

Skogens Ro Trinn 2

Nybygg Moldberget 200





Siv Merethe Jåtten
Eiendomsmegler MNEF
977 46 629
Siv.jatten@emlsr.no



Claire Lonsdale
Eiendomsmegler
970 31 359
claire.lonsdale@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

Skogens Ro Trinn 2

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Innskudd (40%)	Andel fellesgjeld (60%)	Fellesutgifter pr mnd	Renter pr. mnd (basert på 5,65%)	Totale fellesutgifter+renter pr mnd frem til år 11	Månedlig avdrag på lån fra år 11	Totalt per.mnd fra år 11	Status
H0101	102	97	3	6 490 000	2 596 000	3 894 000	3 389	18 334	21 723	2 961	24 684	
H0102	97	92	3	5 990 000	2 396 000	3 594 000	3 104	16 922	20 026	2 733	22 759	
H0103	56	51	1									SOLGT
H0104	53	48	1									SOLGT
H0105	66	61	2									SOLGT
H0106	86	81	2	5 190 000	2 076 000	3 114 000	2 758	14 662	17 420	2 368	19 788	
H0107	92	87	2	5 390 000	2 156 000	3 234 000	2 944	15 227	18 171	2 459	20 630	
H0201	102	97	3	6 490 000	2 596 000	3 894 000	3 101	18 334	21 435	2 961	24 556	
H0202	97	92	3	5 990 000	2 396 000	3 594 000	3 104	16 922	20 026	2 733	22 759	
H0203	56	51	1									SOLGT
H0204	53	48	1									SOLGT
H0205	66	61	2									SOLGT
H0206	86	81	2	5 190 000	2 076 000	3 114 000	2 749	14 662	17 411	2 368	19 779	
H0207	92	87	2	5 390 000	2 156 000	3 234 000	2 944	15 227	18 171	2 459	20 630	
H0301	102	97	3	6 690 000	2 676 000	4 014 000	3 261	18 899	22 160	3 053	25 213	
H0302	97	92	3	6 190 000	2 476 000	3 714 000	3 104	17 487	20 591	2 824	23 415	
H0303	56	51	1									SOLGT

Prisene er inkl. fast parkeringsplass. I tillegg kommer kr 5.000,- i andelskapital. på hver enhet og forutsatt ett pant, blir omkostninger kr 1.000,-, tillegg totalt kr 6.000,- pr enhet. Innmelding til BATE pr. kjøper kr.300,- er ikke inkludert i omkostningene. Lån er avdragsfritt i 10 år, deretter 35 års nedbetalingstid. Totalt 45 års nedbetaling. Lånekostnadene er basert på flytende rente p.t. 5,65%.
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.

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Innskudd (40%)	Andel fellesgjeld (60&)	Fellesutgifter pr måned	Renter pr. mnd (basert på 5,65%)	Totale felles kostnader pr. mnd frem til år 11	Månedlig avdrag på lån fra år 11	Totalt per.mnd fra år 11	Status
H0304	53	48	1									SOLGT
H0305	66	61	2									SOLGT
H0306	86	81	2	5 390 000	2 156 000	3 234 000	2 749	15 227	17 976	2 459	20 435	
H0307	92	87	2	5 590 000	2 236 000	3 354 000	2 944	15 792	18 736	2 551	21 286	
H0401	102	97	3	6 990 000	2 796 000	4 194 000	3 261	19 747	23 008	3 189	26 197	
H0402	97	92	3	6 490 000	2 596 000	3 894 000	3 104	18 334	21 438	2 961	24 400	
H0403	106	101	3									SOLGT
H0404	66	61	2									SOLGT
H0405	87	81	2									SOLGT
H0406	93	87	2									SOLGT

Prisene er inkl. fast parkeringsplass. I tillegg kommer kr 5.000,- i andelskapital. på hver enhet og forutsatt ett pant, blir omkostninger kr 1.000,-, tillegg totalt kr 6.000,- pr enhet. Innmelding til BATE pr. kjøper kr.300,- er ikke inkludert i omkostningene. Lån er avdragsfritt i 10 år, deretter 35 års nedbetalingstid. Totalt 45 års nedbetaling. Lånekostnadene er basert på flytende rente p.t. 5,65%.
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: Real Prosjektutvikling AS
Adresse: Postboks 88, 4001 STAVANGER
Org.nr: 980126331

BELIGGENHET

Foretrekker du sti framfor asfalt? Da har du funnet stedet for deg! Beliggenheten like ved Melshei gjør Skogens ro unikt. Her får du vakker natur og utallige tur- og aktivitetsmuligheter like utenfor gatedøra.

I nærmiljøet på Kleivane er det både skole, barnehage og idrettstilbud. Her er det også god bussforbindelse til Sandnes, med avganger hvert kvarter gjennom store deler av dagen.

ADRESSE

Skogens Ro Trinn 2
Moldberget 200, 4336 SANDNES

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 34, bnr. 664 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Hver bolig/andelsbolig vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse. Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget registreres i grunnboken. Salgsinformasjon og betingelser for kjøp inngår som del av prospektet for Skogens Ro borettslag og er en del av grunnlaget for inngåelse av kjøpekontrakt. Som kjøper av leilighet i dette prosjektet må man være medlem av Bate.

PRIS

Innskudd fra kr 1 196 000 til kr 2 916 000
Innskudd + fellesgjeld fra kr 2 990 000 til kr 7 290 000

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.

INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR

Totalprisen: Totalprisen på boligene består av innskudd - (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

Innskuddet - utgjør 40% egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån Utgjør 60%% av boligens totalpris og finansieres gjennom Den gule banken. Rente pt 27.06.2024 på 5,65% på felleslånet.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 45 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Lånevilkår fellesgjeld: IN-ordning:

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

Sikringsordning fellesgjeld:

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Borettslagets Sikringsordning AS som garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

OPPSTARTSKAPITAL TIL BORETTSLAGET

Som oppstartskapital til borettslaget innbetales kr 5.000,- pr kvm BRA for hver bolig (se prisliste).

Oppstartskapital innbetales sammen med kjøpesum, og vil bli overført til borettslaget når det er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av borettslagets styre eller forretningsfører.

OMKOSTNINGER

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

- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 500
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 500
- Oppstartskapital Borettslaget kr 5.000,-

Totale omkostninger kr 6.000,-
(årskontingent og innmelding i BATE er ikke inkludert)

- Kostnader til innmelding i BATE kr. 300 pr. kjøper
- Årskontingent i BATE etter innmeldingsåret pr. år. Kr. 300,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100.000 rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §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.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene for første driftsår. Se prislisten.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget

rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og TV/internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger

forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Innboforsikring for den enkelte andelseier
- Kostnader forbundet med oppvarming av boligen
- Tv/internett tilkobling estimert til kr 99 pr mnd pr enhet
- Kostnader til velforeningskontingent estimert til kr 100 pr mnd pr enhet
- Kostnader til Heime kr 125 pr enhet pr mnd.

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Lyse eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning. Avtalen er bindende for alle andelseiere.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtagelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

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 overtagelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende

bolig.

OVERTAKELSE

Ferdigstillelse er mellom juli-september 2026.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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 seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang 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.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen 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.

BORETTSLAGET

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets/ sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag/ sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter for Borettslaget Skogens ro. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt.

Kjøper er kjent med og aksepterer foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse i forbindelse med etableringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

AREALANGIVELSE

BRA fra 53 kvm til 102 kvm

BRA-i fra 48 kvm til 102 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 07.05.24 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1 - 3

ETASJE

4

BOLIGTYPE

Borettslaget vil bestå av totalt 60 andeler fordelt på to byggetrinn. Det tas forbehold om oppdeling til flere borettslag og flere bruksnumre.

EIERFORM

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BYGGEMÅTE

Tre og betong. Se leveransebeskrivelse fra selger.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2026.

TOMT

Tomteareal er ca. 3 671 kvm på eiet tomt.

Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter endelig oppmåling utført av kommunen.

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

PARKERING/GARASJE

Hver andelseier disponerer parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Det kan bli skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Borettslaget forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

FORKJØPSRETT

Det vil være forkjøpsrett for Bate sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boret gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boret i Borettslaget er overtatt.

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.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierene/sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

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.

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.

ADGANG TIL UMLEIE

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

HEFTELSE

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som

sikkerhet overfor de andre borettsshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

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

1108/34/664:

27.12.2019 - Dokumentnr: 1543007 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Kleivane B3 Og B4 Velforening
Org.nr: 923 748 245

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2016 - Dokumentnr: 1086035 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:34 Bnr:467

01.01.2020 - Dokumentnr: 232111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:34 Bnr:664

01.06.23- Eiendomsmegler 1 SR Eiendom AS-
Pantedokument med urådighet kr 300.000.000,-

10.05.24-Sandnes Sparebank-pantedokument kr 150.000.000,-

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

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.

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

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, 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, omfang av kjøkkeninnredning, møbler, 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.

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget avtales med kr. 35.000,- per solgte enhet opptil 3.500.000,-

Vederlaget avtales med kr. 40.000,- per solgte enhet mellom 3.500.000,- til 5.000.000,-

Vederlaget avtales med kr. 45.000,- per solgte enhet fra kr. 5.000.000,-

Alle priser er ekskl mva.

Fakturagebyr kr 62,- pr. faktura belastes oppdragsgiver.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

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.

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 sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Vei til tomtegrensen er offentlig. Veien på egen tomt vedlikeholdes av borettslaget. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledningen fra det offentlige nettet vedlikeholdes av borettslaget.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Lyse eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning.

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

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 dekningsavgift i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 30.000. 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 videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjekttert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/foringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

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.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

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 vernetting.

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 verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/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 prospekt og prisliste.

VEDLEGG

Tegninger datert 07.05.24

Etasjeplan datert 29.05.24 / 17.10.24

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt 20.06.16. sist endret 19.02.19

Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger datert 09.08.23

Romskjema datert 21.03.23, rev 21.06.23

Baderomsmøbel datert 03.05.23/31.10.24

Utenomhusplan datert 19.04.23

Grunnbok datert 24.06.24

Heftelser

Bustadoppføringslova

Utkast til vedtekter for Skogens Ro Borettslag datert:

03.08.23

Utkast til budsjett for Skogens Ro Borettslag datert:

11.08.23

Situasjonskart datert 21.03.23

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Thea Heikkilä

Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg

Telefon: 93084415

EiendomsMegler 1 Nybygg Sandnes

Adresse: Elvegaten 23 4306 SANDNES

Telefon: 915 02 070

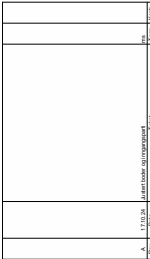
Org.nr.: 958427700

E-post: thea.heikkila@em1sr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2302235009

Oppdatert dato: 11.09.2025.



