Nybygg

Østraadt Havn - Sementen

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 09.10.2026

Prisliste

Østraadt Havn Trinn 1 - Sementen

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A-101	45.5	43	1	1				Solgt
A-102	43.5	41	1	1				Solgt
A-103	82	77	2	1	5 990 000	23 893	6 013 893	
A-201	73	68	2	2	5 460 000	21 627	5 481 627	
A-202	43.5	41	1	2				Solgt
A-203	82	77	2	2	6 350 000	23 893	6 373 893	
A-301	73	68	2	3	5 560 000	21 627	5 581 627	
A-302	43.5	41	1	3				Solgt
A-303	82	77	2	3	6 510 000	23 893	6 533 893	
A-401	73	68	2	4	5 660 000	21 627	5 681 627	
A-402	43.5	41	1	4				Solgt
A-403	82	77	2	4				Solgt
A-501	73	68	2	5				Solgt
A-502	78	73	2	5	7 240 000	22 877	7 262 877	
A-601	86	81	3	6	7 850 000	24 879	7 874 879	
B-101	88	83	1	1	6 550 000	25 387	6 575 387	
B-102	43.5	41	1	1				Solgt
B-103	45.5	43	1	1				Solgt
B-201	88	83	2	2				Solgt
B-202	43.5	41	1	2				Solgt
B-203	73	68	2	2	5 460 000	21 627	5 481 627	
B-301	88	83	2	3				Solgt
B-302	43.5	41	1	3				Solgt
B-303	73	68	2	3	5 560 000	21 627	5 581 627	
B-401	88	83	2	4				Solgt

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.

Prislisten er sist oppdatert 09.10.2026

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
B-402	43.5	41	1	4				Solgt
B-403	73	68	2	4				Solgt
B-501	88	83	2	5				Solgt
B-502	43.5	41	1	5				Solgt
B-503	73	68	2	5				Solgt
B-601	50.5	48	1	6				Solgt
B-602	73	68	2	6				Solgt
Leiligheter som er over 65kvm BRA-i kan kjøpe parkeringsplass for kr. 450 000,-								

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Østraadt Havn Nord AS
Adresse: Havneveien 5a, 4306 SANDNES
Org.nr: 937373627

PROSJEKTBESKRIVELSE

Helt ute i vannkanten, der Gandsfjorden glitrer og Sandnes åpner seg mot sjøen, vokser det nå frem noe helt spesielt. Østraadt Havn er mer enn et nytt boligprosjekt - det er starten på en ny bydel med sjelden beliggenhet og gjennomtenkt bokvalitet.

Med Lifjell i horisonten, sjøen rett utenfor døren og Sandnes sentrum få minutter unna, bor du midt i det beste regionen har å by på - i en leilighet som gir deg både frihet, utsikt og det gode livet.

Her får du det mange drømmer om, men få finner:
• Selveierleiligheter fra 38 til 108 m2
• Fellesrom og felleshybler
• Utsikt til fjord og fjell
• Solrike uteplasser
• Bilfritt og fredelig gårdsrom
• Nærhet til restauranter, kafeer, kulturtilbud og kollektivknutepunkt
• Kort vei til både sentrum, Forus og arbeidsplassen

Et hjem med mer rom - og mer frihet

Første byggetrinn består av tre bygg vendt mot den nye fjordparken og sjøen, med størrelser fra 38 til 108 m². Enten du skal kjøpe din aller første bolig eller ønsker å bytte eneboligen med noe enklere og vedlikeholdsfritt, vil du finne en planløsning som passer deg - og en utsikt som løfter hverdagen.

Som en del av Heime-konseptet får du mer enn bare en leilighet:
• Felleslokaler, egen lounge og sosiale soner
• Gjestehybler til besøkende
• Et lunt drivhus mellom byggene - hvor du kan dyrke både urter, grønnsaker og nye bekjentskaper
• Rom for fellesskap og pusterom for deg selv

Regionens kanskje mest ettertraktede sjøbeliggenhet

Plasseringen i sjøkanten er ikke bare vakker – den er sjelden. Her bor du bokstavelig talt ved sjøkanten, i et miljø som kombinerer ro, lys og luft med puls, byliv og tilgjengelighet. Du kan starte dagen med en kaffekopp i morgensolen mot fjorden – og avslutte kvelden med middag i sentrum

BELIGGENHET

Det er her, i Norestraen, at historien til Sandnes begynte på 1600-tallet. Fra de første bosetningene langs fjorden vokste det fram en liten handelsplass som etter hvert ble til byen vi kjenner i dag. Østraadt Havn ligger dermed på historisk grunn – midt i byens opprinnelse, men samtidig tett på alt Sandnes har å by på i dag.

Fra boligene er det kort vei til Sandnes sentrum, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og bakerier. Her finner du alt fra lokale nisjebutikker og hyggelige spisesteder til moderne bytilbud. Samtidig er det kun en kort sykkeltur til Kvadrat, IKEA og Forus, som gir et variert og bredt tilbud av handel og tjenester.

En viktig kvalitet ved Østraadt Havn er parken som ligger i front av boligene – et grønt frirom for rekreasjon, lek og sosiale møter. I tillegg har nærområdet rike turmuligheter både til fots og på sykkel. Fra bynære turveier langs Gandsfjorden til toppturer på Dalsnuten eller Melsheia, er veien kort fra fjord til fjell.

Østraadt Havn gir deg dermed det beste fra to verdener: en moderne bolig midt i byens historiske vugge, med kort vei til sentrum, handel, natur og sjø.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

https://ostraadt-havn.no/

ADRESSE

Strandgata, 4307 SANDNES

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 111, bnr. 1294 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 111, bnr. 1295 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 3 200 000 til kr 7 550 000
Totalpris fra kr 3 214 264 til kr 7 574 879

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
- Startkapital til sameiet 3x månedlig felleskostnad

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten

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,- rett etter kontraktinngåelse.
Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §12
All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 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

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

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

Overtakelse er satt til perioden august-oktober 2028.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

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

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

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

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.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 43,5 kvm til 88 kvm
BRA-i fra 41 kvm til 83 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 02.10.25 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
1 - 4

ETASJER
1-6

EIERFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Prosjektert leilighet

SAMEIEBRØK
Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGEMÅTE
Tre og betong.

