

Nybygg
Luftå
4322 SANDNES



Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF
952 10 773
leiv.inge.stokka@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

Luftå

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Tomt m²	Antall soverom	Salgspris klar for egeninnsats	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger klar for egeninnsats	Status
Nr. 58	137	118	300	3	5 590 000	67 760	5 657 760	
Nr. 59	137	118	200	3	5 490 000	67 760	5 557 760	
Nr. 60	137	118	200	3	5 490 000	67 760	5 557 760	
Nr. 61	152	133	230	3	5 990 000	67 760	6 057 760	
Nr. 62	137	118	200	3	5 490 000	67 760	5 557 760	
Nr. 63	137	118	210	3	5 690 000	67 760	5 757 760	

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: Rogaland Bolig AS

Adresse: Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE

Org.nr: 998072808

PROSJEKTBESKRIVELSE

Funksjonelle og moderne boliger blir nå lagt ut på Luftå på Ganddal

6 effektive rekkehus fra 118-137 kvm BRA. Er dere en mindre familie som trenger soverom, eller ungt par kan dette passe perfekt for dere. Det passer også de som ikke lenger vil ha den store eiendommen med det store huset. Her får du mye for pengene. Disse nye boligene glir rett inn i det allerede etablerte boligområdet på Ganddal.

Innhold

I første etasje kommer du inn i vindfanget, og har eget garderobe. Det er i tillegg kott under trapp. Stor stue, kjøkken og et fullverdig bad finnes også i denne etasjen. Når du tar trappa opp i 2 etasje finner en både bad, 3 soverom, TV-stue og vaskerom. Alt tenåringsen ønsker – kanskje ikke vaskerommet forresten!

Beliggenhet

Du er en kort gåtur til flotte turområder og natur. Du finner flere barnehager i nærheten, og skoleveien er både kort og trygg. Idrettsanlegget er også nært til eiendommene. Nærheten til det meste gir deg en fleksibel og litt mer effektiv hverdag. En liten gåtur så er du på butikken, bensinstasjon, lademuligheter etc. Det er ikke langt til togstasjonen som igjen gjør at du er like ved Sandvedparken. Du er helt inntil sykkelstamveien som tar deg både til Forus og Stavanger i nord, og sørover mot Klepp og Bryne. Kanskje du kan sykle til jobben og kombinere både trening og arbeid!

BELIGGENHET

Du er en kort gåtur til flotte turområder og natur. Du finner flere barnehager i nærheten, og skoleveien er både kort og trygg. Idrettsanlegget er også nært til eiendommene. Nærheten til det meste gir deg en fleksibel og litt mer effektiv hverdag. En liten gåtur så er du på butikken, bensinstasjon, lademuligheter etc. Det er ikke langt til togstasjonen som igjen gjør at du er like ved Sandvedparken. Du er helt inntil sykkelstamveien som tar deg både til Forus og Stavanger i nord, og sørover mot Klepp og Bryne. Kanskje du kan sykle til jobben og kombinere både trening og arbeid!

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://rogalandshus.no/prosjekter/til-salgs/>

ADRESSE

Luftå 58-63, 4322 SANDNES

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 46, bnr. 1026-1031 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

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

EGENINNSATS

Boligen leveres klar for egeninnsats. Det vil si at kjøper selv sparkler, maler og legger gulv i alle rom utenom våtrom. Kjøper besørger også materialer som sparkel, maling og parkett. Dette kan leveres ferdig fra utbygger mot et tillegg på **kr. 180 000,- for malerpakke og kr. 80 000,- for gulvlegging**. For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 3 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd. Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtagelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.

PRIS KLAR FOR EGENINNSATS

Pris fra kr 5 490 000 til kr 5 990 000

Totalpris fra kr 5 557 760 til kr 6 057 760

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

OMKOSTNINGER

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Gebyr for målebrev p.t. kr 25 000

Omkostninger totalt kr 67 760.

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

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

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale 10% av kjøpesummen rett etter kontraktinngåelse.

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

All innbetaling er å anse som depositum iht.

bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

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.

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

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det selges 3 av 6 boliger.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.08.2025.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

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.

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

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 420 kalenderdager etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

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

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

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/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 overtagelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtagelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens

driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått.
Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra 133 kvm til 152 kvm

BRA-i fra 118 kvm til 133 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 10.12.2024 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. 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

Kjøkken: Kjøkkenet leveres av Aubo i modellen Unik Rose Sand.

Bad: På badet leveres det gulvfliser 30x30 og veggfliser 20x40. Varmekabler i gulv. Vegghengt toalett, dusjvegger og baderomsseksjon med vask og blandebatteri.

Boder: Utvendig bod på cirka 5kvm.

Se selgers leveransebeskrivelse.

ANTALL SOVEROM

3

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektet rekkehus.

BYGGEMÅTE

Tre og mur.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 3. kvartal 2026.

TOMT

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

PARKERING/GARASJE

Parkering i carport.

BODER

Utvendig bod på ca. 5kvm.

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.

UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige arbeider på eiendommen,

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 ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

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

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

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

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

HEFTELSE/SERVITUTTER

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

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

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.

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer

all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

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

Inntegnet utstyr/inventar som er stiptet 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

Meglerprovisjon 0,75% pr. solgte bolig.

Oppgjørshonora rkr. 3 900,- pr. solgte bolig.

Alle priser er eks. mva.

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

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

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

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

Denne eiendommen vil bli minimum rød B. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper

deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

OPPVARMING

Elektrisk. Varmekabler på bad. Mulighet for vedovn. Stålppe avsluttes i himling 2 etasje i stue.

ADGANG TIL UTLEIE

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Veien til tomtegrensen er offentlig. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Privat stikkledning.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

Selger/megler påberoper seg oppphavsrettighetene 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.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger (entreprenør) tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering. Utvendig terreng vil avvike fra 3D illustrasjoner.

Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk iht. normalkrav vil ikke være grunnlag for reklamasjon. På boliger hvor det leveres 1 strøk grunnet kledning – må beskrivelse på etterbehandling fra leverandør følges. All etterbehandling av utvendig kledning må følge leverandørens anvisninger. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt. Endelig dato for overtagelse fastsettes senest 2 uker før ferdigstillelse.

Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien. Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses

kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 2 mnd. før.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, så lenge kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

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 verneting.

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

Vi tilbyr 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.

VEDLEGG

Tegninger
Kjøkkentegninger
Reguleringsplan med bestemmelser
Basiskart/situasjonskart
Beskrivelse og romskjema
Grunnbok

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Leiv Inge Stokka
Tittel: Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 952 10 773

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207255005
Oppdatert dato: 05.02.2025.



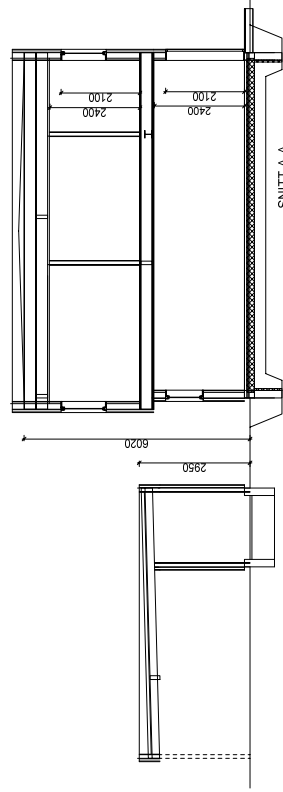
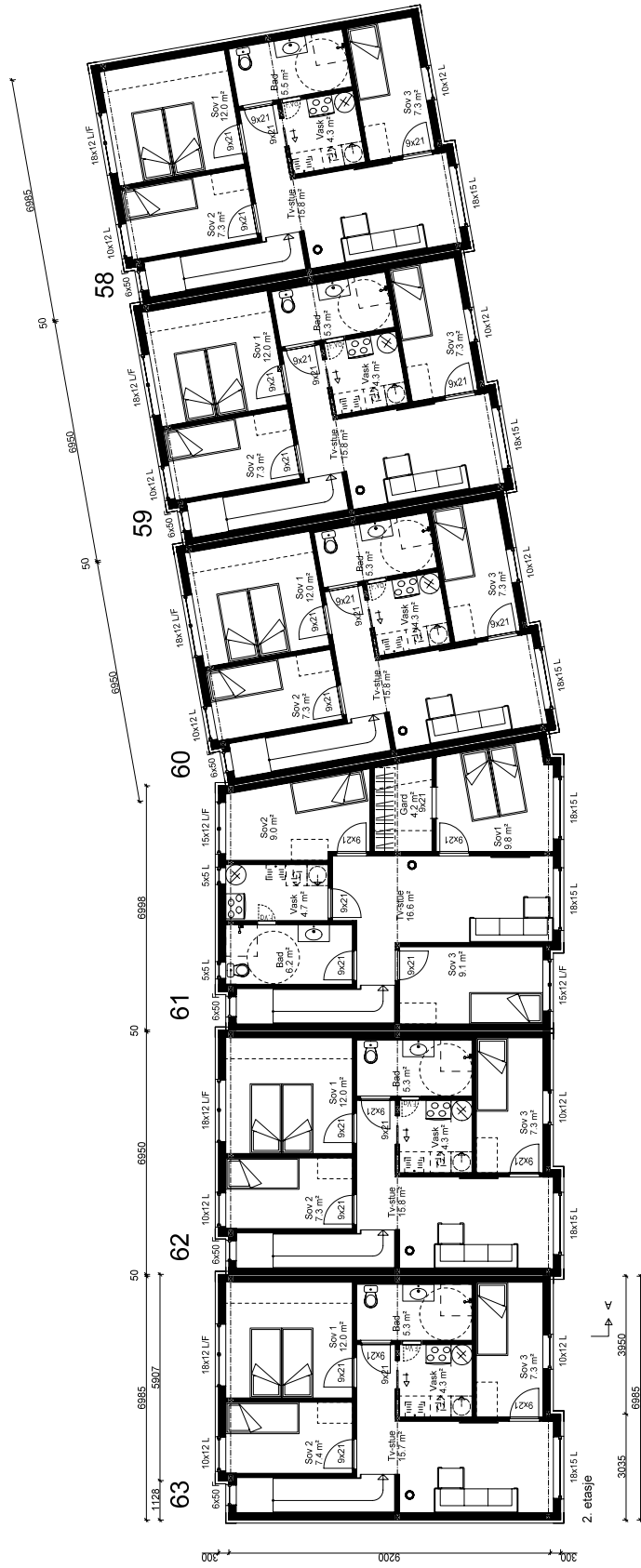
Arealetegninger		Bruksareal BRA kvm	
Tiltaksnr NS 3940		Pr etasje	Sum BRA
1. etasje		58.0	58.0
2. etasje		60.4	60.4
SUM:		118.4	118.4

Arealetegninger		Bruksareal BRA kvm	
Tiltaksnr NS 3940		Pr etasje	Sum BRA
1. etasje		65.1	65.1
2. etasje		68.2	68.2
SUM:		133.3	133.3

