - Dokumentnr: 508152 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om mast/stolpe
Bestemmelse om kabelskap
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2022 - Dokumentnr: 508152 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
11.05.2022 - Dokumentnr: 508152 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gjesdal Kommune

Org.nr: 964 978 573

Bestemmelse om kantstein

Bestemmelse om veiskulder og veiskråning

Bestemmelse om trafikkskilt, gatenavnskilt og postkassestativ

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2022 - Dokumentnr: 508152 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om drift av fellesanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2022 - Dokumentnr: 508152 - Bestemmelse om

adkomstrett

Rettighetshaver: Gjesdal Kommune

Org.nr: 964 978 573

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS

Org.nr: 993 933 988

Rettighetshaver: Lyse Lux AS

Org.nr: 923 119 159

Rettigheten gjelder også for velforening i området

Gjelder denne registerenheten med flere

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig

kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

OPPVARMING

Hovedsaklig elektrisk oppvarming

ADGANG TIL UTLEIE

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni

bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundær bolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet,

vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verddivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

VEDLEGG

Tegninger datert 25.08.23
Kjøkkentegninger datert 15.09.23
Reguleringsplan med bestemmelser datert 09.05.18
Grunnkart datert 05.10.23
Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger
Utenomhusplan datert 25.08.23
Grunnbok datert 05.10.23
Heftelser datert 11.05.22
Generelle betingelser datert 08.09.23

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Olav Kristensen
Tittel: EiendomsMegler MNEF
Telefon: 900 86 442

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 923734953
E-post: nybygg@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207235021
Oppdatert dato: 12.04.2024.

GENERELLE BETINGELSER FOR LEVERANSER FRA STOLT PROSJEKT AS

08.09.23

Disse betingelser utfyller leveransebeskrivelse, prislister og andre kontraktsdokumenter som selges i regi av eller i samarbeid med STOLT PROSJEKT AS. Ved motstrid har disse betingelser forrang.

STOLT PROSJEKT forbeholder seg retten til å kunne endre på salgstegninger frem til endelige arbeidstegninger.

Høyder og terreng vist på tegninger/illustrasjon kan avvike fra virkelige høyder og terreng. Dette vil bli tilpasset den enkelte bolig/tomt samt tilgrensende konstruksjoner og bygninger. Evt. terrengtilpasninger skjer i form av skråningsutslag, med mindre annet fremgår av leveransebeskrivelsen for den enkelte bolig. Der det viser seg nødvendig med sikring av konstruksjoner på/ved naboeiendom eller i tomtegrense har STOLT PROSJEKT full frihet til å etablere og velge metode og omfang for sikringstiltak.

Evt. sikring av høydeforskjeller og sprang i terreng skjer ved bruk av flettverksgjerde med mindre annet er avtalt.

Det kan være avvik mellom salgsmateriell og kontraktstegninger.

Det tas forbehold om endringer i forbindelse med prosjektering. STOLT PROSJEKT forbeholder seg retten til å benytte likeverdige eller bedre konstruksjoner/varer/utstyr/materiell enn beskrevet der dette er nødvendig uten varsel.

Tegninger og illustrasjoner er ment å illustrere et mulig leveranseomfang og potensiale for den enkelte bolig. Det vil være leveransebeskrivelsen og disse betingelser som blir styrende for hva som blir levert som del av basisleveransen til prosjektet.

Det er ikke medtatt varer eller tjenester knyttet til terrasser, rekkverk, tørrlødde murer, forstøtningsmurer, utvendige dekker, belegningsstein eller lignende, med mindre dette tydelig er beskrevet og listet opp i leveransebeskrivelsen for prosjektet.

All leveranse til prosjektet skal skje i henhold til skriftlige signerte avtaler (endringsavtale, produksjonsskjema eller lignende). Dette utelukker dermed tilbud og aksept formidlet muntlig pr. telefon, på byggeplass, via 3. person med mer.

Ved eventuell skjerpning av minstekrav av lover og tekniske forskrifter forbeholder STOLT PROSJEKT seg retten til å benytte eldre versjoner der overgangsordninger gjør dette mulig.

Boligen leveres med en utførelse minimum i henhold til toleranseklasse PC og RC iht NS3420. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som med årstidene endrer seg med hensyn på temperatur og fuktighet. Tre kan sprekke/krympe på grunn av uttørring og endring i innvendig luftfuktighet. STOLT PROSJEKT har ikke ansvar for feil som måtte følge av dette.

Der det er levert listefrie løsninger i tilknytning til tak/gulv/dør/vindu garanteres ikke dette fritt for sprekkeformasjoner. Eventuell utbedringer knyttet til slike feil må bestilles og betales av tiltakshaver.

Med "tørre rom" menes oppholdsrom som stue, kjøkken, gang, soverom, kontor, loftstue, WC, gjesteværelser og lignende. Innvendige boder, sportsboder, kott, koffertloft, garasjer og lignende leveres med gulv av betong eller spon. For våtrom gjelder egen beskrivelse.

Evt. nødvendig utbedring av svanker/knaster/forhøyninger på gulv besørges av gulvlegger i forkant av montering av gulv. STOLT PROSJEKT fraskriver seg ethvert ansvar for slik utbedring i tilfeller der tiltakshaver selv skal stå for gulvlegging.

Innredning og utstyr som er inntegnet på arkitekttegninger er ikke inkludert i pris med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

I tilfeller der kjøper ønsker å benytte seg av eksperimentelle og/eller spesialtilpassede løsninger/produkter bærer kjøper det fulle ansvar for evt. avvik fra normalkrav og bygningstekniske anbefalinger.

Takvindu, foldedører, overlys, markiser, lameller, persiener osv er ikke medtatt med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

Der det er medtatt grunnmur leveres denne med overflater av ubehandlet kassetforskalt betong. Øvrig utførelse så som pusset, bordforskalt, plateforskalt betong osv. er ikke medtatt med mindre dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Betongkvalitet leveres i toleranseklasse NS-EN 13670:2009 og NA:2010.

Synlige laminerte dragere utvendig leveres ubehandlet.

Garasjer, carporter, sportsboder og lignende uisolerte arealer leveres uten innvendig kledning dersom annet ikke fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

STOLT PROSJEKT forbeholder seg retten til å foreta beslutninger som hjemmelshaver for eiendommen, herunder aksept av nabovarsel og ivaretagelse av evt. forpliktelser overfor naboer, uten å varsle kunde, helt frem til hjemmel formelt er overdratt til kjøper.

Som følge av god isolasjonsverdi kan det ved enkelte temperatur- og værforhold forekomme dugg på utsiden av vindu. Forholdet gir ikke grunnlag for reklamasjon.

I forhold til endringer og tilvalg, herunder tilvalg hos underleverandører: Ved manglende skriftlig tilbakemelding, aksept eller avklaring på forespurte endringer og/eller produksjonsskjema, arbeidstegninger, romskjema og lignende forbeholder STOLT PROSJEKT seg retten til å gjennomføre prosjektet med de opprinnelig beskrevne produkter/tjenester/løsninger. Dette er nødvendig for å opprettholde en rasjonell fremdrift som er en forutsetning for leveransen og den fastsatte pris. Endringer underveis i byggeprosessen kan være til større ulempe for selger enn det er til gunst for kjøper, og kan dermed avvises med bakgrunn i Bustadoppføringslovas §9.

Terskler på innvendige dører blir ikke festet til underlag, dette fordi evt. flytende gulv skal leve. Mindre svikt i terskel er ikke å anse som en mangel.

Kunde skal i størst mulig grad ha avklart alle tilvalg og endringer før oppstart. Dersom bolig er kjøpt under oppføring skal mulige endringer avklares og bekreftes snarest råd, og senest 4 uker etter at kontrakt er signert.

Mindre areal på/ved eiendommen kan bli benyttet til felles formål, så som søppeloppstilling, postkassettativ, installasjonsskap for strøm/bredbånd, lysmaster, skilt, markører og lignende. Disse forhold er ikke å anse som mangel ved leveransen.

I de tilfeller det blir levert behandlet utvendig kledning må kjøper selv behandle/flikke sagskurer.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER – DEFINISJONER:

Anlegget er regnet som 220V enfaset anlegg med automatsikringer. Plassering av el. punkter og detaljer avtales direkte mellom tiltakshaver og installatør. Anlegget omfatter kun "råinstallasjon" og ikke utstyr som ovner, belysning, hvitevarer og boligalarm. Eventuelle belysningsplaner og lignende leveres ikke. Unntak er dersom dette tydelig fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet. Det leveres skjult anlegg med innfellede brytere, unntatt i kjellerrom, på lydvegger, i lydhimling eller hvor det skal leveres åpen kabel installasjon. Jordfeilbryter, ringeanlegg og røykvarslingsanlegg er inkludert i leveransen. Som elektriske punkter regnes:

- Takpunkt
- Bryter
- Dobbel stikkontakt
- Enkel stikkontakt til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og på bad
- Egen kurs for sentralstøvsuger
- Rørfremlegg til tlf
- Itrekking tlf
- Fremlegg for ventilasjon
- Fremlegg for bereder
- Fremlegg for røykvarsler

Installasjonsskap for strøm fra kraftleverandør kan bli plassert frittstående på eiendommen. STOLT PROSJEKT står fritt til å velge plassering for slike skap.

RØRLEGGER :

Vannledninger monteres etter "rør-i-rør" prinsippet.

NB! Alle avløpsrør leveres i plast. I hus hvor flere etasjer er innredet, kan støy fra avløpsrør reduseres ved bruk av jernrør som kan bestilles som tillegg. Innkassing av rør kan forekomme der konstruksjoner gjør dette nødvendig. Slike innkassing kan ikke påberopes som mangel ved boligen.

Følgende er ikke inkludert i rørleggerarbeidet, med mindre det tydelig fremgår av rørleggers leveransebeskrivelse:

- Evt. reduksjonsventil
- Vannmåler
- Utstyr som er stiplest på tegningen

VENTILASJON :

NB! Der kanalføringer pga konstruksjonen ikke kan skjules i vegger eller bjelkelag er det nødvendig at disse blir kledd inn i form av kasser, nedsenket himling eller lignende. Slik innkassing av rørføringer kan ikke påberopes som mangel ved boligen.

Det er viktig at brukeren av ventilasjonsanlegget gjør seg kjent med bruk og vedlikehold av anlegget. Feil bruk kan medføre dårlig inneklima og fuktskade på boligen.

TAK OG TAKTERRASSER MED PAPPTEKKING

Der tak og andre flater er tekket med papp er det viktig å påse at disse ikke påføres mekaniske påkjenninger som kan skade tekkingen. Evt. rifter og brudd må utbedres omgående.

Vær spesielt påpasselig ifm. grilling (glødende kull), nyttår/raketter, sterk vind og lignende. Der det på takterrasser er lagt terrassebord på tilfarere bør en unngå å belaste dette med tunge gjenstander (barnebasseng, steinmøblement etc). Det vil da være fare for at tilfarerne skjærer seg gjennom den underliggende tekkingen.

- Stiplede arrangementer, inntegnede møbler og øvrig fast innredning på tegninger er ikke inkludert så lenge det ikke er spesifisert i prospektet/kontrakten.
- Eventuelle endringer og tilleggsarbeider skal være avtalt som skriftlige tilleggskontrakter innen tidsfrister angitt av entreprenøren.
- Det er ikke tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Ved egen innstats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.
- Tomtestørrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.
- Selger forbeholder seg retten til å endre plassering av boligen på tomten, samt gjøre mindre endringer på tegning.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.
- Det tas forbehold om at entreprenøren kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal. Ferdigstillelse i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.
- Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.
- Stoltbolig AS tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.
- Forbrukeren er gjort kjent med de forutsetninger og målsettinger som er nedfelt i eventuelle formingsveiledere for området.
- Vedr pkt. 7. Det regnes ikke byggetid fra den dato igangsettingstillatelse er gitt. Byggetiden starter etter at forbruker har undertegnet produksjonsskjema/endringsavtale og finansieringsbeviset er levert Stoltbolig AS, samt at det er blitt gitt igangsettingstillatelse fra kommunen. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens punkt 7.1. Hvis kontrakten for boligen er signert etter arbeidet er startet på tomten/boligen, starter antall kalenderdager som er fastsatt, først å telle fra dato kontrakten er signert.
- Stoltbolig AS forbeholder seg retten til fritt å bruke bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring, samt å ha logo/skilt på bolig under arbeid.
- Endringer av tegninger etter at arbeidstegningen er signert vil medføre en kostnad på kr. 20.000,- ink mva. med tillegg av de merkostnader selve endringen måtte medføre.
- Selger forbeholder seg retten til å avslå/innvilge individuelle endringer av salgstegninger for hver enkelt bolig.