Model No.:	1:100	Fig	Engring	Type	Etage	Laport	Now:	A
------------	-------	-----	---------	------	-------	--------	------	---

**arki
partn^{er}**er
 Jens Z. et al. 30
 W. P. 51 51 0-6-00
 4000 51 51 0-6-00
 www.arkatnet.no

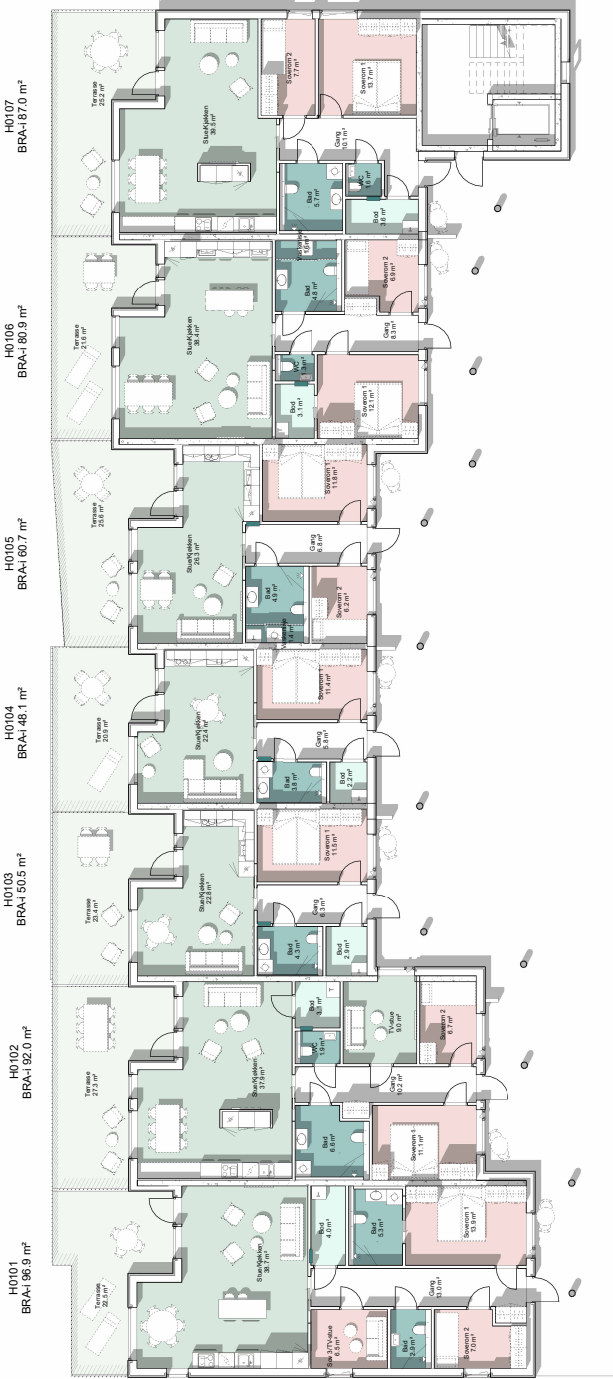
BATE boligbyggelag

Prosjekt	Skogens ro, Kleivane BB3
Prosjekt Nr. 2	1034

Træningsstøtten
SALGSTEGNINGER

Tegengraam
PLAN UETASJE

Order	03.07.24	Buyer's e-mail	ms	Contract ref.	le	Format	A1	New date	17.10.24
Material No.	1-100	Flag	BB3	Type	Empty	Layers	100	New:	A



H0101
BRA: 96.9 m²

H0102
BRA: 92.0 m²

H0103
BRA: 50.3 m²

H0104
BRA: 48.1 m²

H0105
BRA: 60.7 m²

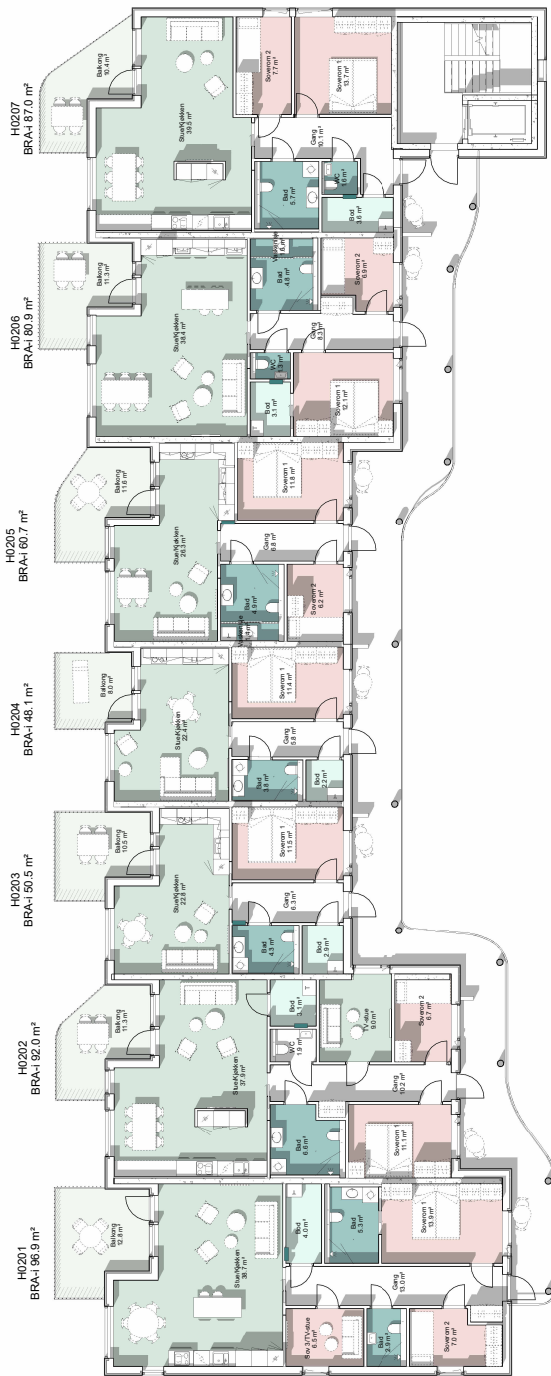
H0106
BRA: 80.9 m²

H0107
BRA: 87.0 m²

Rev	Dato	Rev	Dato	Rev	Dato	Rev	Dato
1:100	A	BB31	1	101			

arki
partn
er

Byggher	BATE boligbyggelag
Prosjekt	Skogens ro, Kleivane BB3
Byggher	1034
Byggher	SALLGSTEGNINGER
Byggher	PLAN 1 ETASJE
Dato	29.05.24
Rev	1:100
Rev	A
Rev	BB31
Rev	1
Rev	101

[illegible]**arki
partn^{er}**

Opportunity cost: 10.4%

Skogens ro. Kleivane BB3	Plotside Mark :
	1034

To gringstad.us
SALGSTEGNINGER

To gringueriam
PLAN 2 ETASJE

DATE: 29.05.24	Target in v mis	Kommission an le	Formzahl A1	Flow (akt):
MASSOW: 1:100	Flug Eyegrid Type A BB3	Flug Eyegrid Type Elarge	102	Flow:

LEVERANSEBESKRIVELSE SKOGENS RO

ORIENTERING

Prosjektet består av 2 bygg med til sammen 60 leiligheter og ligger på Kleivane i Sandnes kommune. (Gnr. 34 Bnr. 664)

Første trinn har 33 leiligheter. Andre salgstrinn har 27 leiligheter. Det er parkeringskjeller under hver av byggetrinnene.

Bygget prosjekteres og utføres i henhold til TEK 17. Prosjektet skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav mht. universell utforming og tilgjengelighet.

KONSTRUKSJONER OG FASADER

Hovedbærekonstruksjoner i bygget er betong og stål. Yttervegger bygges opp i isolert bindingsverk. Fasadekledningen består av trekledning med nødvendige beslag.

Yttertakene, isoleres og tekkes i henhold til teknisk forskrifts krav.

Vinduer og dører i yttervegger leveres i tre. Vinduer og balkongdører kles utvendig med lakkert aluminium, og fabrikkmalte karmen og foringer innvendig. Vindusglass leveres med U-verdi i henhold til tekniske forskrifter.

BALKONGER/TERRASSER

Balkonger leveres i betong og har eget sluk tilkoblet taknedløp for overvannshåndtering. Gulvoverflate er impregneret terrassebord. Svalganger leveres med betongoverflater. Rekkverk leveres i pulverlakkert stål. Balkong- og terrasse er å anse som utvendig konstruksjon. Skillevegg på terrasser utføres som trekonstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting etc.

INNREDNING LEILIGHETER

INNERVEGGER

Innervegger utføres i hovedsak med stendere og gipsplater. Vertikale leilighetsskiller utføres i betong og/eller gips. Overflatebehandling i henhold til romskjema.

HIMLINGER, SØYLER OG DRAGERE

Himlinger utføres i gips/betong som behandles i henhold til romskjema.

Baderom, bod, entré og rom hvor det er nødvendig blir nedforet/innkasset og kledd med gips. I enkelte leiligheter blir det nedsenket himling i stue/kjøkken.

GULVOVERFLATER

Gulvoverflater i tørre rom leveres med overflate i hht romskjema.

INNVEDIGE DØRER

Innvendige dører med slette dørbord, ferdig malt karm og standard vrider i børstet alu-utførsel. Inngangsdører til leiligheter leveres med slett dørbord og dørkikkert. Inngangsdør har FG-godkjent lås.

LISTVERK

Det monteres fabrikkmalte lister rundt dører. Gulvlister leveres i lakkert eik. Ytterdører og vinduer leveres listfritt (gipset smyg). Boligen leveres uten taklister.

KJØKKEN

Kjøkken leveres med fronter med fem forskjellige fargevalg, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum, samt tilrettelagt for integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredning leveres i hht tegning fra kjøkkenleverandør. Medtatt kjøkken er i prisgruppe 2 og det er ulike valgmuligheter innenfor denne prisgruppen. Det leveres slimline kjøkkenvifte tilkoblet sentralt kanalanlegg. Det medfølger ikke hvitevarer i leveransen. Det tilrettelegges for kjøp av hvitevarepakker som tilvalg. Under overskap leveres spotlights.

Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap må benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, og kan derfor ikke benyttes som skap plass.

BADEROMSINNREDNING

Baderoms innredning med fronter med fem forskjellige fargevalg. Innredning består av underskap med heldekkende servant og speil. Innredning leveres i hht tegning fra baderomsleverandør. Medtatt innredning er i prisgruppe 2.

GARDEROBE

Garderobeskap kan kjøpes gjennom tilvalgprosess. Det er satt av plass til garderobeskap iht. salgstegning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsledninger tilkoples kommunalt anlegg. Teknisk skap for vann og elektro plasseres i leiligheten i egnet rom. Det forutsettes at tørketrommel må være av typen "kondenstørketrommel".

SANITÆR

Sanitærutstyr leveres med normal god kvalitet. Det leveres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin i rom som angitt i romskjema. Alt porselen leveres i farge hvit. Det leveres skap for sisterner og vannskap på hovedbad i leilighetene med hvit glassfront. I WC leveres innebygget sisterner. Blandebatteri/armaturer leveres i "krom" utførelse av god kvalitet. Dusj leveres med dusjvegger i glass, mål og utforming på dusjsone fremkommer på salgstegning, med glidestang og slange m/dusjhåndtak

VENTILASJONSANLEGG

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra eget luftbehandlingsanlegg i hver leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, gang el. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, bod, m.fl.

OPPVARMING AV LEILIGHETER

Leilighetene forsynes med varmtvann fra sentralt felles varmepumpeanlegg. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme med viftekonvektor plassert i stue/kjøkken. Det leveres vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom. Kostnader for forbruk faktureres basert på måling av forbruk. I hver bolig leveres det måler for avlesning av forbruk av varmt tappevann og oppvarming.

ELEKTRISK

Alle rom leveres med enkel taklampe med unntak av stue og kjøkken. På bad leveres armaturer over speil. Innfelte spotter leveres på bad. Under overskap på kjøkken leveres spotlights. All belysning har LED-lyskilde.

Hovedbryter og måler for hver leilighet installeres ute i byggets fellesareal, iht. offentlige krav. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten i bod eller entré. Elektrisk anlegg ligger skjult i leilighetene. Anlegg leveres etter NEK 400. Øvrige installasjoner i leiligheter som beskrevet i romskjema.

Telefon/bredbånd og TV-uttak til hver leilighet i henhold til romskjema.