BYGGEÅR
Forventet ferdigstilt 2028.

TOMT
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.
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
Leilighetet som er over 65kvm BRA-i kan kjøpe parkeringsplass for kr. 450 000,-

Parkeringsplassen vil bli søkt skilt ut som en egen eiendom(anleggseiendom).
Anleggseiendommen vil bli søkt organisert som egen næringsseksjon hvor det vil tinglyses bruksrett for de som kjøper parkeringsplass. Parkeringsseksjon vil eies av

utbygger som kan bedrive utleie av parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i pkjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130. «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med dokumenterte behov hva angår utforming av parkeringsplass, typisk ved tilrettelegging pga. funksjonshemning, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

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.

Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke muligheter for å gjøre egeninnsats før boligen er overlevert. Alle endringer må innbetales til meglers klientkonto før overlevering.

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.

Det vil bli tillagt 15% påslag på tilvalg.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: Bate

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6 mnd oppsigelse.
Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Sameiet vil bli eier av felles gatetun og felles uteareal. Disse arealene skal også benyttes av 8 naboeiendommer, som vil få tinglyst bruksrett til arealene. Det skal etableres et felles sameie som vil sørge for at drifts og vedlikeholdskostnader blir fordelt mellom brukerne (inkludert Sameiet).

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med

sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

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

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

Merk at illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Endelig innhold i parken på nabotomten er ikke bestemt. Parken og innholdet vil bli realisert av Sandnes kommune på et senere tidspunkt.
I forbindelse med utbygging av prosjektområdet vil eksisterende bebyggelse rives delvis inn på Felt B og Felt E ref. vedlagt reguleringskart i salgsoppgaven. Det er ikke bestemt når gjenstående bebyggelse rives

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 18 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer følgende månedlige kostnader:
- Administrasjonskostnader kr. 277,-
- Fiberaksess kr. 99,-
- Heime kr. 99,-
- Drift av fellessameiet kr. 300,-
- Drift og vedlikehold parkering kr. 400,-. Gjelder kun de som kjøper parkeringsplass.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

VELFORENING/FELLES SAMEIE

Det vil opprettes et felles sameie som står for drift og vedlikehold av fellesarealene. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal er stipluert til kr. 300 per måned per leilighet.

Kjøper er pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan overskjøtes til sameiet 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/næring

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:

25.10.1958 - Dokumentnr: 3427 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1971 - Dokumentnr: 5096 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1972 - Dokumentnr: 5437 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1973 - Dokumentnr: 247 - Bestemmelse om kloakkledn
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1974 - Dokumentnr: 6224 - Erklæring/avtale
Standardklausul vedtatt for Bygn-.rådet
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1988 - Dokumentnr: 7309 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1993 - Dokumentnr: 4030 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2009 - Dokumentnr: 797716 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
rett til å ha stående pumpestasjon på eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:922
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2021 - Dokumentnr: 1200969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1295
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1297
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2021 - Dokumentnr: 1200969 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1295
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1297
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Servitutter tinglyst i eiendommene per signering av en kjøpekontrakt vil ikke bli slettet.

Utbygger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert utbygger) måtte ønske og som er nødvendige for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen. Herunder vil følgende rettigheter bli tinglyst til fordel for naboeiendommene, gnr.111 bnr. 922, 1294,1295, 1296 og 1297
• Rett til adkomst i anleggsperioden i forbindelse med utbygging av øvrig delfelt.
• Rett til vei-/adkomstrett for varetransport over fremtidige arealer i kilen, gnr. 111 bnr. 922
• Rett til adkomst til sykkelparkering i underetasje på egen eiendom via felles rampe fra Strandgata
• Rett til adkomst i anleggsperioden i forbindelse med utbygging.

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.

Selger kan holde tilbake hele eller deler av det innbetalte beløp til sikkerhet for dekning av erstatningskravet.

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 transportere kontrakter til et annet selskap.

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: kr. 39 000,- per solgte enhet. For enheter over 100kvm betales det 0,.6% av kjøpesummen.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Selgere garanterer for minimum grønn B. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

OPPVARMING

Østraadt Havn vil bli tilknyttet Lyse sitt fjernvarmeanlegg. Dette gir energi til oppvarming gjennom viftekonvektor plassert på vegg i stue og vannbåren gulvvarme på bad. Varmt tappevann leveres også via fjernvarme og det vil derfor ikke bli levert varmtvannsbereder i boligene.

ADGANG TIL UTLEIE

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Altibox. 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

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpekontrakten).Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpe-kontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av utbygger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er oppfylt:

• Kjøper 2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
• Kjøper 1 betaler et transportgebyr til selger stort kr. 70.000,-.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper 1 ut av kjøpekontrakten med selger og kjøper 2 overtar kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videreselge selve boligen uten selgers samtykke. Ved slikt videresalg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. kjøpekontrakten med selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan selger medvirke til det mot et gebyr stort kr. 70.000,- under forutsetning av at dette varsles minst 2 måneder før varslet overtakelse.

Blancoskjøte tillates ikke.

