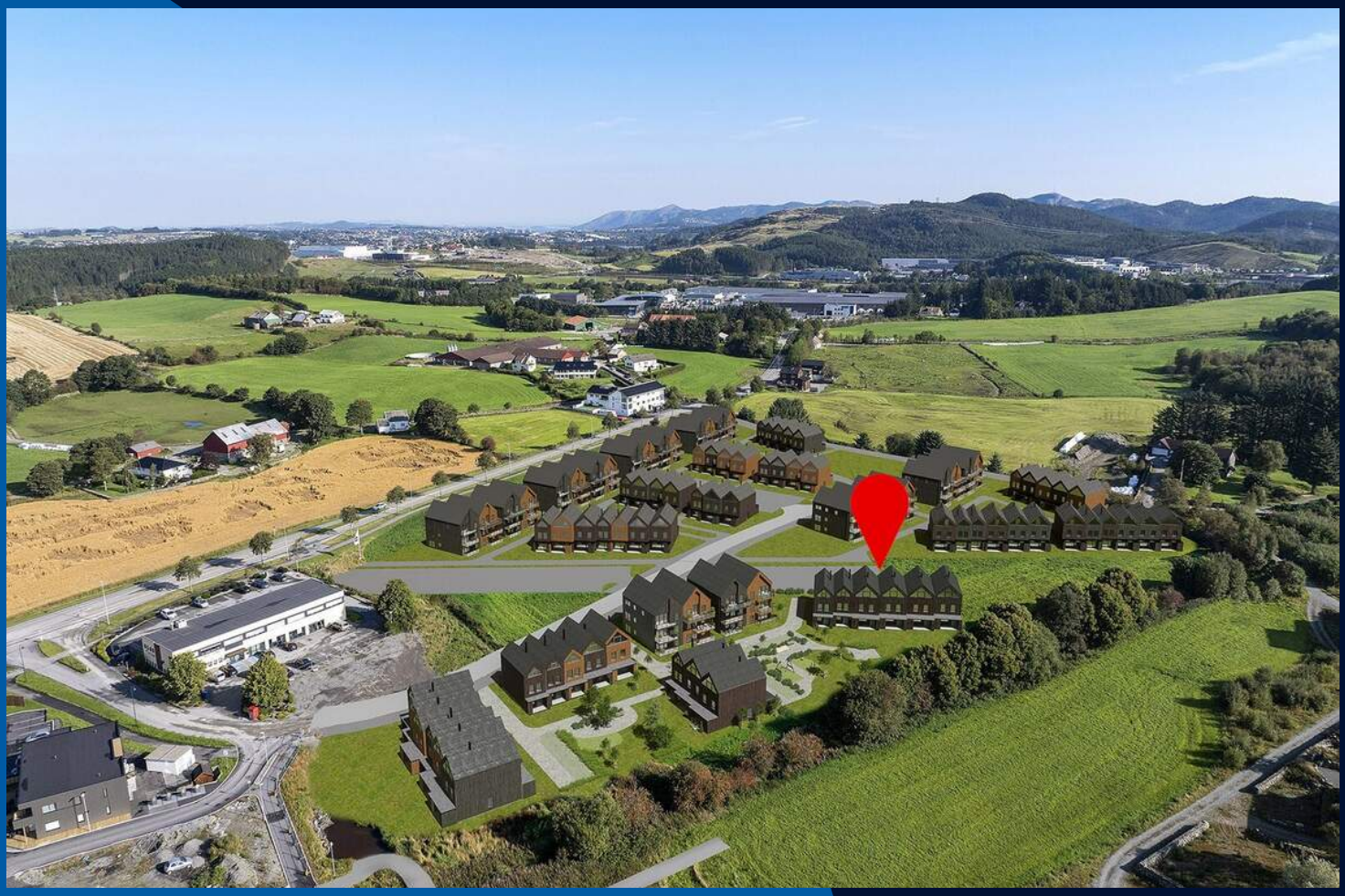
Nybygg

Hagebyen rekkehus- Trinn 2



EiendomsMegler 1

Olav Kristensen
Eiendomsmegler
900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

Leiv Inge Stokka
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF
952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.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.

Prislisten er sist oppdatert 16.02.2026

Prisliste

Hagebyen rekkehus - Trinn 2

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Tomt m²	Antall soverom	Salgspris klar for egeninnsats	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger klar for egeninnsats	Status
A8	111	105	118	2				Solgt
A9	111	105	84	2				Solgt
B8	155	150	123	3	5 695 000	47 800	5 742 800	
B9	155	150	124	3				Solgt
B10	155	150	126	3	5 795 000	47 800	5 842 800	
B11	155	150	171	3	6 245 000	47 800	6 292 800	

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: OL Utbygging AS
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 SANDNES
Org.nr: 930098701

PROSJEKTBESKRIVELSE

I Hagebyen bor du tilbaketrukket i grønne omgivelser med private soner på begge sider av boligen, felles lekeplasser og frodige uterom. Skal du til Sandnes, Stavanger eller Bryne tar toget deg til sentrumskjernene på raskt og behagelig. Hagebyen blir et frodig og grønt nabolag med tydelig identitet, god arkitektur og kvaliteter for deg som ønsker noe litt utenom det vanlige. Og et veldig godt sted å bo.

I Hagebyen kan du velge mellom to typer rekkehus.
• Rekkehus på ca. 105 kvm BRA-i med to soverom (muligheter for tre soverom).
• Rekkehus på ca. 150 kvm BRA-i med tre soverom (muligheter for hele fem soverom).

HAGEBYEN BYR PÅ BLANT ANNET:
• Herlige uterom, både privat og sammen med naboer
• Meget gode solforhold
• Parkering med lademuligheter
• Sentralt med nærhet til alt du trenger i hverdagen, samt offentlig transport i alle retninger
• Rause og gode møteplasser og deleløsninger

BELIGGENHET

Omkranset av grønne enger, trær, kanal og beitemark får du virkelig den gode følelsen av å bo på landet. Samtidig er du aldri langt fra det du trenger. Enten det skulle være kollektivtilbud som buss og tog, butikker, skoler og barnehager. Nærmeste nabo er Orstad legesenter med treningssenter i underetasjen. Andre former for trening kan være å sykle til jobb. Hverken Bryne eller Sandnes sentrum er veldig langt unna på sykkelsetet.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

https://hagebyen-orstad.no/

ADRESSE

Orstadvegen 201, 4353 KLEPP STASJON

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 9, bnr. 45 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 9, bnr. 22 i Klepp 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 i pris på kr. 145 000,- for 1. og 2. etasje og kr. 55 000,- for 3. etasje for boligene på 111m². For boligene på 155m² er det kr. 195 000,- for 1. og 2. etasje og kr. 85 000,- for 3. etasje. 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 4 495 000 til kr 6 245 000
Totalpris fra kr 4 536 400 til kr 6 292 800

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

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Gebyr for målebrev p.tt kr 25 000

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 kr. 100 000,- 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 inntrer. 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

Det er gitt igangsettingstillatelse fra Sandnes kommune.

SELGERS FORBEHOLD

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova.
Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

Forventet overtakelse er 4. kvartal 2026.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. 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.

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra 111 kvm til 155 kvm
BRA-i fra 105 kvm til 150 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 29.08.24 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 detaljprosjektert. 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

2 - 3(4)

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektert rekkehus

BYGGEMÅTE

Tre og betong.

BYGGEÅR

2026.

TOMT
Tomteareal er ca. 5749.8 kvm på eiet tomt.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

PARKERING/GARASJE
Fast utendørs parkering.

Det lages en felles utvendig parkeringsplass som eies i et realsameie.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene og bodene i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

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 endinger på selgers leveranse.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.
Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

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

VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening.

Kostnadene ved forvaltning av ellesareal 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.

HEFTELSER/SERVITUTTER

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

22.09.1995 - Dokumentnr: 6606 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: IVAR
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2013 - Dokumentnr: 386376 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Coop Klepp Sa
Org.nr: 913 426 789
Rettighetshaver: Orstad Helsehus AS
Org.nr: 984 178 824
Avtale om refusjon av anleggskostnader
Gjelder denne registerenheten med flere

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

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 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: 0,8% per solgte bolig.
EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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 betegnelsene.

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

Selger garanterer for minst rød C.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Det leveres pipe til tak i 1.etg.

ADGANG TIL UTLEIE

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

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

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei. vann og avløp. Interne veier i gatetun overføres til og driftes av områdets velforening.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, Jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler 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

Tvister 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

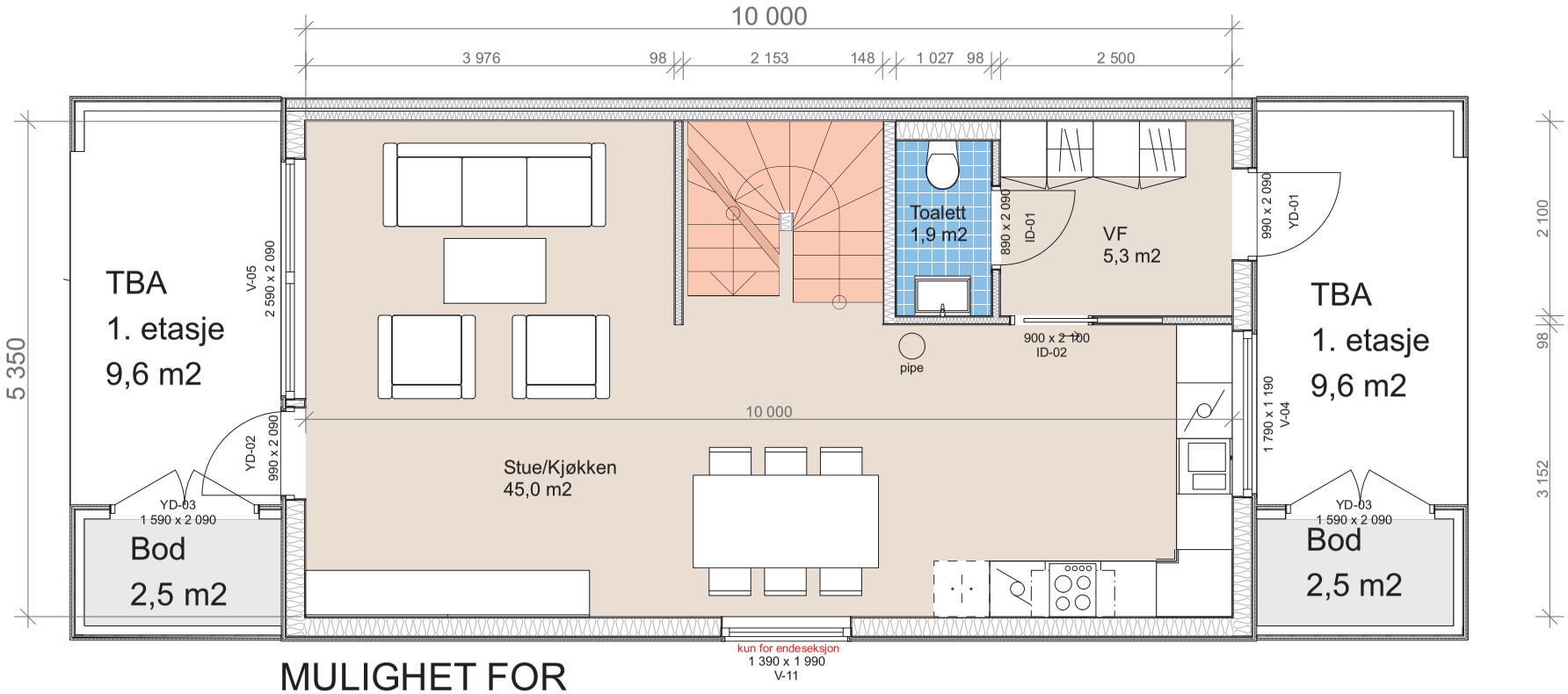
Tegninger
Kjøkkentegninger
Reguleringsplan med bestemmelser
Beskrivelse og romskjema
Utenomhusplan
Grunnbok
Forslag til vedtekter og budsjett

OPPDRAGSANSVARLIG

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

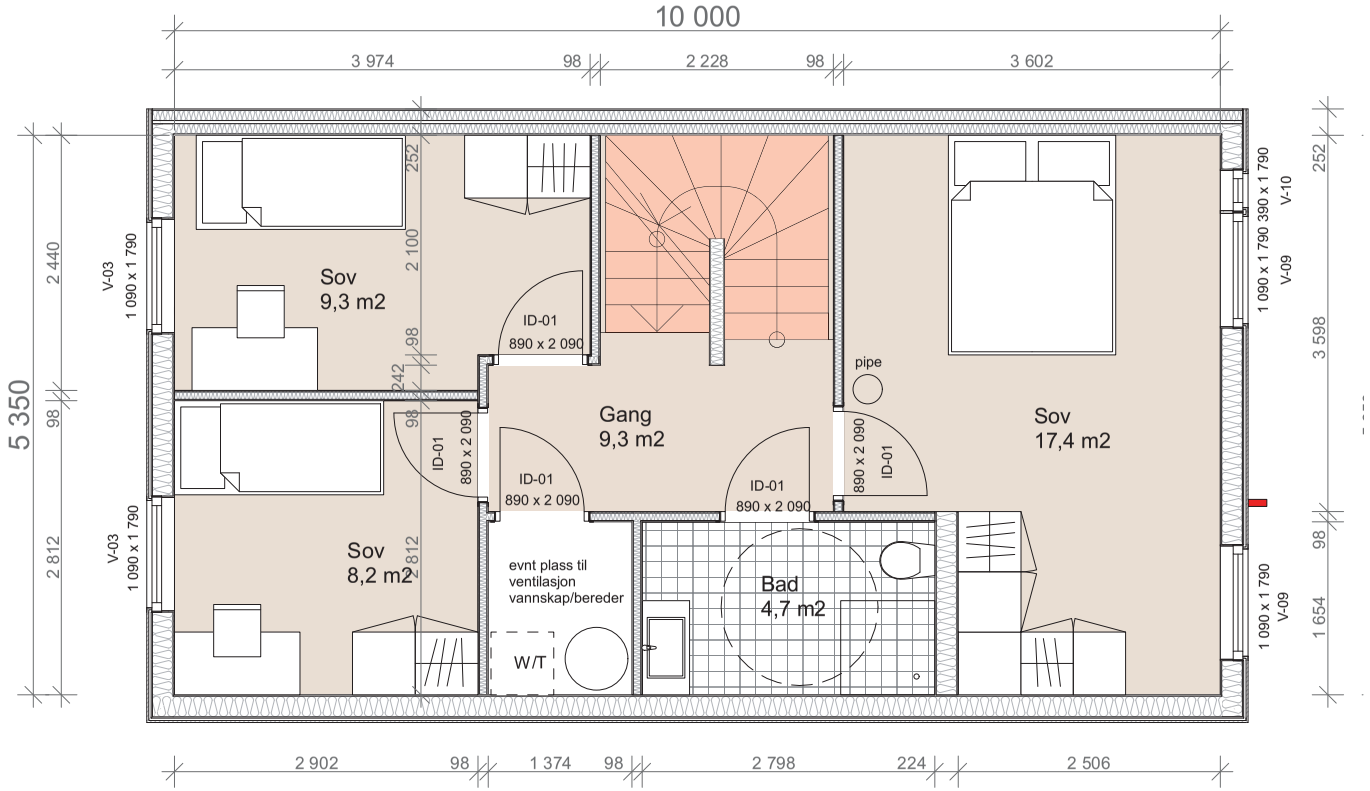
EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207255017
Oppdatert dato: 16.02.2026.