SPORTSBOD

Alle enheter tildeles 1 stk. sportsbod. Sportsbod i parkeringskjeller leveres med vegger i stålkonstruksjoner med gitteråpning på ca. 20 cm øverst, dør har lås med systemnøkkel. Sportsbod leveres med 1 stk el-stikkontakt.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablå ved hovedinngangspartiene og porttelefon anlegg. Det leveres også ringeknapp ved hoveddør til hver leilighet.

BRANNSIKRING

Hele bygget skal tilfredsstillе dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i fellesarealer, leilighetene og hvor teknisk forskrift krever dette. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg – avstillingsmulighet ved feilutløsning i hver etasje.

PARKERING

Leilighet selges med 1 stk parkeringsplass inkludert i salgspris. Det etableres felles garasjeanlegg i P-kjeller.

FELLESAREAL / INNREDNING TRAPPEROM

OVERFLATER

Overflater består av betong / gipsplater som sparkles og males. Gulv legges med fliser. Der det er behov vil det bli montert absorbenter i trapperommet for å redusere etterklangstiden.

DØRER

Ytterdører leveres i pulverlakkert aluminium med glass.

REKKVERK

Rekkverk i trapperom leveres med håndløper på vegger og håndløper med vertikale spiler langs indre trappevange, i henhold til forskrifter.

UTOMHUSPLAN

Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten i henhold til utomhusplan for aktuelt boligtrinn. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd.. Vannutkaster plasseres ved hovedinngang til bygg på bakkeplan.

SYKKELPARKERING

Det leveres sykkeloppstillingsplass i hht kommunale retningslinjer og utendørs sykkelparkering for gjester.

Det etableres sykkelvaskeplass i parkeringskjeller.

HEIS

Alle leiligheter har tilkomst via heis fra parkeringsanlegg/underetasje.

POST OG AVFALLSHÅNDTERING

Det vil etableres felles avfallsanlegg med nedgravde avfallskontainere utendørs iht. utomhusplan. Kommunal renovasjon.

Postkasser på vegg i inngangspartiet.

TILVALG/ENDRINGER

Etter kjøp av leilighet kan kjøper endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsprogram. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om de tidsfrister som blir satt av entreprenør.

Rett til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9.

Det aksepteres ikke andre leverandører/ entreprenører til boligen i byggetiden enn de som er valgt for prosjektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i leveranse og utførelse uten at dette skal gå utover kvaliteter og funksjonalitet.

Romskjema Skogens ro

Rom / område		Beskrivelse	Generelt	Gang	Stue/ Kjøkken	Sov	WC	Bad	Vaskerom	Bod / WIC / kott / garderobe
Overflater	Gulv	Parkett eik tre-stavs hvit-pigmentert / lakk.		X	X	X	X			X
		Flis 30x30cm, 10x10cm i dusj						X		
		Flis 20x20cm med sokkelflis							X	
	Vegg	Sparklet og malt gips/betong. NCS-S0502Y		X	X	X	X		X	X
		Flis 30x60cm						X		
		Isolasjon i innvendige vegger					X	X		
	Himling	Sparklet og malt gips/betong		X	X	X	X	X	X	X
	Vindu	Innvendige karmen og foringer malt NCS-S0502Y. Håndtak og beslag i børstet stål-utførsel	X							
	Innerdører	Hvitmalt glatt dør, malt karm, terskel i tre. Vrider i børstet alu-utførsel	X							
	Ytterdør	Malt glatt dør med malt karm og terskel i alu. Foringer malt og terskel i eik. Leveres med kikkhull. Vrider i børstet alu-utførsel.		X						
Teknisk	Balkongdør	Slagdør. Innvendige karmen og foringer malt NCS-S0502Y. Håndtak i børstet alu-utførsel.	X							
	Elektro	Elektriske punkter etter NEK 400-8-823 / TEK17	X							
		TV-uttak iht. NEK400			X					
		Det leveres rørfremlegg for tilkobling til kabellerverandør i den enkelte leilighet.								
		Utelys og stikkontakt på balkong	X							
		Ringknapp ved inngangsdør	X							
	VVS	Fordelingsskap vann innfelt i vegg (rør-i-rør)	X							
		Fordelingsskap vannvarme	X							
		Vannbåren gulvvarme						X	X	
		Viftekonvektor			X					

Skogens ro borettslag

Antall enhet: 60
Totalt kvm ca: 4.350
Estimert felleskostnader pr kvm 32

Konto	Totale innbetalinger	
3600	Fellesutgifter drift	1.670.400
3617	TV internett kostnader	71.280
	Heime	90.000
	Velforeningskontigent	72.000
	Sum innbetalinger	1.903.680
5330	Styrehonorar	90.000
5400	Arbeidsgiveravgift	12.690
6200	Elektrisk energi	120.000
6600	Bygningsmessig vedlikehold	108.000
6320	Kommunaleavgifter	420.000
6610	Drift/vedlikehold fellesområder	75.000
6607	Velforeningskontigent	72.000
6330	Vaktmester	200.000
6360	Renhold	40.000
6970	Heime	90.000
6980	Tv/internett	71.280
6780	Drift heis	60.000
7100	Velforeningskontigent	72.000
6609	Andre Driftskostnader	30.000
6711	Tilleggskontrakter Bate (IN-ordning, nøkkel)	38.000
6710	Forretningsførerhonorar	137.500
7450	Medlemskontigent	18.000
6701	Revisjon	7.000
7500	Forsikring	156.000
7520	Sikringsordning	8.000
6940	Div adm. og org.messige kostn	24.000

Lånekostnader Ikke budsjettet

Total driftskostnader 1.849.470

Driftsresultat 54.210

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 32 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Tv/Internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet
- Kostnader til velforeningskontigens som er estimert til kr 100 pr mnd pr enhet

Kostnader til Heime kr 125 pr enhet

- Renter på fellesgjeld. Avhenger av gjeldene rentesats og fellesgjeld på den enkelte bolig

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 150,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Inndata

Navn	Skogens ro borettslag
Antall leiligheter	60
Total kvm	4.350
Felleskostnader pr kvm	32
Styrehonorar pr enhet	1.500
Elektrisk Energi fellesareal pr enhet	2.000
Bygningsmessig vedlikehold pr enhet	150
Drift/vedlikehold fellesområder	75.000
Velforeningskontigent	100
Vaktmester	200.000
Renhold	40.000
Tv/Internett pr enhet pr mnd	99
Antall heiser	2
Kostnader pr heis	30.000
Andre Driftskostnader pr enhet	500
Forretningsførerhonorar	110.000
Revisjon	7.000
Forsikring pr enhet	2.600
Div adm. og org.messige kostn pr enhet	400
Kommunaleavgifter pr enhet	7.000
Sikringsordning	8.000
Tilleggskontrakter Bate (nøkler, IN)	38000
Medlemskontigent	18000
Heime 125 kr pr andel pr mnd	90.000

Revidert dato 11.08.2023

Renter på fellesgjeld. Avhenger av rentesats og fellesgjeld pr bolig

Vedtekter

(endringer må medregnes)

for Skogens ro borettslag org nr (...)

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den

1. Formål

1.1 Formål

Skogens ro borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

Andelseiere i borettslaget er pliktig medlemmer i velforeningen for boligområdet på Kleivane.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5 000,-

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boliger, fellesareal og gjestehybel

4.1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Bruksoverlating

Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det er saklig grunn for å nekte godkjenning at brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 Gjestehybel

Gjestehybel eies av borettslaget og kan leies etter bestilling hos styret. Styret i borettslaget fastsetter regler for bestilling og de til enhver tid gjeldende priser. Bruker av felleshybel er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealet disponeres og at gjestehybel tilbakeleveres i samme stand som den ble overtatt. Borettslaget kan om ønskelig bestille rengjøring, noe som også vil gjøres dersom det ikke er rengjort og det ikke er avtale med styret. Kostnader tilfaller siste bruker eller den som er ansvarlig for manglende renhold. Alle inntekter og kostnader forbundet med drift av gjestehybel tilfaller borettslaget

5. Parkering

5.1 Parkeringsplasser

Hver andelseier disponer parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Fordelingen av parkeringsplasser følger som vedlegg 1 til disse vedtektene. Styret kan foreta en annen fordeling ved behov.

5.2 Ladepunkt for el-bil

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

5.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Det regnes også som mislighold dersom andelseier ikke gir styret adgang til boligen i tråd med punkt 6.2 fjerde avsnitt.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene, eller ut fra andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for melding av saker.

10.4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
4. valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling,
5. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
6. krav om granskning,
7. Vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10.7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Overgangsregler

Utbygger har ikke avgjort om utbyggingen foretas i ett eller to borettslag. Disse vedtektene er basert på at utbyggingen blir i ett borettslag. Intensjonen til utbygger er å bygge det ut i et borettslag dersom salg og bygging praktisk lar seg gjennomføre innenfor en tidsperiode utbygger ser at dette er hensiktsmessig. Det vil uansett bli to byggetrinn et for hver blokk. Beslutning om å evt. dele opp byggetrinnene i 2 borettslag vil senest tas ca 6 mnd før innflytting av trinn 1. Deles utbyggingen inn i to separate byggetrinn med to borettslag, vil det bli etablert fellessameie/velforening for garasjeanlegg og uteområder med tilhørende vedtekter, og egne vedtekter for hvert av borettslagene. Begge borettslagene skal likevel sikres tilgang til felles funksjoner som gjesteleilighet etc. selv om det ligger i et annet borettslag.

Dersom utbyggingen foregår over flere byggetrinn, men innenfor ett borettslag, så er Utbygger ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for andeler i andre byggetrinn frem til disse er ferdigstilt. Dette gjelder kun frem til disse andelene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og det første av disse milepæler.

Inntil hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en rasjonell utbygging i samsvar med selgers planer og med endringene som evt blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Borettslagets utvendige og innvendige fellesarealer for adkomst i forbindelse med utbyggingen.

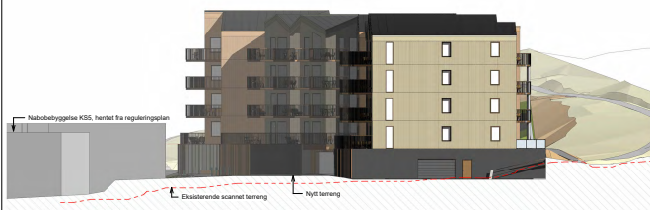
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamlingen når alle byggetrinn i prosjektet er innflyttet, og dette bekreftes av utbygger overfor borettslaget. Utbygger står fritt til å leie ut p-plasser som tilhører usolgte andeler eller andeler i senere byggetrinn innenfor utbyggingsområdet.



Sett fra nord-vest



Sett fra sør-øst



Sett fra sør



Sett fra nord

Maks tillatt høyde er
21 meter, tilsvarende
kote + 122.