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger/megler tar et gebyr stort kr. 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

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 datert 02.10.25
Kjøkkentegninger datert 15.08.25
Reguleringsplan med bestemmelser
Leveransebeskrivelse og romskjema
Utenomhusplan
Grunnbok
Forslag til vedtekter og budsjett

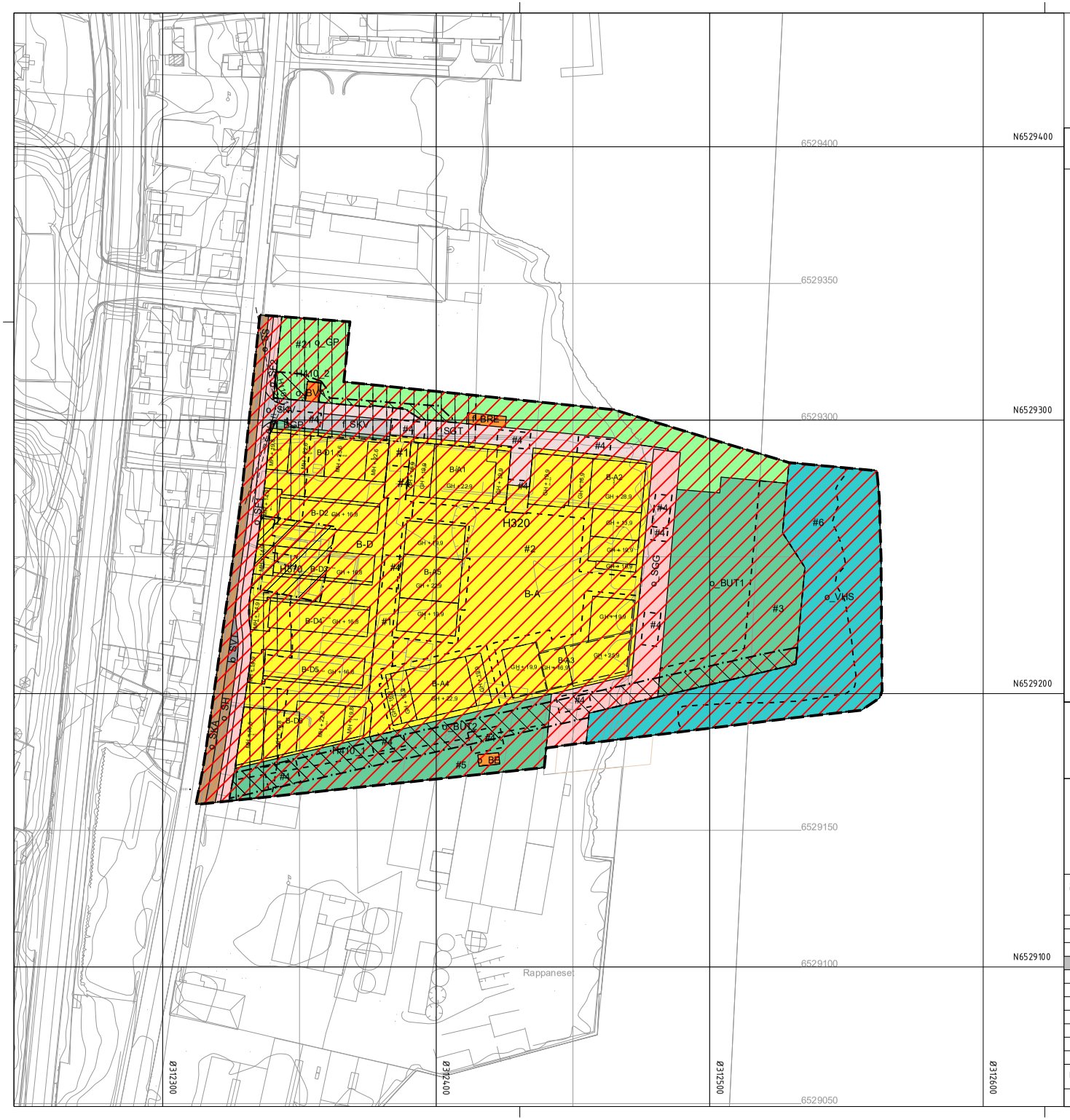
OPPDRAGSANSVARLIG

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: 2207255026
Oppdatert dato: 09.10.2026.

Notater



Plan 202306
Godkjent av
Sandnes kommunestyre
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 16.06.2025
Ordføreren i Sandnes

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BA — Bebyggelse og anlegg
- B — Boligbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BVA — Vann- og avløpsanlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BUT — Uteoppholdsareal
- Gårdsplass

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

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SGT — Gatetun
- SGG — Gangveg/gangareal/gågate
- SS — Sykkelanlegg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SH — Holdeplass/plattform
- SKA — Kollektivanlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GP — Park

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

- VHS — Havneområde i sjø

§12-6 - Hensynssoner

- H320 — Flomfare
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur
- H570 — Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Utforming
- #1, #3, #5 — Utforming
- #4 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger_ anlegg og utearealer
- # — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25 50m