MULIGHET FOR VINDU PÅ ENDEREKKEHUS

BRA
1. etasje
53,5 m2

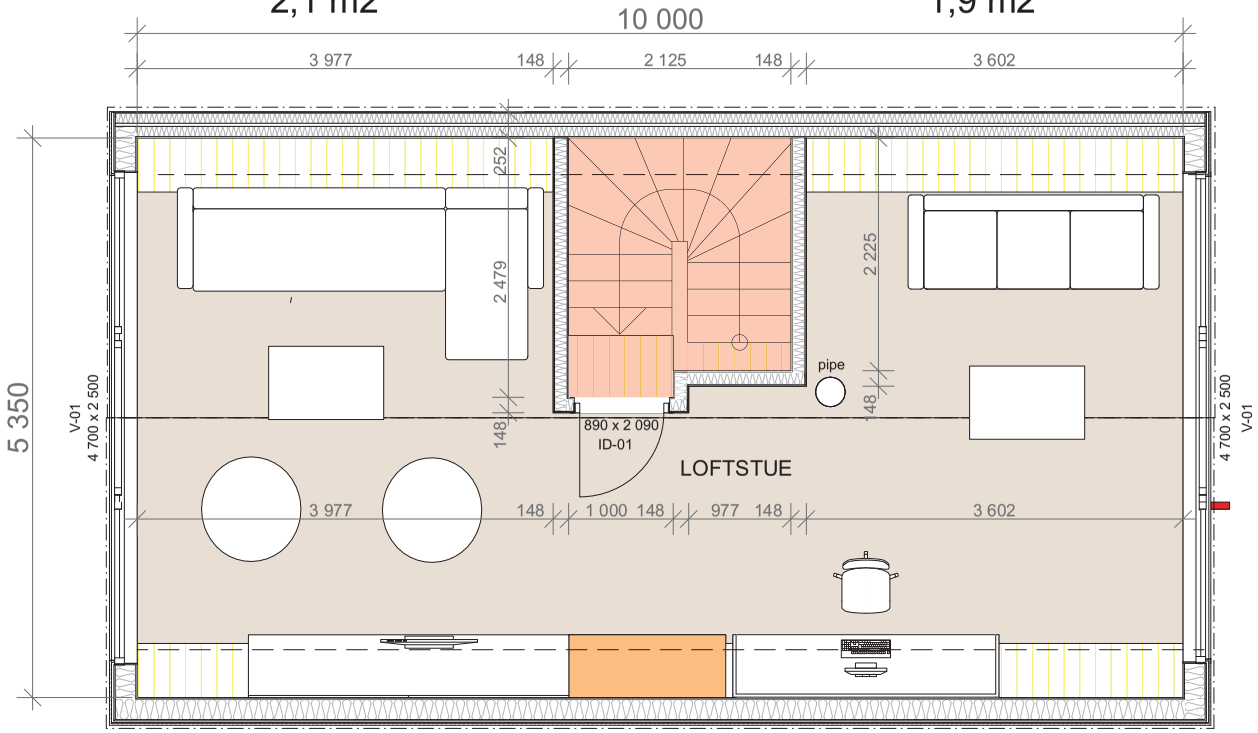


BRA
2. etasje
53,5 m2

23.08.2024	Orstad - KLEPP	FORPROSJEKT
Halvorsen & Reine Siv. Ark. AS	1:50 i A3	A20-2 2.etasje A

BRA
GUA/ALH
2,1 m2

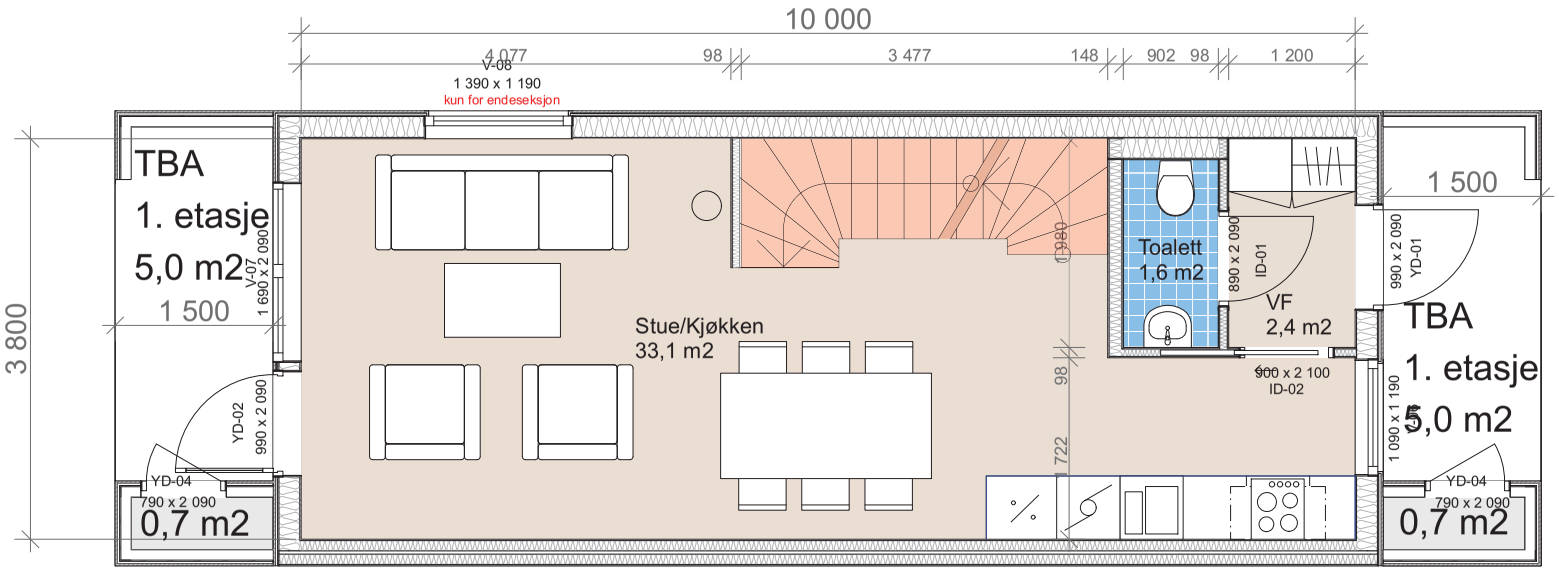
BRA
GUA/ALH
1,9 m2



BRA
Innredet loft
43,2 m2

BRA
GUA/ALH
5,2 m2

23.08.2024	Orstad - KLEPP	FORPROSJEKT
Halvorsen & Reine Siv. Ark. AS	1:50 i A3	A20-3 3.etasje A



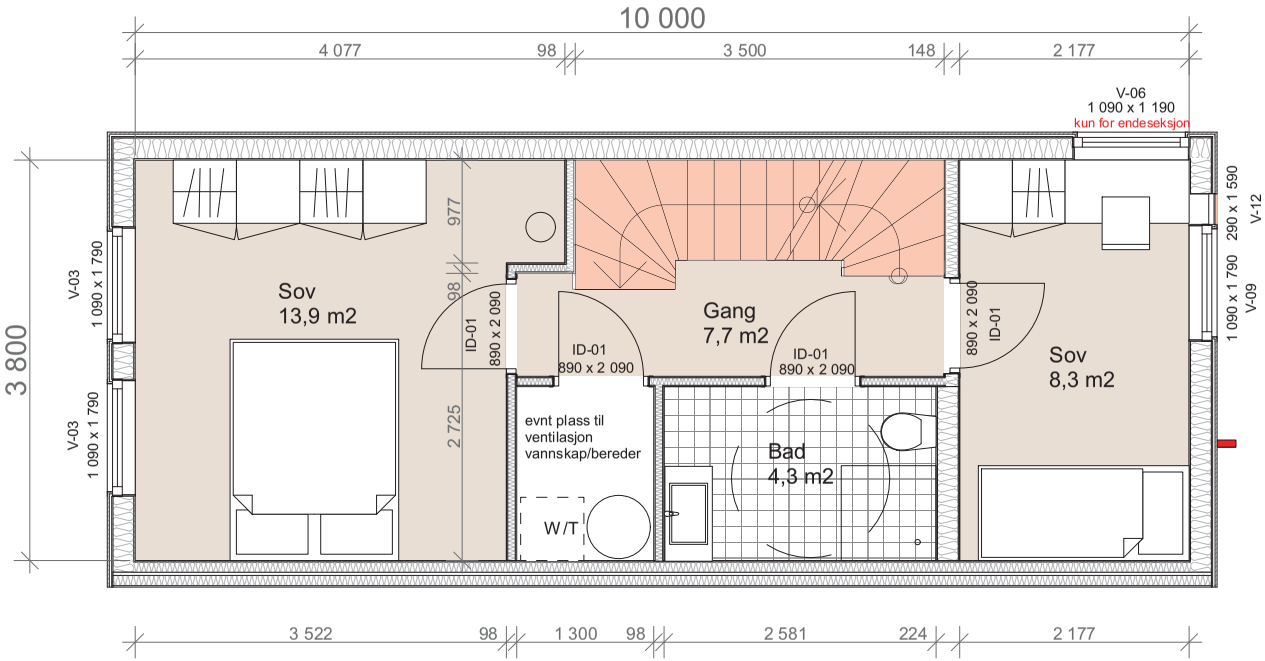
MULIGHET FOR VINDU PÅ ENDEREKKEHUS

BRA

1. etasje

38,0 m2

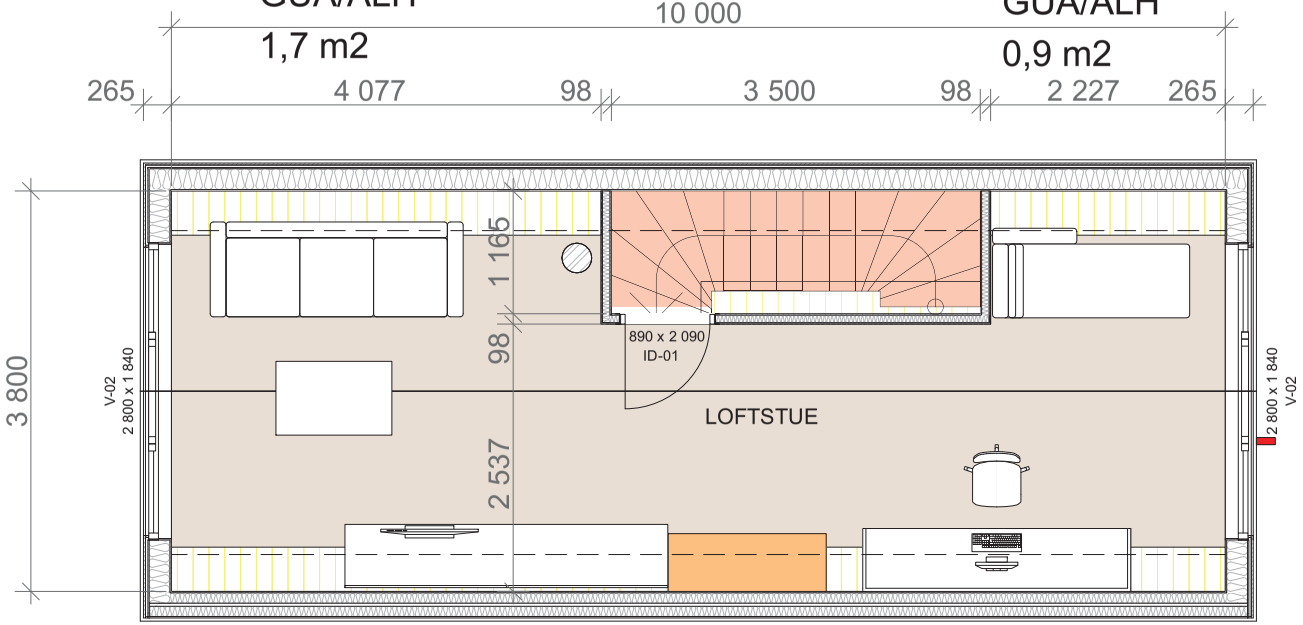
23.08.2024	Orstad - KLEPP	FORPROSJEKT
Halvorsen & Reine Siv. Ark. AS	1:50 i A3	A20-4 1.etasje B



BRA
2. etasje
38,0 m2

BRA
GUA/ALH
1,7 m2

BRA
GUA/ALH
0,9 m2



BRA
Innredet loft
29,6 m2

BRA
GUA/ALH
4,2 m2

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Tiltakshaver, farger	TIV	TW	03.09.25

OL Utbygging AS

HHSV - Hagebyen - Orstad - rekkehus 09/22

BKS10/rekke 4 4355 Klepp

Hellvik Hus Teknologi og Produksjon AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
post@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk 1 : 100		Dato	20.05.25
		Tegnet	TIV
		Kontr.	TW
Prosjekt status Salgstegning		Ark A3	Original
Tegning nr. A-01	Prosjekt nr.	Rev. A	

Tittel

Fasade nordøst

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlikneres jfr. lov om åndsverk av 1961.

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Tiltakshaver, farger	TIV	TW	03.09.25

OL Utbygging AS

HHSV - Hagebyen - Orstad - rekkehus 09/22

BKS10/rekke 4 4355 Klepp

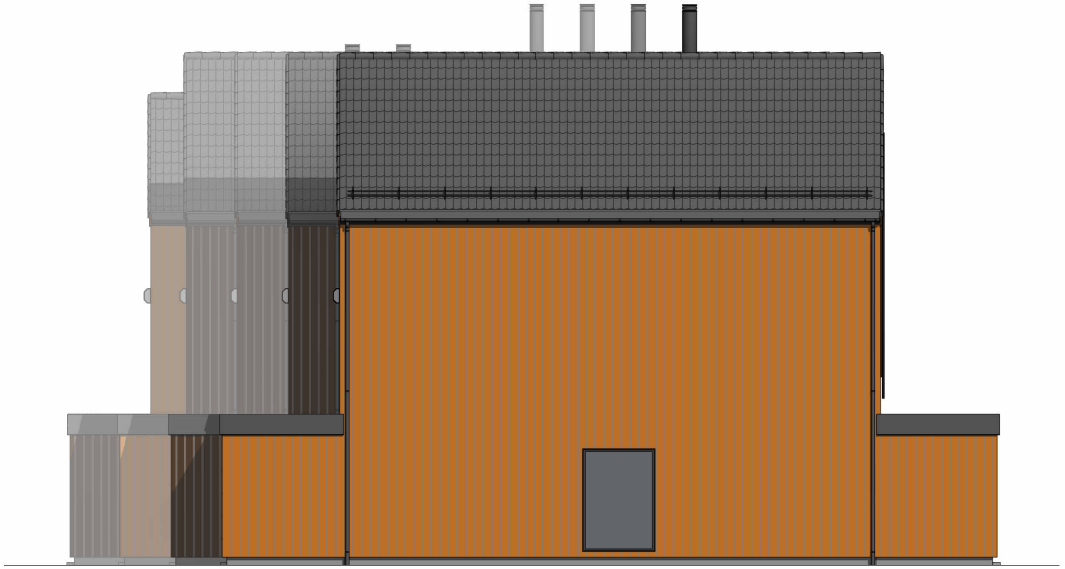
Hellvik Hus Teknologi og Produksjon AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
post@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk 1 : 100		Dato	20.05.25
		Tegnet	TIV
		Kontr.	TW
Prosjekt status Salgstegning		Ark A3	Original
Tegning nr. A-02	Prosjekt nr.	Rev.	A

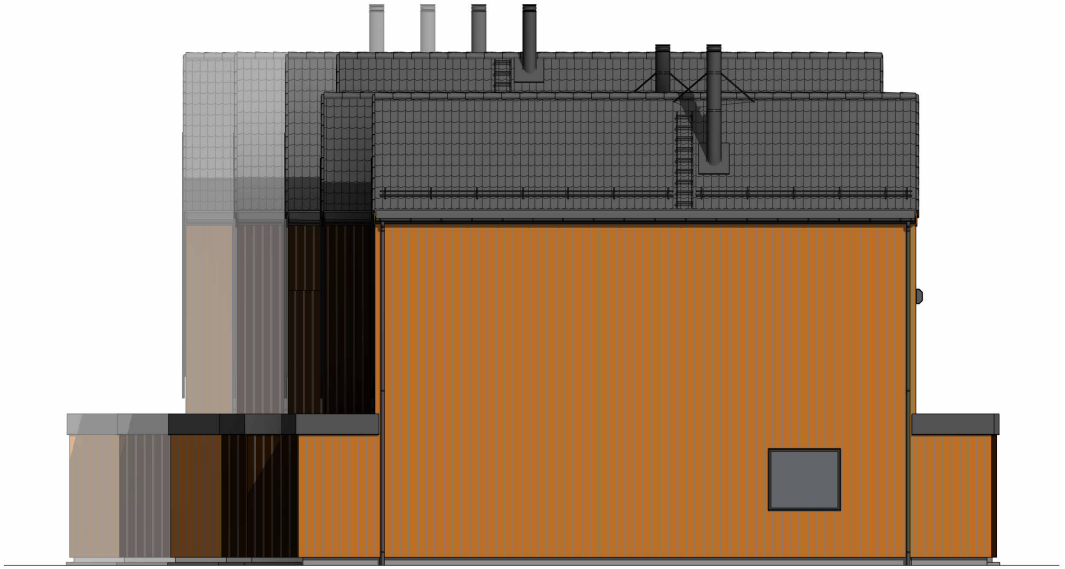
Tittel

Fasade sørvest

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



sørøst
1 : 100



nordvest
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Tiltakshaver, farger	TIV	TW	03.09.25

OL Utbygging AS
HHSV - Hagebyen - Orstad - rekkehus 09/22
BKS10/rekke 4 4355 Klepp

Hellvik Hus Teknologi og Produksjon AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
post@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk 1 : 100		Dato	20.05.25
		Tegnet	TIV
		Kontr.	TW
Prosjekt status Salgstegning		Ark A3	Original
Tegning nr. A-03	Prosjekt nr.	Rev. A	
Tittel Fasade sørøst og nordvest			

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlikneres jfr. lov om åndsverk av 1961.