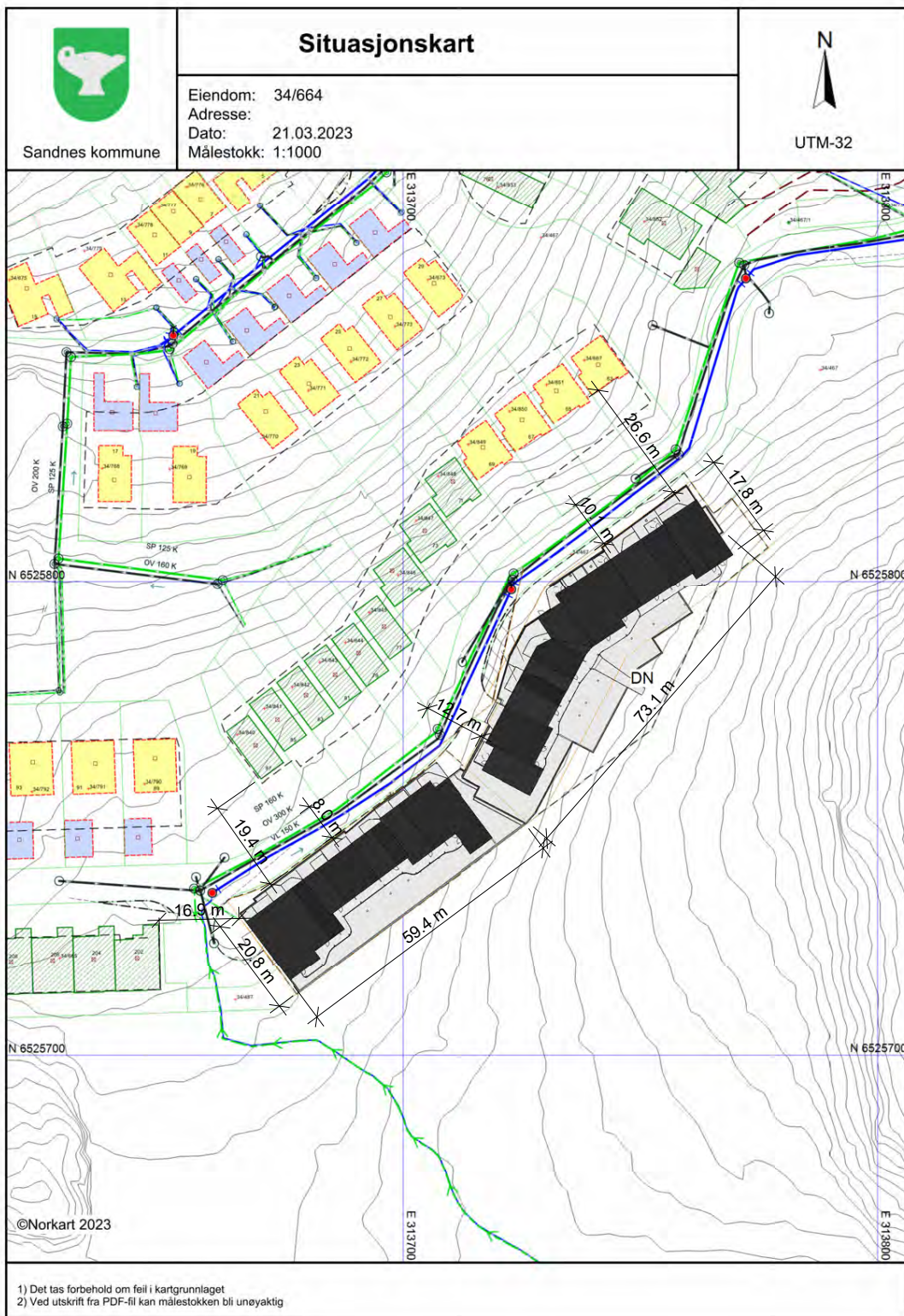
Arkitekt		Firma		Prosjekt		Dato	
1:200		A300					
arki partn er							
BATE boligbyggelag Klevane NABOVARSEL FASADER BB2 OG BB3							
21.03.23		1:200		A1		A300	

	Forkslager
	Formalregistrering
	Præst
	Præst 1925-04
	Endemangoplysning
	Nybygg
	Forkslagsk. & fjalter
	Imagery
	Punktbytte (eks.)
	Konfulde (ny)
	Konfulde eks. terring
	Konfulde nytt terring
	Statuer
	Terreringssk. m. håndpæde
	Flætte-fugter
	Relev
	Plan
	Stauder
	Bundekke / lyng
	Bueller
	Grestakke
	Nyttel. registrering - um terringssk. st. planer
	Stauder
	Gestakled fordrager
	Infiltrationsregul. (vadi)
	Eksternende terring
	Nye terring
	Slur buer (2-3 km)
	Kilopæter
	Beltegrænsen
	Komprimert stærmel
	Brostein
	Tedde
	Beltegr. af træstubber
	Elvesten - dreningsfelt
	Stilleveg
	Stålkant vs 0,2 m
	Målbæring - stålspæde
	Kupelstet
	Sænfærd, stålspæde
	Fokstæpset
	Sjældparkering
	Puller
	Vugt - lakoniseret lys

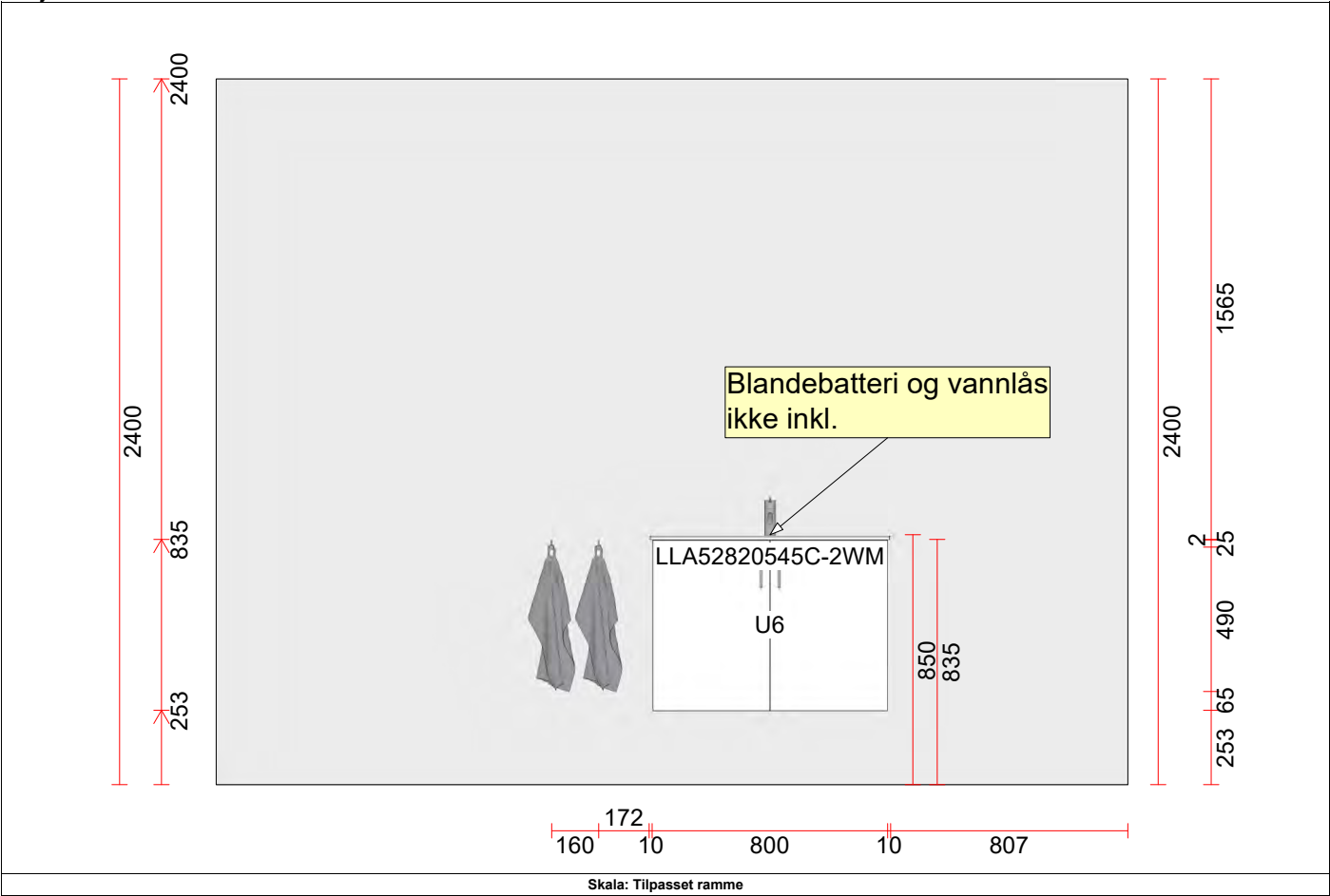


PLAN 1:200

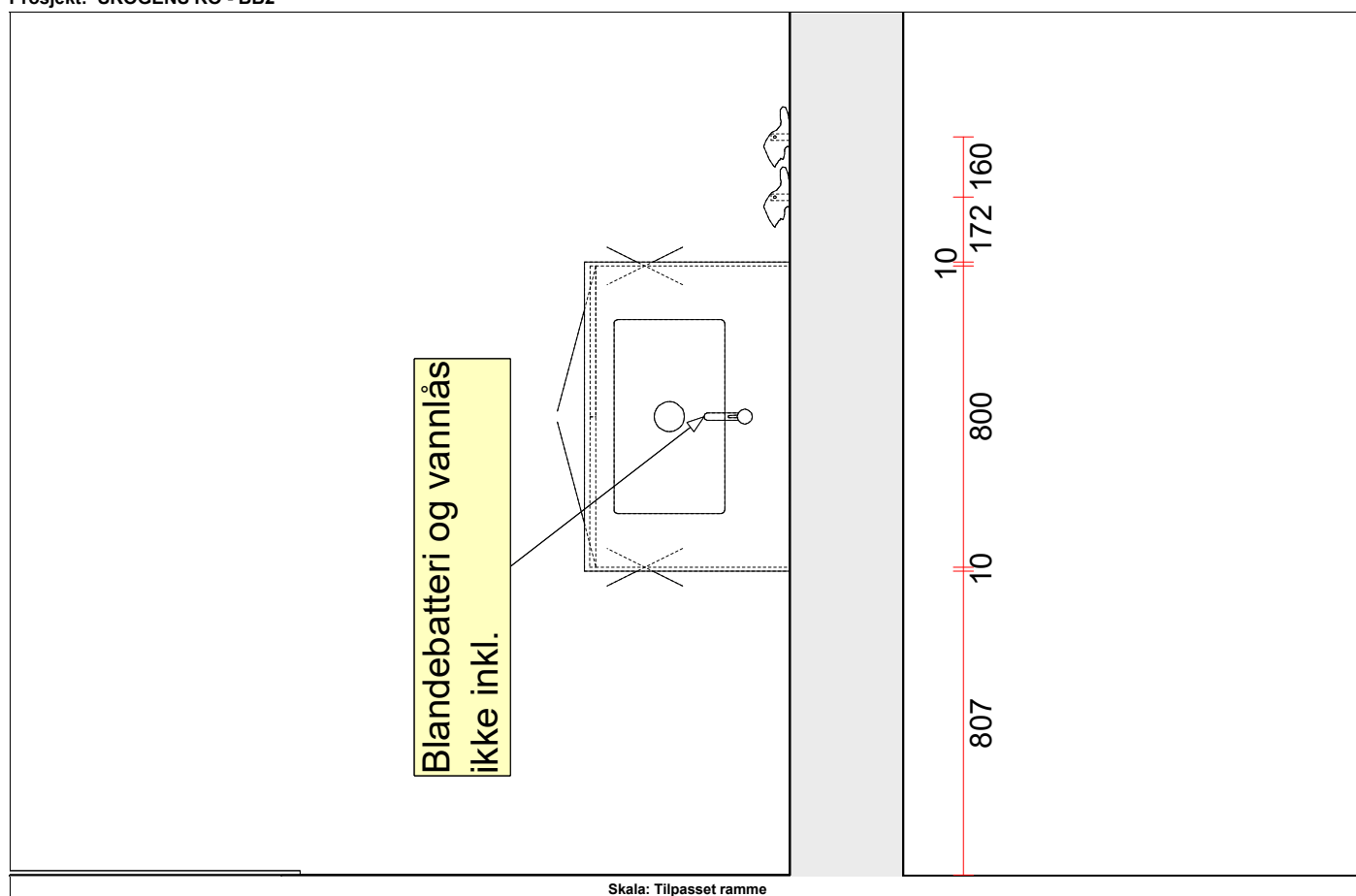
[illegible]