N

Sandnes kommune

Detaljregulering **VN2 - Plankart 1 av 2**

Detaljregulering for felt A og D i områdeplan for Norestraen Sør

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 202306

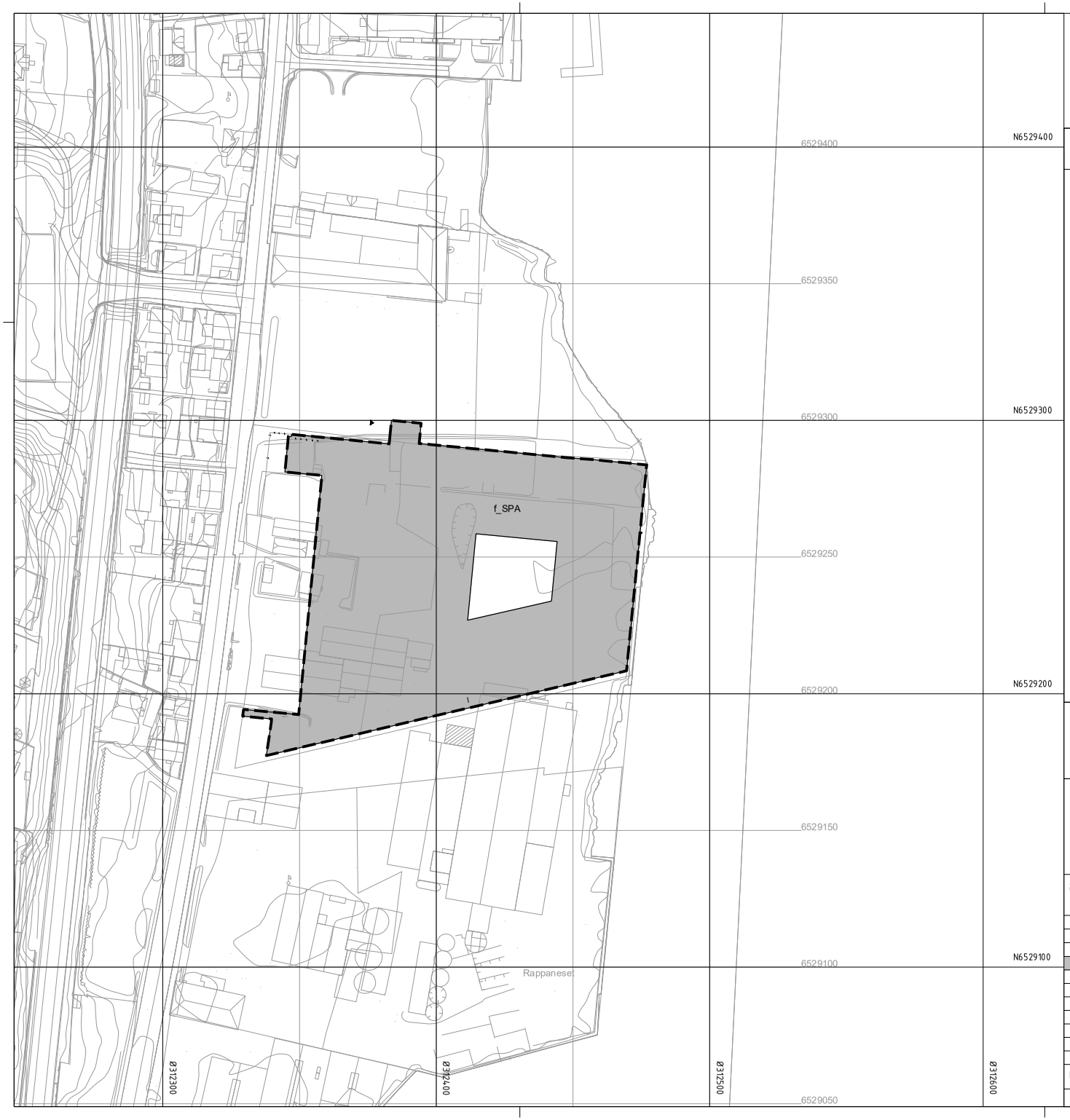
Forslagsstiller: Østraadt Havn AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Kommunestyret sitt vedtak 16.06.2025			
2. gangs behandling 26.05.2025			
Offentlig ettersyn fra20.06.2024 til 29.08.2024			
1. gangs behandling 05.06.2024			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 04.05.2023			
Oppstartsmøte14.03.2023			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: LINK Arkitektur — PLANKONSULENT

	DATO	SIGN
	13.03.2025	EM

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av — BekreftDato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

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

SPA Parkering

Linjesymbol

Plangrense

Formålgrense

Plan 202306
Godkjent av
Sandnes kommunestyre
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 16.06.2025
Ordføreren i Sandnes

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25 50m

N

Sandnes kommune

Detaljregulering **VN1 - Plankart 2 av 2**

Detaljregulering for felt A og B i områdeplan for Norestraen Sør

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 202306

Forslagsstiller: Østraadt Havn AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Kommunestyret sitt vedtak 16.06.2025			
2. gangs behandling 26.05.2025			
Offentlig ettersyn fra 20.06.2024 til 29.08.2024			
1. gangs behandling 05.06.2024			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 27.02.2024			
Oppstartsmøte 14.03.2023			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: LINK Arkitektur PLANKONSULENT