Perspektivtegning: 3272/1/1 Kjøkken - Liten bolig 9 stk **Skrevet ut: 19.09.2024**
Prosjekt: Hellvikhus Sørvest, Orstad Landsby

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Espen Iglebæk

Perspektivtegning: 3272/1/1 Kjøkken - Liten bolig 9 stk **Skrevet ut: 19.09.2024**
Prosjekt: Hellvikhus Sørvest, Orstad Landsby

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Perspektivtegning: 3272/1/1 Kjøkken - Liten bolig 9 stk **Skrevet ut: 19.09.2024**
Prosjekt: Hellvikhus Sørvest, Orstad Landsby

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Espen Iglebæk

Perspektivtegning: 3272/1/1 Kjøkken - Liten bolig 9 stk **Skrevet ut: 19.09.2024**
Prosjekt: Hellvikhus Sørvest, Orstad Landsby

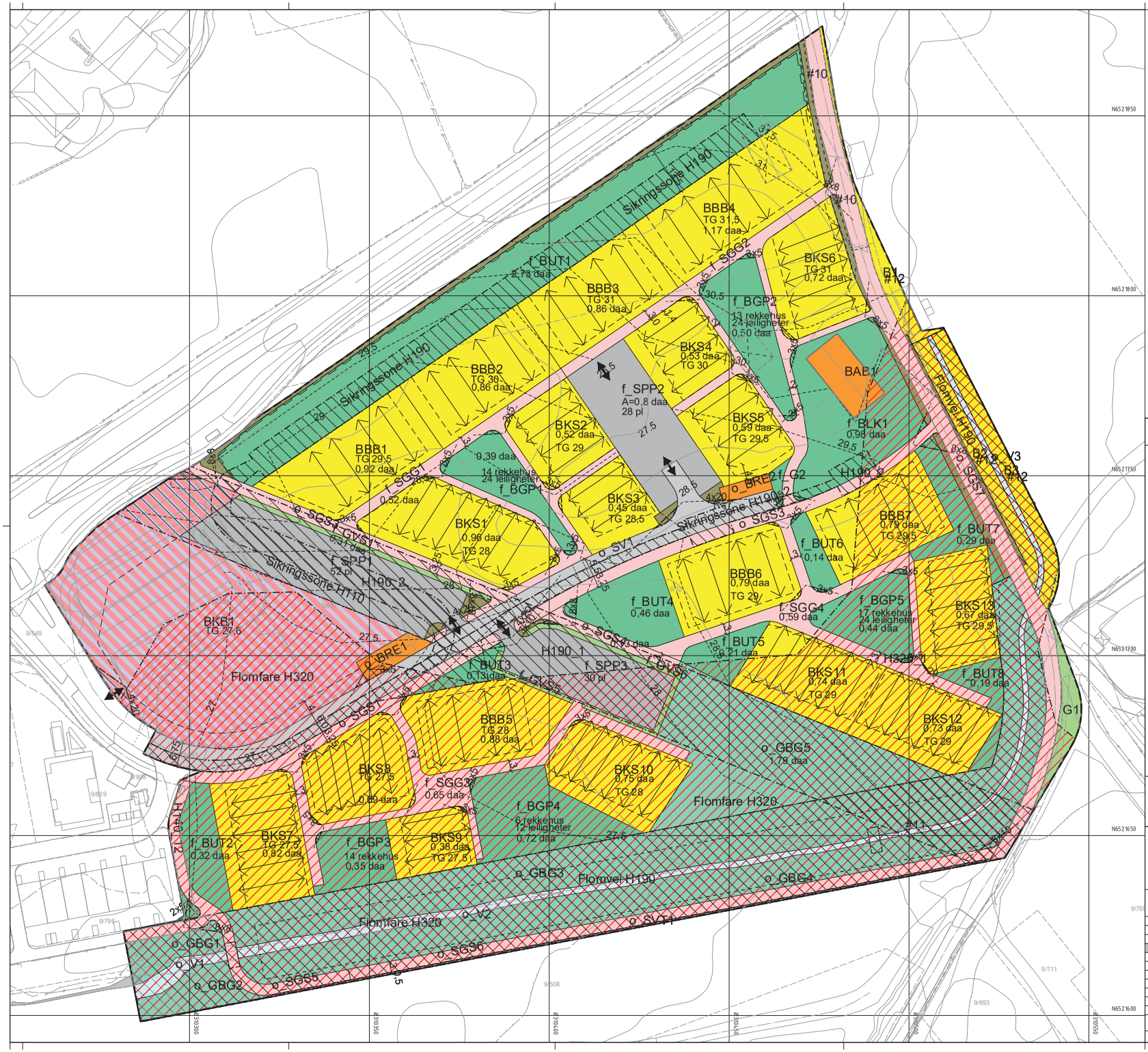
MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Espen Iglebæk Side:1 (1)

JKE

JKE

JKE



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1 Boligbebyggelse
- BKS2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BAB1 Andre typer bebyggelse og anlegg
- BRE1 Renovasjonsanlegg
- G2 Uteopphold areal
- BLK1 Lekeplass
- BGP1 Gårdsplass
- BKB1 Forretning/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV1 Veg
- SGS7 Gang-/sykkelveg
- SGG2 Gangveg/gangareal/gågate
- SVT1 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG13 Annen veggrunn - grøntareal
- SPP1 Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG Blå/grønnstruktur
- G1 Naturområde
- GVS1 Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- BSV Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H190 Andre sikringssoner
- H320 Flomfare

§12-7 - Bestemmelsesområder

- # Utforming
- #0 Sikre verneverdier i bygninger_ andre kulturminner og kulturmiljøer

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsesgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Regulert høydekurve
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert maneretning

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:		Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:		Kartmålestokk:	1:500
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Detaljregulering

Orstad landsby

Klepp kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1120_2019007

Forslagsstiller: Vaal AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato XXX	Revisjon XXX				
Dato XXX	Revisjon XXX				
Dato 27.11.2023	Revisjon	Planendring etter forenklet prosess			
Kommunestyret sitt vedtak			25/22	20220620	
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling			27/22	31.05.2022	
Offentlig ettersyn fra 14.09 til 25.10.2021					
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				07.08.2019	
Oppstartsmøte...					

PLANEN ER UTARBEIDET AV: focus SOFTWARE PLANKONSULENT

TEGNNR	DATO	SIGN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Sign/Dato — Dato — PLANSEKSJONEN Plansjef

Planbestemmelser for

Detaljregulering for Orstad Landsby, Klepp kommune
Forslag til endring

PlanID 2019007
Vedtatt: 20.06.2022
Vedtatt planendring: 27.11.2023

1. FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende uteområder, samt å videreføre formålet i byggeområdet ved Helsehuset, med noen spesifiseringer.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Overvann og flom

Håndtering av overvann skal utføres i samsvar med VA-rammeplan eller teknisk plan godkjent av kommunen. Ved byggesøknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres på tomta. Dette skal behandles av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal infiltreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg eller resipient. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20- års flom, og IVF-nedbørskurver 44730 Sandnes - Rovik. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.
For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntareal avgrenses til kun å omfatte innkjøring/adkomst. Terrasser skal bygges på infiltrerende underlag. Terrasser av tre eller hellebelegg skal ha åpne fuger.
Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende overvannssystem.

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

2.2 Vann og avløp

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak, skal det søkes om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vann- og avløpsnett skal etableres i samsvar med kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.

2.3 Overskuddsmateriale

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal kommunen stille krav om å dokumentere hvordan masser blir håndtert og hvor de blir deponert. Prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av masser skal ligge til grunn, jf. retningslinje 1.2 i Regionalplan for

massehåndtering på Jæren. Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innenfor planområdet. Eventuell overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven. Matjord som flyttes må flyttes direkte. Dersom mellomlagring likevel er nødvendig, bør matjordsjikt og øvrige sjikt mellomlagres for seg (jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren retningslinje 4.4).

2.4 Partikkelavrenning til vassdrag

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan partikkelavrenning til vassdrag skal hindres under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder, særlig styrtregn som kan inntreffe under anleggsperioden. Eventuelle fangdammer/sedimenteringsbasseng må være tilstrekkelig dimensjonerte. Det skal sikres at det ikke blir avrenning av sediment til vassdrag.

2.5 Teknisk planer

Tekniske planer i alle faser, teknisk plan for uteareal, teknisk plan for vei, gatebelysning, vann, avløp og overvannshåndtering og renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune.

Siste versjon av Vegnorm for Sør-Rogaland og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal legges til grunn så langt disse normene er tilpasset formålet.

Der plankart viser frisiktslinjer og frisiktsoner i motstrid med «Vegnorm for Sør-Rogaland» er gjennom kommunestyret sitt planvedtak samtidig gitt fravik fra gjeldende vegnorm for kommunale veger i planområdet.

For å fremme naturmangfold med steds-egen vegetasjon kan det være nødvendig med fravik fra «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland». Planteliste skal kontrolleres mot siste utgave av fremmedartslista. https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018 . Oppdatert versjon er ventet i 2021/22.

De deler av teknisk plan som omfatter areal langs fylkesveien, Orstadvegen, skal sendes til veimyndighetene for gjennomsyn.

Teknisk plan for uteareal – landskapsplan og plan for skjøtsel av grønne områder

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en landskapsplan for godkjenning av kommunen. Skjøtselsplan for de grønne delene i landskapsplanen skal utarbeides samtidig som del av landskapsplanen. Landskapsplanen skal ha relevante snitt og være i målestokk 1:200. Illustrasjonsplan som følger reguleringsplanen, skal være førende. Landskapsplanen skal utarbeides av landskapsarkitekt og vise følgende:

- Landskapsmessig opparbeidelse med overflater, beplantning og utforming
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Beskrivelse av oppbygging av område for plen, eng, busker og tre. Skrin jord der det skal etableres eng, god matjordtjukkelse for busker og tre. Matjord er det nok av – det er viktig å legge til rette for god vekst.
- Plassering av byggegjerde i forkant av oppstart for gravearbeid for å sikre at vegetasjon som skal tas vare på bli beskyttet mot skader på rot, stamme og trekrone. Byggegjerdet skal plasseres i yttergrensen for vegetasjonsvernsone vist på plankart.

- Plassering av bygg og tomtegrenser
- Plassering og utforming av tun med gangveier, boligbygg og tomtegrenser, drivhus, sykkelskur og lukket og låsbart «sykkelhus».
- Plassering av trase og oppstillingsplasser for brannbil
- Plassering og utforming av adkomstvei med gang/sykkelvei
- Målsatt parkeringsareal
- Utforming av leke- og fellesarealer med lekeutstyr, møblering og andre faste elementer som gjerder, skjermvegger etc.
- Beplantning, som angis med arter og sorter. Det skal benyttes variert beplantning med stedstilpassete plantearter som fremmer det biologiske mangfold i området.
- Belysning, også for felles-/private uteoppholdsareal og vei. Det må dokumenteres tilstrekkelig lysnivå for områder der det er stilt krav om det. Samtidig skal private uteareal være skjermet mot sjenerende lys/blending og mulig lysforurensning skal utredes.
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering og flomveier med fallretninger.
- Områder med fast dekke/belegg og områder egnet til infiltrasjon
- Utforming av avfallshåndteringsanlegg
- Evt. tekniske installasjoner
- For bygninger med krav om tilkomst med brannvesenet sin høyderedskap, i samsvar med TEK 17, §11-17: Utomhusplan må vise tilkomst med og fleksibel oppstilling for Rogaland brann- og redning sitt høyderedskap. Dimensjonerende kjøretøy: Stor lastebil L. Oppstilling av brannbilen med lift krev minimumsbredde 7,5 m til støttebein. Brannvesenet krev fleksibel oppstilling for å kunne ta hensyn til ulike vindretninger.

2.6 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 er gjeldende for planen.

Unntak kan bli gitt for fasader som vender mot eller er påvirket av støy fra Orstadvegen der det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy.

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:

- støyutsatt bolig skal ha minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum et soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.
- Alle boliger skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.

Ved rammesøknad skal det legges fram støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før bruksløyve kan bli gitt.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Boenheter med fasade i gul- og/eller rød støysone iht. T-1442 skal ha minimum 50% av støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, for eksempel delvis eller helt innglasset, skjermede franske balkonger etc. Dersom området er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav til lufting mot det fri (uteluft) i TEK kan anses som ivaretatt.

Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer og felles uteareal med støyforhold som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen T-1442.

Veileder for støyvurdering ved etablering av Nærmiljøanlegg, IS-1693, utgitt av Helsedirektoratet, skal legges til grunn for plassering av de ulike aktivitetsflatene.

2.7 Utforming av bygninger og anlegg og andre faste element

Ny bebyggelse og uterom skal ha en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Hoved materialbruk for bebyggelsen skal være tre.

2.8 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

2.9 Parkering for bil

- Det skal etableres 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Det ~~tillates~~ skal etableres i tillegg inntil 52 plasser i f_SPP1 som skal være i sambruk med virksomhetene i BKB1. Sambruksparkering i f_SPP1 skal være opparbeidet med et antall som til en hver tid gir en samlet parkeringsdekning i området i tråd med kommuneplanens krav om 1,5 plasser pr bolig. Eventuelle ledige parkeringsplasser i lukket parkeringsetasje under boligblokkene skal holdes utenfor kravet om å dekke 1,5 parkeringsplasser pr. bolig til en hver tid.
- Minimum 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

2.10 Parkering for sykkel

Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det tillates at maksimalt 1 sykkelparkeringsplass kan være i sportsboden. Minst 1 sykkelparkeringsplass skal etableres lett tilgjengelig i felles overdekket og låsbart «sykkelhus». Resterende sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelige i overdekket felles skur. Felles skur og låsbart «sykkelhus» tillates oppført på tun, i felles grønne områder eller innenfor boligformål. Plassering av «sykkelhus» skal ta nødvendig hensyn til boligene.