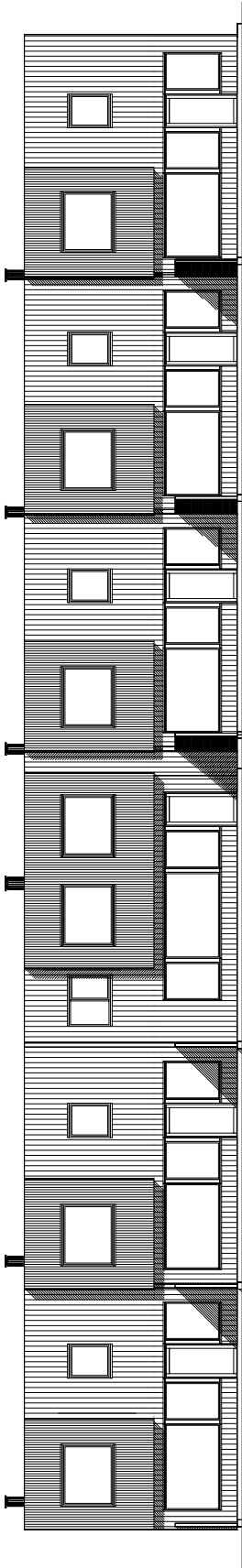
Tiltakshaver:	Rogaland bolig as	Målestokk	1:100	Tegn:AIL	Dato 10.12.2024
Byggeplass:	Luftå 58-63	Trac			Dato
Kommune:	Sandnes	Gnr46	Bnr1026-1031	Disk	Sak B17
Bygger	Planbygg				
					Tegn nr Malm1501
					Prosj nr

Bruksareal BRA kvm		Bruksareal BRA kvm	
Tiltaksnr NS 3940		Pr etasje	Sum BRA
1. etasje		0.0	0.0
2. etasje		0.0	0.0
SUM:		420.1	420.1

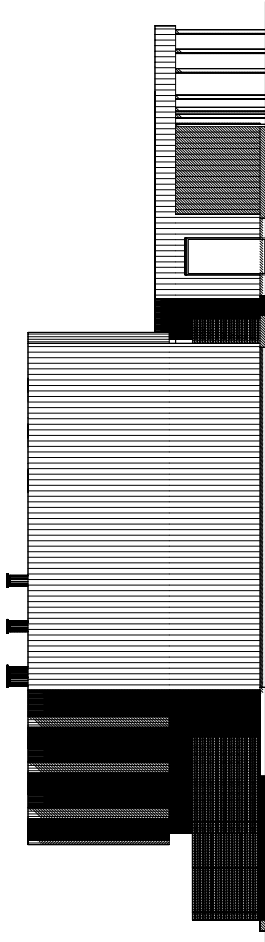




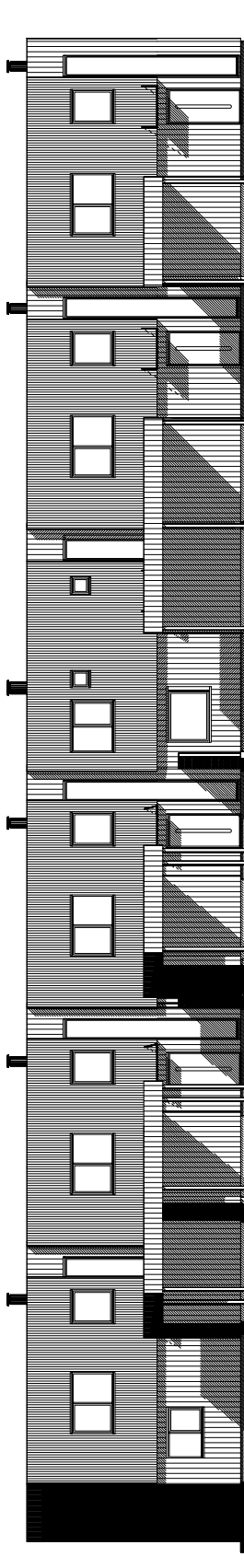
Tiltskriver: Rogaland bolig as		Målestokk		03.02.2025 AIL	
Byggeplass : Lufta 58-63		1:100		Tegn AIL Dato 10.12.2024	
Kommune : Sandnes		Gnr46 Bnr1026-1031 Disk Malm		Trac Dato	
Utbgger		Planlegger		Sak B17	
Rogalandshus		ark1		Tegn nr Malm1502	
				Prosj nr	



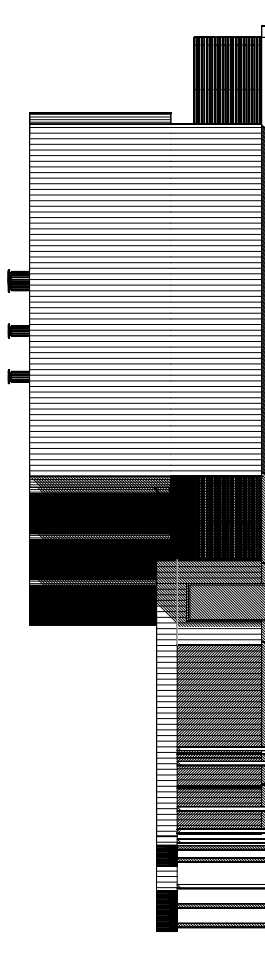
FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR VEST

Tilakshaver:	Rogaland bolig as	Målestokk	Tegn. A/L	Dato	10.12.2024
Byggeplass :	Luftå 58-63	1:100	Trac	Dato	
Kommune :	Sandnes	Gnr46	Bnr1026-1031	Disk	Utsnitt
Ubygger		Planlegger	Sak B17	Tegn. nr	Malm1503
					Prosj nr



AUBO 2024-8 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2024-8 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 46/1026/0/0