	DATO	SIGN
	23.04.2025	EM

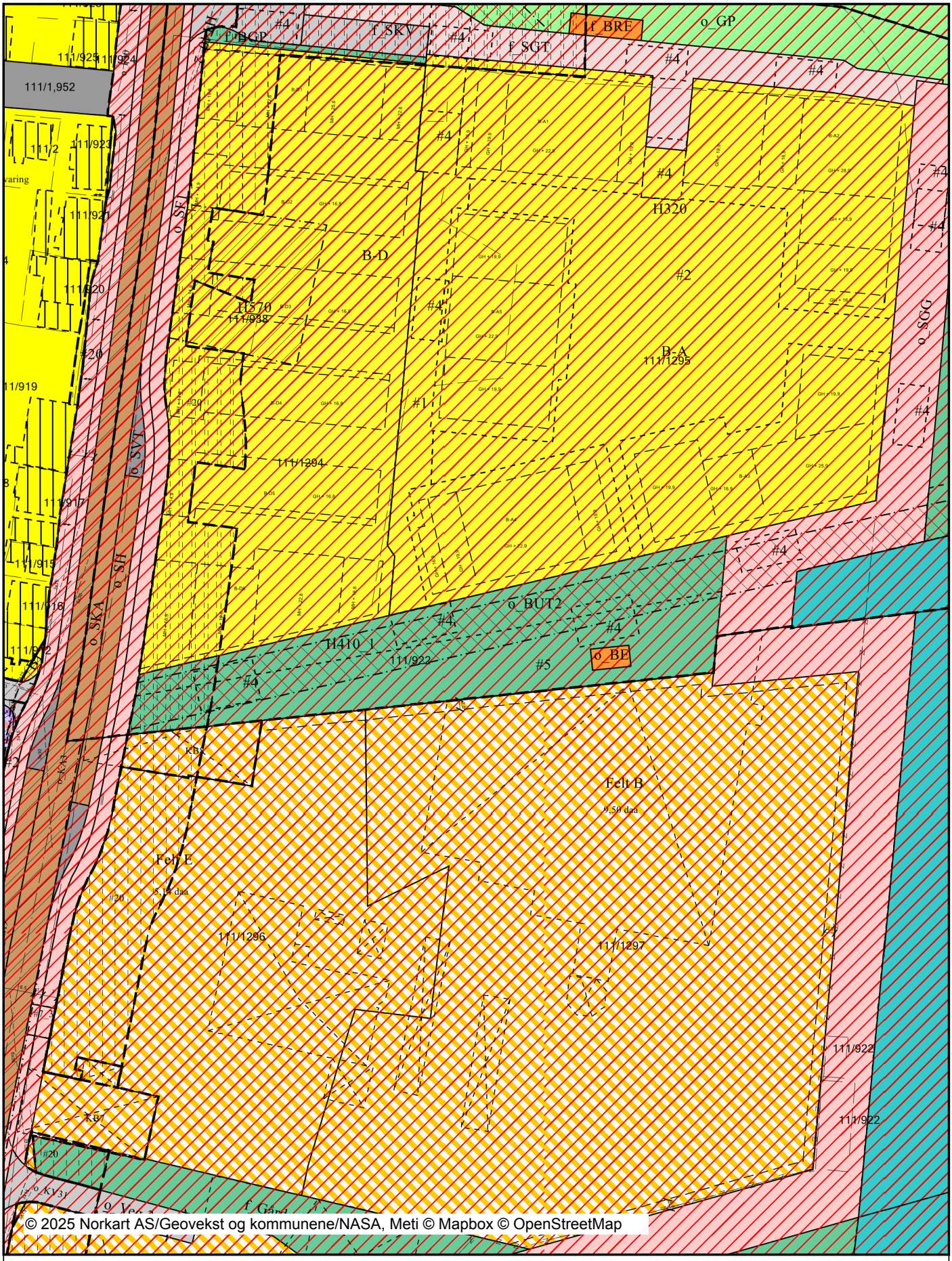
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Bekreft Dato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.10.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra
- Parkering

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Påskriftfeltnavn

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.le
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198.
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.lec
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,
- Forretning/Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §.
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre a

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infr
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anleggomrac
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anleggomrac
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggområde
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskriftfeltnavn
- Abc Påskriftfeltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Detaljregulering for felt A og D i områdeplan for Norestraen Sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202306
Saksnummer 2023/566

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en mangfoldig boligbebyggelse, med innslag av næring, som utnytter den sentrale beliggenheten langs planlagt bussvei, og med nærhet til sentrum og kontakt med sjøen. Området skal tilby attraktive uterom med lek og sosiale møteplasser.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Formingsveileder
Formingsveileder for bebyggelse datert 23.04.2025 og formingsveileder for utearealer datert 23.04.2025 skal være bindende for utforming.

2.2 Overordnet utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det foreligge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:1000 for alle ubebygde arealer i planområdet og tilgrensende samferdselsarealer i planområdet. Planen skal vise hoveddisponering av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming og i tråd med utomhusnorm for Sør-Rogaland. Overordnet utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

2.3 Detaljert utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle byggetrinnet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming og i tråd med utomhusnorm for Sør-Rogaland. Detaljert utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

2.5 Gulvhøyde mot o_SF1 Løsning

For å ivareta hensyn til gatemiljøet langs Strandgata og tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse, skal gulvnivå for 1. etasje i bygg/næringsarealer mot o_SF1 etableres maksimalt 0,2 meter over høydenivået for fortau o_SF1, ved inngangsparti.

2.4 Blågrønn faktor (BGF)

Blågrønn faktor (BGF) skal være min. 0,6.

2.5 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge en støyfaglig utredning som dokumenterer og sikrer tilfredsstillende støyforhold i samsvar med T-1442/2021 og kravene under.

Boenheter innenfor planområdet skal ha en stille side. Stille side defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som overholder grenseverdiene Lden ≤ 55 dB (L5AF ≤ 70 dB utenfor soverom natt 23-07) uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Minst et soverom skal vende mot stille side.

Unntak fra krav om stille side: For inntil 16 boenheter i bygg B-D1, inntil 14 boenheter i B-D6 og samlet inntil 4 boenheter i byggene B-D2, B-D3, B-D4, B-D5, tillates dempet fasade) som erstatning for stille side.

Det tillates etablert boenheter med støynivå ved fasade inntil 3 dB over nedre grenseverdi for rød støysone (tabell 1 T-1442/2021). Dersom det etableres boliger i rød støysone, skal halvparten av rom med støyfølsomt bruksformål og minst et soverom skal vende mot stille side.

Uteoppholdsarealer skal sikres støynivå under grenseverdieri tabell 2 T-1442/2021. For inntil 12 boenheter i bygg B-D1 og inntil 6 boenheter i bygg B-D6 tillates det innglassede balkonger. Innglassede balkonger skal innarbeides innenfor fasadeliv. Løsning for innglassing skal vises ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.6 Forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av Sandnes kommunes renovasjonsmyndighet (VAR) før det gis igangsettingstillatelse for gravearbeider.

2.7 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsgjennomføring. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Planen skal også omfatte massehåndtering, riggplasser,

partikkelfjerning overvann i anleggsperioden (med krav 50 mg suspendert stoff per liter), behov for å spyle lastebiler for støv og støy i anleggsfasen.

I anleggsplanen skal det også gjøres en vurdering av konkrete avbøtende tiltak som motvirker spredning av finpartikler i vannmassene gjennom periode for bunnslåing og tidlig oppvekst, fra og med 1. mai til og med 15. juni.