2.11 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes min. 30m² felles uteoppholdsareal pr bolig. Arealer som kan medregnes er felles tun (f_BGP), felles lek (f_BLK), offentlig lek (o_BLK) og andre felles grønne områder (f_BUT)

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bygninger og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser der det er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt, gjelder formålsgrense som byggegrense. Drivhus, sykkelskur og andre små byggverk tillates oppført på tun og på fellesareal, utenfor byggegrense. Bruksareal for slike bygg kommer i tillegg til grad av utnytting for boligene.

Leilighets- og rekkehusbebyggelsen skal utføres med utstrakt bruk av tre i konstruksjon og overflater. Utvendig kledning skal være av god kvalitet. Tak skal ha overflate i tre, metall eller stein. Det tillates solceller på tak.

Leilighetsbygg BBB1 – BBB7

Innenfor BBB1 – BBB4 tillates fire leilighetsbygg med til sammen 48 boliger. Det tillates parkeringskjeller under byggeområdet, ihht plan for vertikalnivå 1. Innenfor BBB5 – BBB7 tillates tre leilighetsbygg med til sammen 36 boliger. Leilighetsbygg skal være i 3 etasjer, med maks høyde møne 13m og maks høyde gesims 9m over topp gulv angitt på plankart.

Minimum kotehøyde topp gulv er angitt på plankartet. Innenfor hvert byggeområde er maks tillatt areal 1400m2 BRA. Parkeringsgarasje under BBB1-4, BKS2 og BKS4 tillates uten å medregnes i BRA.

Bygg skal utformes med saltak. Bebyggelsen skal utformes slik at hvert bygg fremstår som to volum med to møner (4 møner til sammen).

Leilighetsbyggene skal ha inngang fra og henvendelse til tunet de inngår som del av. Leilighetene skal være 45 m² eller større. Alle leiligheter skal ha balkong/terrasse på min 8m². Evt. innglassing som del av støyskjerming av balkonger skal skje på en helhetlig måte, som en integrert del av byggets arkitektoniske formspråk.

Leilighetsbyggene skal ha minst et vindu pr. etasje i endeveggen mot nordøst/sørvest. Dette for å sikre gode dagslysforhold inne i leilighetene og for å bryte opp fasaden.

I uteoppholds- og grøntarealene innenfor felt BBB1-7 skal minst 30% av arealet som ikke er bebygd tilrettelegges med jorddybde på min 60cm som gir grunnlag for vegetasjon, herunder busker og mindre trær.

Byggeområde BBB7 tillates brukt til oppføring av midlertidige sportsboder for boliger i Trinn 1 og 2. Bodene skal fjernes når permanente boder er etablert i p-kjeller og låve.

Sykkelskur og lukket og låsbart «sykkelhus» tillates etablert på område for leilighetsbygg BBB1-BBB7. Plassering av «sykkelhus» skal ta nødvendig omsyn til vindu i endeveggene Areal for sykkelskur og låsbart «sykkelhus» skal ikke medregnes i tillatt BRA.

Rekkehus BKS1 – BKS 13
Innenfor byggeområdene tillates oppført til sammen 64 rekkehus.

Minimum kotehøyde topp gulv er av omsyn til flomfare satt til kote 27,8. Kotehøyde er angitt på plankartet.

Maks tillatt BRA utbygging er:

- BKS1 1020m2, maks 7 boenheter
- BKS2 620m2, maks 4 boenheter
- BKS3 450m2, maks 3 boenheter
- BKS4 620m2, maks 4 boenheter
- BKS5 620 m2, maks 4 boenheter
- BKS6 810m2, maks 5 boenheter
- BKS7 860m2, maks 6 boenheter
- BKS8 680m2, maks 5 boenheter
- BKS9 450m2, maks 3 boenheter
- BKS10 900m2, maks 6 boenheter
- BKS11 900m2, maks 6 boenheter
- BKS12 900m2, maks 6 boenheter
- BKS13 790m2, maks 5 boenheter

Det er to rekkehustyper:

- Bebyggelsen skal utformes med hus innenfor formålsområdet, der hvert delområde skal ha en variasjon i bebyggelsen i størrelse og bredde. Det skal oppføres totalt 23 smale rekkehus og 41 brede rekkehus, og det skal være minst 1 smalt og 2 brede innenfor hvert delområde. Husene skal være i 2,5 etasjer og ha saltak med maks høyde gesims 7m og maks møne 10,3m. Ved brede rekkehus skal det oppføres to en-etasjes, åpne skuter, med dybde 2m. Ved smale rekkehus skal det oppføres to en-etasjes, åpne skuter, med dybde 1,5m.

Rekkehusene skal utformes slik at de fremstår som individuelle volum, gjennom forskyvning i plan. Boligene skal utformes med oppmerksomhet mot overgangssone mellom inne og ute, ved bruk av overdekket terrasse på inngangs- og hageside (skut).

I uteoppholds- og grøntarealene innenfor felt BKS 1-13 skal minst 30% av arealet som ikke er bebygd tilrettelegges med jorddybde på min 60cm som gir grunnlag for vegetasjon, herunder busker og mindre trær.

Det kan plasseres gjerder, hekker, eller lignende i eiendomsgrensene. Høyde maks 1,30m Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene.

Felles overdekket skur for sykkelparkering
Skur for sykkelparkering skal utføres i transparente materialer, med vegger som er minst 50% gjennomsiktig. For eksempel utført i trespiler, glass, polykarbonat eller perforerte plater. BRA for sykkelskur kommer i tillegg til angitt BRA for byggeområdene. Skur for sykkelparkering kan etableres utenfor byggegrensene.

Felles lukket og låsbart «sykkelhus» for sykkelparkering
«Sykkelhus» for sykkelparkering skal utføres i transparente materialer, med vegger som er minst 50% gjennomsiktig. For eksempel utført i trespiler, glass, polykarbonat eller perforerte plater. BRA for sykkelskur kommer i tillegg til angitt BRA for byggeområdene. Skur for sykkelparkering kan etableres utenfor byggegrensene.

Felleshus i låven BAB1
Eksisterende låve skal istandsettes for bruk som felleshus for hele planområdet. Istandsettingen skal skje på en måte som videreføre låvens karakter som låve. Drift av felleshuset organiseres gjennom velforening, borettslag eller sameie.

Det tillates etablert sportsboder i låven. Ved rammesøknad for istandsetting av låven må det dokumenteres at rom på bakkeplan ikke er utsett for flom. Alternativt må gulv og nedre del av veggene settes i stand slik at de tåler påvirkning av flomvann uten varig skade. Eventuelle sportsboder må plasseres utenfor flomutsatt areal.

Felleshuset skal kunne brukes av alle som bor i planområdet. Istandsetting til felleshus må baseres på intensjonene bak krav om tilgjengelighet i TEK. Rom i første etasje på bakkeplan skal være tilgjengelig. Rom i andre etasje med tilkomst via låvebrua skal utformes slik at de er tilgjengelig med rullestol og rullator i størst mulig grad. Det kan dispenseres fra krav til maksimal stigning på rampen/låvebrua. Maksimal stigning skal likevel ikke overstige 1:8.

Tilbygg til låven: Det kan føres opp tilbygg/påbygg på inntil 50 m² BYA innenfor viste byggegrenser. Tilbygg skal brukes til fellesrom som drivhus, overbygd uteplass, aktivitetsrom. Det tillates ikke boder i tilbygg/påbygg.

Forretning/tjenesteyting BKB1
Maks tillatt utbygging er 4000m² BRA. Maksimal byggehøyde er inntil kote 38.
Området tillates brukt til offentlig/privat tjenesteyting og forretning. I forretningsformålet tillates en dagligvare på inntil 1200m² BRA inkl. lager.

Nye bygg skal utformes med en arkitektur som bryter ned skala og aktiviserer evt. lukkete butikkfasader, for eksempel gjennom romlige element som gir dybde til bygningsvolumet.

Det tillates etablering/videreføring av parkering innenfor formålsområdet.

Felles uteområder
Felles uteområder i privat eie og drift omfatter tunene, f_BGP1-5, felles lekeplass ved låven f_BLK2, felles grøntområde med støyskjerm f_BUT1, og øvrige grøntarealer f_BUT 2-8.

f_BGP 1-5 Felles tun med felles gangveier f_SGG1-8 og felles uteoppholdsareal f_BUT 1-8
Tunene er felles for tilliggende bebyggelse, og skal utformes som frodige grønne møte- og lekeplasser for nabolagene med stort innslag av gressplener og varierte plantefelt. Tunene skal utformes og møbleres for møter og opphold, f.eks. med drivhus som halvklimatiserte samlingssteder.

I hvert tun skal det etableres en sandlekeplass på min. 150m². Eksakt plassering av sandlek vises i utomhusplanen. Sandlekeplassene skal utformes variert, og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukerne med ulike funksjonsnivå. Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplassene. Likevel skal bruk av gummidekke av miljøhensyn begrenses til et absolutt minimum og helst unngås.

Uteoppholdsareal og sandlekeplass i hvert tun skal kombineres med vegetasjon og åpne overvannsløsninger til en frodig grønn sone. Denne grønne sonen skal kobles tydelig til den overordnete sammenhengende blågrønne strukturen i grøntdragene ned mot kanalen. Koblingen skal utformes med vegetasjon, gangforbindelse og en åpen vannvei som plasseres i henhold til overordnet plan for overvannshåndtering.

Felles gangveier skal ha en bredde på 2m pluss stabil skulder på 0,25 m for å sikre kjøring for nødetatene, og belegg av permeable dekker, for eksempel pakket turveigrus eller belegningsstein med avstandsfuger som slipper regnvann gjennom.
Det tillates kjøring til boligene for nød- og nytteformål, og brannbil.

Det tillattes oppføring av drivhus inntil 50 m² BRA, maks 25% av nettoarealet på tunene. BRA for drivhus kommer i tillegg til arealutnytting for boligområdene.

Det tillates oppføring av sykkelskur og lukket og låsbart «sykkelhus». Plassering av sykkelskur og «sykkelhus» må ta nødvendig omsyn til frisikt i gangveiene, avstand til bolighus og innsyn/utsyn frå boligene. Sykkelparkering i sykkelskur og «sykkelhus» skal ikke dominere bruksverdien av tunene. Antall sykkelparkeringsplassser i tun BGP1 og BGP2 skal ikke overskride 20, i tun BGP5 ikke overskride 30.

Felles for:
- f_BGP1 og f_SGG1 er felles for BBB1-2 og BKS1-3
- f_BGP2 og f_SGG2 er felles for BBB3-4 og BKS4-6
- f_BGP 3, f_BGP4, f_SGG3, f_BUT3 er felles for BBB5 og BKS7-10
- f_BGP5, f_SGG4, f_BUT5-8 er felles for BBB6-7 og BKS11-13

Øvrige felles grønne uteoppholdsområder er felles for hele planområdet.

Felles lek BLK1 og Kvartalslekfunksjon i o_GBG5
Både lekeplassen rundt låven og kvartalslekeplassen skal bli en naturlig del av den overordnete grønnstrukturen i planområdet, og skal gis naturlig / landskapelig preg. Terreng og stedegen buskvegetasjon / trær skal benyttes for å skape varierte frodige soner for aktivitet, lek og opphold. Vegetasjon, vann og terreng skal aktivt tas i bruk i utforming av lekeområdene, slik at behov for separate lekeapparater minimeres. Bruk av gummibelegg som fallunderlag skal begrenses til et absolutt minimum, og helst unngås. Ballfelt skal utformes med dekke av grus eller gress og kan med fordel ligge litt nedsenket i terrenget, slik at det om vinteren kan islegges og gjøres om til en skøytebane.

Gangarealer skal utformes med dekke av pakket turveigrus. Ved behov for avgrensing i soner med mindre areal kan det benyttes pergolaer med klatrende vekster for å skape varierte romopplevelser. Grønnstrukturen komponeres slik at det blir en hensiktsmessig fordeling mellom tettere plantefelt og store, åpne gressflater med god soltilgang for lek og opphold. Større gressletter kan brytes opp av partier med høyere gress, blomstereng og fargerike staudetepper.

Felles for:
- f_BLK1 er felles for alle boligene i planområdet

Kvartalslekeplassen er offentlig, og skal overtas av kommunen etter en garantivedlikeholdsfase på tre år.

Felles grønt område med støyskjerming f_BUT1
Det skal etableres støyskjerming i grøntområde langs Orstadvegen f_BUT1. Støyskjerming skal baseres på støyrapport som følger plansaken.
Felles for:
- f_BUT1 er felles for alle boliger i planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur
Vedlikeholdsansvar for formålsområdene fremgår av om de offentlige eller felles. Der de er felles organiseres vedlikehold gjennom velforening, borettslag eller sameie. Det tillates å etablere mur innenfor felleseide gangveier. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med gjerde/rekkverk.

Offentlig kjørevei og gang- sykkelvei o_SV1 og o_SGS1-2
Kjørevei med tilliggende gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til kommunal standard. Utforming skal ikke være til hinder for sikt eller brannbilers passasje, jf. Brannteknisk notat

Offentlig gang- og sykkelvei o_SGS 3, 4 og 5
Gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til kommunal standard.

Offentlig gang- og sykkelvei o_SGS7
Gang- og sykkelvei langs Gamle Orstadvei skal tilpasses veien som kulturminne.

Felles parkering f_SPP1
Innenfor f_SPP1 skal det etableres parkering til sambruk mellom boliger i planområdet og virksomhetene i BKB1. Passasje for brannbil til leilighetsbygg i BBB1-4 holdes fri.

Felles for:
- f_SPP1 er felles for BKB1 og alle BBB og BKS-områdene.

Felles boligparkeringshager f_SPP2 og f_SPP3
Parkeringshagene skal opparbeides med dekke av armert gress, med permeabel overflate. Det tillates oppført pergolatak som gir beskyttelse til bilene. Pergolataket skal gis en lett og helhetlig utforming, uten søyler mot kjøreareal. Det skal legges til rette for klatreplanter på taket. Dersom det oppføres tett tak tillates annet dekke enn armert gress under taket. Maks BRA=700 m² for tett tak for hver parkeringshage.

Innenfor f_SPP2 skal det sikres for flom iht. bestemmelse 5.4. Det tillates å etablere mur langs f_SPP2, og sikres med gjerde for fallsikring.

Innenfor p-hagene skal det legges til rette for til sammen minst 58 oppstillingsplasser.

Felles for:
- f_SPP2 er felles for alle BBB og BKS-områdene
- f_SPP3 er felles forBBB5, BKS7-10.

Vertikalnivå 1 - f_BG: Felles boligparkeringsgarasje under BBB1 -BBB4, BKS2 og BKS4
Det tillates parkeringsgarasjen under område for leilighetsbygg BBB1 - BBB4, BKS2 og BKS4. Parkeringsgarasjen skal ha adkomst via f_SPP2. Det skal legges til rette for minst 120 oppstillingsplasser, samt et tilstrekkelig antall sportsboder. Parkeringsgarasjen skal være integrert i terrenget og utformes slik at den følger terrengets stigning i øst-vest- retning.

Felles for:
- Parkeringsgarasjen er felles for BBB1-4, BBB5-7, BKS1-6 og BKS11-13

Nedgravde avfallscontainere o_BRE1 – o_BRE2
Innenfor områdene skal det etableres nedgravde avfallscontainere.

3.3 Grønnstruktur

Generelt
Den nye grøntstrukturen skal opparbeides som et slitesterkt anlegg, rikt på biologisk mangfold, som gir gode parkopplevelser fra starten av. Etablering basert på naturlig suksesjon er derfor et sentralt verktøy for å oppnå et frodig anlegg gjennom den tiden det vil ta å bygge opp grønnstrukturen i Orstad landsby.