Notater



PLAN U. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

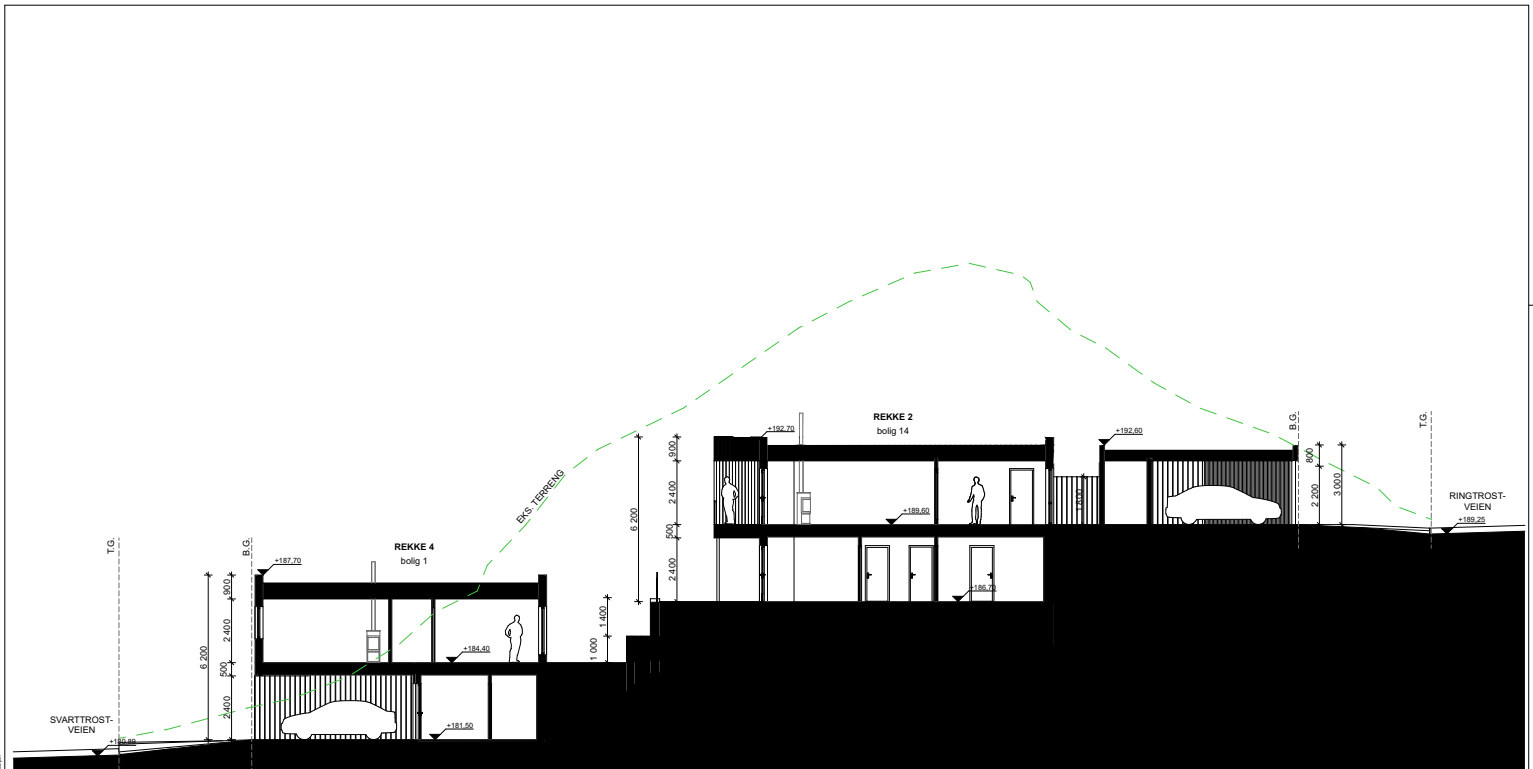
Rekke 2 samlet BYA (inkluderer all bebyggelse): 804 m²

Rekke 2 samlet BRA (inkluderer carport og overdekket areal): 1236 m²

Rekke 2 samlet BRA (inkluderer kun oppvarmet areal): 864 m²



REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
PROSJEKTFASE: #Project Status					
Stolt Prosjekt AS Kodlidalen B21					TEKN KONTR KDJ CRO MÅLESTOKK 1:200 (A3) DATO 25.08.23 TILTAKS NR.: 3714 REV.
Rekke 2 - Planer samlet			Langgata 10, 4306 Sandnes Tlf: 476 84 000 www.aros.no Foretaksnr.: 999 655 114		A0-2-1-00
Knr./Gnr./Bnr./Festnr.: 9/415 Kartdatum: xxxxx xx, UTM sone xx, Høydepunktdata NN xxx.					



REV. DATO. SIGN. KORREKSJON

Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21

Snitt B-B - rekke 2 og 4



AROS arkitektur AS
Lungatta 10, 4306 Sandness
TE: 476 84 000
www.aros.no
Forfaktavn: 999 655 114

OBS: Eks. terrenglinjer er tegnet på grunnlag av kartdata fra før området ble gravd ut og veiene anlagt. De er derfor ikke representative for hvordan terrenget ser ut i dag.

Key Sign. Brev. / Prosjekt:

31415

Kontrollert av: UTM avsnitt nr. 18400000000000000000

Tilgj.:

KDJ

1:100 (A2)

CRO

25.08.23

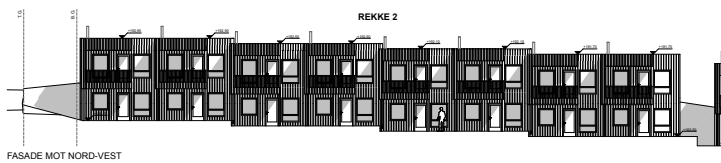
#Project Status

3714

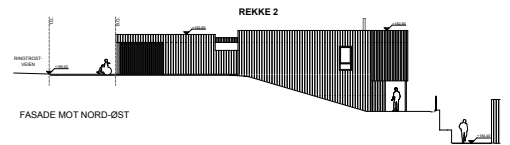
TILLAGNER

AD-X-2-02

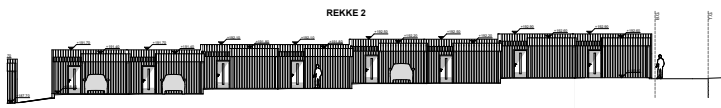
REV



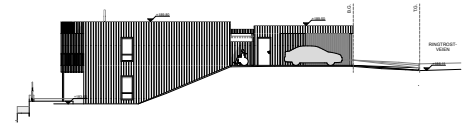
FASADE MOT NORD-VEST



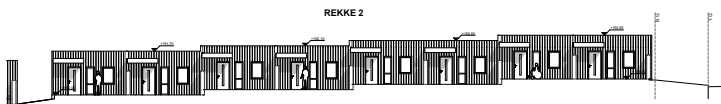
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST (UTEN CARPORT)

OBS: Det vurderes å ikke være hensiktsmessig å tegne på eks. terrenglinjer på fasadene, da det kun eksisterer kartdata fra før området ble gravd ut og veiene anlagt. Påføring av terrenglinjer på tegningene vil derfor være forvirrende og ikke representative for hvordan terrenget ser ut i dag.

REV. DATO. SIGN. KORREKSJON

Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21

Fasader rekke 2

Korrigert av: 8415	KONTROLLETT	PROSJEKTSITTE	TILSYNDR
Korrigert av: KDJ	CRO	#Project Status	3714
MAKES/DRUK	DATE	DRUKES/PRINT	REV.
1:200 (A2)	25.08.23	A0-X-3-05	



© Stolt Prosjekt AS 2023. Alle rettigheter reservert. Dette dokumentet er utarbeidet i AutoCAD og kan inneholde feil.



AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Venezia Hvit - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Venezia Hvit - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Venezia Hvit - Samlet

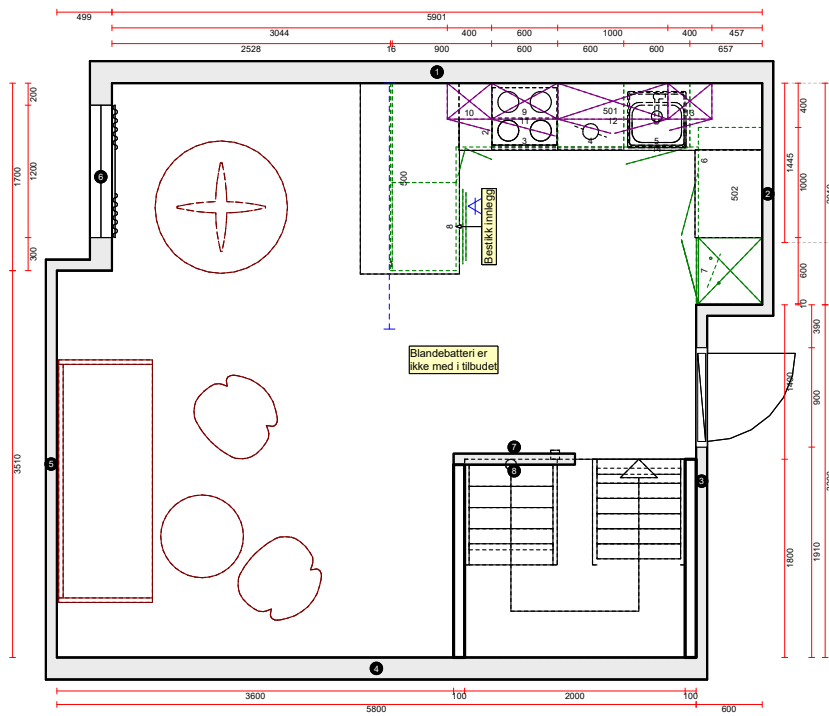
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