Det skal ikke utfylles i sjø fra perioden 1. februar - 30. april.

2.8 Fremtidig havnivå

a) Alle nye bygninger og anlegg må utformes robuste for å tåle endret havnivå. Ferdig gulvnivå i boligbebyggelse må være minimum på kote + 2,35 m over middelvannstand (NN2000). Kravet gjelder ikke for parkeringskjeller, bebyggelse langs o_SF1, inngangsparti mot o_BUT2 og o_SGG og f_BGP.
b) Bebyggelse som har gulvnivå under kote +2.35 (NN2000) skal flomsikres opp til kote +2.10 (NN2000). Tegninger som viser løsninger for flomsikring, skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.
c) Ferdig gulvnivå i bygninger som ligger mindre enn 14 meter fra kystlinjen ved stormflo (+2.10 m NN2000), må være minimum på kote + 3,20 m over middelvannstand (N2000). Ferdig gulvnivå kan legges lavere enn dette, dersom det legges frem beregninger som viser at hensynet til bølgeenergi ved stormflo (+2.10 m NN2000) er ivaretatt.
d) Med sikte på å hindre vanninntrengning i parkeringskjeller ved flom, skal kotehøyde ved innkjøring til parkeringskjeller fra o_SKV (høyeste punkt på rampe), være minimum +2,10.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Renovasjon

For boligbebyggelsen skal det etableres nedgravde containere innenfor areal avsatt til formålet.
Det tillates at forretning, næringsbebyggelse og tjenesteyting kan benytte nedgravde containere i felt f_BRE. Dersom slik ordning ikke etableres for disse formålene, skal renovasjonshåndtering integreres i bygningsmassen.

3.1.2 Overvannshåndtering

Avrenning fra byggeområdene skal skje ved bruk av åpen løsning, i henhold til VA-rammeplan datert 20.12.2023.

Arealformål

3.2 Boligformål

Fellesbestemmelse for boligformål

3.2.1 Utnyttelse

Bruksareal som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA. Samlet utnyttelse skal være minimum 24.970 m2 BRA, og maksimalt 28.000m2 BRA

3.2.2 Antall boenheter

Det tillates etablert inntil 320 boenheter samlet for felt B-A og B-D. For felt B-A tillates maksimalt 234 boenheter, og for felt B-D tillates maksimalt 106 boenheter. For hvert bygg tillates etablert antall boenheter i samsvar med tabellen under:

Felt B-D	Felt B-A
106	234
Bygg	Maks tillatt antall boenheter
B-A1	35
B-A2	48
B-A3	61
B-A4	35
B-A5	55
B-D1	39
B-D6	34
B-D2 til B-D5 (samlet)	33

3.2.3 Byggegrense

Der det ikke er vist byggegrense i plankartet, gjelder formålsgrenser som byggegrense.

3.2.4 Høyder

Bebyggelsens maksimale høyder er vist på plankartet med maksimal gesimshøyde (GH) og maksimal mønehøyde (MH).

3.2.5 Felles uteoppholdsarealer

Det stilles krav til minimum 21 m2 felles uteoppholdsareal pr boenhet, som anses dekket ved summen av felles uteoppholdsareal i felt B-A, B-D og o_BUT1. Det skal etableres minimum 3290 m2 felles uteoppholdsareal samlet innenfor felt B-A og felt B-D.

3.2.6 Privat uteoppholdsareal

Det stilles krav til minimum 6 m2 privat uteoppholdsareal pr boenhet. Unntak: For inntil 4 boenheter samlet, med fasade mot o_SF1 i bygg B-D2, B-D3, B-D4 og B_D5, er det ikke krav til privat uteoppholdsareal. For disse boenhetene skal det etableres fransk balkong mot o_SF1, med minimum bredde 1,20 meter.

3.2.7 Parkering

For boligformål kan det etableres maksimalt 0,7 parkeringsplasser per boenhet, inklusive gjesteparkering. Det skal avsettes minimum 20 plasser for gjesteparkering. For næringsformål kan det etableres maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA.

Bilparkering etableres i parkeringskjeller. Det tillates sambruk mellom gjesteplasser for bolig og næringsparkering.

3.2.8 Sykkelparkering

For boliger under 60 m2 BRA skal det etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, hvorav 1 plass tillates etablert i bod. For boliger over 60 m2 BRA skal det etableres 2,5 sykkelplasser pr. boenhet, hvorav 1 plass tillates etablert i bod. Det skal samlet etableres minimum 26 gjesteplasser for boligene.
For næringsareal skal det etableres 3 sykkelplasser pr. 100 m2 BRA.
Det skal etableres minimum 7 sykkelparkeringsplasser for bysykler og/ eller annen deleordning for sykkel.
Minimum 80 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i godt opplyst og låsbart anlegg eller bod.

Det tillates å etablere sykkelparkering i 2 etasjer. Det skal etableres mobilitetspunkt med plass til minimum 10 lastesykler, og det skal etableres separat parkering for sparkesykler.

3.2.9 Kantsoner

a) I overgangen mellom o_SGG og bebyggelse i B-A3, B-A4 og B-D6, skal det etableres et fysisk skille som markerer grensen mellom offentlig og privat/felles uteareal. Grensen kan markeres som et skille i beplantningen, med kantstein eller høy kant med høyde inntil 50 cm. Bredden på vegetasjonsbelte i kantsonen skal være minimum 1,5 meter.
b) I overgangen mellom o_BUT2 og bebyggelse i B-A3, B-A4 og B-D6, skal det etableres et fysisk skille i beplantningen som markerer grensen mellom offentlig og privat/felles uteareal. Grensen kan markeres som et skille i beplantningen, med kantstein eller høy kant med høyde inntil 50 cm. Bredden på vegetasjonsbelte i kantsonen skal være minimum 1,5 meter.
c) I overgang mellom f_SGT og B-A1 og B-A2 skal det etableres enten grønn sone med beplantning eller sone med private terrasser.