Områdene skal opparbeides som blå-grønne områder med naturpreg, og fortrinnsvis med stedegne planter. Planteliste skal kontrolleres mot siste utgave av fremmedartslista. https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018. Oppdatert versjon er ventet i 2021/22.

For utforming og detaljprosjektering skal norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland legges til grunn. For å fremme naturmangfold med stedegen vegetasjon kan det være nødvendig med fravik fra «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland».

Det er ikke tillatt med kjemiske plantevernmidler i planområdet. Eventuell ugressbekjempning utføres med mekaniske metoder (luking) eller sprøyting med varmtvann eller lignende.

o_GBG1-4 -Blå-grønn struktur

Bekken/kanalen skal ikke lukkes. Det er observert anadrom fisk (laks og/eller sjøørret) i bekken. Ev. omlegging og utforming av bekken må prosjekteres av fagperson med kunnskap om elveøkologi. Alle tiltak i bekken og tilgrensende blå-grønn struktur skal forelegges Statsforvalteren i Rogaland til gjennomgang.

Området er hensynsone flomvei. Det skal utformes slik at det er trygt for barn i lek. Eventuelle stengsler skal integreres i vegetasjon / buskas, eventuell bevokses med klatreplanter, slik at de ikke viser frem. Vegetasjonen på kanalskråningene skal såes inn med stedegen blomstereng, og beplantes med stedegne busker og trær. Etterpå skal den overlates til naturlig suksesjon. Arealer utenom den tekniske kanalen skal såes inn og holdes som stedegen blomstereng med spredte enkeltstående trær og tregrupper.

Det skal legges vekt på å øke biologisk mangfold ved valg av vegetasjon og terrengbearbeiding. For å sikre en naturlig/naturnær utforming skal det unngås å bruke betongelement som del av erosjonssikringen mellom land og vannspeil.

Sikringshensyn ved utforming
Kanalen skal utvides for å få større kapasitet. Ved utformingen må det taks omsyn til å hindre faren for drukningsulykker. Dette skal dokumenteres i ROS- analyse som skal følge søknaden om tiltaket.
For utforming av areala langs kanalen gjelder følgende:

- Arealet som omfatter den åpne kanalen inkl. min. 50 cm over normalvannstand skal ikke ha større helling enn 1:5. Areala som ligg høyere enn 50 cm over normalvannstand skal ikke ha skråninger brattere enn 1:3.
- Område med skråninger brattere enn 1:3 blir sikret med gjerde. Det skal i størst mulig grad etableres buskvegetasjon i bratte skråninger. På utsiden av vegetasjonen skal det settes opp flettverksgjerde for å sikre at barn ikke kan komme inn i vegetasjonen og ned til vannflaten. Denne løsningen bidrar til biologisk mangfold fordi vegetasjonen gir skjerming for fugler som trekkes til vannflaten.
- Det er primært ikke ønskelig å gjerde inn hele arealet. Tiltak for å redusere faren for drukning er slake skråningar, og maksimal vanndybde på 20 cm i normalsituasjon.

o_GBG6 Blå-grønn struktur med funksjon som offentlig kvartalslekeplass
Både lekeplassen rundt låven og kvartalslekeplassen skal bli en naturlig del av den overordnete grønnstrukturen i planområdet, og skal gis naturlig / landskapelig preg. Terreng og stedegen buskvegetasjon / trær skal benyttes for å skape varierte frodige soner for aktivitet, lek og opphold. Vegetasjon, vann og terreng skal aktivt tas i bruk i utforming av lekeområdene, slik at behov for separate lekeapparater minimeres. Bruk av gummibelegg som fallunderlag skal begrenses til et absolutt minimum, og helst unngås. Ballfelt skal utformes med dekke av grus eller gress og kan med fordel ligge litt nedsenket i terrenget, slik at det om vinteren kan islegges og gjøres om til en skøytebane.

Gangarealer skal utformes med dekke av pakket turveigrus. Ved behov for avgrensing i soner med mindre areal kan det benyttes pergolaer med klatrende vekster for å skape varierte romopplevelser. Grønnstrukturen komponeres slik at det blir en hensiktsmessig fordeling mellom tettere plantefelt og store, åpne gressflater med god soltilgang for lek og opphold. Større gressletter kan brytes opp av partier med høyere gress, blomstereng og fargerike staudetepper.

Kvartalslekeplassen er offentlig, og skal overtas av kommunen.

Felles vegetasjonsskjermer rundt parkeringshager f_GVS1-6
Det skal etableres hekk langs sambruksparkeringen og rundt parkeringshagene. Den skal klippes og holdes 1,5m høy og 1m bred.
Felles for:

- f_GVS1 ved f_SPP1 er felles brukerne av denne
- f_GVS5-6 ved f_SPP3 er felles brukerne av denne

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bekken/kanalen skal ikke lukkes. Det er observert anadrom fisk (laks og/eller sjøørret) i bekken. Ev. omlegging og utforming av bekken må prosjekteres av fagperson med kunnskap om elveøkologi. Alle tiltak i bekken og tilgrensende område i blå-grønn struktur skal forelegges Statsforvalteren i Rogaland til gjennomgang.

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelsesområde for bevaring av steingard #10
Eksisterende steingjerde skal bevares, evt. løes opp på ny dersom det må flyttes på grunn av byggearbeider.

Bestemmelsesområde for bevaring av vegetasjon #11
Eksisterende større trær og vegetasjon rundt vassdrag skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende steingjerde skal bevares.

Bestemmelsesområde for sideareal til flomkanal på gnr.9, bnr. 32, #12
Bestemmelsesområdet er vist som «boligbebyggelse» og en kanal regulert til «bruk og vern av sjø og vassdrag». Arealformål «boligbebyggelse» er en videreføring av arealformålet vist i arealdelen for kommuneplan for Klepp 2014-25 for området KB1. Med unntak for etablering av flomkanal skal det ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 som deling, etablering av boliger med tilhørende anlegg som hage og garasjer og endring av terreng. Dette gjelder for alle (bygge)-tiltak, også tiltak unntatt søknadsplikt som tilbygg/påbygg under 15 m² bruksareal. Eventuelle bruk til boligformål krev ny regulering som del av en samlet plan for område KB1 som m.a. viser flomsikringstiltak som kan erstatte flomkanalen som er detaljert i VA rammeplan som tilhører denne detaljreguleringen.

Bestemmelsesområde for korrigering av Gamle Orstadveg #13
Bestemmelsesområdet gjelder areal som feilaktig er regulert som trase for Gamle Orstad veg i områdeplan for Orstad. Den eksisterende vegen er regulert inn der det faktisk ligger i dag og dette arealet er grønnstruktur som tilhører tilliggende grønnstruktur i områdeplan 3380

5. HENSYNSSONER

5.1 Frisikt H140_1
I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

5.2 Sikringssone H190-1 Vannledning
Området er disponert til trase for hovedvannledning. Overflatearealet innenfor sikringssonen kan benyttes til avsatt formål med følgende begrensninger:

- Sprengningsarbeider er ikke tillatt. Det må dessuten vises nødvendig forsiktighet ovenfor vannledningen ved sprengningsarbeider i nærheten av det regulerte areal.
- Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannledningseier. Søknad om planeringstiltak forelegges vannledningseier før endelig behandling i kommunen.
- Innenfor et 10 meters bredt belte over ledningen, målt 5 meter til hver side fra ledningens senterlinje, tillates ikke trær og busker med høyde over 4 meter, eller rotsystem som kan skade noen leder av ledningsanlegget.
- Det er ikke tillatt å lagre forurensede eller giftige stoffer som f. eks, oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter o.l.
- Uten tillatelse fra vannledningseier og kommunen, kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens-/overflatevann til det avsatte areal til ledningstrase. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.
- Uten tillatelse fra vannledningseier og kommunen, kan det ikke foretas opparbeidelse av terreng, eller etableres innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre atkomst til og vedlikehold av vannforsyningsanlegget.

- Planer for bygging av veier i sikringssonen skal forelegges vannledningseier før endelig behandling i kommunen.
- Planer for graving for og legging av kabler i sikringssonen skal forelegges vannledningseier, før endelig behandling i kommunen.

5.3 Sikringssone 190_2 – Tilkomst og oppstillingsområde brannbil

Området skal være tilrettelagt for tilkomst for brannbil, med tilstrekkelig areal for oppstillingsplasser. Areal for tilkomst og oppstillingsplasser som ikke sammenfaller med andre veiarealer skal utføres i armert gress. Kjøresonen og oppstillingsplasser skal dimensjoneres for å tåle en belastning på 21 t akseltrykk, og være godkjent av brannvesenet.

5.4 Hensynssone flomfare H320-1

Hensynssone for flomfare viser de deler av planområdet som er utsett for en 200-års flomhendelse. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 før rekkefølgetiltak for å sikre byggegrunn mot naturfare/flomfare er gjennomført. Dette gjelder for alle (bygge)-tiltak, også tiltak unntatt søknadsplikt som tilbygg/påbygg under 15 m² bruksareal.

Innenfor hensynssone H320_1 skal minimum høyde topp gulv være på kote +27,8 i område vist til boligbygging (gul farge). Området elles skal fylles opp til minimum kote + 27, og sikres mot fremtidig flom.

Rampen for innkjøring til fellesparkering ~~ned mot~~ til parkeringskjeller f_SPP2 skal sikres mot maks. flomhøyde på kote 27,3.

Bebyggelsen skal etableres på minimum den koten som er påført plankart for «topp (ferdig) golv» TG.

5.5 Hensynssone flomveg H320-2

Blå-grønn struktur langs kanalen skal være tilrettelagt som flomvei. Området vil derfor alltid være utsett for flom. Det kan anlegges gang- og sykkelveg, VA anlegg og grøntanlegg i området. Kanalprofilen og landskapsforming samt broer over kanalen må dimensjoneres for vannføring i en 200-års-flomsituasjon. Terrengkoter vist som «regulert høyde» skal være førende for detaljprosjektering av landskapsformingen. Det tillates ikke at området fylles opp i ettertid eller at det gjøres andre tiltak som hindrer eller reduserer områdets funksjon som flomvei. Området skal utformes slik at det er trygt for barn i lek.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Avfalls- og overskuddsmateriale

Før det gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en plan for håndtering av masser etter prinsippene i Massedisponeringsplan og Regionalplan for massehåndtering på Jæren.

6.2 Generelt sikringstiltak før første brukstillatelse i planområde

Før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i området skal eksisterende låve sikres mot fallulykker og andre uønskede hendelser.

6.3 Sikringstiltak mot flomfare

Før det gis tillatelse til tiltak i BBB6-7, BKS7-13 eller BKB1 skal flomsikringstiltak være etablert. Se også under 6.4 hensynssone flomfare.

6.4 Utbyggingsrekkefølge

Boligområdet skal bygges ut i fire trinn i gitt rekkefølge, med næringsdelen som uavhengig trinn. To eller flere trinn kan slås sammen. Før bebyggelse i BBB- eller BKS-områdene tas i bruk skal tilhørende tun og annen grønnstruktur, veg og parkering samt alle tiltak omtalt i rekkefølgekrav for hvert trinn være ferdigstilt.

Det skal sikres at området i hvert trinn er opparbeidet med det antall parkeringsplasser som gir samlet parkeringsdekning på 1,5 plasser pr bolig.

Trinn 1 består av BBB5 og BKS7-10 med til sammen 32 boliger, samt BKB1 med næringsformål. I dette trinnet skal følgende opparbeides:

- Flomsikring i o_V1 og o_V2 med tilliggende o_GBG1-4 frem til østre del
- Gangvei SGS5 med bro
- Gang- og sykkelveg o_GS16 i områdeplan 3380
- Internveg o_SV1 med VA-anlegg og fortau o_SGS1 frem til og med felles parkering f_SPP3
- Felles parkeringsplasser f_SPP1 og f_SPP3
- Renovasjonsanlegg o_BRE1
- Offentlig gangveg o_SGS3
- Pumpestasjon som ligger vest for internvei skal oppgraderes
- Krysningspunkt mellom bussholdeplassene over Orstadvegen samt belysning av disse skal oppgraderes til aktuell standard

For å sikre sportsboder til boligene i dette trinnet tillates det å utsette bebyggelsen i byggeområde BBB7, og at dette byggeområdet kan nyttes som areal for midlertidige boder.

Sambruksparkering i f_SPP1 være opparbeidet med et antall som gir samlet parkeringsdekning i området i tråd med kommuneplanens krav om 1,5 plasser pr bolig og/eller 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA for forretning/tjenesteyting.

Trinn 2 består av BBB6, BBB7 og BKS11-13 med til sammen 41 boliger. I dette trinnet skal følgende opparbeides:

- Flomsikring av område LL2-3 øst for Gamle Orstadveg, inkl. kryssing under vegen og østre del av o_V2 og o_GBG3-4
- Gamle Orstad veg; sikring av steingarder og tilbakeføring etter kryssing med flomsikring.
- Offentlig gangveg o_SGS4
- Kvartalslek o_GBG5
- Internveg med VA-anlegg og fortau o_SGS2

- Felles parkering f_SPP2
- Renovasjonsanlegg o_BRE2

Midlertidige sportsboder for boligene tillates etablert i byggeområde BBB7. Oppføring av leiligheter på BBB7 må utstå til de midlertidige bodene er etablert i parkeringskjelleren under BBB1-BBB4 (trinn 3).

Trinn 3 består av BBB1-2 og BKS1-3 med til sammen 38 boliger. I detter trinnet skal følgende opparbeides:

- Støyskjerming i f_BUT1
- Tilhørende grøntområde i f_BUT1
- Min ½ av p-garasje under bebyggelsen, med p-plasser og boder

Trinn 4 består av BBB3-4 og BKS4-6 med til sammen 37 boliger. I detter trinnet skal følgende opparbeides:

- Felles lek f_BLK1
- Låve i BAB1 som felleshus
- Sportsbod for inntil 30 boliger kan etableres i sokkelen til felleshuset
- Tilhørende grøntområde i f_BUT1
- Min ½ av p-garasje under bebyggelsen, med p-plasser og boder
- Gamle Orstad veg; sikring av steingarder

Gang- og sykkelveg o_SGS6 og rehabilitering av VA anlegg i traséen for o_SGS6 skal ikke gjennomføres som del av opparbeidelsen i planområdet.

Ved etablering av permanente boder i p-kjeller skal midlertidige boder utfases og fjernes.

6.5 Krav til rekkefølge for område for forretning/tjenesteyting BKB1

- Sambruksparkering i f_SPP1 være opparbeidet med et antall som gir samlet parkeringsdekning i området i tråd med kommuneplanens krav om 1,5 plasser pr bolig og/eller 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA for forretning/tjenesteyting.

LEVERANSEBESKRIVELSE REKKEHUS

BOLIGEN UTVENDIG

Betongarbeid
Betongarbeidene utføres iht. til tegninger. Alle synlige betongoverflater leveres ubehandlet.

Betonggulv i boliger leveres iht. toleranseklassen for betongarbeid. Ved legging av gulv som egen-innsats må en påregne sparkling av gulv.

Utvendig vegg
TRYR impregnert stående dobbeltfalset kledning.

Vindu og balkongdør
Fabrikkmalte vinduer og balkongdør i tre, farge RAL 9005 sort.

Ytterdører
Hoveddør i slett utførelse, farge RAL 9005 sort. Stedbygget labankdører til utvendige boder.

Tak
Dobbel krummet betongtakstein farge koks.

Balkong, terrasse, platting, altan
Platting ved inngang- og hageside leveres med 28x120mm impregnert terrassebord.

Blikkenslager
Beslag i sort.

PARKERING

Carport/garasje/felles-parkering/ sykkelparkering
En stk fast parkeringsplass for bil utendørs på trinn 1. I tillegg er det gjesteparkering på tilliggende parkeringsplass ihht reguleringsbestemmelser. Det vil være lademuligheter på parkeringsplass.