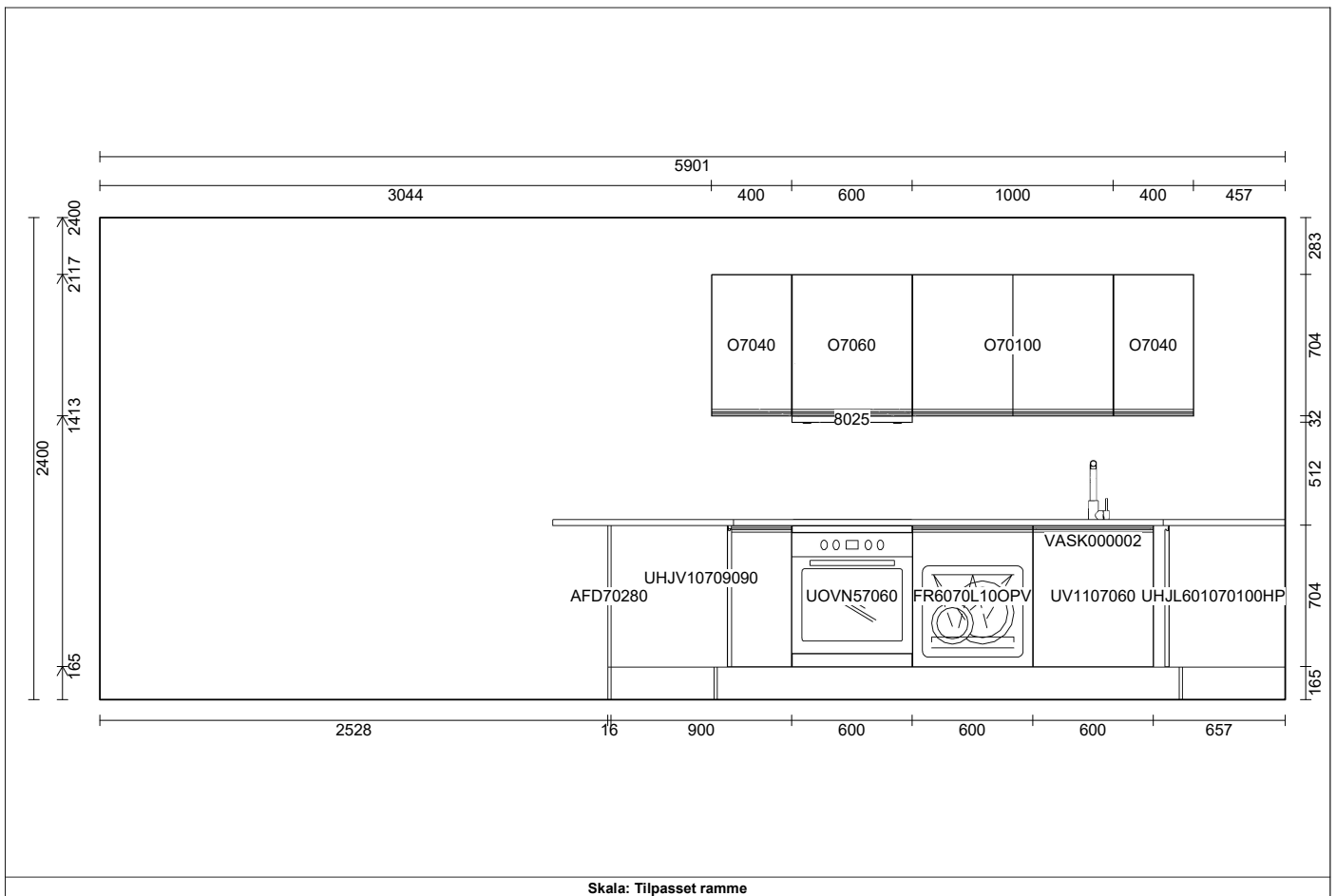


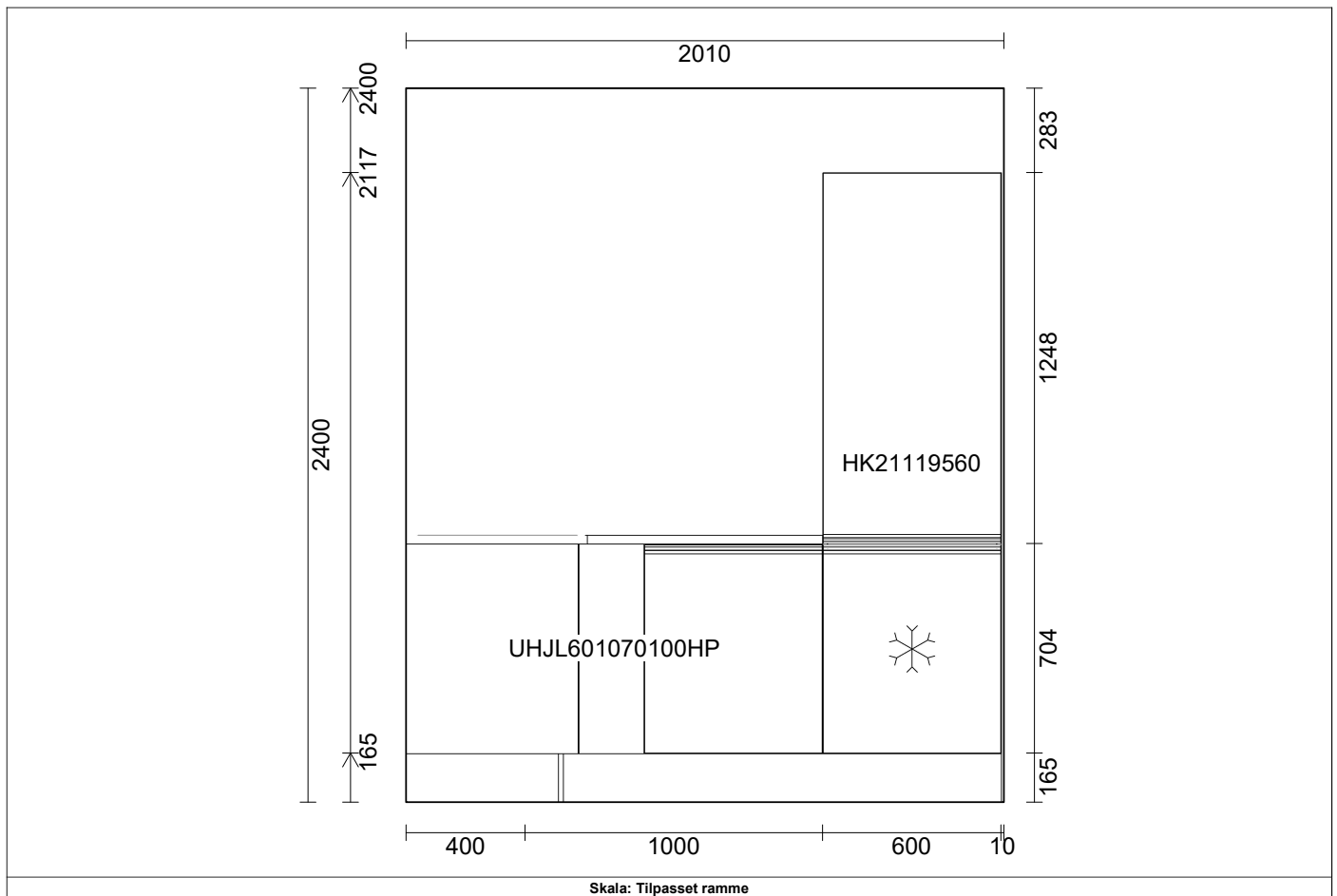
AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Venezia Hvit - Samlet

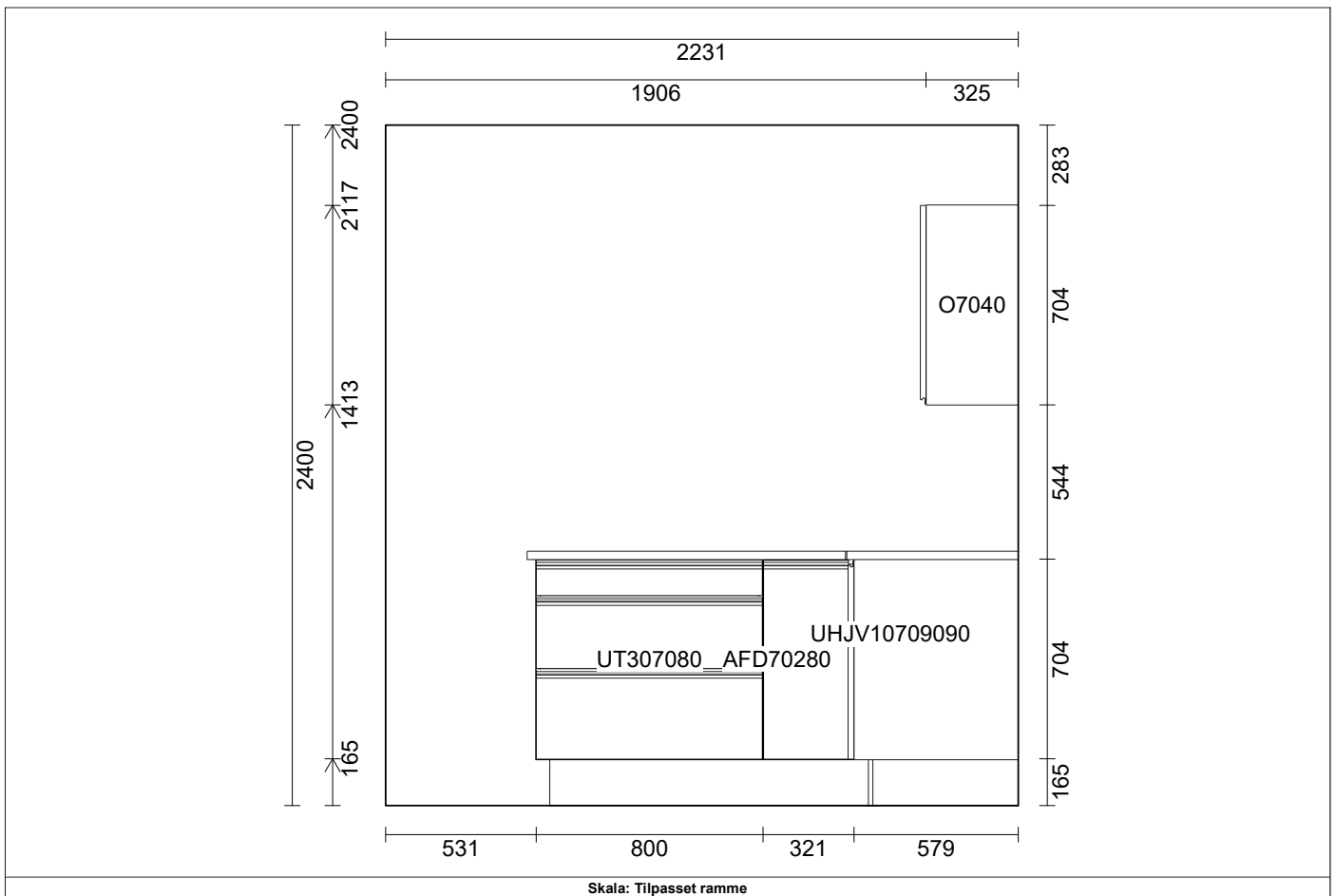
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste

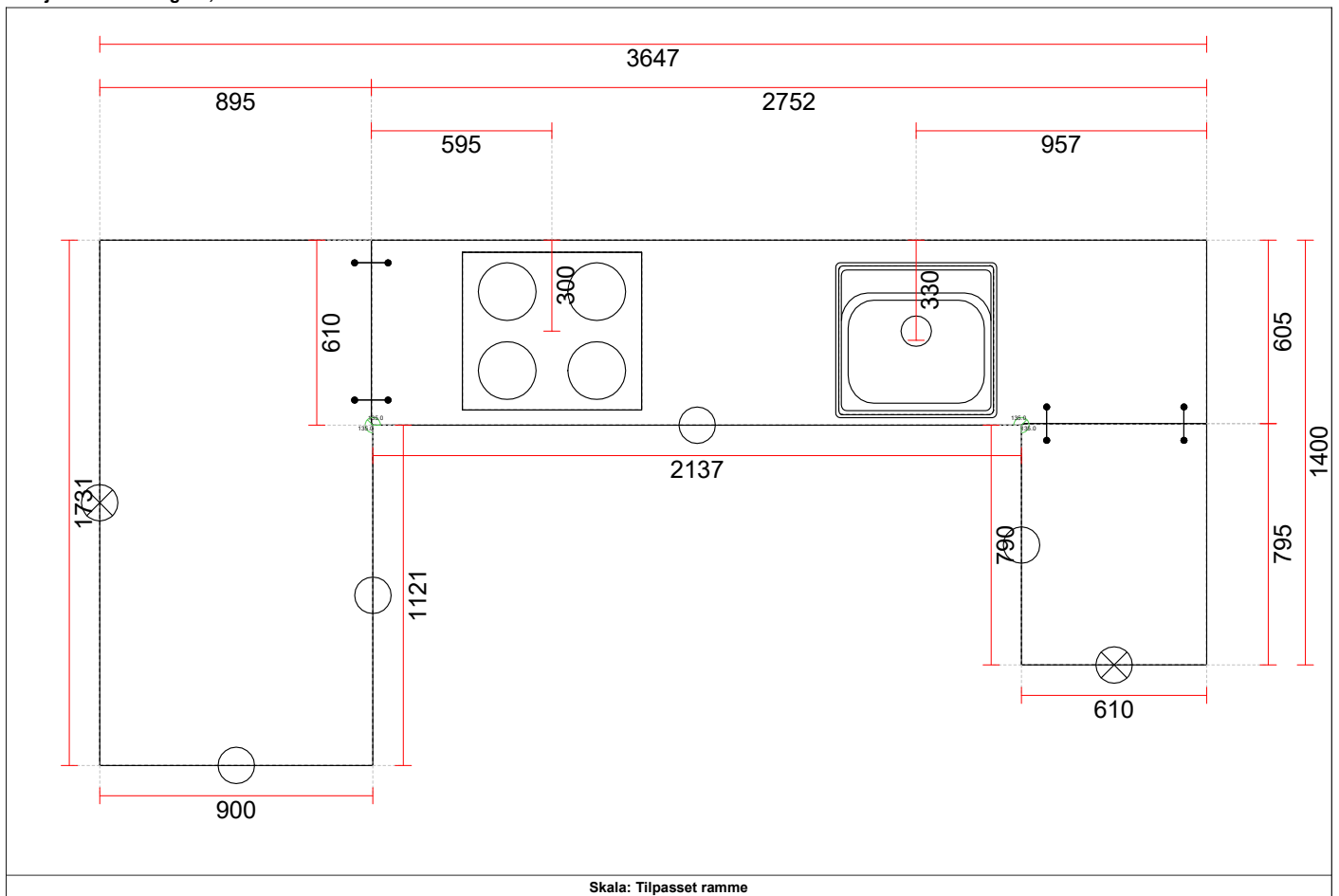


Skala: Tilpasset ramme





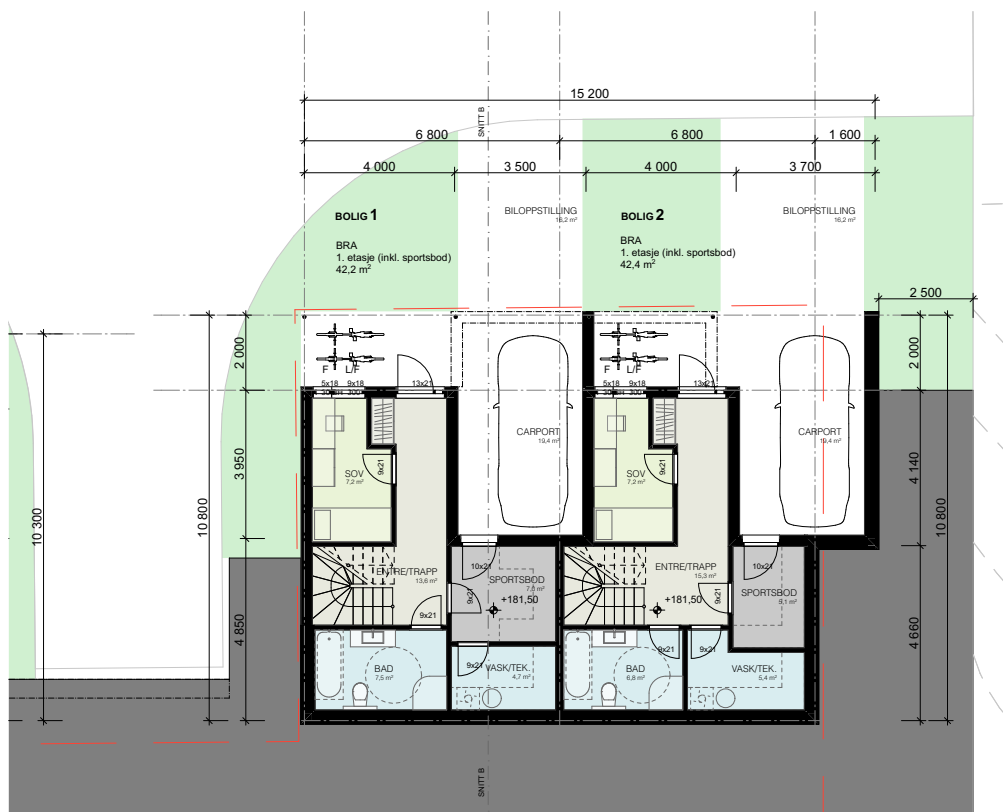




MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Vatnøy, Siw

Side:1 (1)



PLAN 1. ETASJE

Rekke 4 samlet BYA (inkluderer all bebyggelse): 162 m²

Rekke 4 samlet BRA (inkluderer carport og overdekket areal): 290 m²

Rekke 4 samlet BRA (inkluderer kun oppvarmet areal): 206 m²

F:\Etablering_Abument\Prosjekt\3714_Kodlidalen\B2_107_B\prosjekt\AS\KODLIDALEN_B21_kovest_22\etasjeplan_1n



REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GDGJ
9/4/15					

Knr./Gnr./Bnr./Festelse:
Kartdatum: xxxxx xx, UTM zone xx, Høydepunktdata NN xxxxx.