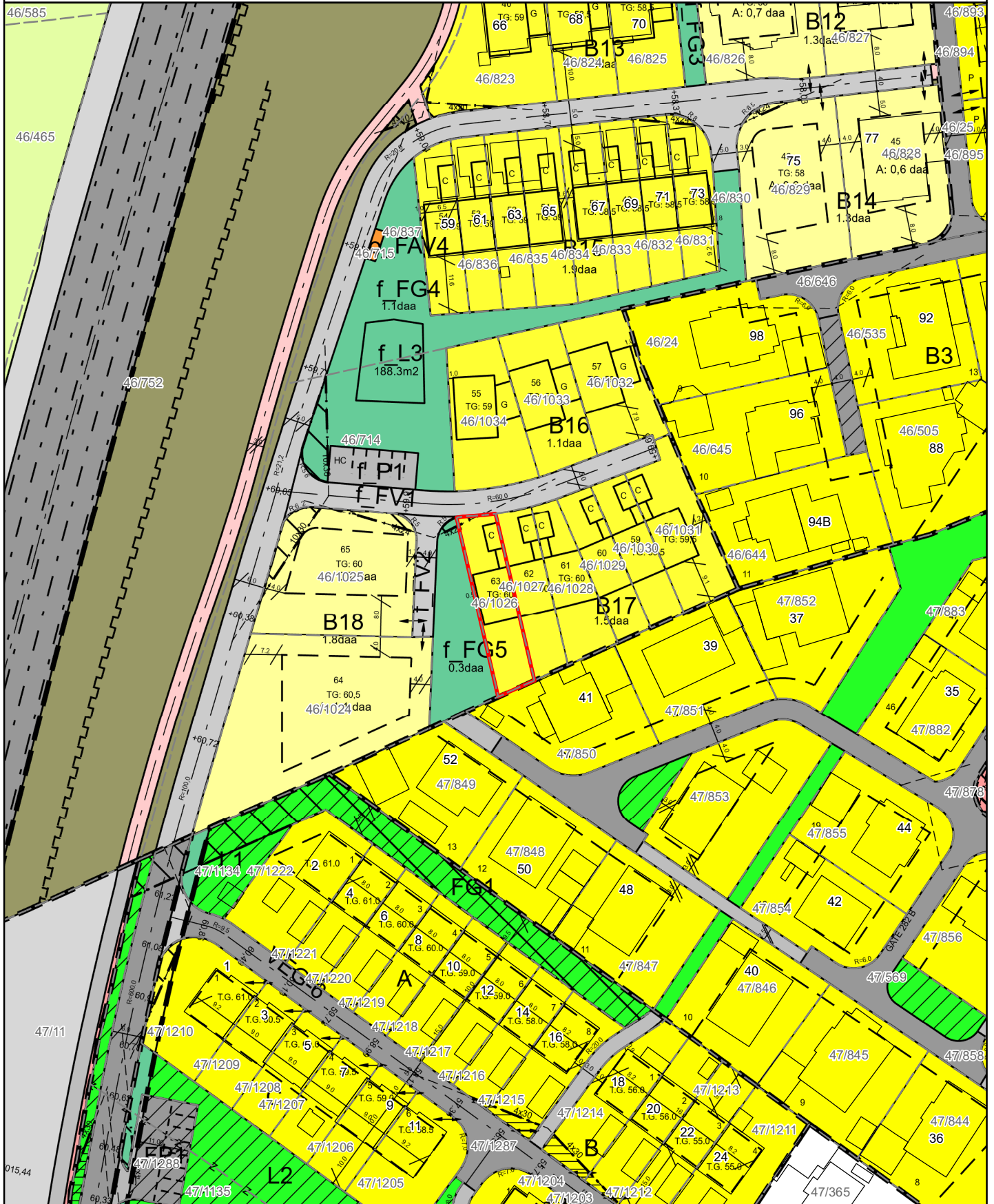
Dato: 2025-02-04

Planident: 2003117

Ikrafttredelsesdato: 29.5.2012

SANDNES
KOMMUNE

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjørveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtengrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlínje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
	Allmenntilleg barnehage
	Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmenntilleg kirke
	Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmenntilleg administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Bevertning
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

	LANDBRUKSOMRÅDER
	Område for jord- og skogbruk
	Område for reindrift
	Område for gartneri
	Område for parselhager
	Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg

	Gate/tun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsled
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

	FAREOMRÅDER
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Skytebane
	Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
	Område med rasfare
	Område med flomfare
	Område med særskilt angitt annen fare

SPEIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

	SPEIALOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristrek

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Frisiktsone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Naturvernrområde i sjø og vassdrag
	Klimavernsone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane
	Fornøylespark
	Vindkraft
	Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

	FELLESOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESONMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYELSESONMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

	KOMBINERTE FORMÅL
	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmenntilleg
	Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Unyansert formål

Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornyelsesgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

	500 - Fareområde
	510 - Høyspenningsanlegg
	520 - Skytebane
	530 - Ildsfarlig opplag ol
	540 - Rasfare
	550 - Flomfare
	590 - Særskilt angitt fare
	640 - Frisiktsone
	641 - Restriksjonsområde flyplass
	645 - Grunnvannsmagasin
	646 - Nedslagsfelt for drikkevann
	660 - Bevaringsområder
	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	800 - Fornøylesområder
	991 - Formålsrekkefølge
	992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 46/1026/0/0