Bestemmelser for delfelt

3.3 Bolig

3.3.1 Felt B-A

I felt B-A tillates boligbebyggelse, med innslag av næring. Det tillates etablert felles og privat uteoppholdsareal og sykkelparkering.

3.3.1.1 Næring

Det tillates publikumsrettet næring på inntil 150 m2 BRA pr bygg. Næringsarealene skal lokaliseres i 1. etasje, og skal ha inngang og fasade mot o_BUT2 eller o_SSG.

3.3.1.2 Kotehøyder

Det tillates etablering av rekkverk for takterrasse inntil 1,2 meter over maksimal kotehøyde. Rekkverk for takterrasse skal trekkes på innsiden av gesims.

3.3.1.3 Tak/ (Toppetasje)

a) Det tillates etablering av solceller på tak.
b) Bygg B-A1, B-A2, B-A3, B-A4 og B-A5 skal ha flate tak. Det tillates etablert pergola og terrasse. Takterrasse kan bare etableres i horisontal-plan i forhold til en boenhet. For pergola gjelder maksimal størrelse på 20 m2, og skal ha minimums avstand fra pergola til gesims på 1,5m.

3.3.1.4 Balkong

a) Det tillates etablert påhengte eller innbygde balkonger med grid inntil 2,5 meter utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.
b) Sammenhengende balkonger skal ha et grid på ytterste del av balkongen, horisontalt og vertikalt, slik av disse får en utforming som intergrert del av fasaden. Gridet skal være i samme liv som resterende del av fasade, slik at det dannes en helhet. Av samlet antall balkonger pr. bygg, skal minimum 15 % være innebygget.

c) Skillevegg mellom påhengte balkonger tillattes ikke. 3.3.1.5 Rekkverk
Rekkverk for balkonger og takterrasser skal være transparente, og skal oppføres i vertikale spiler eller glass.

3.3.1.6 Fasade

a) For bygg B-A3 skal det etableres minimum to vertikale fasadesprang på nordfasaden. Det skal etableres minimum et fasadesprang på sør- og østfasaden.
For bygg B-A1, B-A2, B-A4 og B-A5 skal det etableres minimum to fasadesprang på minimum 0,8 meter på byggenes 2 hovedfasader.
b) Bygg B-A2 og B-A3, skal ha horisontal 2-deling: 1.etasje/base og hovedfasade. Bygg B-A1, B-A4 og B-A5 skal ha horisontal 3-deling.
c) Tegl skal være et dominerende hovedmateriale for felt B-A.
I tillegg tillates innslag/ deler av fasaden i tre, metallplater,
betong eller puss.. Fasade skal ha en variasjon enten i form av struktur, relieff eller skyggevirkning.

3.3.1.7 Passasje

Passasje mellom B-D1 og B-A1 og mellom B-D6 og B-A4 skal være minimum 8 m. Passasje mellom B-A1 og B-A2 og mellom B-A3 og B-A4 skal være mininum 8m.
Passasje mellom B-A2 og B-A3 skal være minimum 10m.

3.3.1.8 Gangforbindelse

Det skal etableres gangforbindelser mellom byggene og nærmøteplass (sandlek). Det skal etableres gangforbindelser i alle åpninger mellom bebyggelsen i feltet, inklusive forbindelse

mellom o_SGG i øst og forbindelsen i bestemmelsessone #1, jfr. § 5.1.1. Med unntak av forbindelsen i bestemmelsessone #1, skal alle gangforbindelsene i felt B-A ha bredde minimum 2,0 meter.

3.3.1.9 Sol på privat uteoppholdsareal
For privat uteoppholdsareal skal minimum 3 m2 pr. boenhet ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18, med unntak av 117 boenheter. Innenfor felt B-A tillates maksimalt 7 boenheter med privat uteoppholdsareal som har mindre enn 1000 t/år sol på beste 6 m².

3.3.1.10 Plassering av sykkelparkering
Mot offentlig areal, og innenfor formålsgrense, skal det tilrettelegges for minimum 4 sykkelparkeringsplasser i forbindelse med inngangsparti.

3.3.2 Felt B-D

I felt B-D tillates boligbebyggelse, med innslag av næring. Det tillates etablert felles og privat uteoppholdsareal og sykkelparkering.

3.3.2.1 Næring

a) På gateplan mot o_ SF1 tillates etablert inntil 750 m2 BRA innenfor formålene næring, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting eller fellearealer for bolig. Det tillates ikke etablering av boenheter. Arealene skal være tilstrekkelig sikret mot fremtidig stormflo.
b) For bygg B-D6 tillates i tillegg publikumsrettet næring i 1. etasje mot o_BUT2. Hvert næringslokale skal ha inngang og fasade mot o_BUT2, og kan ikke overstige 150 m2 BRA. .

3.3.2.2 Kotehøyder

a) Det tillates oppført forstøtningsmurer mellom B-D2 og B-D3, B-D4 og B-D5, fra fortausnivå i o_SF1 til kote + 3,9, med påstående gjerde. Gjerde tillates oppført i høyde inntil 1,2 meter.
b) Det tillates trappeforbindelser med tilhørende forstøtningsmur mellom B-D1 og B-D2, B-D3 og B-D4 og mellom B-D5 og B-D6. På forstøtningsmur tillates oppført gjerde med høyde inntil 1,2 meter.