PROSJEKTFASE: #Project Status

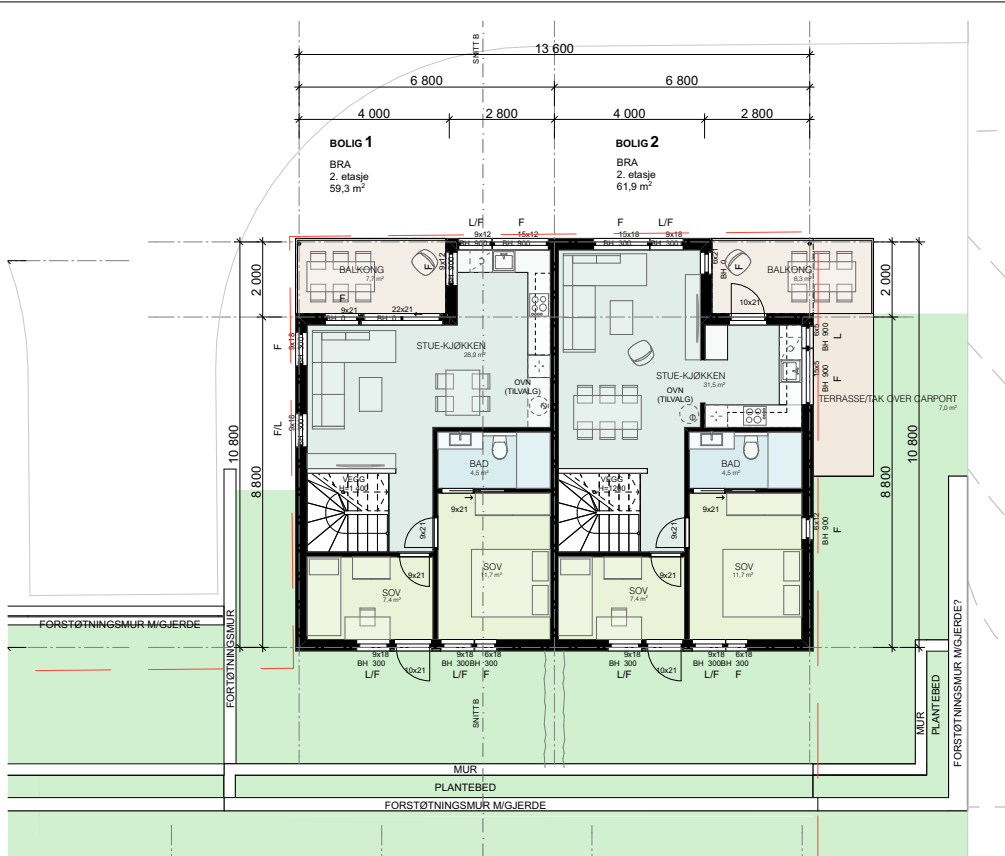
AROS
AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf: 478 84 500
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21
Rekke 4 - Planer 1. etg

TEGN	KONTR	MALESTOKK	DATO
KDJ	CRO	1:100 (A3)	25.08.23

TILTAKSNR.: 3714

TEGNING NR. **A0-4-1-001**



PLAN 2. ETASJE

Rekke 4 samlet BYA (inkluderer all bebyggelse): 162 m²

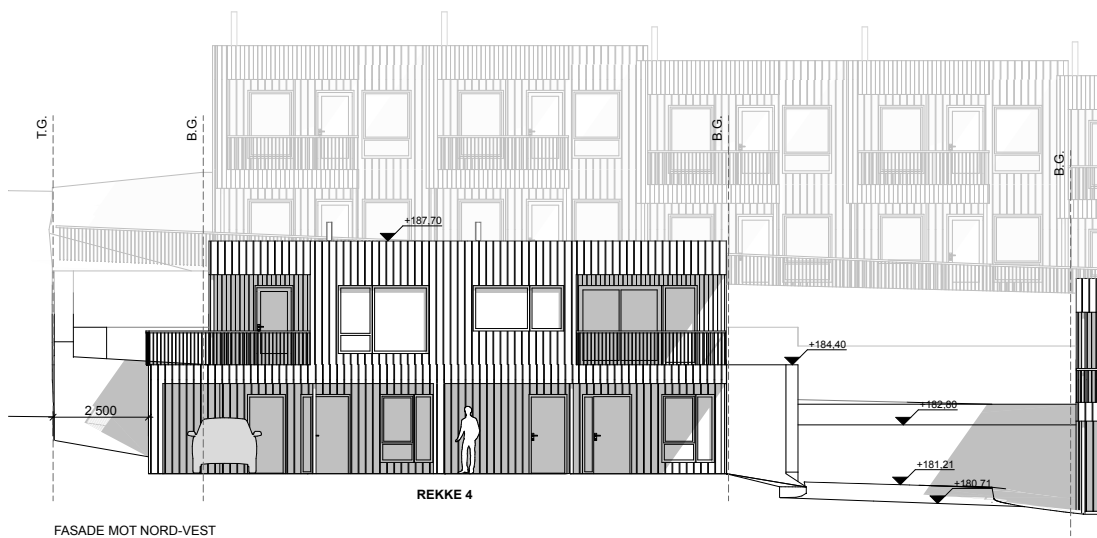
Rekke 4 samlet BRA (inkluderer carport og overdekket areal): 290 m²

Rekke 4 samlet BRA (inkluderer kun oppvarmet areal): 206 m²

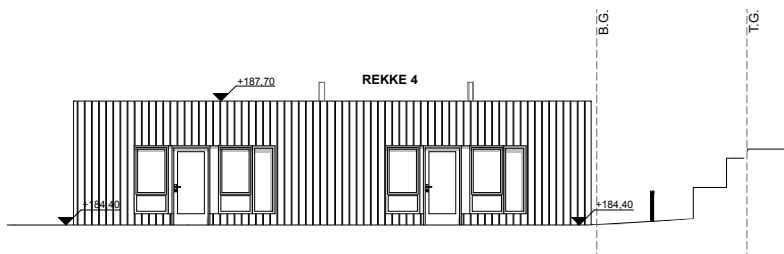


REV. DATO ENDRING 9/415 Kildebunn: xxxxx xx, UTM some xx, Høydepunktdata NN xxxxx				PROSEKTFASE: #Project Status				AROS arkitekter AS Langgata 10, 4306 Sandnes Tlf: +47 58 000 www.aros.no Foretaksnr.: 999 655 114				Stolt Prosjekt AS Kodlidalen B21 Rekke 4 - Planer 2. etg				TEGN KONTR MALESTOKK DATO KDJ CRO 1:100 (A3) 25.08.23		TILTAKS NR.: 3714 TEGNING NR. A0-4-1-002		REV.
---	--	--	--	------------------------------	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	------

Filnavn: \\uvm\prosjekt\3714_kodlidalen\B2_107_Bruggen\03_A0-02_14_Kodlidalen_B2_1000d1_2f_ommasvner.dgn



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

OBS: Det vurderes å ikke være hensiktsmessig å tegne på eks. terrenglinjer på fasadene, da det kun eksisterer kartdata fra før området ble gravd ut og veiene anlagt. Påføring av terrenglinjer på tegningene vil derfor være forvirrende og ikke representative for hvordan terrenget ser ut i dag.

F:\Basseng_Molnne\Prosjekt\3714_Kodlidalen\B21\07_Tegning\OS_AKS\0714_Kodlidalen_B21_hovest_27_ammesak\vd.dwg

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GDOKJ
9/415					

Knr./Gnr./Bnr./Festens:
 Kartdatum: xxxxx xx, UTM zone xx, Høydepunktdata NN xxxxx.

PROSJEKTFASE: #Project Status

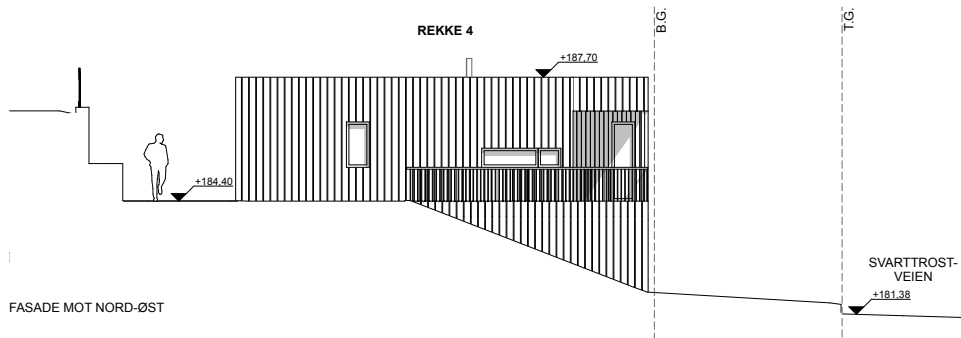
AROS
AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf: 478 94 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21
Fasader rekke 4 - NV og SØ

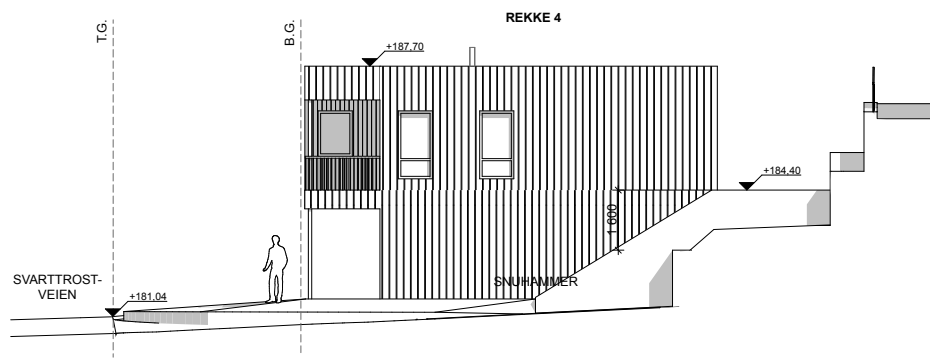
TEGN	KONTR	MÅLESTOKK	DATO
KDJ	CRO	1:100 (A3)	25.08.23

TILTAKSNR.: 3714

TEGNING NR. **A0-X-3-07**



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

OBS: Det vurderes å ikke være hensiktsmessig å tegne på eks. terrenglinjer på fasadene, da det kun eksisterer kartdata fra før området ble gravd ut og veiene anlagt. Påføring av terrenglinjer på tegningene vil derfor være forvirrende og ikke representative for hvordan terrenget ser ut i dag.