Dato: 2025-02-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

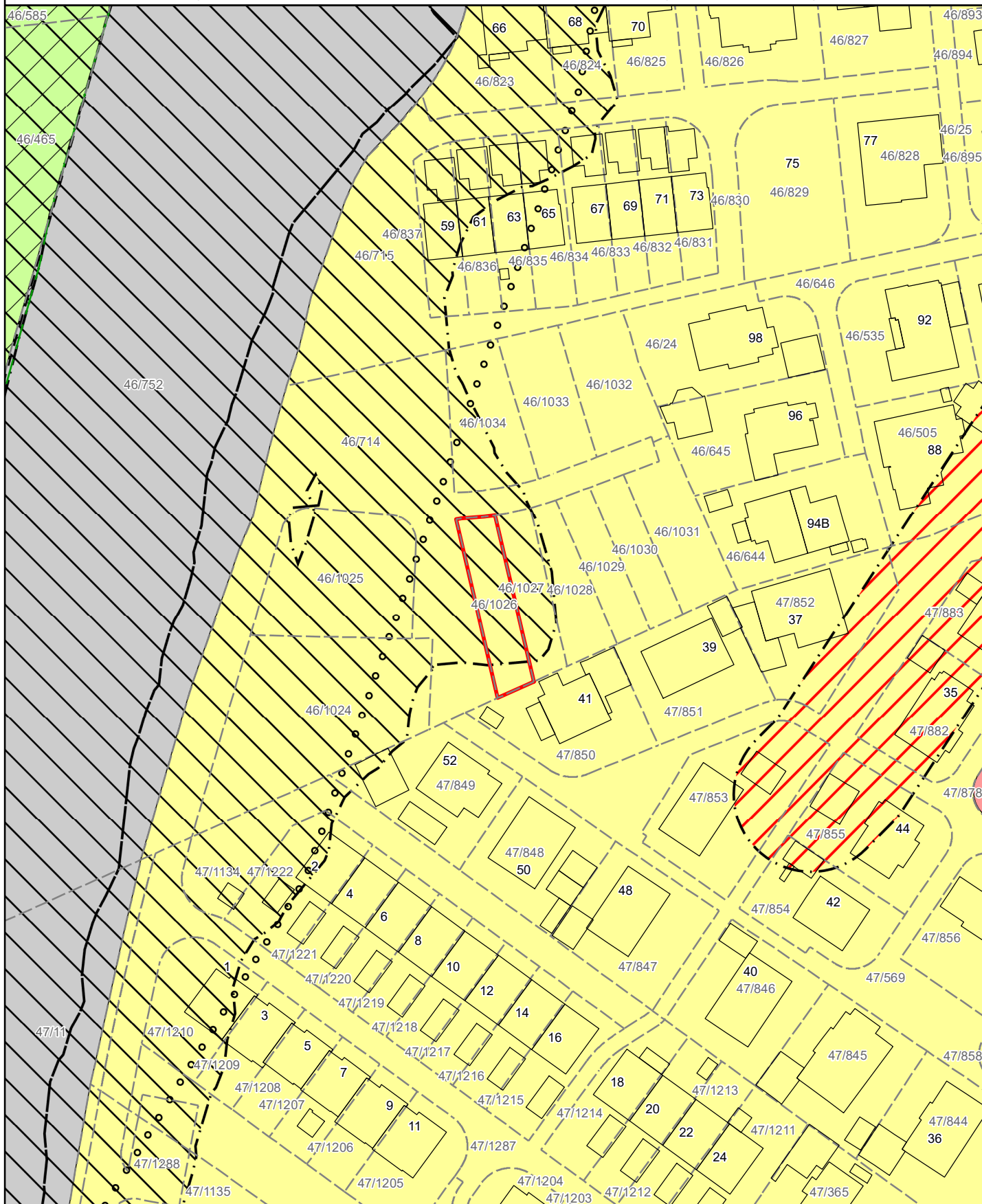
Ikrafttreddelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Detaljregulering for Ga01, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2003117

Saksnummer 200302072

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres etter pbl. §12-5 til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
 - Barnehage
 - Renovasjonsanlegg
 - Øvrig kommunalteknisk anlegg
 - Uteoppholdsareal
 - Lekeplass
2. Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplasser
3. Grøntstruktur
 - Park

Det settes av følgende hensynssoner etter pbl. §12-6:

- Frisiktsone ved veg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Estetikk og utforming

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.

§ 2.2 Ubebygde deler av byggeområdet

Ubebygde deler av byggeområdet skal gis en estetisk tiltalende utforming ved at det etableres grønne arealer med beplantning og trær. Det skal ikke plantes trær eller busker med høyde over 0,6 meter nærmere offentlig veg enn 0,7 meter. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om krav til friskt.

§ 2.3 Plassering av offentlige elementer og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området.

§ 2.4 Miljø

Utearealer skal opparbeides med mest mulig grønne arealer, buskvegetasjon og belegg. Skjæring/ fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

§ 2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, samt kommunale retningslinjer (jfr. Miljøplanen) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24. Unntatt fra dette er områdene o_GP_1 og f_LEK_4, der kan støynivået overstige grensen i et belte på inntil 20 meter fra senterlinje veg.

§ 2.6 Universell utforming

Uteområder skal utformes i henhold til målene om universell utforming. Ved beplantning skal det benyttes "allergisikre" planter.

Alle boliger skal ha trinnfri gangadkomst med stigning <1:20.

Delfeltene B1, B10, B11 og B18 skal utformes som tilgjengelig bolig.

§ 2.7 Parkering

Sandnes kommunes parkeringsnorm skal følges.

For boenheter med parkering på egen tomt: Minst 2 parkeringsplasser per boenhet.

For boenheter med parkering på felles tomt: Minst 1,5 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 0,5 plasser skal være gjesteparkering i åpent anlegg.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Høyder fastsatt for hver tomt på plankartet er maksimal byggehøyde i meter over havet.

§ 3.1 Felles for bebyggelse og anlegg

Boliger skal plasseres innenfor avgrensningen "planlagt bebyggelse" eller byggegrense vist på plankartet. Takutstikk fra bolig, carport og garasje tillates inntil 0,4 meter over naboeiendom (innenfor planområdet). Bod, mindre karnapper og balkonger kan gå utenfor "planlagt bebyggelse" eller byggegrense.

Der carport er tillatt skal denne ikke overstige 3 meters høyde, carport skal være en åpen konstruksjon. Utkjørsel fra carport skal utformes slik at tilstrekkelig frisikt er sikret. Byggesøknad for carport skal fremmes samtidig med boenheten. Carport skal samsvare med boenheten med hensyn til materialer, farge og form. Carport skal plasseres minst 1 meter fra vegen. Det tillates justeringer i plassering av carport i forhold til angitt plassering på plankartet for å tilpasse carporten til boenheten og tomten.