Det er sykkelparkering på tunet ihht utenomhus-plan.

INNVENDIG BOLIG

Overflater
Overflater gulv, vegg, himling og listverk beskrives i romskjema.

Ved evt. legging av gulv som egeninnsats må forbruker foreta kontroll og avretting av gulv/ underlag.

Malerarbeid
Malerarbeid på gipsplater i himling og på vegger utføres med øvre glansgrad 07 for malingspro-dukter etter NS 3420-T:2019 Maler- og beleggar-beider, estetisk klasse K2. Estetisk klasse K3 kan utføres som tilvalg mot pristillegg.

Malerarbeider på innvendige overflater av ubehandlet plasstøpt betong, pussede flater og betongelementer utføres med øvre glansgrad 07 for malingsprodukter i estetisk klasse K2. Estetisk klasse K3 kan utføres som tilvalg mot pristillegg. Himlingsflater, med unntak av i våtrom, leveres med matt overflate glansgrad 02.

Himlingsflater i våtrom leveres malt med våtromsmaling med høyere glansgrad enn 02.

Innvendig isolasjon
Isolasjon i bjelkelag leveres som standard.

Innvendige dører
Beskrives i romskjema.

Garderobe
Leveres ikke.

Trapper, rekkverk, håndløper
Stryntrappa Fauna, hvitmalt furu med trinn i toning.

Pipe/ovn
Stålpipe avsluttet i himling. Ovn kan leveres som tilvalg.

KJØKKEN

Innredning
JKE
Eco Plain lakkert front i 7 valgfrie farger, Silk i 5 varianter eller Handle Eco i hvit.

Hvitevarer
Hvitevarepakke kan leveres som tilvalg.

Ventilator
Inkludert i leveransen.

ENERGI OG KLIMA

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon
Det elektriske anlegget leveres iht. dagens gjeldende forskrift: NNE 400, NEK 399 og NEK 700. Lydvegger leveres med utenpåliggende anlegg.

Brannalarmanlegg og røykvarslere
Seriekoblete røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

Belysning
Inngår ikke i leveransen, kan levers som tilvalg.

Varmekabler/panelovner
Varmekabler på bad.

RØR OG SANITÆRARBEIDER

Innvendig utstyr

Bad:
90x90 rette dusjvegger
80cm baderomsinnredning med skuffer, speil og lys Vegghengt toalett

WC:
Vegghengt toalett
Servant på vegg

Vaskerom:
200l varmtvannsbereder
Opplegg for vaskemaskin

Utvendig
1 stk. frostfri vannutkaster

ANNET

Rengjøring ved overtakelse
Leveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Romskjema
Romskjema for nærmere beskrivelse

GENERELL INFORMASJON

Leveransens omfang fremgår av kontrakt med vedlegg.

Leveranse og utførelse er basert på TEK 17, byggteknisk forskrift. gjeldende fra 01.01.2024.

Kjøper er oppfordret til, og forpliktet til, å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV-informasjon, forvaltning, drift og vedlikehold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no

Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse til selger. Vi oppfordrer til at kjøper gjør seg kjent med disse.

Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustrasjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Det tas forbehold om trykkfeil samt myndighetenes endringer på gjeldende regler og forskrifter.

Utstyr og innredning som er vist med stiplet strek på tegningene er ment som forslag, eller som angivelse av plassering, og er ikke medregnet. Det samme gjelder fremlegg av vann, avløp, strøm o.l. til stiplet utstyr, og utstyr i rom som etter kontrakten, ikke skal innredes. Vegger som i sin helhet ikke har skravur på tegningen, eller som er vist med stiplet strek, er ment som forslag, og er ikke medregnet.

Areal er oppgitt i BRA (bruksareal) og er boenhetens areal avgrenset av ytterveggers innside. Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet angis som BRA-i og BRA-e som tilsvarer BRA.

BRA-i (internt bruksareal) er areal innenfor boenhetens omsluttende vegger og BRA-e (eksternt bruksareal) er rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-i og BRA-e er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks. svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulv, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker.

Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold. Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer.

Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hypping renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

All informasjon er gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. En må påregne mindre justeringer i forbindelse med endelig prosjektering og opparbeidelse av eiendommen. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene.

Utbygger har rett til å endre valg av leverandører, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Med hvitmalt menes den fargekode som anses som standard hvit hos leverandør. Ferdigstillelse av utearealer kan avhenge av vær og årstid.

Hellvik Hus Sør-Vest AS

ROMSKJEMA
REKKEHUS

1. ETASJE

ROM	Gulv	Vegg	Himlinger	Listverk	Dører
Stue/kjøkken	Betong / 3-stav hvitpigmentert eikeparkett*	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Gulvlist som parkett Dør, vindu- og taklister standard hvit	
WC	Betong / 3-stav hvitpigmentert eikeparkett*	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Gulvlist som parkett Dør, vindu- og taklister standard hvit	Slett hvit
Vindfang	Betong / 3-stav hvitpigmentert eikeparkett*	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Gulvlist som parkett Dør, vindu- og taklister standard hvit	Slett hvit

2. ETASJE

ROM	Gulv	Vegg	Himlinger	Listverk	Dører
Soverom (alle)	Spon / 3-stav hvitpigmentert eikeparkett*	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Gulvlist som parkett Dør, vindu- og taklister standard hvit	Slett hvit
Gang	Spon / 3-stav hvitpigmentert eikeparkett*	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Gulvlist som parkett Dør, vindu- og taklister standard hvit	
Vaskerom	Spon / påstøp / 30x30cm Modena Prosjekt flis	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Dør- og taklister standard hvit	Slett hvit
Bad	Spon / påstøp / 30x30cm Modena Prosjekt flis	Gips / sparklet og malt / 30x30cm Modena Prosjektflis i dusjnisje	Gips / sparklet og malt*	Dør- og taklister standard hvit	Slett hvit

3. ETASJE

ROM	Gulv	Vegg	Himlinger	Listverk	Dører
Loftstue	Spon / 3-stav hvitpigmentert eikeparkett*	Gips / sparklet og malt*	Gips / sparklet og malt*	Gulvlist som parkett Dør, vindu- og taklister standard hvit	Slett hvit

* Tekst med blått forutsetter kjøp av gulv- og malerpakke

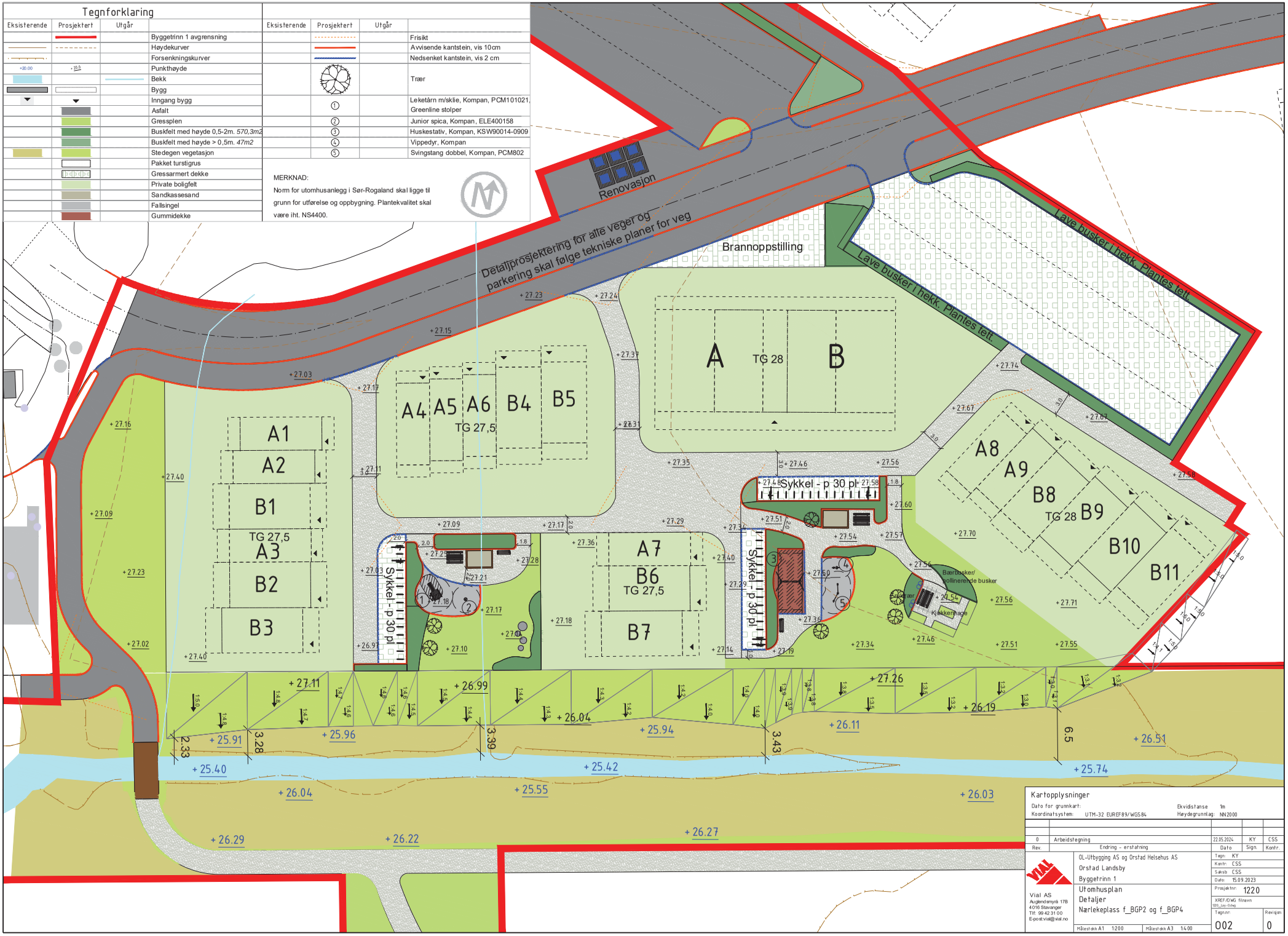
Tegnforklaring

Eksisterende	Prosjektert	Utgår	
			Byggetrinn 1 avgrensning
			Høydekurver
			Forsenkningskurver
+20.00	+10.0		Punkthøyde
			Bekk
			Bygg
			Inngang bygg
			Asfalt
			Gressplen
			Buskfelt med høyde 0,5-2m. *570,3m2*
			Buskfelt med høyde > 0,5m. *47m2*
			Stedegen vegetasjon
			Pakket turstigrus
			Gressarmert dekke
			Private boligfelt
			Sandkassesand
			Fallsingel
			Gummidekke

Eksisterende	Prosjektert	Utgår	
			Frisikt
			Avvisende kantstein, vis 10cm
			Nedsenket kantstein, vis 2 cm
			Trær
	1		Leketårn m/sklie, Kompan, PCM101021, Greenline stolper
	2		Junior spica, Kompan, ELE400158
	3		Huskestativ, Kompan, KSW90014-0909
	4		Vippedyr, Kompan
	5		Svingstang dobbel, Kompan, PCM802

MERKNAD:

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal ligge til grunn for utførelse og oppbygning. Plantekvalitet skal være iht. NS4400.



Kartopplysninger

Dato for grunnkart:
Koordinatsystem: UTM-32 EUREF89/WGS84
Ekvidistanse 1m
Høydegrunnlag: NN2000

Rev.	Endring – erstatning	Dato	Sign.	Kontr.
0	Arbeidstegning	22.05.2024	KY	CSS

Vial AS
Avgjendemyrå 17B
4016 Stavanger
Tlf: 99 42 31 00
E-post:vial@vial.no

OL-Utbygging AS og Orstad Helsehus AS
Orstad Landsby
Byggetrinn 1
Utomhusplan
Detaljer
Nærlekeplass f_BGP2 og f_BGP4

Tegn: KY
Kontr: CSS
Saksb: CSS
Dato: 15.09.2023
Prosjektnr: 1220
XREF/DWG filnavn: 1220_Ley-0.dwg
Tegn.nr: 002
Revisjon: 0

Målestokk A1 1:200 Målestokk A3 1:400

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 45 i 1120 KLEPP kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.09.2025 kl. 11.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.09.2025 kl. 11.28

Adresse(r):

Gateadresse:	**Orstadvegen 201**
Gatenr:	**5360**
Kommune:	**KLEPP**
Postkrets:	**4353 KLEPP STASJON**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/853222-1/200 10.08.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 36 066 490
Omsetningstype: Fritt salg
OL UTBYGGING AS
ORG.NR: 930 098 701
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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:

1960/3494-13/44 22.08.1960

SKJØNN
EKSPROPRIASJON VEDR. I.V.A.R.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/6606-1/44 22.09.1995

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: IVAR
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/386376-1/200 14.05.2013

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: COOP KLEPP SA
ORG.NR: 913 426 789
Rettighetshaver: ORSTAD HELSEHUS AS
ORG.NR: 984 178 824
Avtale om refusjon av anleggskostnader
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/853225-1/200 10.08.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: JÆREN SPAREBANK
ORG.NR: 937 895 976
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1936/2274-1/44 20.07.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1120 GNR: 9 BNR: 16

2002/730-1/44 25.01.2002 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1120 GNR: 9 BNR: 555

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.

Vedtekter

for

Velforening Orstad Hageby trinn 1

§ 1 Foreningens navn
Foreningens navn er Velforeningen Orstad Hageby trinn 1og ble stiftet forbindelse med utbyggingen av feltet.

§ 2 Formål
Foreningens formål er å ivareta, drive og vedlikeholde felles vei, gjesteparkering, grøntarealer og lekeplasser for de 32 boligene innenfor Orstad Hageby trinn 1. Videre skal foreningen arbeider til felles beste for medlemmene herunder arrangere dugnader, tegne nødvendige forsikringer osv.

Foreningens oppgave er også å ivareta andre felles interesser som medlemmene har, så som trafikksikring, spørsmål vedrørende offentlige veier og gater i området, offentlige friarealer, lekeplasser med videre i nabolaget. Kart over området følger av vedtektenes vedlegg 1.

Foreningen kan også påta seg å koordinere vedlikeholdsarbeider, felles beising og lignende på bygningene under forutsetning av at det enkelte medlem er enig i det.

Beboerparkering beliggende på f_SPP3, her har alle medlemmene rett til en parkeringsplass pr. bolig.

Gjesteparkering beliggende på f_SPP1 eies av «Helsehuset», men velforeningen skal ha tinglyst rett til bruk av gjesteparkeringsplasser iht. reguleringsbestemmelser. Velforeningen skal også være med og dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til denne gjesteparkeringsplassen.

Velforeningen kan melde seg inn i andre velforeninger i området for å ivareta foreningens interesser.

§ 3 Medlemmer
Medlem i foreningen er eierne av de 20 rekkehusene på delfelt **BKS7**, **BKS8**, **BKS9** og **BKS 10** samt 12 leiligheter på **BBB5** eiendommene innen for Orstad Hageby trinn 1. Alle eiendommene er pliktig til å være medlem i foreningen.

Plikten til å delta i foreningen er tinglyst på den enkelte eiendom.

§ 4 Stemmerett og valgbarhet
Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 5 Kontingent
Det skal betales kontingent som bidrag til foreningens arbeid. Kontingenten fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret og betales forskuddsvis.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

§ 6 Årsmøte
Årsmøtet, som holdes hvert år innen 30. juni og er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles av styret med minst en ukes varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

UTKAST

Alle medlemmer, inklusive husstandsmedlemmer, har adgang til årsmøtet med tale og forslagsrett. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt. Dog har husstandsmedlem stemmerett.

Forslag om vedtektsendring må være oppført på sakslisten og hovedinnholdet må fremgå.. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med godkjenning av sakslisten.