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
9/415					

Kon./Gnr./Bnr./Festn.:
 Kartdatum: xxxxx xx, UTM some xx, Høydepunktdata NN xxxxx

PROSEKTFASE: #Project Status



Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21

Fasader rekke 4 - NØ og SV

TEGN	KONTR	MALESTOKK	DATE
KDJ	CRO	1:100 (A3)	25.08.23

TILFØLSNR.: 3714

TEGNING NR. **A0-X-3-08**

F:\arkiv\2023\08\3714_Kodlidalen_B21_07_Brugges03_A0X0714_Kodlidalen_B21_hoved_2f_arkiv\arv.dwg



AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Unik Grå Struktur - Samlet

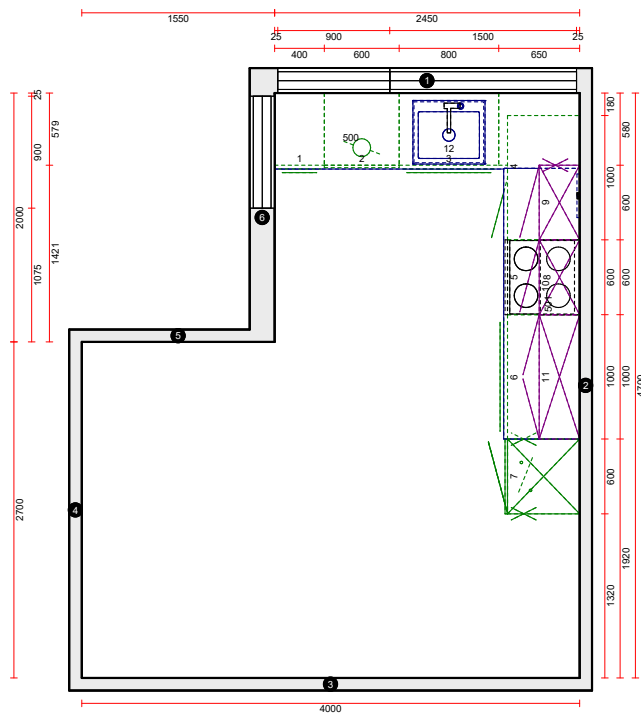
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Unik Grå Struktur - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



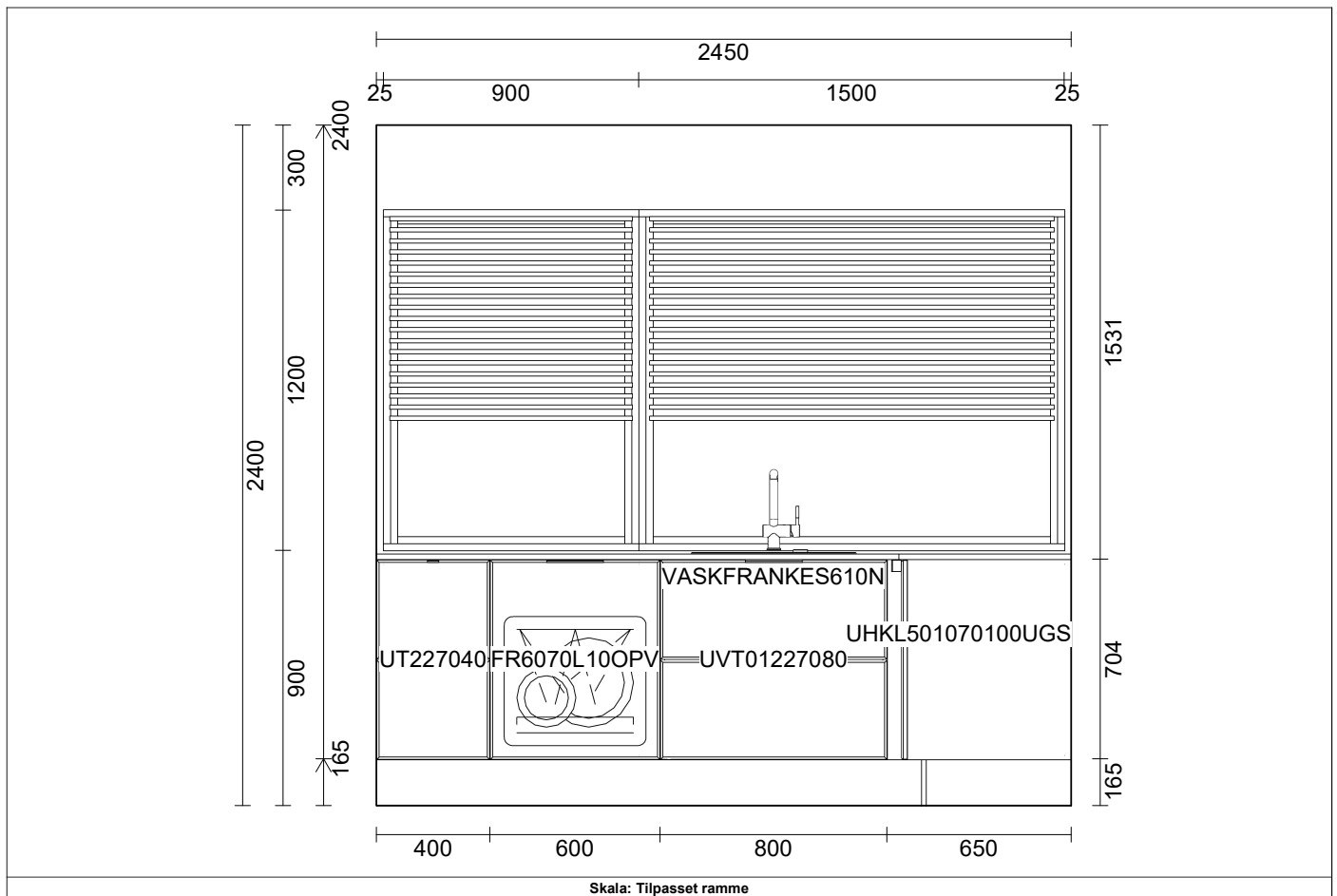
Skala: Tilpasset ramme

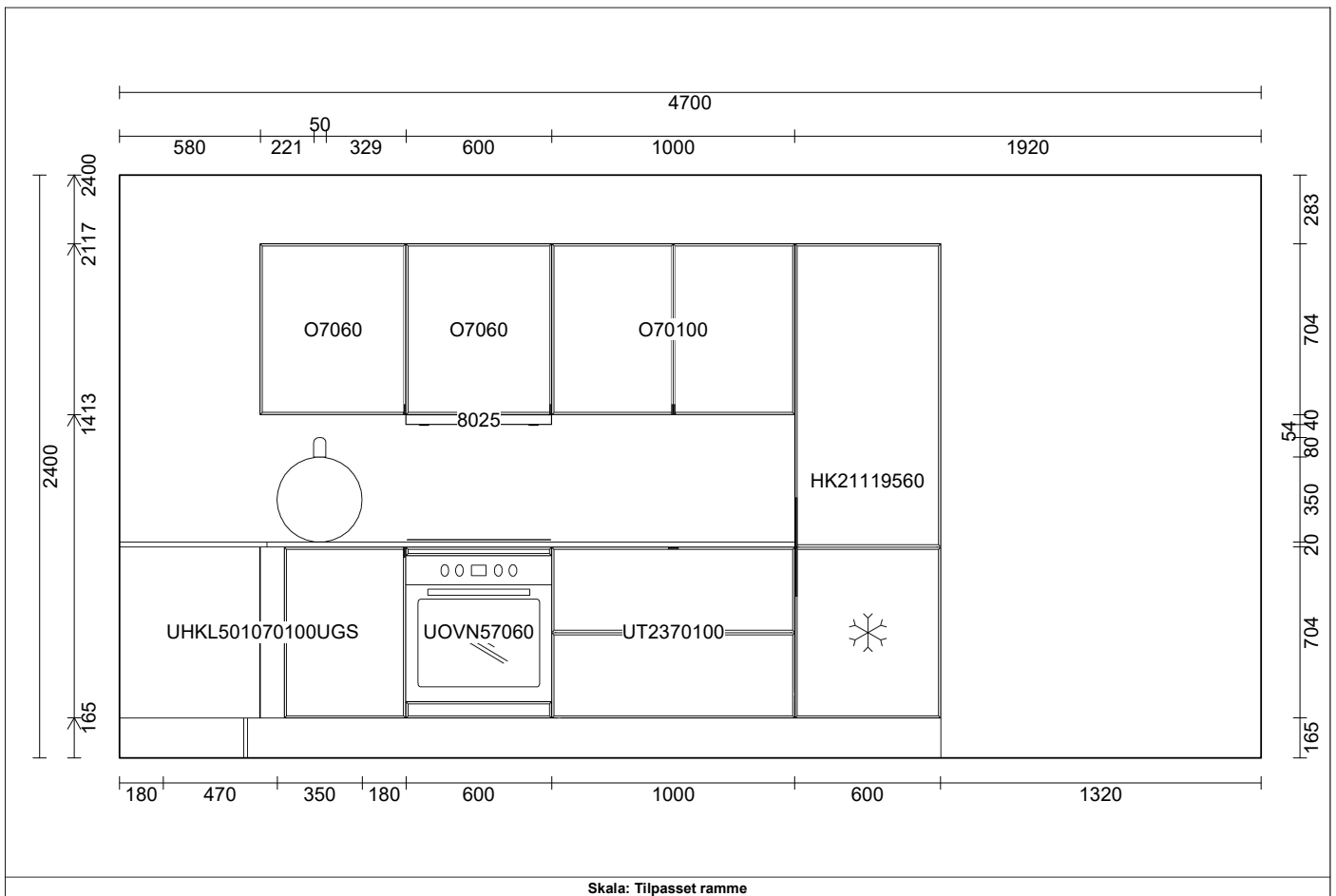


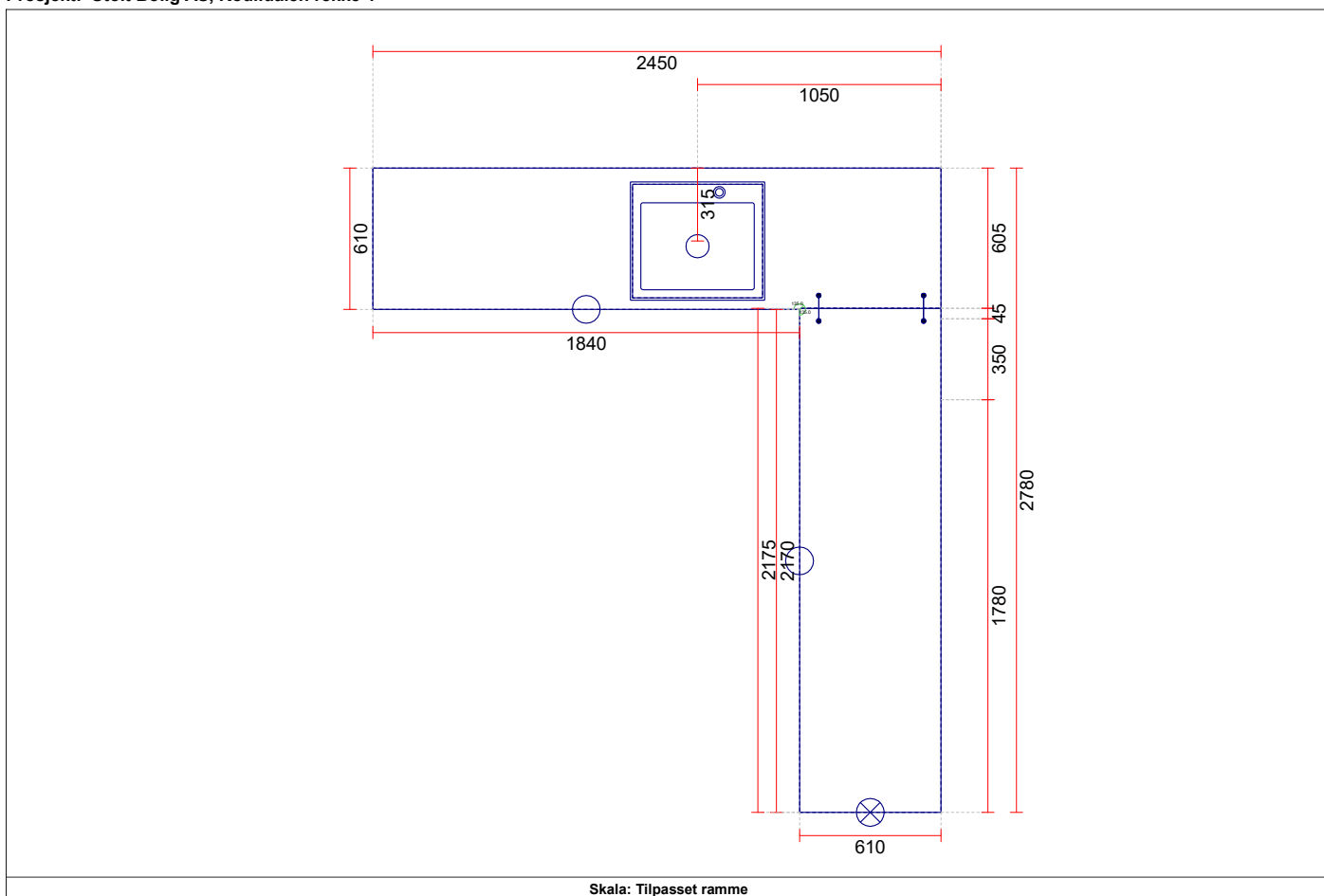
AUBO 2023-3 NO
Kjøkken
Unik Grå Struktur - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste











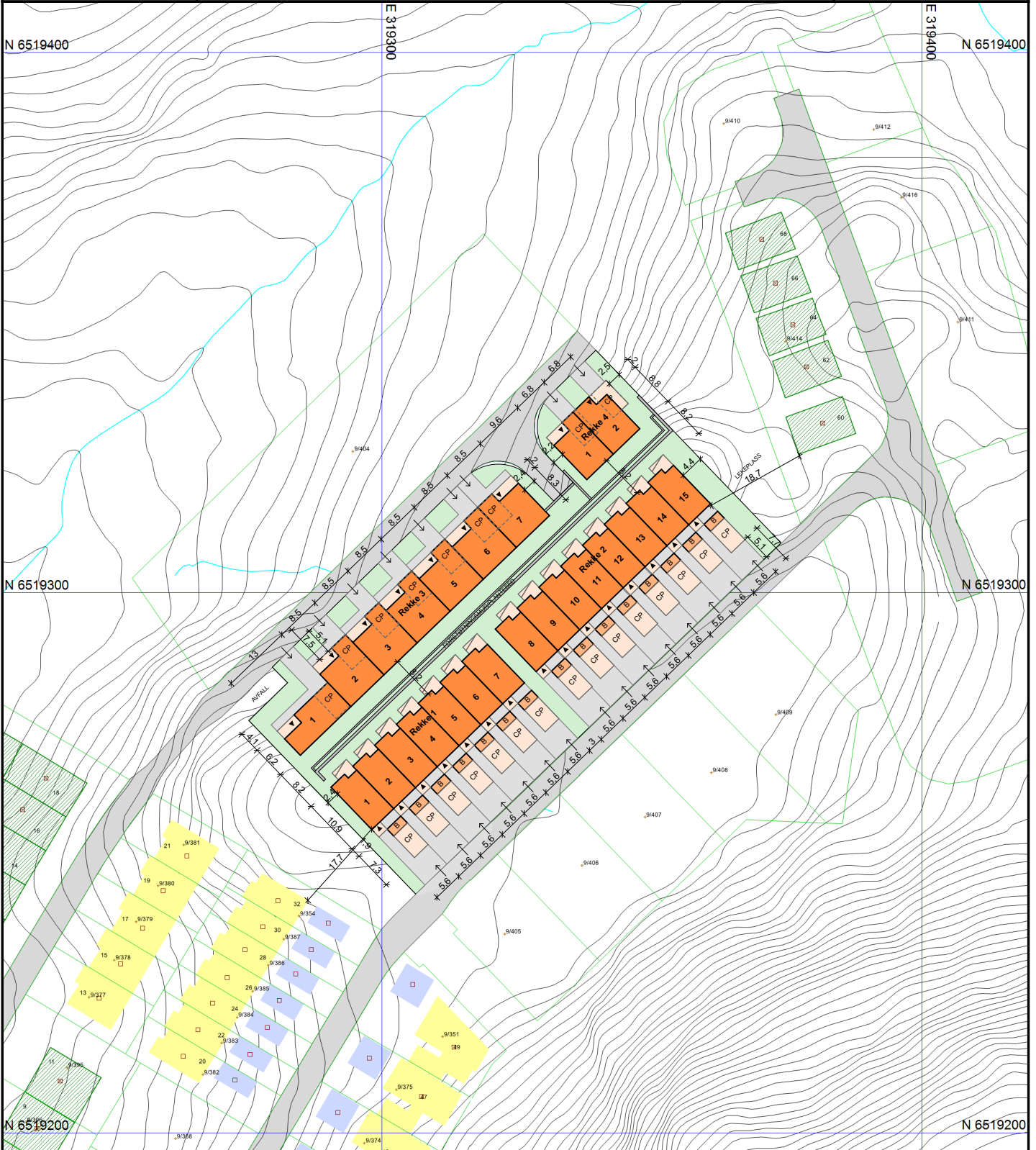
Gjesdal kommune

Situasjonskart

Eiendom: 9/415
Adresse:
Dato: 04.03.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Knr./Gnr./Bnr./Festenr.:
9/415

Kartdatum: xxxxx xx, UTM sone xx, Høydepunktdata NN xxxx.

PROSJEKTFASE: #Project Status

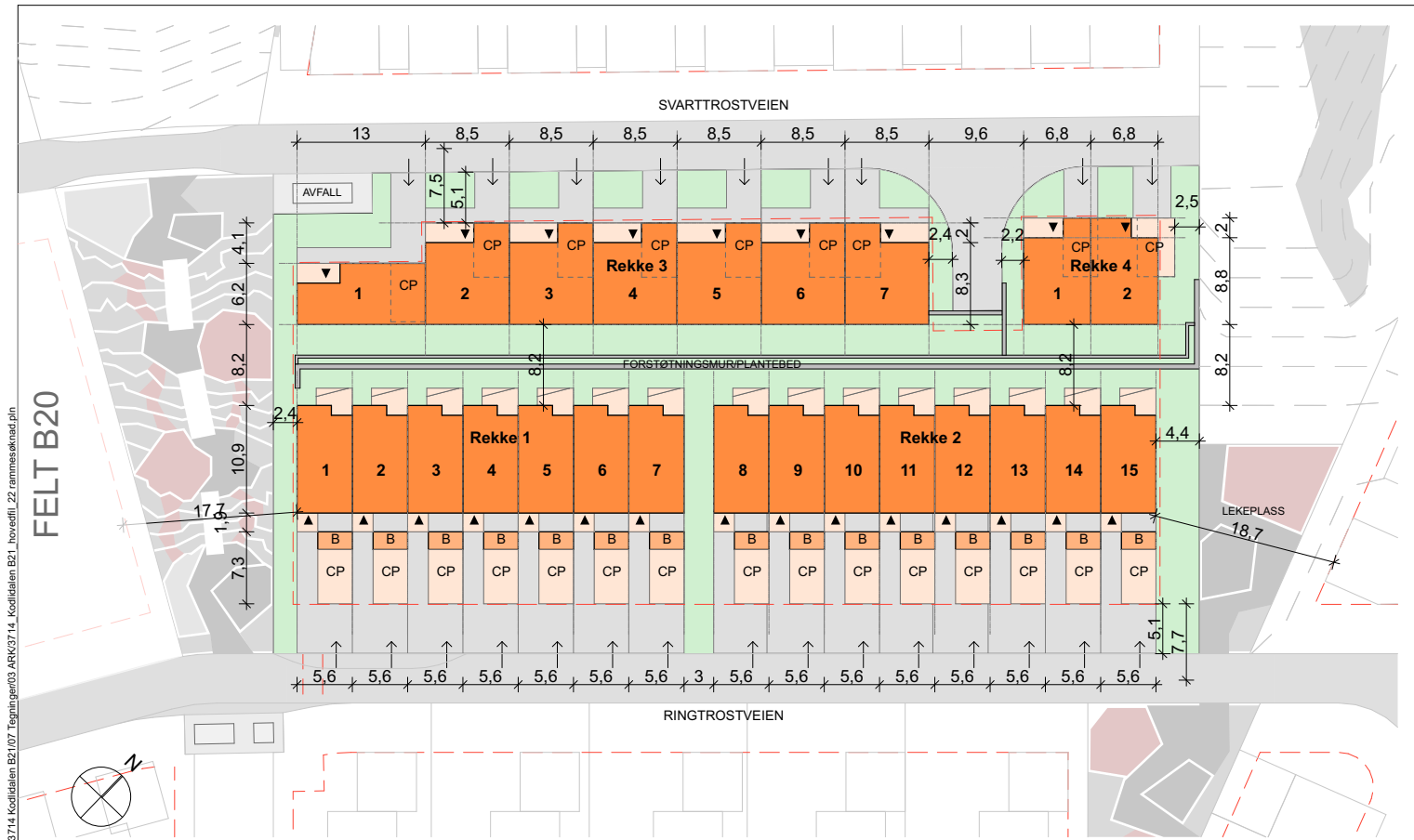


Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21

Situasjonsplan

TEGN	KONTR	MÅLESTOKK	DATO
KDJ	CRO	1:1000 (A4)	25.08.23
TILTAKSNR.: 3714			REV.
TEGNING NR.			A0-01



FELT B20

Filbaserings_Volumer/Prosjekt/3714_Kodlidalen B21/07_Tegninger/03_ArK03714_Kodlidalen B21_hovetfl. 22_rammeskaad.pln

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
9/415					

Knr./Gnr./Bnr./Festenr.:
 Kartdatum: xxxxx xx, UTM sone xx, Heydepunktdata NN xxxx.

PROSJEKTFASE:
 #Project Status

AROS
 AROS arkitekter AS
 Langgata 10, 4306 Sandnes
 Tlf.: 476 84 000
 www.aros.no
 Foretaksnr.: 999 655 114

Stolt Prosjekt AS
Kodlidalen B21
Utomhusplan

TEGN	KONTR	MÅLESTOKK	DATO
KDJ	CRO	1:500 (A4)	25.08.23
TILTAKS NR.: 3714			REV.
TEGNING NR.			A0-02



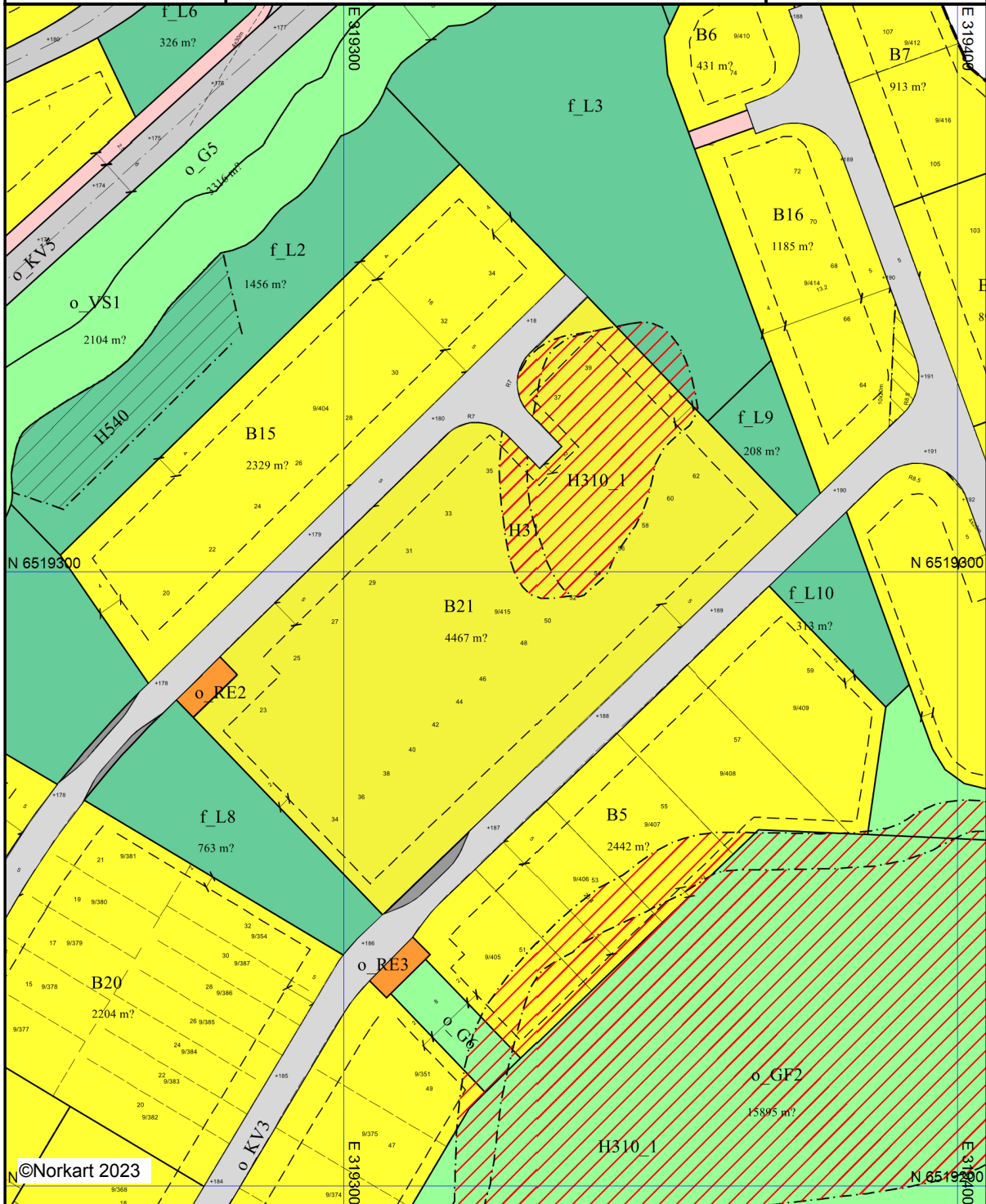
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/415
Adresse: Svarttrostveien 23
Utskriftsdato: 05.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG

-  Veg
-  Vegdekkekant
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Veggroft åpen


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985








-  Annet friområde

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst



GJESDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for plan 201705, detaljregulering for Kodlidalen Felt F1

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har Gjesdal kommunestyret vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser i sak 043/18 den 18.06.2018.

Frode Fjeldsbø

Ordfører

Bestemmelser datert: 09.05.2018

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med områdeplanen for Ålgård nord.

- Kodlidalen skal reguleres med gode leke- og uteoppholdsområder.
- Inngrep i eksisterende terreng skal i størst mulig grad bearbeides slik at det danner en naturlig overgang til tilgrensende områder, og de store linjene i landskapet skal tilstrebes bevart.
- Boligbyggene skal ta opp terrenget på en god måte.
- Bekken som går gjennom planområdet skal bevares som et element for naturmangfold, lek og opplevelser.
- Tiltak innenfor planområdet skal følge prinsippene til universell utforming.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

- 2.1 Det skal utarbeides teknisk plan for vei, fortau, gang- og sykkelveg og gangveger, VA, overvannshåndtering, flomveier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen må være godkjent av kommune ved teknisk drift før det kan gis igangsettingstillatelse.
- 2.2 Plan i målestokk 1:200 for felles lek skal utformes av foretak i tiltaksklasse II eller høyere. Planen skal utformes i henhold til kommunens retningslinjer for grønnstruktur og skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk. Planen skal vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder, vegetasjon og adkomst til lekeområdet og boligområdene.
- 2.3 Det skal utarbeides en plan for o_G5, som bidrar til å øke bekkens verdi som element for naturmangfold, lek og opplevelser. Planen skal utarbeides av fagkyndig og skal godkjennes av kommunens avdeling for Arealbruk før det kan gjøres tiltak innenfor o_G5.
- 2.4 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bolig og garasje/carport/bod, biloppstilling, gjesteparkering, sykkelparkering, gjerder og murer over 0,5 meter, forholdet mellom nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, uteoppholdsarealer, avkjørsel til offentlig vei og andre faste innretninger. For B8-B22 skal situasjonsplanen vise hele feltet.
- 2.5 Landskapsplan i målestokk 1:200 som redegjør for terrengbearbeiding, beplantning, stier, materialvalg og valg av utstyr skal utarbeides for o_G1 – o_G4, o_GS1, o_GV1, o_GV2,

o_BKT, o_RE1 og o_AVG1. Planen skal utarbeides av fagkyndig i henhold til kommunens retningslinjer for grønnstruktur og kommunalteknisk norm for Sør-Rogaland og skal godkjennes av kommunen ved teknisk drift.