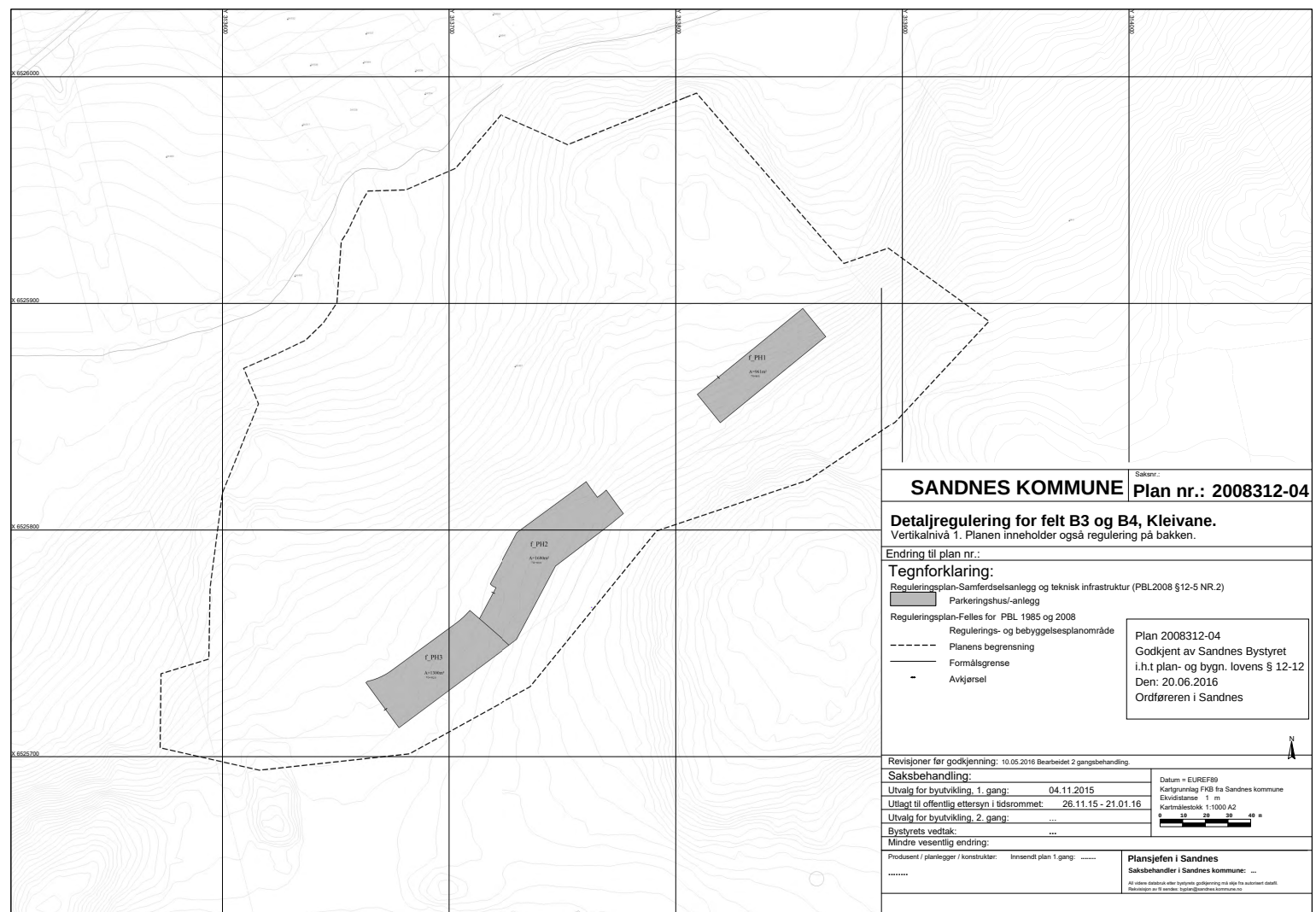






MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas





SANDNES KOMMUNE Saksnr.: 2008312-04

Detaljregulering for felt B3 og B4, Kleivane.
Vertikalnivå 1. Planen inneholder også regulering på bakken.

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

 Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

----- Planens begrensning

— Formålsgrænse

- - - - - Avkjørsel

Plan 2008312-04
Godkjent av Sandnes Bystyret
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 20.06.2016
Ordføreren i Sandnes

Revisjoner før godkjenning: 10.05.2016 Bearbeidet 2 gangsbehandling.

Saksbehandling:

Uvalg for byutvikling, 1. gang: 04.11.2015

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 26.11.15 - 21.01.16

Uvalg for byutvikling, 2. gang: ...

Bystyrets vedtak: ...

Mindre vesentlig endring:

Produsent / planlegger / konstruktør: Innsendt plan 1 gang: ...

.....

Datum: EUREP86
Kartgrunnlag: FKB fra Sandnes kommune
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1000 A2


Plansjefen i Sandnes

Saksbehandler i Sandnes kommune: ...

All videre databruk eller trykking godkjenning må søges fra sakshandlers stoff.
Revisjonen av 18. januar: togang@sandnes.kommune.no

Detaljregulering for felt B3 og B4, Kleivane

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2008312-04

Saksnummer 13/03673

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

§ 2.1 Felles søknad

Det skal søkes samlet rammesøknad for hvert delfelt, inkl. carporter, boder og levegger, samt

vise opparbeiding og bruk av hele feltet, herunder landskapstilpasninger, beplantning, belegg, murer, gjerder o.l.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering, belegg, belysning terreng, lekeutstyr, murer, gjerder og levegger over 0,5m, og andre innretninger. Utomhusplanen skal ha terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 2.3 Bygningstegninger

Rammesøknad skal vise 2 snitt, på langs og på tvers av tomte av hver tomt, gjennom bebyggelse og hele tomte. Fasadetegninger skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Fasadetegninger skal vise terrenglinjer for nåværende og framtidig terreng. Søknad skal følge formingsveileder.

§ 2.4 Tekniske planer

Tekniske planer skal inneholde landskapsplan for uteområder, grøntdrag og lekeplasser i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal prosjektere og vise eksisterende og framtidig terreng med terrassering, murer, adkomst, interne gangveger, arealer for opphold og lek og sikring av disse, universell utforming, avfallshåndtering, trafostasjon, lysplan, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, pergola, etc.

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, renovasjon, VA og flomhåndtering, som skal godkjennes av Sandnes kommune.

- Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/ byggegroper skal planlegges og godkjennes som en del av de tekniske planene for

overvannshåndtering. Det tillates ikke utslipp av forurenset overvann eller vann med stort partikkelinnhold til kommunalt overvannsnett eller vassdrag (krav til mindre enn 50mg SS/liter).

- Overvannshåndtering og flomhåndtering skal inngå i tekniske planer. Det skal prosjekteres for overvannsløsning og flomvann i henhold til planbeskrivelsen, som skal sikre at overvann og flomvann ikke føres eller ledes til eksisterende bebyggelse. Landskapsplan/utomhusplan skal detaljere løsning av flomveier. Detaljerte tekniske løsninger for flomveier må innsendes sammen med tekniske planer.
- For overvannshåndtering skal det legges til rette for infiltrering og fordrøyning av takvann for alle delfelt innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak for å fordrøye og infiltrere overvann på uteareal. Løsninger avklares med Sandnes kommune i tekniske planer.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 3. 1** Utbygging skal skje iht. gjeldende utbyggingsavtale. Skolekapasitet skal dokumenteres før innflytningstillatelse kan gis.
- § 3. 2** Tekniske planer og utomhusplaner skal være godkjent av Sandnes kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
- § 3. 3** Offentlig og felles infrastruktur, inkludert murer, skal være ferdig opparbeidet frem til tomt før boligen kan tas i bruk.
- § 3. 4** Flomveier skal være utarbeidet og ferdigstilt før igangsettelse av boligbebyggelse kan ta til. Midlertidige løsninger kan benyttes.
- § 3. 5** Ved gradvis utbygging av planområdet skal tilhørende lekeplasser og fellesområdet, samt renovasjonsanlegg opparbeides. Det tillates ikke at beboerne må krysse anleggsområder for å nå de gjeldene funksjonene.
- § 3. 6** Rekkefølgetiltak for opparbeidelse av grøntområder og lekeplasser, som skal være opparbeidet og ferdigstilt før innflytningstillatelse kan gis:

Felt	BB1	BB2	BB3	KS1	KS2	KS3	KS4	KS5	KS6	KS7	KS8	KS9	KS10	KS11	FS
Tiltak															
o_G1				x	x										
o_G2				x	x										
o_G3					x		x			x	x	x			
f_G4	x	x													
f_G5			x											x	
f_G6						x	x	x	x						x
f_LEK1			x					x	x					x	
f_LEK2		x							X						x
f_LEK3	x									x	x	x			
f_LEK4				x	x	x	x								
LNF	X	X	X											x	

- § 3. 7** Det skal sikres adkomst fra BB2 til f_G4 via offentlig gangvei o_GG1 og trapp ved o_AVT1, før innflytningstillatelse til BB1 og BB2 kan gis. Dette skal prosjekteres sammen med BB2 for å få til en god landskapsmessige utforming.
- § 3. 8** Alle forbindelser til eksisterende stinett skal være opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Dette er spesifisert i §7.1 Grønnstruktur.
- § 3. 9** Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være ferdig opparbeidet innen tilhørende boliger tas i bruk.
- § 3. 10** Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/ byggegropen må være etablert før gravearbeider kan igangsettes.
- § 3. 11** Tilstøtende offentlig vegnett og adkomstveg til feltet skal være opparbeidet ved etablering av boliger innenfor planområdet.
- § 3. 12** I henhold til områdeplanen skal G2 være etablert før B3 etableres, og G3 skal være etablert før B4.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4. 1 Universell tilgjengelighet

Universell utforming er lagt til grunn for planarbeidet, iht. teknisk forskrift. Ved utforming av de

enkelte delfeltene innen planen skal det tilrettelegges for tilgjengelige boliger og uteområder med universell utforming. I henhold til gjeldende kommuneplan for Sandnes skal minimum 50% av ny småhusbebyggelse være tilgjengelige boenheter.

Lekeplasser skal tilpasses prinsipper om universell utforming. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner. Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

§ 4. 2

Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessige bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Regulerte forstøtningsmurer skal oppføres som natursteinmur. Det tillates etablering av fundament for mur utenfor plangrense ved KS7, KS8 og KS9.

Maks tillatte høyde for mur er 5m. Høydeforskjell over 5m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:2. Skråning mer enn 1:2 regnes ikke med som lekeareal iht. norm, med mindre de har integrert som terrengrutsjebaner eller tilsvarende.

Regulert mur ved f_G4 kan også opparbeides som skjæring, hvis dette er hensiktsmessig i forhold til grunnforhold og terreng. Området kan også terrasseres for å skape en mykere overgang mellom veien og lekeplassene.