§ 7 Ledelse av årsmøtet
Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

§ 8 Stemmegivning på årsmøtet
Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de oppgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle for å anses valgt ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dette gjelder ikke ved valg av vararepresentanter. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

§ 9 Årsmøtets oppgaver
Årsmøtet skal:
1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta styrets forslag til budsjett
6. Velge:
   a) Leder
   b) Styremedlem(mer)
   c) Eventuell revisor

§ 10 Ekstraordinære årsmøter
Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 7 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 11 Styret

UTKAST

Foreningen ledes av et styre på tre medlemmer hvorav en leder. Styrets leder velges ved særskilt valg av årsmøtet. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Tjenestetiden for disse er to år.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak.
2. Påse at foreningens formål oppnås ved å ta opp saker og utføre de gjøremål som er påkrevet
3. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
4. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instrukser og bestemmelser.
5. Representere velforeningen utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

§ 12 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 13 Oppløsning (kan ikke endres.)

Velforeningen kan ikke oppløses.

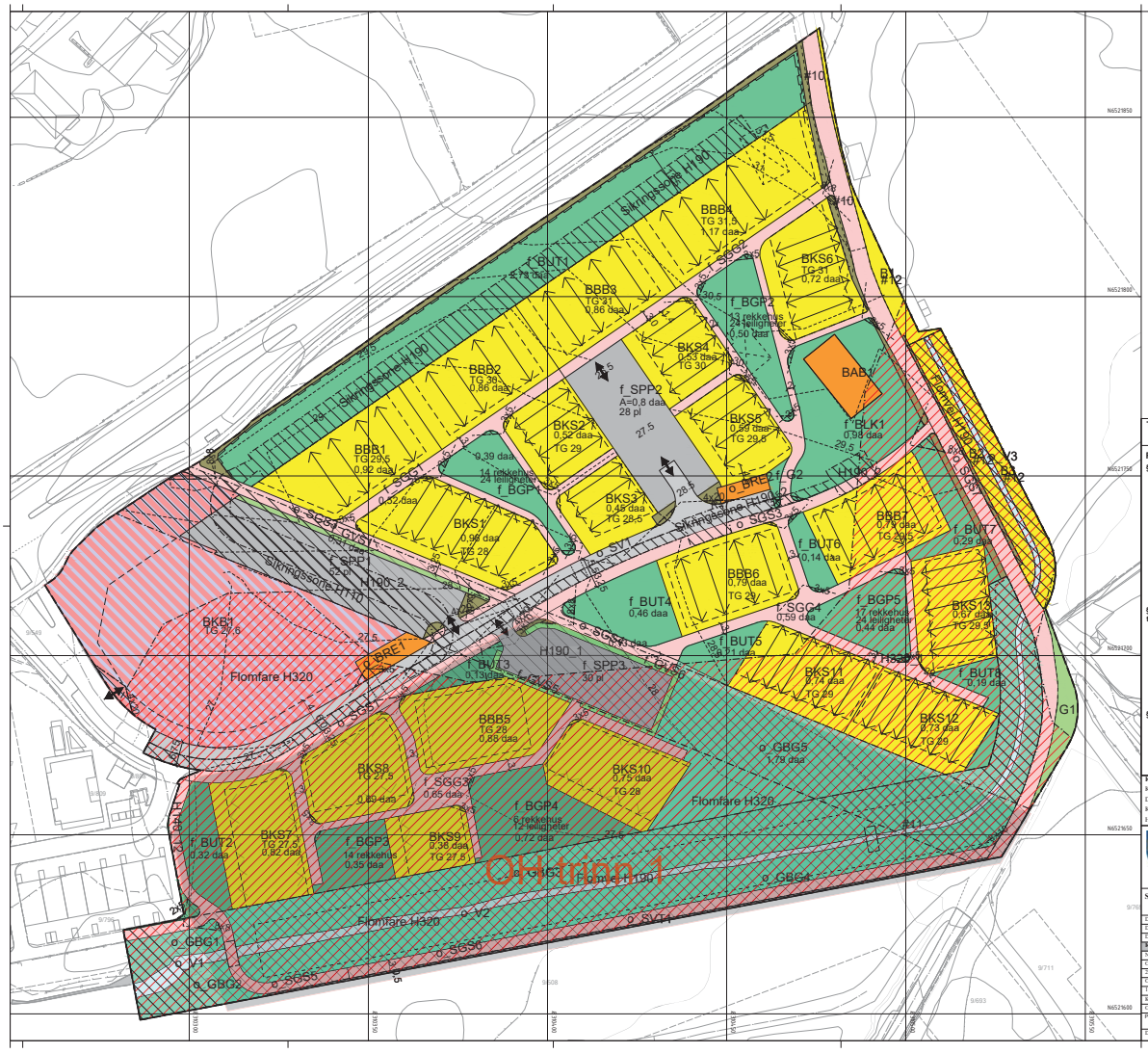
Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 12.

§ 14 Overgangsregler

Utbygger plikter ikke å betale kontingent før den enkelte boliger er ferdigstilt og brukstillatelse foreligger.
Inntil hele Orstad Hageby trinn 1 er ferdig utbygd, forplikter medlemmene til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en rasjonell utbygging i samsvar med selgers planer. Medlemmene forplikter til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av utvendig arealer og adkomst i forbindelse med utbyggingen.
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller når hele utbyggingen er fullført.

Husk tegning trinn 1

UTKAST



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BI – Boligbebyggelse
- BKS2 – Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB7 – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BAB1 – Andre typer bebyggelse og anlegg
- BRE1 – Renovasjonsanlegg
- G2 – Uteoppholdsareal
- BLK1 – Lekeplass
- BGP1 – Gårdsplass
- BKB1 – Forretning/fjernesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV1 – Veg
- SGS7 – Gang-/sykkelveg
- SGG2 – Gangveg/gangareal/gågate
- SVT1 – Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG13 – Annen veggrunn - grøntareal
- SPP1 – Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG – Blå/grønnstruktur
- G1 – Naturområde
- GVS1 – Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

- H120 – Frisikt
- H190 – Andre sikringssoner
- H320 – Flomfare

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Utforming
- #5 – Sikre verneverdier i bygninger andre kulturminner og kulturmiljøer

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Bestemmelsesgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Regulert høydekurve
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stayekjerm
- Bru
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert meneretning

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:		Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:		Kartmålestokk:	1:500
Koordinatsystem:	ETRS89,UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Detaljregulering

Orstad landsby

Klepp kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1120_2019007

Forslagsstiller: Vual AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato: XXX	Revisjon: XXX					
Dato: XXX	Revisjon: XXX					
Dato: 27.11.2023	Revisjon:	Planendring etter forenklet prosess				
Kommunestyret sitt vedtak:					20220620	
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte:						

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	focus	PLANKONSULENT	TEGNNR	DATO	SIGN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av: _____ Dato/Sted _____ Ordfører/Rådmann

N6528950
N6528800
N6527950
N6527650
N6526800
N6594250
9/549
9/758
9/608
9/711
9/693
9/759
00/00/0
01/00/0
02/00/0
03/00/0
04/00/0
05/00/0
06/00/0
07/00/0
08/00/0
09/00/0
10/00/0
11/00/0
12/00/0
13/00/0
14/00/0
15/00/0
16/00/0
17/00/0
18/00/0
19/00/0
20/00/0
21/00/0
22/00/0
23/00/0
24/00/0
25/00/0
26/00/0
27/00/0
28/00/0
29/00/0
30/00/0
31/00/0
32/00/0
33/00/0
34/00/0
35/00/0
36/00/0
37/00/0
38/00/0
39/00/0
40/00/0
41/00/0
42/00/0
43/00/0
44/00/0
45/00/0
46/00/0
47/00/0
48/00/0
49/00/0
50/00/0
51/00/0
52/00/0
53/00/0
54/00/0
55/00/0
56/00/0
57/00/0
58/00/0
59/00/0
60/00/0
61/00/0
62/00/0
63/00/0
64/00/0
65/00/0
66/00/0
67/00/0
68/00/0
69/00/0
70/00/0
71/00/0
72/00/0
73/00/0
74/00/0
75/00/0
76/00/0
77/00/0
78/00/0
79/00/0
80/00/0
81/00/0
82/00/0
83/00/0
84/00/0
85/00/0
86/00/0
87/00/0
88/00/0
89/00/0
90/00/0
91/00/0
92/00/0
93/00/0
94/00/0
95/00/0
96/00/0
97/00/0
98/00/0
99/00/0
100/00/0
101/00/0
102/00/0
103/00/0
104/00/0
105/00/0
106/00/0
107/00/0
108/00/0
109/00/0
110/00/0
111/00/0
112/00/0
113/00/0
114/00/0
115/00/0
116/00/0
117/00/0
118/00/0
119/00/0
120/00/0
121/00/0
122/00/0
123/00/0
124/00/0
125/00/0
126/00/0
127/00/0
128/00/0
129/00/0
130/00/0
131/00/0
132/00/0
133/00/0
134/00/0
135/00/0
136/00/0
137/00/0
138/00/0
139/00/0
140/00/0
141/00/0
142/00/0
143/00/0
144/00/0
145/00/0
146/00/0
147/00/0
148/00/0
149/00/0
150/00/0
151/00/0
152/00/0
153/00/0
154/00/0
155/00/0
156/00/0
157/00/0
158/00/0
159/00/0
160/00/0
161/00/0
162/00/0
163/00/0
164/00/0
165/00/0
166/00/0
167/00/0
168/00/0
169/00/0
170/00/0
171/00/0
172/00/0
173/00/0
174/00/0
175/00/0
176/00/0
177/00/0
178/00/0
179/00/0
180/00/0
181/00/0
182/00/0
183/00/0
184/00/0
185/00/0
186/00/0
187/00/0
188/00/0
189/00/0
190/00/0
191/00/0
192/00/0
193/00/0
194/00/0
195/00/0
196/00/0
197/00/0
198/00/0
199/00/0
200/00/0
201/00/0
202/00/0
203/00/0
204/00/0
205/00/0
206/00/0
207/00/0
208/00/0
209/00/0
210/00/0
211/00/0
212/00/0
213/00/0
214/00/0
215/00/0
216/00/0
217/00/0
218/00/0
219/00/0
220/00/0
221/00/0
222/00/0
223/00/0
224/00/0
225/00/0
226/00/0
227/00/0
228/00/0
229/00/0
230/00/0
231/00/0
232/00/0
233/00/0
234/00/0
235/00/0
236/00/0
237/00/0
238/00/0
239/00/0
240/00/0
241/00/0
242/00/0
243/00/0
244/00/0
245/00/0
246/00/0
247/00/0
248/00/0
249/00/0
250/00/0
251/00/0
252/00/0
253/00/0
254/00/0
255/00/0
256/00/0
257/00/0
258/00/0
259/00/0
260/00/0
261/00/0
262/00/0
263/00/0
264/00/0
265/00/0
266/00/0
267/00/0
268/00/0
269/00/0
270/00/0
271/00/0
272/00/0
273/00/0
274/00/0
275/00/0
276/00/0
277/00/0
278/00/0
279/00/0
280/00/0
281/00/0
282/00/0
283/00/0
284/00/0
285/00/0
286/00/0
287/00/0
288/00/0
289/00/0
290/00/0
291/00/0
292/00/0
293/00/0
294/00/0
295/00/0
296/00/0
297/00/0
298/00/0
299/00/0
300/00/0
301/00/0
302/00/0
303/00/0
304/00/0
305/00/0
306/00/0
307/00/0
308/00/0
309/00/0
310/00/0
311/00/0
312/00/0
313/00/0
314/00/0
315/00/0
316/00/0
317/00/0
318/00/0
319/00/0
320/00/0
321/00/0
322/00/0
323/00/0
324/00/0
325/00/0
326/00/0
327/00/0
328/00/0
329/00/0
330/00/0
331/00/0
332/00/0
333/00/0
334/00/0
335/00/0
336/00/0
337/00/0
338/00/0
339/00/0
340/00/0
341/00/0
342/00/0
343/00/0
344/00/0
345/00/0
346/00/0
347/00/0
348/00/0
349/00/0
350/00/0
351/00/0
352/00/0
353/00/0
354/00/0
355/00/0
356/00/0
357/00/0
358/00/0
359/00/0
360/00/0
361/00/0
362/00/0
363/00/0
364/00/0
365/00/0
366/00/0
367/00/0
368/00/0
369/00/0
370/00/0
371/00/0
372/00/0
373/00/0
374/00/0
375/00/0
376/00/0
377/00/0
378/00/0
379/00/0
380/00/0
381/00/0
382/00/0
383/00/0
384/00/0
385/00/0
386/00/0
387/00/0
388/00/0
389/00/0
390/00/0
391/00/0
392/00/0
393/00/0
394/00/0
395/00/0
396/00/0
397/00/0
398/00/0
399/00/0
400/00/0
401/00/0
402/00/0
403/00/0
404/00/0
405/00/0
406/00/0
407/00/0
408/00/0
409/00/0
410/00/0
411/00/0
412/00/0
413/00/0
414/00/0
415/00/0
416/00/0
417/00/0
418/00/0
419/00/0
420/00/0
421/00/0
422/00/0
423/00/0
424/00/0
425/00/0
426/00/0
427/00/0
428/00/0
429/00/0
430/00/0
431/00/0
432/00/0
433/00/0
434/00/0
435/00/0
436/00/0
437/00/0
438/00/0
439/00/0
440/00/0
441/00/0
442/00/0
443/00/0
444/00/0
445/00/0
446/00/0
447/00/0
448/00/0
449/00/0
450/00/0
451/00/0
452/00/0
453/00/0
454/00/0
455/00/0
456/00/0
457/00/0
458/00/0
459/00/0
460/00/0
461/00/0
462/00/0
463/00/0
464/00/0
465/00/0
466/00/0
467/00/0
468/00/0
469/00/0
470/00/0
471/00/0
472/00/0
473/00/0
474/00/0
475/00/0
476/00/0
477/00/0
478/00/0
479/00/0
480/00/0
481/00/0
482/00/0
483/00/0
484/00/0
485/00/0
486/00/0
487/00/0
488/00/0
489/00/0
490/00/0
491/00/0
492/00/0
493/00/0
494/00/0
495/00/0
496/00/0
497/00/0
498/00/0
499/00/0
500/00/0
501/00/0
502/00/0
503/00/0
504/00/0
505/00/0
506/00/0
507/00/0
508/00/0
509/00/0
510/00/0
511/00/0
512/00/0
513/00/0
514/00/0
515/00/0
516/00/0
517/00/0
518/00/0
519/00/0
520/00/0
521/00/0
522/00/0
523/00/0
524/00/0
525/00/0
526/00/0
527/00/0
528/00/0
529/00/0
530/00/0
531/00/0
532/00/0
533/00/0
534/00/0
535/00/0
536/00/0
537/00/0
538/00/0
539/00/0
540/00/0
541/00/0
542/00/0
543/00/0
544/00/0
545/00/0
546/00/0
547/00/0
548/00/0
549/00/0
550/00/0
551/00/0
552/00/0
553/00/0
554/00/0
555/00/0
556/00/0
557/00/0
558/00/0
559/00/0
560/00/0
561/00/0
562/00/0
563/00/0
564/00/0
565/00/0
566/00/0
567/00/0
568/00/0
569/00/0
570/00/0
571/00/0
572/00/0
573/00/0
574/00/0
575/00/0
576/00/0
577/00/0
578/00/0
579/00/0
580/00/0
581/00/0
582/00/0
583/00/0
584/00/0
585/00/0
586/00/0
587/00/0
588/00/0
589/00/0
590/00/0
591/00/0
592/00/0
593/00/0
594/00/0
595/00/0
596/00/0
597/00/0
598/00/0
599/00/0
600/00/0
601/00/0
602/00/0
603/00/0
604/00/0
605/00/0
606/00/0
607/00/0
608/00/0
609/00/0
610/00/0
611/00/0
612/00/0
613/00/0
614/00/0
615/00/0
616/00/0
617/00/0
618/00/0
619/00/0
620/00/0
621/00/0
622/00/0
623/00/0
624/00/0
625/00/0
626/00/0
627/00/0
628/00/0
629/00/0
630/00/0
631/00/0
632/00/0
633/00/0
634/00/0
635/00/0
636/00/0
637/00/0
638/00/0
639/00/0
640/00/0
641/00/0
642/00/0
643/00/0
644/00/0
645/00/0
646/00/0
647/00/0
648/00/0
649/00/0
650/00/0
651/00/0
652/00/0
653/00/0
654/00/0
655/00/0
656/00/0
657/00/0
658/00/0
659/00/0
660/00/0
661/00/0
662/00/0
663/00/0
664/00/0
665/00/0
666/00/0
667/00/0
668/00/0
669/00/0
670/00/0
671/00/0
672/00/0
673/00/0
674/00/0
675/00/0
676/00/0
677/00/0
678/00/0
679/00/0
680/00/0
681/00/0
682/00/0
683/00/0
684/00/0
685/00/0
686/00/0
687/00/0
688/00/0
689/00/0
690/00/0
691/00/0
692/00/0
693/00/0
694/00/0
695/00/0
696/00/0
697/00/0
698/00/0
699/00/0
700/00/0
701/00/0
702/00/0
703/00/0
704/00/0
705/00/0
706/00/0
707/00/0
708/00/0
709/00/0
710/00/0
711/00/0
712/00/0
713/00/0
714/00/0
715/00/0
716/00/0
717/00/0
718/00/0
719/00/0
720/00/0
721/00/0
722/00/0
723/00/0
724/00/0
725/00/0
726/00/0
727/00/0
728/00/0
729/00/0
730/00/0
731/00/0
732/00/0
733/00/0
734/00/0
735/00/0
736/00/0
737/00/0
738/00/0
739/00/0
740/00/0
741/00/0
742/00/0
743/00/0
744/00/0
745/00/0
746/00/0
747/00/0
748/00/0
749/00/0
750/00/0
751/00/0
752/00/0
753/00/0
754/00/0
755/00/0
756/00/0
757/00/0
758/00/0
759/00/0
760/00/0
761/00/0
762/00/0
763/00/0
764/00/0
765/00/0
766/00/0
767/00/0
768/00/0
769/00/0
770/00/0
771/00/0
772/00/0
773/00/0
774/00/0
775/00/0
776/00/0
777/00/0
778/00/0
779/00/0
780/00/0
781/00/0
782/00/0
783/00/0
784/00/0
785/00/0
786/00/0
787/00/0
788/00/0
789/00/0
790/00/0
791/00/0
792/00/0
793/00/0
794/00/0
795/00/0
796/00/0
797/00/0
798/00/0
799/00/0
800/00/0
801/00/0
802/00/0
803/00/0
804/00/0
805/00/0
806/00/0
807/00/0
808/00/0
809/00/0
810/00/0
811/00/0
812/00/0
813/00/0
814/00/0
815/00/0
816/00/0
817/00/0
818/00/0
819/00/0
820/00/0
821/00/0
822/00/0
823/00/0
824/00/0
825/00/0
826/00/0
827/00/0
828/00/0
829/00/0
830/00/0
831/00/0
832/00/0
833/00/0
834/00/0
835/00/0
836/00/0
837/00/0
838/00/0
839/00/0
840/00/0
841/00/0
842/00/0
843/00/0
844/00/0
845/00/0
846/00/0
847/00/0
848/00/0
849/00/0
850/00/0
851/00/0
852/00/0
853/00/0
854/00/0
855/00/0
856/00/0
857/00/0
858/00/0
859/00/0
860/00/0
861/00/0
862/00/0
863/00/0
864/00/0
865/00/0
866/00/0
867/00/0
868/00/0
869/00/0
870/00/0
871/00/0
872/00/0
873/00/0
874/00/0
875/00/0
876/00/0
877/00/0
878/00/0
879/00/0
880/00/0
881/00/0
882/00/0
883/00/0
884/00/0
885/00/0
886/00/0
887/00/0
888/00/0
889/00/0
890/00/0
891/00/0
892/00/0
893/00/0
894/00/0
895/00/0
896/00/0
897/00/0
898/00/0
899/00/0
900/00/0
901/00/0
902/00/0
903/00/0
904/00/0
905/00/0
906/00/0
907/00/0
908/00/0
909/00/0
910/00/0
911/00/0
912/00/0
913/00/0
914/00/0
915/00/0
916/00/0
917/00/0
918/00/0
919/00/0
920/00/0
921/00/0
922/00/0
923/00/0
924/00/0
925/00/0
926/00/0
927/00/0
928/00/0
929/00/0
930/00/0
931/00/0
932/00/0
933/00/0
934/00/0
935/00/0
936/00/0
937/00/0
938/00/0
939/00/0
940/00/0
941/00/0
942/00/0
943/00/0
944/00/0
945/00/0
946/00/0
947/00/0
948/00/0
949/00/0
950/00/0
951/00/0
952/00/0
953/00/0
954/00/0
955/00/0
956/00/0
957/00/0
958/00/0
959/00/0
960/00/0
961/00/0
962/00/0
963/00/0
964/00/0
965/00/0
966/00/0
967/00/0
968/00/0
969/00/0
970/00/0
971/00/0
972/00/0
973/00/0
974/00/0
975/00/0
976/00/0
977/00/0
978/00/0
979/00/0
980/00/0
981/00/0
982/00/0
983/00/0
984/00/0
985/00/0
986/00/0
987/00/0
988/00/0
989/00/0
990/00/0
991/00/0
992/00/0
993/00/0
994/00/0
995/00/0
996/00/0
997/00/0
998/00/0
999/00/0
1000/00/0