Der garasje er tillatt skal dennes gesimshøyde ikke overstige 3 meter, taket skal være flatt eller så skal takvinkelen tilsvare boenheten. Garasjen skal samsvare med boenheten med hensyn til materialer, farge og form. Garasje skal plasseres minst 5 meter fra vegen. På de tomter der bebyggelsen er begrenset med byggegrense og det tillates garasje kan garasjen plasseres inntil nabogrensen (innenfor planområdet) utenfor byggegrensen. Det tillates justeringer i plasseringen av garasje i forhold til angitt plassering på plankartet for å tilpasse garasjen til boenheten og tomten.

Boliger innenfor samme delområde skal ha samme materialbruk og fargenyanser. De arkitektoniske grepene (inkludert takform) skal gis en samlet vurdering og helhetlig utforming innen hvert delfelt. Ved pulttak skal taket ha minimum 12° takvinkel. Ved lavere takvinkel skal det lages vannrett gesimskant rundt taket. Terrasser kan ligge maks 0,5 meter over terreng. Skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal ha samordnet utforming og skal byggemeldes.

Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Bortsprenning av

terreng som gir synlige skjæringer skal unngås. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse eller plasstøpt betong og fremstå med slett overflate.

Det tillates sportsboder på inntil 6 m² BRA per tomt. Sportsbod kan plasseres utenfor området vist som "planlagt bebyggelse"/byggegrenser og inntil nabogrense. Sportsbod skal samsvare med boenheten med hensyn til materialer og farge.

Det tillates oppført levegger som samsvarer med boenheten med hensyn til materialer og farge. Det tillates ikke levegger på over 1,8 meter, levegger kan gå maks 4 meter ut fra boenhetens vegg. Levegger skal byggemeldes samtidig med boenheten.

TG i plankartet angir høyde på topp gulv første etasje, det kan avvikes inntil 0,5 meter fra denne høyden. For større avvik må det i byggesøknaden redegjøres for konsekvenser for naboer og øvrige områder innen planen.

§ 3.2 Krav om variasjon og felles byggesaksbehandling

- Delfelt B06, B07, B08 og B09
Delfeltene byggesaksbehandles samlet. Det skal være et variert arkitektonisk uttrykk mellom de nevnte delfelt. Maks to delfelt tillates etablert med lik takform (saltak, pulttak, flatt tak).
- Delfelt B02, B03, B04 og B05
Delfeltene byggesaksbehandles samlet. Det skal være et variert arkitektonisk uttrykk mellom de nevnte delfelt. Maks to delfelt tillates etablert med lik takform (saltak, pulttak, flatt tak).
- B13 og B15
Delfeltene byggesaksbehandles samlet. Det skal være et variert arkitektonisk uttrykk mellom de nevnte delfelt.
- B16 og B17
Delfeltene byggesaksbehandles samlet. Det skal være et variert arkitektonisk uttrykk mellom de nevnte delfelt.

§ 3.3 B1

Det tillates oppført 1 enebolig med 1 boenhet på hver tomt, tilsammen 4 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg garasje på inntil 25 m². Eventuell garasje skal ha avstand på minimum 5 m fra veg.

Maks BRA: 220 m² per enhet.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (maks 2 etasjer).

§ 3.4 B2 og B3

Det tillates oppført rekkehus med 1 boenhet per tomt, tilsammen 10 boenheter. Det skal etableres minst 1 parkeringsplass i carport på fellesparkering (P3) per tomt pluss 5 gjesteparkeringsplasser som er felles for B2 og B3.

Maks BRA: 175 m² per enhet.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (maks 2 etasjer).

§ 3.5 B4, B5, B7, B8 og B9

Det tillates oppført rekkehus med 1 boenhet per tomt, tilsammen 23 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg carport på inntil 25 m². Eventuell carport skal ha avstand på minimum 2 m fra veg.

Maks BRA: 175 m² per enhet.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (maks 2 etasjer).

§ 3.6 B6

Det tillates oppført enebolig i rekke med 1 boenhet per tomt, tilsammen 2 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg garasje på inntil 25 m². Eventuell garasje skal ha avstand på minimum 5 m fra veg.

Maks BRA: 200 m² per enhet.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (maks 2 etasjer).

§ 3.7 B10 og B11

Det tillates oppført blokkbebyggelse, til sammen maksimalt 70 boenheter. Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplasser per boenhet og gjesteparkering i åpent anlegg. Det tillates parkeringskjeller. Alle leiligheter skal ha tilgang til balkong eller takterrasse.

Maks totalt BRA for B10: 6500 m² (maks 40 boenheter)

Maks totalt BRA for B11: 5300 m² (maks 30 boenheter)

Maks høyde over topp gulv første etasje angivelse i plankartet:

2.etg: 6,5 meter

3.etg: 9,5 meter

4.etg: 12,5 meter

5.etg: 15,5 meter

§ 3.8 B12 og B14

Det tillates oppført 1 eneboliger med 1 boenhet på hver tomt, tilsammen 4 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg garasje (eventuelt dobbel garasje) med sportsbod på inntil 50 m². Eventuell garasje skal ha avstand på minimum 5 m fra veg.

Maks BRA: 390 m² per tomt.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (2 etasjer)

§ 3.9 B15

Det tillates oppført rekkehus med 1 boenhet per tomt, tilsammen 8 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg carport på inntil 25 m². Eventuell carport skal ha avstand på minimum 2 m fra veg.

Maks BRA: 175 m² per tomt.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (2 etasjer)

§ 3.10 B13 og B16

Det tillates oppført enebolig i rekke med 1 boenhet per tomt, tilsammen 3 boenheter for hvert av delfeltene. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg garasje på inntil 25 m². Eventuell garasje skal ha avstand på minimum 5 m fra veg.

Maks BRA: 180 m² per tomt.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (2 etasjer)

§ 3.11 B17

Det tillates oppført rekkehus med 1 boenhet per tomt, tilsammen 6 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg carport på inntil 25 m². Eventuell carport skal ha avstand på minimum 2 m fra veg.