§ 4. 3

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

§ 4. 4 Kulturminner

Ved eventuelle funn ved gjennomføringen av planen skal Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 4. 5 Parkering

Dimensjonering av bil og sykkelparkering fremgår av tabellen under:

Område	Bilparkering	Sykkelparkering	Tilleggsbestemmelser til de enkelte områdene
BB1-BB3	Min 1 P/boenhet + 0,2 P/gjest pr boenhet	Min 3 P/boenhet	5% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede 10% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.
KS1- KS6, KS10, FS	1 P/boenhet + 1 P gjest pr boenhet	Min 4 P/boenhet på egen tomt	Bil og sykkelparkering løses på egen tomt
KS7- KS9	Min 1 P/ boenhet + 0,2 P gjest pr boenhet.	Min 4 P/boenhet på egen tomt	Bil parkering løses i felles parkeringsplass, f_PP1 og f_PP2, hvor det kan etableres carporter. 5% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. 10% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

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

§ 5. 1 Fellesbestemmelser

- Min 50 % av privat uteareal skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00.
- Maksimale høyder er målt fra TGI (topp gulv inngang) med utgangspunkt i regulerte vei høyder, vist på plankart. Det tillates avvik/ justering av TGI på +/- 1 meter.
- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, og i henhold til maksimal utnyttelse m2 BRA for hvert delfelt som vist i bestemmelsene. I BRA regnes ikke carporter/garasje, utvendig bod og biloppstillingsplasser. Trapper, balkonger, P-plass for sykkel, boder, søyler og tekniske rom kan overskride byggegrenser. Det tillates oppføring av bod på mellom 5-10 m2 i tilknytning til bolig/carport/garasje/levegg.
- Det tillates takterrasse. Trappetårn kan overstige maks byggehøyde, med 3 m.
- Fordeling og plassering av typologiene skal dokumenteres ved byggesøknad, sammen med tomteinndeling.
- Carport/garasje tillates etablert utenfor byggegrenser, og i tomtegrense, og søyler skal plasseres og utformes slik de ikke hindrer sikt. Det kan tillates takterrasse på carporter.

Dette skal vises i rammesøknad.

- Avstand fra kommunale ledninger til bygning skal være minimum 4 m.
- Alle boenhetene i blokkene skal være tilgjengelige. Hovedetasje til blokkbebyggelsen skal ha tilgjengelig adkomst fra veg o_KV1.
- Overgang mellom private hager og offentlige grøntområder eller gangveg, skal markeres med beplantning eller gjerder, og gjerder skal ikke overstige 1m i høyde. Det skal tilstrebes en lett overgang mellom privat og offentlig areal.
- Levegger skal ha ens utforming for alle boliger innenfor samme husrekke. Levegger skal harmonere med uttrykket på bolig både i materialitet og fargebruk. Leveggers maksimale høyde er 1,8 m og maksimale lengde er 3 m fra huskropp, og skal beskrives ved byggemelding. Levegg kan tilknyttes eventuelle terrasser eller boder.

§ 5.2 **Blokkbebyggelse – BB1-BB3**

BB1

Innenfor feltet kan det bygges mellom 15-21 boenheter i blokk. Plassering av forstøtningsmurer avklares ved detaljprosjektering. I feltet skal det etableres gode forbindelser fra boligene til f_G4, gjerne i form av takterrasse. Takterrasse fra blokkene kan ha adkomst til grøntområdet bak blokkene for en direkte adkomst.

Blokken skal ha flate tak. Det tillates pulttak på deler av bebyggelsen.

Bygget skal ha maksimalt 5 etasjer inkludert parkeringskjeller. Maksimal tillatte høyde er 21m. Maks tillatte BRA er 1900 m2.

Støyreduserende tiltak i fasade, og grunnforhold skal vurderes i prosjekteringen.

BB2

Innenfor feltet kan det bygges 32 leiligheter i blokk. Blokken skal ha adkomst fra o_KV1 og inn til felles parkeringskjeller. Forstøtningsmurer tillates. Bebyggelse kan føres opp i totalt 5 etasjer inkludert parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller flate tak. Maksimal tillatte høyde er 21 m. Maks tillatte BRA er 3500 m2. Det tillates takterrasse på hele eller deler av bebyggelsen. Det skal legges særlig vekt på fjernvirkning og utforming, materialer og farge på gavlveggen mot vest.

BB3

Innenfor feltet kan det bygges en blokk med 28 boenheter. Blokken skal ha adkomst fra o_KV1 og inn til felles parkeringskjeller. Forstøtningsmurer tillates. Bebyggelse kan føres opp i totalt 5 etasjer inkludert parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller flate tak. Maksimal tillatte høyde er 21 m. Maks tillatte BRA er 3200 m². Det tillates takterrasse på hele eller deler av bebyggelsen.

Det skal legges særlig vekt på fjernvirkning og utforming, materialer og farge på gavlveggen mot vest.

§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse – KS1 – KS10

KS1

Feltet kan bebygges med totalt 7 boenheter. Bygningene skal ha adkomst fra veg f_KV3. Terrenget for tomtene kan fylles opp i stedet for regulert forstøtningsmur, men skråning skal ligge inne på tomta.

Maks tillatte BRA er 2000 m². Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

KS2

Feltet kan bebygges med totalt 6 boenheter. Bygningene skal ha adkomst fra veg f_KV3. Tomtene kan fylles opp men skråning skal ligge inne på tomta. Regulert forstøtningsmur kan etableres for å få tilstrekkelig hageareal.

Maks tillatte BRA er 1800 m². Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

KS3

Feltet kan bebygges med totalt 14 boenheter. Bil- og sykkelparkering og utebod skal legges på nivå med vegen f_KV3. Det tillates flate tak og takterrasser. Boligene legges i terreng i området vist med byggegrense. Hagearealer mot sørøst skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng.

Maks tillatte BRA er 1800 m². Ingen av boenhetene må være tilgjengelige.

KS4

Feltet kan bebygges med totalt 10 boenheter. Bil og sykkelparkering og utebod legges på nivå med vegen f_KV3. Det skal tillates flate tak og takterrasser. Boligene legges i terreng innenfor området vist med byggegrense. Hagearealer mot sørøst skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng. Mot boligtomtene FS og KS7 skal det ikke være forstøtningsmur.

Maks tillatte BRA er 2400 m². Ingen av boenhetene må være tilgjengelige.

KS5

Feltet kan bebygges med totalt 4 boenheter. Det skal være flate tak og det tillates takterrasser. Hagearealer mot nordvest skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng. Mot grøntarealet o_G2 skal det ikke være forstøtningsmur.

Maks tillatte BRA er 1200 m². Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

KS6

Feltet kan bebygges med totalt 13 boenheter. Det skal være flate tak og det tillates takterrasser. Hagearealer mot nordvest skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng. Mot grøntarealet o_G2 kan det etableres en forstøtningsmur for å få tilstrekkelig hageareal.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter. Maks tillatte BRA er 3700 m².

KS7

Feltet kan bebygges med mellom 8-10 boenheter. Boligene skal knyttes til bilfritt tun rundt f_LEK3 og skal ha adkomst fra f_KV4. Bilparkering i carport tilhørende boligene, samt gjesteparkering, skal etableres innenfor f_PP2.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter. Maks tillatte BRA er 1800 m².

KS8

Feltet kan bebygges med totalt 4 boenheter. Feltets boliger skal knyttes til bilfritt tun rundt f_LEK3. Hager som grenser til f_LEK3 bør ha utgang til fellesarealene. Boligene skal ha adkomst fra f_KV4, og parkering innenfor f_PP1.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter. Maks tillatte BRA er 1200 m².

KS9

Feltet kan bebygges med totalt 6 boenheter. Boligene skal knyttes til bilfritt tun rundt f_LEK3. Boligene skal ha gangadkomst fra gangvei i nordøst. Biladkomst fra f_KV4 og parkering i carport i f_PP1. Hager mot sørvest bør ha utgang til fellesarealene.

Maks tillatte BRA er 1600m². Ingen av boligene må være tilgjengelige.

KS10

Feltet kan bebygges med totalt 6 boenheter. Boligenes hovedetasje skal ha adkomst fra o_KV1. Det kan tillates etasjer over og under denne hovedetasjen. Det tillates flate tak og takterrasser. Hagearealer mot nordvest skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng.

Maks tillatte BRA er 1600 m². Ingen av boligene må være tilgjengelige.

§ 5. 4 Frittliggende småhusbebyggelse

FS

Feltet kan bebygges med 3 boenheter med parkering på egen tomt. Ved felles prosjektering

tillates fellesparkering. Boligene tillates bygget i inntil 3 etasjer, inkludert sokkel. Maksimal byggehøyde over gulv i 1. etasje er gesims 10,5 m og mønehøyde 13 m. Bebyggelsen skal ha saltak.

Maks tillatte BRA er 1200 m², for hele feltet samlet. Det tillates oppføring av bod på mellom 5-10 m² i tilknytning til bolig/carport/garasje/levegg, og kan plasseres utenfor byggegrense. Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

§ 5.5 Renovasjon

Innenfor område o_REN1, o_REN2 og o_REN3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Det skal være 5 containere på o_REN1 og 4 containere på o_REN2 og o_REN3.

Containerne innenfor o_REN2 skal vende mot boligene innenfor KS10.

§ 5.6 Lekeplass

Alle lekeplassene er felles for hele området og alle beboerne har adgang til alle lekeplassene.

- f_LEK1 er felles sandlek for BB3, KS10, KS5 og KS6.
- f_LEK2 er felles sandlek for BB2, KS6 og FS.
- f_LEK3 er felles sandlek for BB1, KS7, KS8 og KS9. Det skal avsettes areal til snuhammer innenfor f_LEK 3 som angitt i plankart.
- f_LEK4 er felles sandlek for KS1, KS2, KS3 og KS4.

§ 5.7 Uteoppholdsareal

Innenfor området skal det opparbeides felles uteoppholdsareal for alle beboere i planen. Området skal fremstå mest mulig naturlig, men beplantning og faste installasjoner som benker tillates. Området skal ha kvaliteter som skaper et felles naturlig samlingspunkt.

Området skal være tilgjengelig med direkte adkomst fra BB1 og BB2, samt adkomst fra o_KV1 via o_GG1.

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

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Alle kjøreveger, fortau, gangveger og parkering kan justeres inntil +/- 1 m høyde for best mulig

terrengtilpasning, så fremt stigningsforhold for terreng ikke blir forverret og universell utforming for uteområdene blir opprettholdt. Boliger justeres i henhold til krav om universelle utearealer og tilgjengelige boenheter.

§ 6.2 Kjørevei

Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg, som skal godkjennes av Sandnes kommune, jf. § 2.4. Fartsdempende tiltak skal vurderes på offentlig veg der gangveier/grøntområder krysser kjøreveier, samt der offentlig kjøreveg krysser felles kjøreveg. Dette kan løses bl.a. ved endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med fartshindrende innretninger.

- o_KV1 er hoved atkomst til felt BB1-3, KS 5-10, og for felt FS.
- o_KV2 er hoved adkomst til felt KS1-4.

§ 6.3 Fortau

Fortau o_F1, o_F2, o_F3 og o_F4 skal opparbeides i 2,5m bredde som vist på plankart.

§ 6.4 Gangvei

O_GG1 er offentlig gangvei som skal sikre offentlig tilgjengelighet fra o_KV1 til f_G4 og eksisterende offentlig tursti i Melsheia. f_GG2 og f_GG3 er felles gangvei for KS7, KS8 og KS9. Gangveiene skal opparbeides i 3m bredde. Gangvegen f_GG3 kan opparbeides med grus, men skal være universell utformet, og dimensjonert for adkomst for utrykningskjøretøy.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Alle områdene skal fremstå mest mulig naturlig. Overgang mellom private hager og offentlige grønntområder eller gangveg skal markeres med beplantning eller gjerder. Gjerder skal ikke overstige 1m i høyde. Det skal tilstrebes en lett overgang mellom privat, felles og offentlig areal.

Det skal opparbeides offentlige tilgjengelige stisystem gjennom alle områdene, iht. § 7.1. Gjerder eller hinder mellom grønnstrukturen og turområdene tillates ikke.