- 2.6 Sammen med søknad om bygging innenfor B1, B4, B5, B8, B9, B13, og B21 skal det foreligge en geoteknisk detaljprosjektering av lokale forhold på deler som ligger innenfor hensynssone skred. Planen skal være utarbeidet av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse og planen skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk.
- 2.7 Det skal utarbeides massedisponeringsplan. Planen skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk. Massedisponeringsplanen skal angi de stedlige massene i planområdet, masser som skal transporteres ut av området, masser som skal transporteres inn til området og behov for mellomlagring. Massedisponeringsplanen skal søke å få til gjenbruk av masser og redusere transportbehovet.
- 2.8 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av anleggsarbeidet. Planen skal redegjøre for riggområde, massetransport, driftstider, støvdemping, støyforhold og forurensing til vassdrag. Planen skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal tunnel under Husafjell og adkomstvei frem til kryss Åfaret/Varafjellveien; jfr. plan 20040010, være opparbeidet til bruk for anleggstrafikk. Det tillates ikke inngrep i eksisterende veiskråning mot fornminneområdet H730 5 (plan 2040010). Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal massedisponeringsplan jf. § 2.7 være godkjent.
- 3.2 Det tillates igangsatt inntil 50 boliger før ny hovedsamlevei, Ålgårdsheiå, er ferdigstilt fram til kryss Åfaret/Varafjellveien. Før igangsetting av bolig 51 skal Åfaret stenges for gjennomkjøring for personbiltrafikk som vist på plankartet. Hovedsamleveien med tunnel under Husafjell og vei frem til krysset Åfaret/Varafjellveien, samt stengingen av Åfaret for personbiltrafikk ved Kodlidalen barnehage skal senest bli ferdigstilt for ordinær trafikk innen utgangen av 2025. Denne forutsetningen gjelder selv om det ikke er igangsatt 50 boliger på dette tidspunktet.
- 3.3 Sikringstiltak mot skred skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor B1, B4, B5, B8, B9, B13 og B21.
- 3.4 Senest ved innlevering av søknad om igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal det foreligge utomhusplan for kvartalslek, f_L1 – f_L4, i målestokk 1:200. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig, vurderes av barnas representant og skal godkjennes av kommunens avdeling for Arealbruk.
- 3.5 Planen for område o_G5 (§ 2.2) skal være godkjent senest ved innlevering av søknad om igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.
- 3.6 Etter hvert som boligfeltene bygges ut skal tilgrensende offentlig vei med tilhørende fortau og g/s-vei bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområde.
- 3.7 Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser, offentlig grønnstruktur, gangveger, kommunaltekniske anlegg og renovasjon som skal opparbeides samtidig med oppføring av boligene. Arealene til offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse. Øvrige arealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for den enkelte bolig.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Terreng

Skråninger og voller skal tilsås/beplantes med stedegne vekster i størst mulig grad.

4.2 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støy nivå i henhold til byggeforskriftene og felles/private uteoppholdsarealer med støy nivå L_{den} under 55 dB, jmfør veileder T-1442.

4.3 Overvann

Tiltak for fordrøyning kan legges under bakkenivå i regulert grønnstruktur, friområde og lekeplass.

I anleggsperioden må det anlegges sandfangere med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient.

4.4 Parkering

4.4.1 Bilparkering

Bilparkering skal anlegges på egen tomt, gjennom biloppstilling, parkeringskjeller, carport og/eller garasje.

Krav til bilparkeringsdekning:

- a) Boenheter med bruksareal under 50m²: 1 bilparkeringsplass per boenhet.
- b) Boenheter med bruksareal mellom 50m² og 80m²: 1,5 bilparkeringsplass per boenhet.
- c) Boenheter med bruksareal over 80m²: 2 bilparkeringsplasser per boenhet.

Ved felles bilparkeringsløsning for feltene skal minimum 50% av bilparkeringsplassene ha fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for elbiler. 100% av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges med mulighet for fremtidig el-billading. Det skal anlegges 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig innenfor hvert felt. Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum 20% av gjesteparkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil.

For enebolig, enebolig i rekke og rekkehus skal det være tilrettelagt for lading av elbil.

Det tillates oppført bygning inneholdende garasje/carport/bod med maks bebygd areal på inntil 50m² BYA per bolig. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på disse bygningene.

For plassering av garasje/carport/bod gjelder ikke regulert byggegrense. Garasjer tillates oppført sammenbygd med boligen med minimum avstand til nabogrense 2 meter. Garasjen/carporten kan ha takterrasse.

Garasjer som oppføres frittliggende kan plasseres i nabogrense og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje/carport/bod plassert vinkelrett på vei skal ha minimum avstand fra veikant på 5,0 meter. Garasje/carport/bod plassert med lengderetning parallelt med veien kan plasseres minimum 1,0 meter fra veikant der dette ikke medfører trafikksikkerhetsrisiko. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggesøknad.

Bilparkering i felles parkeringskjeller skal ha felles adkomst for boligene innenfor feltet. Parkeringsanlegg nedgravd under terreng tillates plassert 0,5 meter fra tomtegrense.

4.4.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal løses på egen tomt, og skal være låsbar og overdekket.

Krav til sykkelparkeringsdekning:

- a) Minimum 2 sykkelparkering per boenhet for enebolig og rekkehus.
- b) Minimum 1,5 sykkelparkering per boenhet ved fellesparkering.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Utnyttelse

Tabellen viser tillatt minimum og maksimum antall boenheter, og maks tillatt %-BYA og %-BRA for de ulike delfeltene.

Felt	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter	Maks %-BYA	Maks %-BRA
B1	4	4	45	100
B2	6	6	45	100
B3	4	4	45	100
B4	3	3	45	100
B5	5	5	45	100
B6	1	1	45	100
B7	2	2	45	100
B8	3	6	50	120
B9	5	7	50	120
B10	3	6	50	120
B11	2	4	50	120
B12	5	8	50	120
B13	7	10	50	120
B14	5	8	50	120
B15	7	10	50	120
B16	4	6	50	120
B17	3	5	50	120
B18	8	16	50	120
B19	9	20	55	-
B20	8	15	55	-
B21	24	36	55	-
B22	14	18	55	-
SUM	132	200		

Maks tillatt %-BYA er oppgitt i tabell over og skal beregnes av tomtens netto tomteareal og inkluderer all bebyggelse.

Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, tillates innredet kjeller og sokkeletasje.

5.2 Byggehøyder

Følgende byggehøyder tillates for bolig:

- a) Saltak: Maks tillatt mønehøyde 9,5 meter og maks gesimshøyde 7,5 meter.
- b) Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 7,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 9,5 meter.

c) Pulttak: maks tillatt mønehøyde er 9,5 meter.

Maks tillatte byggehøyder er angitt fra høyde kjøreveg ved innkjøring til bolig. I skrått terreng skal boligbygget ta opp terrenget på en god måte.

Regulerte høyder på bygg og veg kan justeres med +/- 1 meter fra angitte høyder for best mulig terrengtilpassing. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfeltet innenfor B8-B22.

Heis/tekniske installasjoner kan overskride regulert bygningshøyde med 1,2 meter.

5.3 Takform

Det tillates saltak, flatt tak eller pulttak.

For saltak tillates asymmetrisk møne.

For flatt tak skal takflate over 7,5 meter (gesims) være inntrukket minimum 1,0 meter.

For pulttak er tillatt helning mellom 16° - 20°. Toppunktet skal være inntrukket minimum 1 meter.

5.4 Estetikk

Fargesetting på boligene skal være i jordfarger, svart, hvitt eller grått.

Fasadene skal hovedsakelig være i tre. Det tillates innslag av tegl, fasadeplater og betong.

5.5 Forstøtningsmurer

I nabogrense og utenfor byggegrense (innenfor formålet) tillates forstøtningsmur på maks 2,0 meter.

Alle murer i høyde over 1,0 meter mot lekearealer, grøntområder og offentlig vei skal være lødd natursteinsmur.

5.6 Uteopphold

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m².

Det tillates takterrasser.

5.7 Overvann

Avrenningen fra de utbygde delfelt skal ikke overstige avrenningen fra eksisterende arealer med en avrenningskoeffisient $C = 0,25$.

Overvann inne på private tomter skal infiltreres på egen tomt, via infiltrasjonskum eller tilsvarende løsning med strupet utløp til overvannsledning tilsvarende opprinnelig avrenning med en avrenningskoeffisient på $C = 0,25$.

Fordrøyningsanlegg for overvann med utløpskontroll tillates anlagt innenfor o_G5.

Det må sikres flomveier gjennom feltet, både internt og fra bakenforliggende arealer.

5.8 Anleggsperioden

Det tillates at byggeområdene nyttes som rigg- og anleggsområder i anleggsperioden.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensing. Disse kravene gjelder også etter ferdigstillelse av anleggsarbeidene.

5.9 Snø-opplag

Det skal avsettes plass til snø-opplagring langs samferdselsareal. Det tillates derfor ikke faste installasjoner nærmere veikant enn 0,5 meter. Med faste installasjoner menes f.eks. murer, gjerder o.l. Gjelder ikke for garasje.

5.10 Boligbebyggelse - felt B1 – B7 (eneboligbebyggelse)

Innenfor felt B1-B7 tillates eneboligbebyggelse. Det kan tillates én ekstra boenhet per tomt dersom det kan dokumenteres at boenheten har nødvendig uteoppholdsareal og parkeringsdekning iht. §§ 4.4 og 4.5.

5.11 Boligbebyggelse - felt B8 – B18 (konsentrert bebyggelse)

Innenfor felt B8-B22 tillates rekkehus eller enebolig i rekke. Det tillates trinnvis utbygging av hvert felt.

Minimum 30% av boligene innenfor hvert felt skal utformes som tilgjengelige boliger. Ved trinnvis utbygging må det sikres at feltet totalt har minimum antall tilgjengelige boliger.

5.12 Boligbebyggelse – felt B19 – B22 (konsentrert bebyggelse)

Innenfor felt B19-B22 og B9 tillates leilighetsbygg. Det tillates trinnvis utbygging av hvert felt.

Minimum 50% av boligene innenfor hvert felt skal utformes som tilgjengelige boliger. Ved trinnvis utbygging må det sikres at feltet totalt har minimum antall tilgjengelige boliger.

5.13 Renovasjonsanlegg (o_RE1 – o_RE3)

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere innenfor o_RE1 - o_RE3.

Innenfor o_RE1 skal det etableres 5 fraksjoner.

Innenfor o_RE2 og o_RE3 skal det etableres 3 fraksjoner.

- o_RE1 er felles for B1-B22.
- o_RE2 er felles for B5-B6, B16-B17 og B22.
- o_RE3 er felles for B4, B15 og B21.

5.14 Trafo (o_BKT)

Det skal etableres nettstasjon innenfor felt o_BKT. Nettstasjon skal ha direkte adkomst fra bakkenivå, mulighet for tungtransport og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Det tillates å gi stasjonen et uttrykk som harmonerer med området, etter nærmere avtale med Lyse.

5.15 Lekeplass (f_L1 – f_L10)

Lekeplassene skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan og være felles for:

Lekeplass	Felles for	Type lekeplass
f_L1	B1-B22	Kvartalslek
f_L2	B1-B22	Kvartalslek
f_L3	B1-B22	Kvartalslek
f_L4	B1-B22	Kvartalslek
f_L5	B1 og B18	Sandlek
f_L6	B8, B9 og B10	Sandlek
f_L7	B2, B4, B11, B12 og B14	Sandlek
f_L8	B3, B13, B19 og B20	Sandlek
f_L9	B6, B7, B15, B16 og B21	Sandlek
f_L10	B5 og B17 og B22	Sandlek

Områdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Utforming av områdene skal sikre sambruk for barn, unge, voksne og eldre. Det tillates tilrettelegging av gangstier innenfor områdene som binder området sammen med området rundt. Det tillates tilpasninger som sikrer tilgjengelighet og brukervennlighet av området.

Kvartalslek f_L1-f_L4 skal opparbeides som én sammenhengende kvartalslek. Kvartalslek skal være tilgjengelig for allmenheten og ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Innenfor felt f_L3 skal det etableres akebakke. For at området skal være egnet til aking ved små snømengder skal området planeres og tilsås med gress.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 ledd nr. 2)

6.1 Kjøreveg

Det skal tilrettelegges for sikker krysning for myke trafikanter over o_KV1 i T-kryss.