Maks BRA: 175 m² per tomt.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (2 etasjer)

§ 3.12 B18

Det tillates oppført 1 enebolig med 1 boenhet per tomt, tilsammen 2 boenheter. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser per tomt. Det tillates i tillegg garasje (eventuelt dobbel garasje) med sportsbod på inntil 50 m². Eventuell garasje skal ha avstand på minimum 5 m fra veg.

Maks BRA: 390 m² per tomt.

Maks gesimshøyde over topp gulv første etasje: 7,0 meter (2 etasjer)

§ 3.13 Renovasjonsanlegg

Områdene skal benyttes til avfallshåndtering med nedgravd løsning.

- FAV 1 er felles for B1, B10 og B11.
- FAV2 er felles for B2-B5.
- FAV 3 er felles for B6 – B9.
- FAV 4 er felles for B12 – B18.

§ 3.14 Uteoppholdsareal

Planer for uteoppholdsarealer og lek skal utformes av fagkyndig person, i henhold til kommunens normer, og godkjennes av kommunen. Plan i målestokk 1:200 skal vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder og vegetasjon. Områdene skal opparbeides samtidig med trafikkarealer og koordineres med disse.

Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

- Uteoppholdsarealer nord for Markageilen er felles for B1-B11.
- Uteoppholdsarealer sør for Markageilen er felles for B12-B18.

Det skal opparbeides en gruset sti gjennom FG5, FG4, FG3 og Pa1 for å sikre kommunikasjon for gående til og fra kvartalslekeplass Pa1.

§3.15 Lekeplass (L1-L3)

Områdene skal inngå i plan for uteoppholdsarealene. Områdene skal opparbeides samtidig med trafikkarealer og koordineres med disse.

Områdene L1-L3 opparbeides som sandlekeplasser.

L1 og L2 er felles for B1 til B11. L3 er felles for B12 til B18

§3.16 Kvartalslekeplass (KL1)

Området skal inngå i plan for uteoppholdsarealene. Grøntplanen skal også inneholde en balløke. (Se også §5.1.) Installasjoner og anlegg som bidrar til å øke bruken av området tillates også. Områdene skal også legges til rette for eldre barn.

Området er felles for B1-B11.

§3.17 Avløpsanlegg (Fordrøyning)

Området avsatt til avløpsanlegg skal benyttes til eksisterende fordrøyningsanlegg. Anlegget skal være offentlig.

§3.18 Energianlegg

Område avsatt til energianlegg kan benyttes til nettstasjon, det tillates også overvannshåndteringsanlegg. Anlegget skal være offentlig.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Trafikkområde

Områdene skal opparbeides med veger, gang- og sykkelveger og fortau etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg.

§ 4.2 Bruk av områdene

Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor planområdet. Areal som ikke brukes til trafikkformål kan opparbeides som grønne areal.

§ 4.3 Kjøreveg

KV1 og KV2 er offentlige veger og skal fungere som adkomstveg for planområdet.

Krysningsområde, market som fortau, for myke trafikanter over KV1 helt nord i planområdet skal opparbeides som opphøyet kryssning eller med annet tiltak som gir samme eller bedre risikoreduserende effekt.

Angitt veghøyde i plankartet angir kotehøyde, det kan avvikes inntil 0,5 meter fra denne høyden. For større avvik må det i byggesøknaden redegjøres for konsekvenser for naboer og øvrige områder innen planen.

§ 4.4 Felles veg

FV 1 er felles kjøreveg for B16-B18.

FV2 er felles kjøreveg for B18.

FV3 er felles kjøreveg for B6 og B7.

FV4 er felles kjøreveg for B8.

FV5 er felles kjøreveg for B9.

FV6 er felles for B11.

§ 4.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveger er offentlige.

Det skal settes opp gjennomkjøringshindre som hindrer motorisert ferdsel på gang- og sykkelveger.

§ 4.6 Parkeringsplass

- P1 er felles for B16-B18
- P2 er felles for B6-B9
- P3 er felles for B2 og B3

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 Park – Pa1 (kvartalslek)

Planer for parkområdet skal utformes av fagkyndig person, i henhold til kommunens normer, og godkjennes av kommunen. Plan i målestokk 1:200 skal vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder og vegetasjon. Områdene skal opparbeides samtidig med trafikkarealer og koordineres med disse. Plan for parkområder skal også omhandle eventuell bruk og utforming av arealet rundt fordrøyningsbassenget, dette skal avklares med eier.

Det skal i plan for parkområder vurderes hvordan eksisterende steingarder på en god og sikker måte kan bevares i grøntområdene.

Området Pa1 skal være offentlig og kan opparbeides med blant annet kvartalslekeplass. Installasjoner og anlegg som bidrar til å øke bruken av området tillates også. Områdene skal også legges til rette for eldre barn.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Hensynssone for frisikt

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 7 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 7.1 Adkomstforhold

Før boliger kan tas i bruk skal planområdet ha tilfredsstillende adkomstforhold til overordnet vegnett.

§ 7.2 Uteoppholdsområder

Før det kan gis brukstillatelse for bolig skal tilhørende lekeplasser, uteoppholdsområder og parkeringsplasser være etablert. Område Pa1 (kvartalslek) skal være etablert før det gis brukstillatelse for mer enn 40 boenheter nord for Markageilen.

§ 7.3 Skolekapasitet

Før det gis byggetillatelse må det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.4 Støyskjerming

Støyskjerming langs barnehagen i Lundehagen skal være etablert før brukstillatelse for boenheter sør for Markageilen kan gis. Støyskjerming langs fv. 44 skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

Støyskjermer skal byggemeldes, i meldingen skal dokumentasjon på at tiltaket oppfyller kravene i § 2.5 vedlegges.

§ 7.5 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer før byggetillatelse kan gis, i forbindelse med tekniske planer skal fartsdempende tiltak vurderes.