§ 7.1 Grønnstruktur

- Områdene o_G1 og o_G2 skal knyttes sammen med eksisterende opparbeidet grønnstruktur.
- Innenfor område o_G3 skal det etableres kommunale ledninger. Graving og bearbeiding i og utenfor plangrense tillates i forbindelse med etablering av ledningene.
- Innenfor området f_G6 skal det etableres flomsikringstiltak i henhold til planbeskrivelsen. Området skal fremstå som mest mulig naturlig.
- Innenfor område f_G4 tillates etablering av mur og trapp for å gi adkomst til området.

Det skal sikres offentlig tilgang og etableres en sti fra o_GG1 og gjennom f_G4 som tilknyttes eksisterende stinett til Melsheia.

- Innenfor f_G5 skal det sikres offentlig forbindelse mellom o_KV1 og LNF, der området skal knyttes til eksisterende stinett i Melsheia.
- Stinett; Det skal opparbeides ny sti/tråkk i disse områdene for å sikre offentlig adgang iht. turkart:
 - o Gjennom f_G6 mellom f_LEK2 og f_KV3.
 - o Mellom o_KV1, via f_G6 og rett vest til eksisterende lysløype vest for planområdet skal det etableres forbindelse som knytter seg på eksisterende lysløype.
 - o Forbindelse mellom f_LEK3 og gangveg nord for planområdet, samt innenfor o_G3 og ned til f_KV3. I tillegg skal det etableres gangforbindelse mellom f_KV3 og gangvegsystem i nordøst.
 - o Det skal opparbeides sti i f_G6 med minimum 1 meters bredde og stigning 1:5 som gir forbindelse mellom f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK4.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.1 LNF

Eksisterende sti/tråkk i LNF-området skal bevares/reetableres.

Det tillates etablering av avskjærende grøft innenfor området for å sikre avrenning/drenering.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 9.1 Bestemmelsesområde

#1: Innenfor området tillates tiltak for å etablere bebyggelse i anleggsperioden. Området skal tilbakeføres til LNF etter at blokkbebyggelse er ferdigstilt, og opparbeides med tilgjengelighet fra boligbebyggelsen.

§ 9.2 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 4 m over tilstøtende vei-ers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
19.02.2019	18/08670	Tillegg i bestemmelsenes § 5.5 : Containerne innenfor o_REN2 skal vende mot boligene innenfor KS10.

Utskriftsdato: 10.08.2023 09:17:49**Brukernavn:** SYZ002**Eiendomsregisteret**

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

**Grunnbok fast eiendom****Enhet:** 980 126 331 REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	980 126 331	22.09.1998
Navn	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS	30.04.2002
Forretningsadresse	Zetlitzveien 2 4017 STAVANGER	31.10.2019
Kommune	STAVANGER	
Postadresse	Postboks 88 Sentrum 4001 STAVANGER	31.10.2019
Kommune	STAVANGER	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	22.09.1998

Du har søkt på: Knr.: 1108 Gnr.: 34 Bnr.: 664 Fnr.: Snr.:**Adresse(r):****Matrikkelenheten har ikke registrert adresse****Registreringsenhet:****Statens Kartverk Oppdatert per: 10.08.2023 kl. 09.18**

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett:****2020/2274704- HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
1/200 26.03.2020
21:00VEDERLAG: NOK 28 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: **REAL PROSJEKTUTVIKLING**
AS
ORG.NR: 980126331
Eiers adresse:**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**2023/563386-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke

overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

**2019/1543007-
1/200 27.12.2019
21:00**

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING

Rettighetshaver: KLEIVANE B3 OG B4
VELFORENING
ORG.NR: 923 748 245
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137

**2023/563386-
1/200 01.06.2023
21:00**

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 300 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-
EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700

**2023/563386-
2/200 01.06.2023
21:00**

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1
SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700

**GRUNNDATA
2016/1086035-
1/200 23.11.2016**

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
1108 GNR: 34 BNR: 467

**2020/232111-
1/200 01.01.2020**

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1102 GNR: 34 BNR: 664

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

----- UTSKRIFT SLUTT -----



Rekivrent iht folgebrev/-
~~rekivrent ikke oppgitt~~
897468522
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Eier av eiendommene gnr. 34/bnr. 675, 674, 724, 672, 668, 669, 670, 671, 663, 664, 665, 666, 667 og 673 i Sandnes kommune, er pliktig medlemskap i Kleivane B3 og B4 velforening (organisasjonsnummer 923 748 245).

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandnes kommune (orgnr. 964 965 137).



Doknr.: 1543007 Tinglyst: 27.12.2019
STATENS KARTVERK

Sandnes 19.11.2019

Martin Eskeland

Gnr. 34/bnr. 675, 674, 724, 672, 668, 669, 670, 671, 663, 664, 665, 666, 667 og 673, Kleivane utviklingsselskap AS (orgnr. 897 468 522)

Odd Inge Rødland

Gnr. 34/bnr. 675, 674, 724, 672, 668, 669, 670, 671, 663, 664, 665, 666, 667 og 673, Kleivane utviklingsselskap AS (orgnr. 897 468 522)



Retts kopi bekreftes



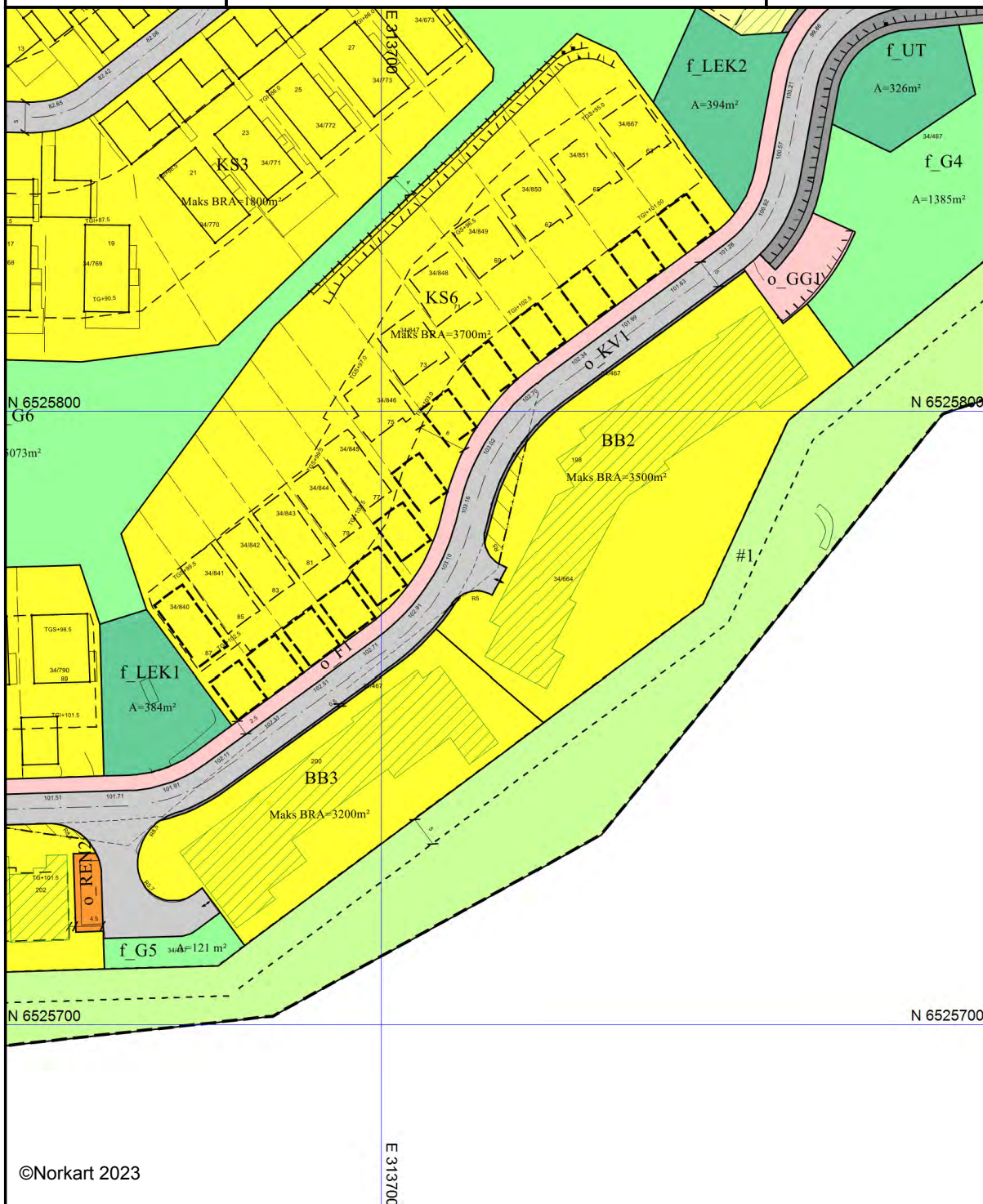
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/664
Adresse: Moldberget 198
Utskriftsdato: 09.08.2023
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

Tiltak		Bevaring av bygninger og anlegg	
	Bygningstiltak		Annet spesialområde
	Andre Tiltak	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
VEG			Felles avkjørsel
	Annet vegareal		Felles gangareal
	Avgrensning mot annet vegareal		Felles parkeringsplass
	Autovern på bro		Felles lekeareal for barn
	Vegdekke kant på bro		Felles grøntanlegg
	Vegdekke kant i tunnel		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Autovern	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Gangfeltavgrensning		Offentlig/Almennyttig
	Vegbom	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
Eiendomsinformasjon			Grense for restriksjonsområde
	Eiendomsgrense omtvistet		Grense for bevaringsområde
	Eiendomsgrense	Stedsnavn og andre tekster	
	Eiendomsteig	Abc	Navn på samferdsel
Abc	Gårds- og bruksnummer	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
Bygninger			Boligbebyggelse
	Bygningsdelelinje		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Grunnmur		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Taksprang Bunn		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Takriss		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Takoverbygg kant		Tjenesteyting
	Trapp inntil bygg, kant		Barnehage
	Veranda		Undervisning
	Bygningslinje		Skytebane
	Taksprang		Andre idrettsanlegg
	Mønelinje		Energianlegg
	Bygningsbru		Renovasjonsanlegg
	Bygningsavgrensning på tiltak		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Vegg frittstående		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Jernbanedata			Uteoppholdsareal
	Jernbane plattformkant		Lekeplass
	Jernbane spormidt på bru		Annet uteoppholdsareal
	Jernbane spormidt	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekster	
Adresser			Veg
Abc	Adressepunkt tekst		Kjøreveg
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)			Fortau
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Gatetun
	Frittliggende småhusbebyggelse		Gang/sykkelveg
	Konsentrert småhusbebyggelse		Gangveg/gangareal/gågate
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)			Sykkelveg/-felt
	Landbruksområder		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Område for jord- og skogbruk		Annen veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)			Tekniske bygg/konstruksjoner
	Offentlige trafikkområder		Kollektivholdeplass
	Kjøreveg		Parkering
	Gate med fortau		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Annen veggrunn		Parkeringshus/-anlegg
	Gang-/sykkelveg	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Gangveg		Grønnstruktur
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Friområde
	Friområder	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 12)	
	Anlegg for lek		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friområde i sjø og vassdrag		Landbruksformål
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)		Faresone - Ras- og skredfare
Reguleringsplan-Specialområder (PBL1985 § 2)			Faresone - Flomfare
	Grav- og urnelund		Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Sikringsone - Frisikt
	Frisiktsone ved veg		Støysone - Gul sone iht. T-1442
			Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 664 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet
Oppdatert per

24.06.2024 kl. 13.47
24.06.2024 kl. 13.45

Adresse(r):

Gateadresse: **Moldberget 198**
Gatenr: **19680**
Kommune: **SANDNES**
Postkrets: **4336 SANDNES**

Gateadresse: **Moldberget 200**
Gatenr: **19680**
Kommune: **SANDNES**
Postkrets: **4336 SANDNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2274704-1/200 26.03.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 28 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
REAL PROSJEKTUTVIKLING AS
ORG.NR: 980 126 331

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/563386-2/200 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:

2019/1543007-1/200 27.12.2019 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I**
21:00 **VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: KLEIVANE B3 OG B4 VELFORENING
ORG.NR: 923 748 245
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137

2023/563386-1/200 01.06.2023 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 300 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700

2024/1425738-1/200 10.05.2024 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1425729-1

2023/563386-2/200 01.06.2023 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700

2024/1425738-1/200 10.05.2024 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1425729-1

2024/1425729-1/200 10.05.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 150 000 000
Panthaver: Sandnes Sparebank
ORG.NR: 915 691 161

GRUNNDATA

2016/1086035-1/200 23.11.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 34
BNR: 467

2020/232111-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 1102 GNR: 34 BNR: 664

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.