Velforening Orstad Hageby trinn 1

Antall boliger 30 Revidert dato 12.09.2024

Felleskostnader pr bolig 200

Konto	**Totale innbetalinger**	
3600	Fellesutgifter drift	72 000
	Sum innbetalinger	**72 000**
5330	Godtgjørelse til styret	10 000
5400	Arbeidsgiveravgift	1 410
6630	Utvendig vedlikehold	36 000
6710	Forretningsførerhonorar	11 250
7500	Forsikringspremie	2 000
7790	Annen kostnad	1 000

Total driftskostnader	**61 660**

Driftsresultat	**10 340**

Utvednig vedlikehold estimert til kr 100 pr.bolig/mnd
Klipping av grøntarealer, brøyting av p-plass +++

Sameiet for leilgheten betaler inn kontingent samlet for alle eierseksjoner

ORSTADVEGEN 201

Nabolaget Orstad - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Orstad mølle Linje 22	**1 min** 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	**18 min** 1.6 km
Stavanger Sola	**24 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**25 min** 22.6 km

SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	**14 min** 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	**7 min** 4.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	**14 min** 7.3 km

«Gode naboer,sentralt,rolig og trygt for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

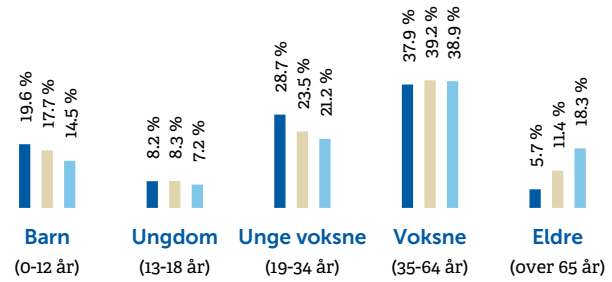
NABOSKAPET

Godt vennskap 81/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Orstad	1 243	488
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 137 barn	**10 min** 0.9 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	**14 min** 1.2 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	**17 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	**18 min** 1.6 km
Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	**18 min** 1.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

GATEPARKERING

Lett 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Orstad fotballbaner	Fotball	**10 min** 0.8 km
Orstadhuset - Orstadhallen	Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
Jæren SportMed		**5 min**
Synergi Treningssenter		**7 min**

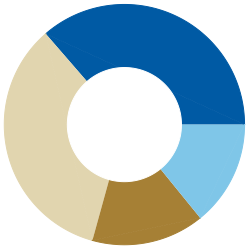
BOLIGMASSE

- 59% enebolig
- 22% rekkehus
- 19% annet

VARER/TJENESTER

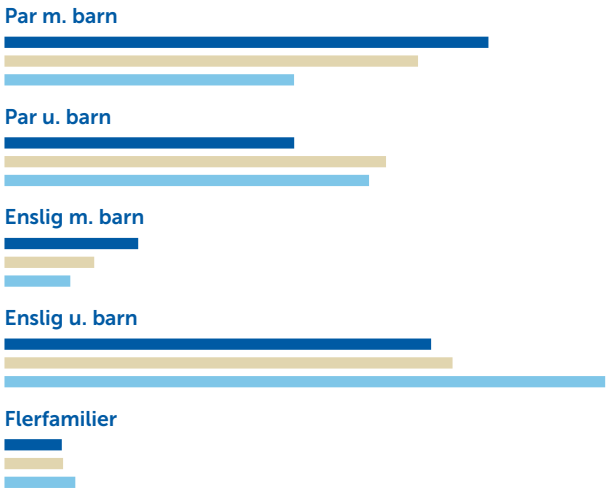
Europris Øksnevad	**18 min**
Apotek 1 Kverneland	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 36% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING



0% 43%

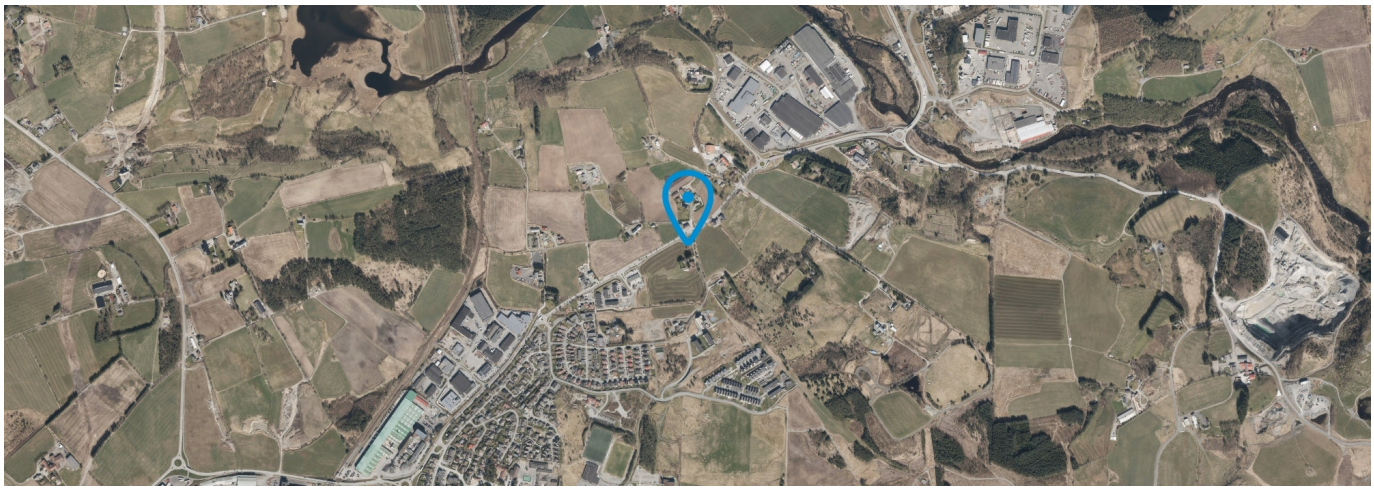
- Orstad
- Kvernaland
- Norge

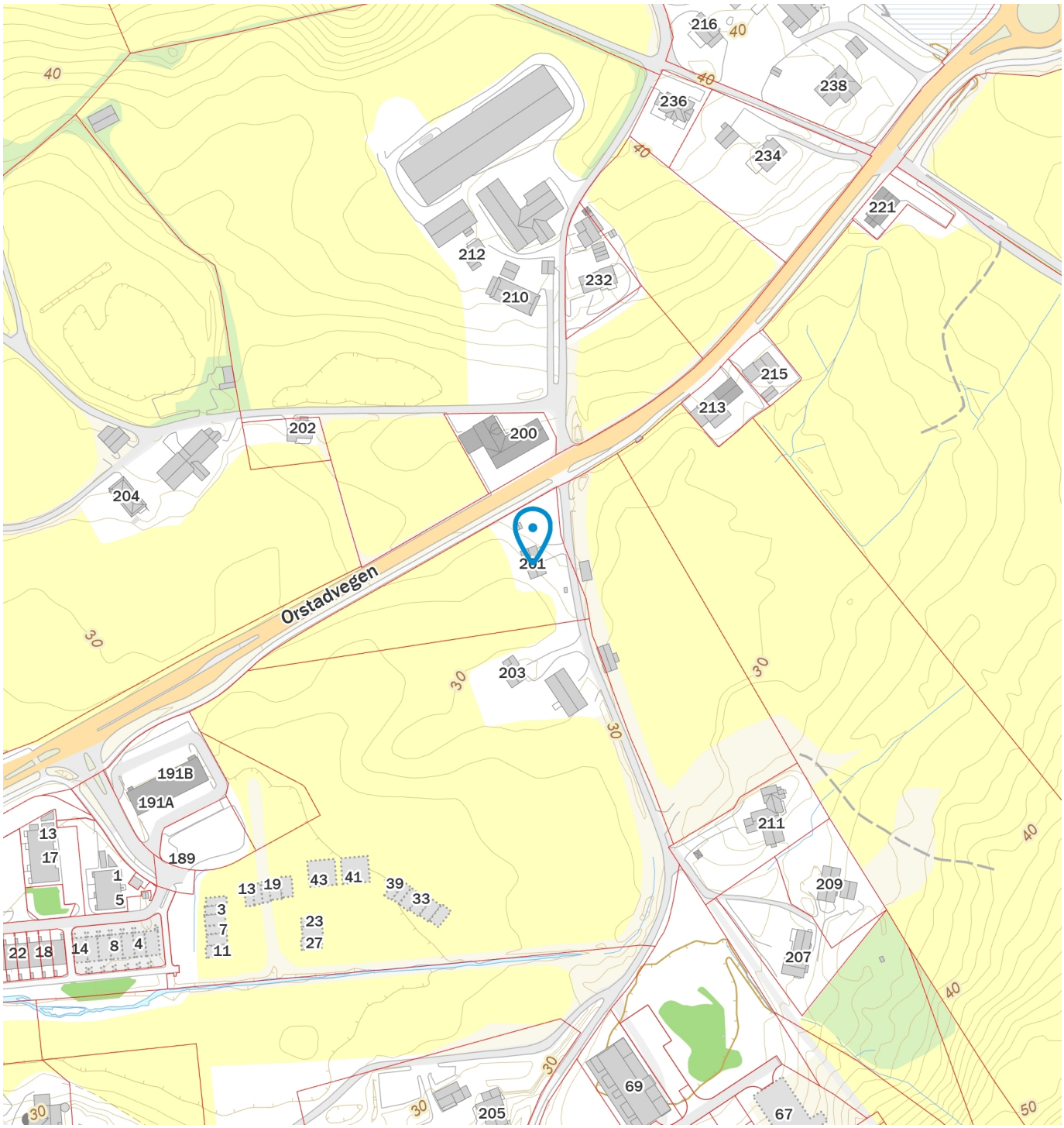
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207255017 / Megler: Olav Kristensen
Adresse: Orstadvegen 201
Gnr: 9
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 16.02.2026

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 ☐ nei

Jeg/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)

EiendomsMegler 1 Nybygg , Postboks 250 Forus, 4313 Sandnes, T 915 02 070, E nybygg@em1sr.no

Oppdragsnr: 2207255017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2025

Olav Kristensen

900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Org. nr. 958427700
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no