Tekniske planer skal vise sikre løsninger for steingard mot naboer i øst samt veg i nord. Mot naboer i øst skal steingardens funksjoner for naboene ikke vesentlig forringes.

§ 7.6 Krav til eksterne veganlegg

Torger Carlsensgate skal opparbeides iht. plan 2007122 før boliger nord for Markageilen kan gis brukstillatelse.

Utvidet rundkjøring, med tilhørende undergang, gang- og sykkelveier mv. i krysset mellom fv. 505 og Torger Carlsensgate skal være etablert før boliger nord for Markageilen kan gis brukstillatelse.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
04.11.2019	19/05436-5	På eiendommene gnr. 46 bnr. 823, 824 og 825 – Luftå 66, 68 og 70 tillates det å føre opp tilbygg i 2. etasje over garasjene. BRA øker med 21 m ² pr. bolig.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	46	Bruksnr	1026	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	257.39 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	217.9 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	257.39 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003117
Navn	Detaljregulering for Ga01, Ganddal
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/29/2012 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser 2003117.pdf

Delarealer

Areal	3.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_20
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	257.36 kvm
Feltnavn	B17
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_FG5
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_FV2
Rparealformal	2010 - Veg
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_FV1
Rparealformal	2010 - Veg

Id	81103
Navn	Reguleringsplan for et område sør for Ganddal skole
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/29/1983 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser 81103.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret

Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

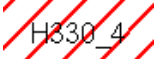
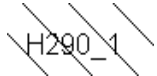
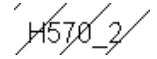
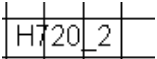
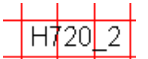
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	— — — —
KpArealGrense	_____
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	— . — . — . — .
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	- - - - -
KpRegulertHøyde	- - - - -

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Romskjema bolig 61



Beskrivelse 6 rekkehus						Bryne 30.12.24 IM		
ROM	Etasje	Rom	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1	Vf/garderobe		Klar for gulvlegging	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	ihl NEK 400		Sikringskap
1	bad		Fiser 30*30 prosjektfiser	Fiser 20*40 prosjektfiser	Gips klar for overflatebehandling	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blandebatteri.	
1	Stue/kjøkken		Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	Iht NEK 400	Kjøkken se egen tegning	
1	evt soverom		Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	Iht NEK 400		
2	bad		Fiser 30*30 prosjektfiser	Fiser 20*40 prosjektfiser	Gips klar for overflatebehandling	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blandebatteri.	
2	Vakstom		Fiser 30*30 prosjektfiser	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vaskekar med blandebatteri, 200 l bereder, sluk i gulv	
2	soverom 1-2-3 og garderobe		Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	ihl NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
2	Tv stue		Klar for parkett	Gips klar for overflatebehandling	Gips klar for overflatebehandling	ihl NEK 400		
1	bod		Betong	Synlig bindingsverk	synlig bindingsverk	Iht NEK 400		
DIVERSE:								
Bygges etter TEK17. Boligen leveres klar for egeninnatts gulvlegging, sparkling og maling - gips hjørner leveres/monteres av maler]								
Generelt: Leveres med hvitmalt vanger og ellebeiset furutrinn i lys utførelse, tett trapp med bod under. Leveres farge: RAL 9005 sort innvendig og utvendig. Se egen tegning fra Aubo Hoveddør leveres av type Gilje Hades i farge etter arkitektens anvisning. Hvitmalte slette dører med hvitmalt karm. Flat terskel Gips klar for overflatebehandling/sparkling. Grunnet grankledning dobbel falset. Farge etter arkitektens valg. Papp Listefritt ved tak og vinduer. Gulvlister og dørister ved innvendige dører 12*58 hvitmalt. Ytterdører leveres med lister 12*58 Varmekabler iht romskjema og mulighet for peis, leveres ferdig utvendig. Avsluttes i himling stue. Balansert ventilasjon med opptil 80% virkningsgrad, noe innkassing av kanaler må påregnes. Iht NEK 400 - varmekabler iht romskjema, trkkerør for el-billading og mulighet for el-billader. Prosjektfiser i bad. Leveres med 1 biloppstillingsplass pr bolig Maskinplanert hage med stedlig masse. Grus ved inngangsparti. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse. Det leveres singel for fremtidig terrasse iht utomhusplan. Treterrasse kan leveres som tilvalg. Er inkludert Stålppe avsluttes i himling 2 etasje i stue. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme. Eksempelvis vil detaljer og bæring i vinduhjørner måtte løses når precut er prosjektert. Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring. Terreng er ikke detaljprosjektert, også her kan det komme justeringer ved utførelse.								
Tillegg nøkkelferdig: Malerpakke: 180 000,- inkluderer 1 farge. Ekstra farger har ekstra kostnad Gulvlegging: 80 000,- herdet tregulv, Nordisk hvitbeiset eik.								
							Riss i overganger tak/vegg kan forekomme	

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 1026 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet
Oppdatert per

05.02.2025 kl. 01.02
05.02.2025 kl. 01.00

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/134882-1/200 04.02.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 10 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
ROGALAND BOLIG AS
ORG.NR: 998 072 808
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/104417-2/200 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:

2025/104417-1/200 29.01.2025 **PANTEDOKUMENT**
07:57

Beløp: NOK 11 000 000
Panthaver: HAVER ADVOKATFIRMA AS
ORG.NR: 817 252 532
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/104417-2/200 29.01.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
07:57

Rettighetshaver: HAVER ADVOKATFIRMA AS
ORG.NR: 817 252 532
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/134906-1/200 04.02.2025 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 30 000 000
Pantlaver: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2024/2258188-1/200 19.11.2024 **REGISTRERING AV GRUNN**
06:18

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 46
BNR: 714
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207255005 / Megler: Leiv Inge Stokka

Adresse: Luftå

Gnr: 46/1026-1031

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 05.02.2025

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)