MOLDBERGET 200

Nabolaget Håbet/Høyland - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernhusbakken Linje 28	10 min 0.7 km
Sandnes bussterminal Ruten Linje L5	11 min 5.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 21.3 km
Stavanger Sola	21 min

SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 259 elever, 20 klasser	17 min 1.2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 273 elever, 12 klasser	8 min 3.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 370 elever, 14 klasser	8 min 3.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 28 klasser	8 min 3.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	10 min 4.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

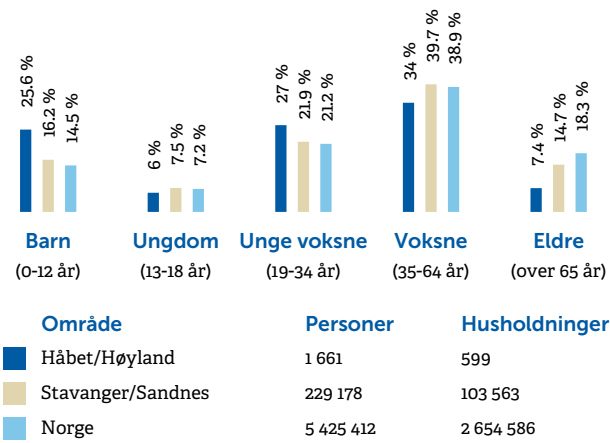
Zeropex, Sandnes	26 min
-------------------------	---------------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kleivane barnehage (1-5 år) 160 barn	11 min 0.8 km
Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	20 min 1.4 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia PostNord	5 min 2.2 km
Rema 1000 Håbafjell	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nybygg Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

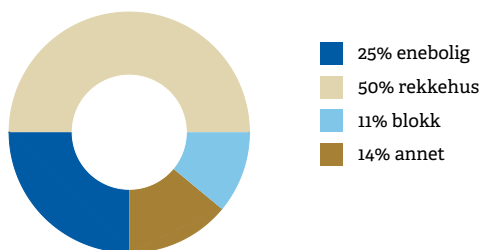
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

SPORT

-  **Kleivane flerbrukshall** 17 min 
-  **Klokkarveien balløkke** 6 min 
Ballspill 2.7 km
-  **Everybody Gym & Fitness** 6 min 
-  **Gaddal Terapi & Trening** 8 min 

BOLIGMASSE

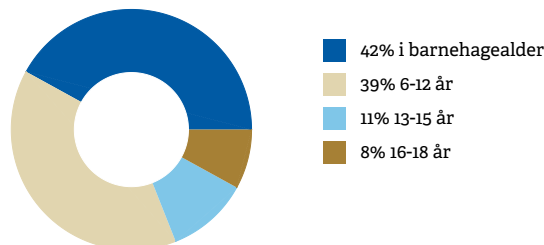


” «Flott plass»
Sitat fra en lokalkjent

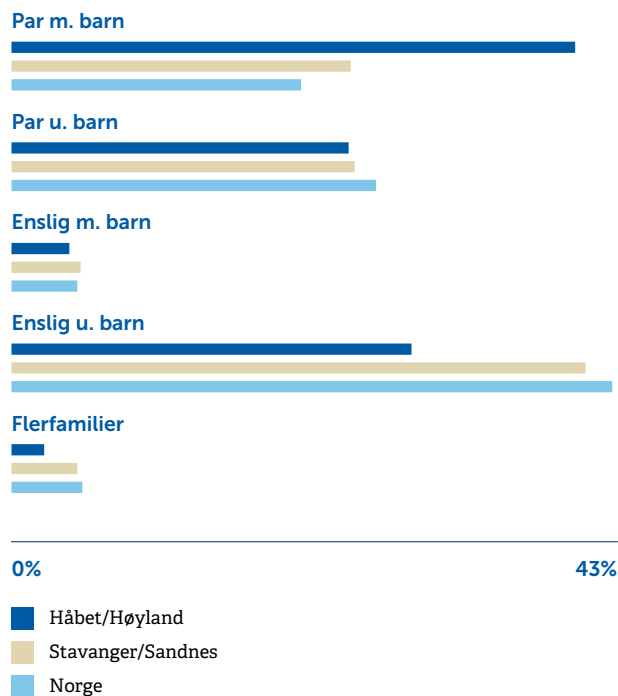
VARER/TJENESTER

-  **Maxi Sandnes** 10 min 
-  **Vitusapotek Bogafjell** 6 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

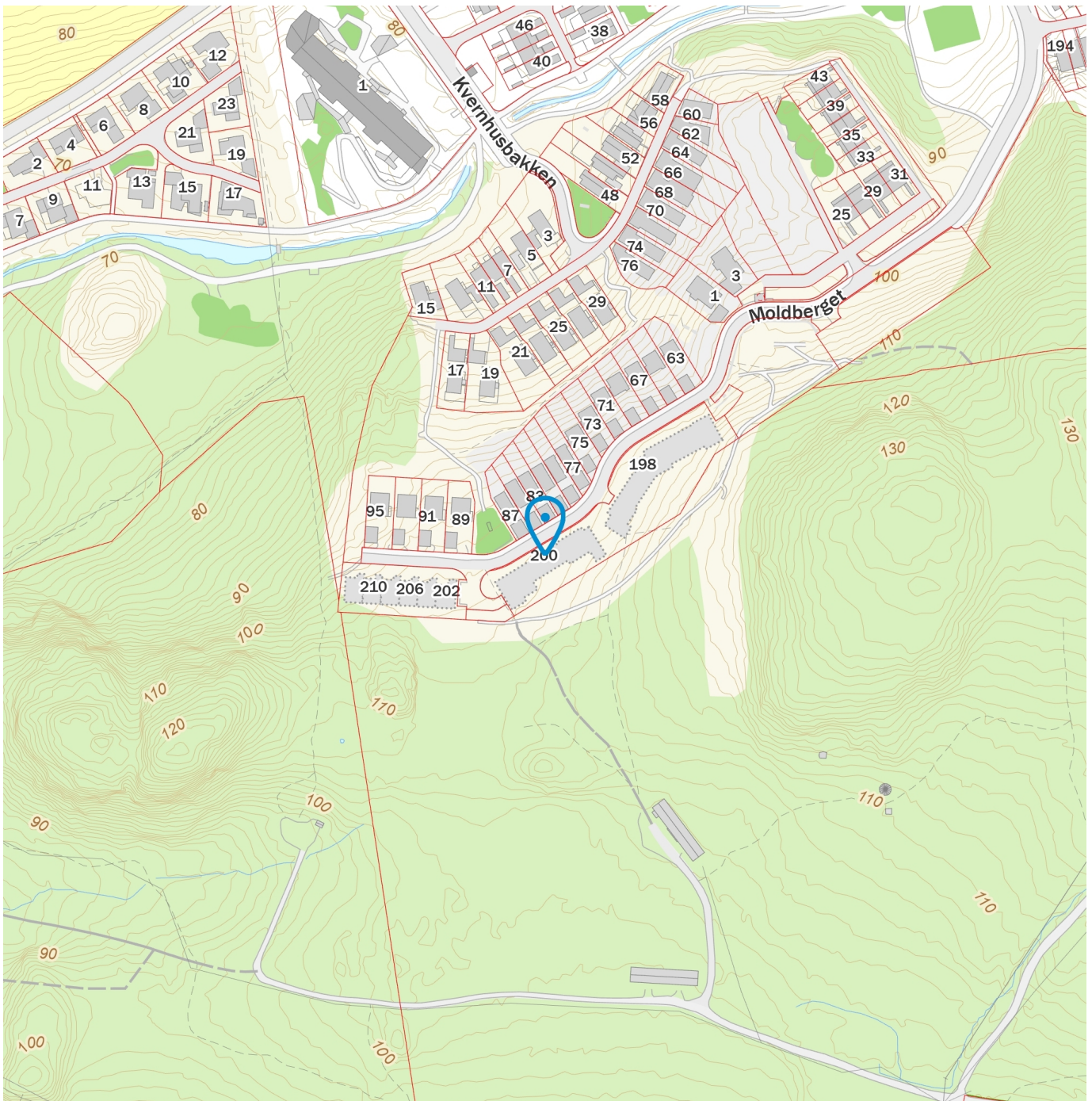
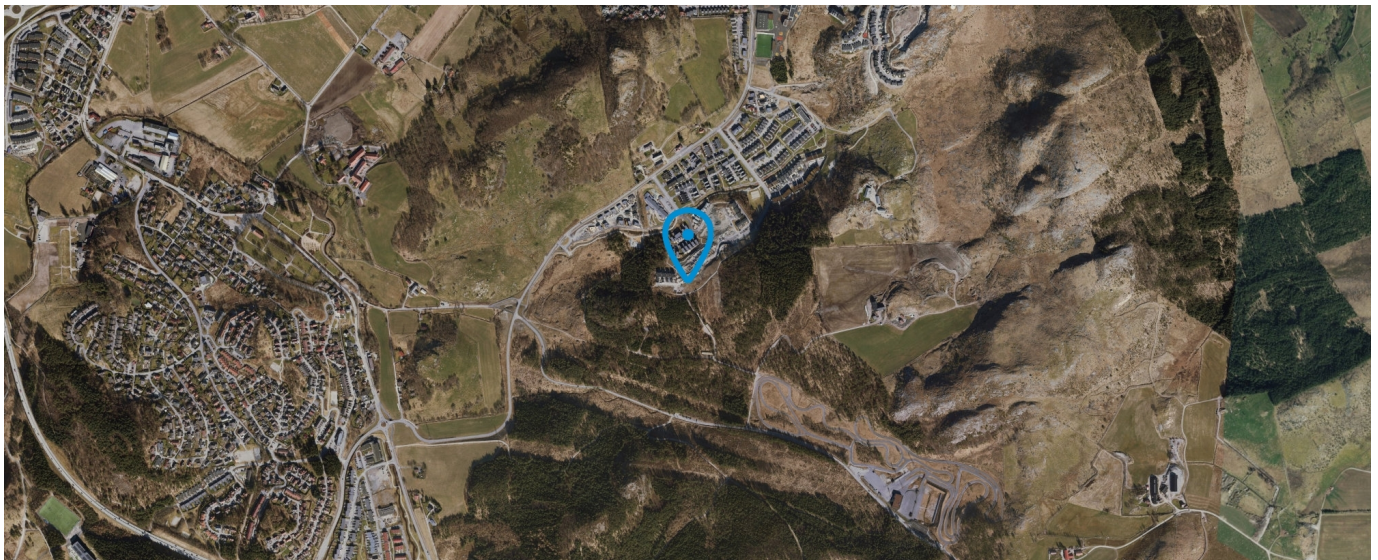


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nybygg Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2302235009 / Megler: Thea Heikkilä

Adresse: Moldberget 200

Gnr: 34

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 11.09.2025

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)

Notater