6.2 Gangveg (o_GV1 – o_GV8)

Gangveger skal opparbeides iht kommunens normer.

o_GV5 kan nyttes som anleggsvei i anleggsperioden.

6.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og o_AVG2)

Arealet skal holdes grønt. Det tillates bruk av området til overvannshåndtering og åpen grøft.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5 ledd nr. 3)

7.1 Grønnstruktur

Det tillates etablert anlegg for lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg. Anleggene skal søkes integrert som en naturlig del av området.

Terrengbearbeiding og vegetasjon skal være variert og tilrettelegge for økt biologisk mangfold. Det tillates ikke etablert gjerder med unntak av sikkerhetsmessige hensyn og ved dyrehold.

Eksisterende steingjerde og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Innenfor o_G5 skal det opparbeides turvei langs bekken mellom o_F3 og eksisterende turvei videre inn i Kodlidalen.

7.2 Friområde

Regulert mur innenfor o_GF1 skal forhindre steinsprang og oppføres som mur i naturstein eller som en voll med stedege masser som beplantes. Høyde og bredde på mur/voll skal være minimum 1,0 meter.

Områdene skal ikke opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

7.3 Vegetasjonsskjerm

Det skal bevares et vegetasjonsbelte langs bekken og tilhørende arealer nær bekken. Arealet skal ha naturlig stedegen vegetasjon og ikke opparbeides med parkpreg. Det tillates kun små skånsomme inngrep jfr plan under § 2.3.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

8.2 Ras- og skredfare

Innenfor H310_1 er det sikkerhetsklasse S3, skredfare $>1/5000$ per år.

Innenfor H310_2 er det sikkerhetsklasse S2, skredfare $>1/1000$.

Innenfor hensynssonen H310_3 er sikkerhetsklassen S1, skredfare $>1/100$ per år

Innenfor regulert faresone skred tillates ikke bebyggelse før området er tilstrekkelig sikret jf. §§ 2.6 og 3.3.

8.3 Hensyn grønnstruktur

I hensynssonen inngår arealer nær bekkeløp. Det skal bevare den naturbaserte utforming og vegetasjon. For øvrig tillates kun små inngrep jfr. plan under § 2.3.

8.4 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Gjeldende reguleringsplan, 20080002 – Gjesdal idrettspark, vedtatt 7.9.2009 er fortsatt gjeldende. Regulert vegstenging skal flyttes i tråd med plankartet. Regulert vegstenging skal opparbeides som buss-sluse.



Gjesdal kommune

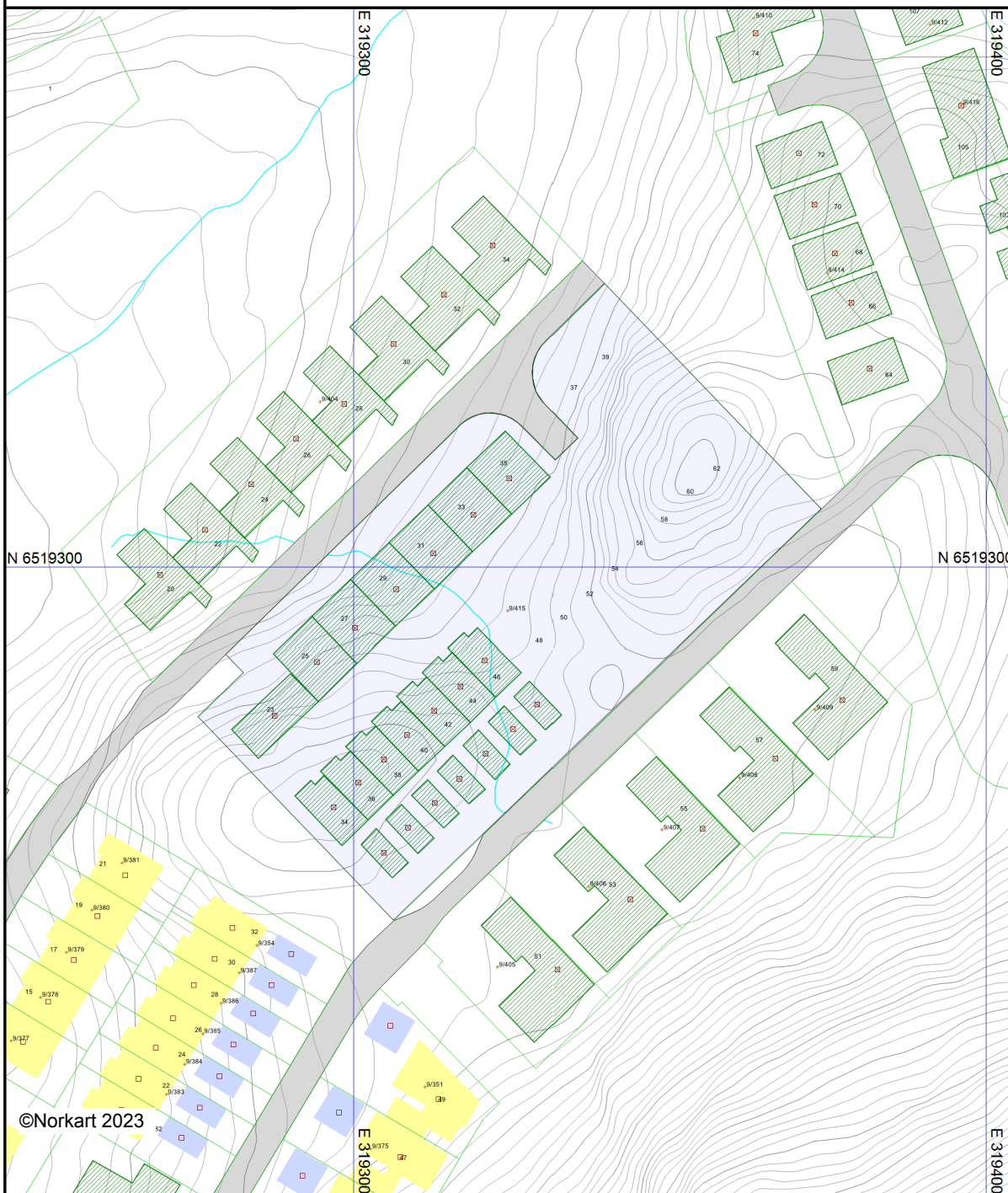
Grunnkart

Eiendom: 9/415
Adresse: Svartrostveien 23
Dato: 05.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

TILVALGSLISTE - KODLIDALEN B21 REKKE 2 OG 4

29.09.2023

Kunder kan ha noe variert smak, derfor ønsker vi å gi dere muligheten til å påvirke materialvalg og interiør i deres nye bolig. Endringsalternativene kommer frem av listen under. Dette er tilleggspriser inkl. mva.

Dere vil bli kontaktet av kjøkkenleverandør, trappeleverandør, leverandør av fliser, leverandør av ovn, rørlegger, elektriker, maler og leverandør av parkett slik at dere kan sette deres personlige preg på boligen.

Maler og gulvpakke:

Pakken inneholder 3-stavs hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett i alle tørre rom. Vegger og tak er sparklet og malt i klasse K2. Farger og strier kan velges som tilvalg hos maler.

- Gulv og malerpakke Kr 160 000,- pr bolig

Alternative endringer innvendig:

- Isolasjon av innvendige vegger Kr 21 900,- pr bolig
- Tilvalg av ovn tas direkte med fliselegger

Alternative endringer utvendig:

- Ferdig lagt terrasse pr m2 (28x128 imp. terrassebord) Kr 1500.- pr m²

Tegningsendringer:

- Enkle tegningsendringer Kr 7 500.- pr endring
- Prosjektering inkludert tegningsendring Kr 15 000.- pr endring

INNVENDIGE DØRER

Stolt Bolig AS

Adresse
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Org.nr 895169102
Telefon 95072800
Email post@stoltbolig.no



I leveransen:
Tett slett



Slett kompakt
kr 1250,- pr. stk



Slett kompakt
kr 2750,- pr. stk



Stil 1 tett – dempet sort
kr 6050,- pr stk



Stil 3 med glass
kr 7450,- pr. stk



Stil 1 tett
kr 2450,- pr. stk



Stil 1 med glass
kr 6350,- pr stk

LISTVERK

Stolt Bolig AS

Adresse
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Org.nr 895169102
Telefon 95072800
Email post@stoltbolig.no



I leveransen:
Gulv/karmlist, hvit



Endring til eik 12x50
kr 9800,- pr. bolig



Endring til hvitlasert eik 12x50
kr 16 800,- pr. bolig

DØRTERSKLER



I leveransen:
Dørterskel på innvendige dører, eik



Endring til hvitlasert eik
kr 200,- pr. stk
(ingen tillegg dersom gulvpakke er valgt)

DØRVRIDERE



I leveransen:
Vrider Z83 MR 205 matt



Vrider Inma sort
135,- pr stk



Vrider 7060 krom matt
415,- pr. stk

Med vennlig hilsen

*Arild Espedal
Stolt Bolig AS*

982 30 774
arild@stoltbolig.no

Postkrets: **4331 ÅLGÅRD**

Gateadresse: **Svarttrostveien 37**

Gatenr: **1247**

Kommune: **GJESDAL**

Postkrets: **4331 ÅLGÅRD**

Gateadresse: **Svarttrostveien 39**

Gatenr: **1247**

Kommune: **GJESDAL**

Postkrets: **4331 ÅLGÅRD**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/10573-1/43 19.09.1988 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
GJESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 573
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1598007-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
2023/110574-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1853/900001-1/43 02.11.1853 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

1877/900009-1/43 22.12.1877 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

1967/6174-1/43 26.10.1967 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighetshaver. Torgeier Idland
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

1967/6283-2/43 04.11.1967 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 24
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

1971/103-1/43 08.01.1971 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1122 GNR: 7 BNR: 312
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

1974/2032-2/43 30.04.1974 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 7
Byggeforsbud på nærmere angitt avstand.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

1983/6802-1/43 26.08.1983 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Eiend. skal nyttes til bygdemuseum mv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

2021/536701-2/200 06.05.2021 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1122 GNR: 9 BNR: 6

2021/1597990-1/200 20.12.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 14 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321

2021/1598007-1/200 20.12.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: STOLT PROSJEKT AS
ORG.NR: 995 169 088
Registrert feil panthaver
23.12.2021. Arkivref. 21/62027-2
Rettet etter tingl. §18

2021/1598007-3/200 20.12.2021 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1597990-1

2023/665843-1/200 23.06.2023 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/621571-1

2021/1598007-2/200 20.12.2021 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: STOLT PROSJEKT AS
ORG.NR: 995 169 088
Registrert feil rettighetshaver
23.12.2021. Arkivref. 21/62027-2
Rettet etter tingl. §18

2021/1598007-3/200 20.12.2021 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1597990-1

2023/665843-1/200 23.06.2023 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/621571-1

2022/508152-1/200 11.05.2022 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
Rettighetshaver: GJESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 573
Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Rettighetshaver: LYSE FIBER AS
ORG.NR: 993 933 988
Rettighetshaver: LYSE LUX AS
ORG.NR: 923 119 159
Bestemmelse om gassledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/508152-2/200 11.05.2022 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
21:00

Rettighetshaver: GJESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 573
Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Rettighetshaver: LYSE FIBER AS
ORG.NR: 993 933 988
Rettighetshaver: LYSE LUX AS
ORG.NR: 923 119 159
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om kabelskap
Bestemmelse om mast/stolpe
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/508152-3/200 11.05.2022 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
21:00

Rettighetshaver: GJESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 573
Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Rettighetshaver: LYSE FIBER AS
ORG.NR: 993 933 988
Rettighetshaver: LYSE LUX AS
ORG.NR: 923 119 159
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/508152-4/200 11.05.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: GJESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 573
Bestemmelse om kantstein
Bestemmelse om veiskulder og veiskråning
Bestemmelse om trafikkskilt, gatenavnskilt og
postkassestativ
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/508152-5/200 11.05.2022 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING**
21:00
Bestemmelse om drift av fellesanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/508152-6/200 11.05.2022 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighetshaver: GJESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 978 573
Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Rettighetshaver: LYSE FIBER AS
ORG.NR: 993 933 988
Rettighetshaver: LYSE LUX AS
ORG.NR: 923 119 159
Rettigheten gjelder også for velforening i området
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/110574-1/200 31.01.2023 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 65 000 000
Pantehaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700

2023/665834-1/200 23.06.2023 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/621571-1

2023/110574-2/200 31.01.2023 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700

2023/665834-1/200 23.06.2023 21:00 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/621571-1

2023/621571-1/200 14.06.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321

GRUNNDATA

2021/1358715-1/200 29.10.2021 13:04 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1122 GNR: 9
BNR: 6
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207235021 / Megler: Olav Kristensen

Adresse: Ringtrostveien

Gnr: 9

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 12.04.2024

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ja nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Olav Kristensen

900 86 442

olav.kristensen@emlsr.no

Utbygger:
Stolt Prosjekt AS

EiendomsMegler 1 Nybygg
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Org. nr. 923734953
Telefon: 915 02 070
Oppdragsnr: 2207235021

EiendomsMegler **1**