3.3.2.3 Tak / (Toppetasje)

a) B-D1 og B-D6 skal ha saltak med helling mellom 22 grader til 60 grader. Det tillates takopplett. Maksimal høyde for takopplett er lik maksimal høyde for møne. Maksimal tillatt bredde for takopplett er 5,0 meter. Opplett skal flukte med fasadelivet. Hjørnebygg utføres som klassiske hjørneløsninger, der tak vinkles og forholder seg til i begge retninger. Prinsipp som vist på illustrasjonen under, skal legges til grunn.

b) Takhelling for bygg B-D2, B-D3, B-D4 og B-D5 skal for del av bygg som ligger mot o_SF1, være mellom 50-65 grader. Bygg B-D3 og B-D4 skal kun ha helling mot o_SF1. Bygg B-D2 skal ha helling mot o_SF1 og mot nord. Bygg B-D5 skal ha helling mot o_SF1 og mot sør. Det tillates takopplett med maksimal bredde på 3,0 m og med maksimal høyde 3,5m. Taktekking skal være med tegl.

3.3.2.4 Balkong

For B-D1 og B-D6 tillates etablert påhengte balkonger inntil 2,5 meter utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Det tillates ikke påhengte balkonger mot o_SF1.

3.3.2.5 Rekkverk

Rekkverk for balkonger skal være transparente, og skal oppføres i vertikale spiler eller glass.

3.3.2.6 Fasade

a) For bygg B-D1 og B-D6 skal det etableres minimum to vertikale fasadesprang på minimum 0,8 meter på byggets 2 hovedfasader.
b) Bygg B-D 1 og B-D6 skal ha horisontal 3-deling av fasade: 1.etasje/base, hovedfasade og toppetasje/ tak. Det tillates tre, tegl, puss (med innslag av metall-plater eller betong). Fasade mot o_SF1 skal ha åpne fasader i 1. etasje. Fasade skal ha en variasjon enten i form av struktur, relieff eller skyggevirkning. Ved bruk av fasadekledning i tre, skal det være liggende kledning. Prinsipp som vist på illustrasjonen under § 3.2.1 a) skal legges til grunn.
c) Der det er vist doble byggegrenser uten angitte kotehøyder for bebyggelse B-D2, B-D3, B-D4 og B-D5, skal det etableres karnapp mellom byggegrensene i inntil 4m bredde i 1. etasje.
d) Bygg B-D2, B-D3, B-D4 og B-D5 skal ha åpne fasader i 1. etasje mot o_SF1. Fasadekledning mot o_SF1 skal være tegl og/eller tre.
e) Mot hagegatene for bygg B-D2, B-D3, B-D4 og B-D5skal fasadekledning være i tegl eller tre. 3. etasje må være helt eller delvis inntrukket. Det tillates etablering av pergola i 3. etasje. Det skal etableres karnapp mot hagegatene i 1. etasje

3.3.2.7 Inngang

1. etasje i bebyggelsen mot o_SF1 skal ha aktive fasader og innganger mot o_SF1.

3.3.2.8 Passasje og gangforbindelse

a) Passasje mellom B-D1 og B-A1 og mellom B-D6 og B-A4 skal være minimum 8 m.
b) Mellom boligbyggene skal det etableres 3 gangforbindelser øst-vest, slik at alle boliger har gangforbindelse mot o_SF1 og mot gangforbindelsen i bestemmelsessone #1. Gangforbindelsene skal ha bredde min 2,5 meter.

3.3.2.9 Utomhus

Vegg mellom o_SF1 og private hager for B-D2 – B-D5 skal oppføres i tegl. Det skal etableres vegetasjon i nisjene mot o_SF1.

3.3.2.10 Sol på privat uteoppholdsareal

For inntil 4 boenheter mot o_SF1 kan privat uteplass erstattes av fransk balkong. For privat uteoppholdsareal skal minimum 3 m2 pr. boenhet ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18, med unntak av 54 boenheter. Innenfor felt B-D tillates ikke boenheter med privat uteoppholdsareal som har mindre enn 1000 t/år sol på beste 6 m².

3.3.2.11 Plassering av sykkelparkering

Mot offentlig areal skal det tilrettelegges for minimum 4 sykkelparkeringsplasser i forbindelse med inngangsparti.

3.4. Uteoppholdsareal (o_BUT 1 og o_BUT 2)

3.4.1 Felt o_BUT1

a) I feltet skal etableres minimum 2500 m2 kvartalslek.
b) Det skal trekkes inn vann som del av området. Vann skal brukes aktivt som en del av lek i kvartalslekeplassen.
c) Det tillates etablert konstruksjoner med bade-fasiliteter som badestamp, badstu og lignende.
d) Det skal etableres en sandvolleyballbane. Banen inngår som en del av kvartalslekeplassen.
e) Det skal etableres soner med et godt mikroklima, og det tillates etablert skjermingstiltak mot vind i tilknytning til disse.

3.4.2 Felt o_BUT2

a) I feltet skal det opparbeides minimum 1000 m2 kvartalslek.
b) Gjennom feltet skal etableres et minimum 3 meter bred forbindelse for uteopphold og gang- og sykkeltrafikk. Forbindelsen skal være kjørbar for utrykningskjøretøy, nyttekjøretøy, og skal knyttes til forbindelse i bestemmelsessone #1, samt til forbindelse i utbyggingsfeltene sør for planområdet.
c) Det skal etableres et vannspeil på min. 50 m2. Tilføring av vann kan skje ved pumping fra sjø eller via vannledning.
d) Det skal etableres minimum 7 bysykler i umiddelbar nærhet til o_SF1.

3.5 Gårdsplass (f_BGP)

a) f_BGP er felles for felt B-A og B-D.

b) Arealene er felles flerbruksområder for gang- og sykkeltrafikk, uteopphold, adkomst for utrykningskjøretøy, og nyttekjøretøy.
c) Det tillates ikke asfalt.

3.6 Renovasjon (f_BRE)

a) Felt f_BRE er felles for felt B-A og B-D.
b) I felt f_BRE kan det etableres nedgravde søppelcontainere.

3.7 VA-pumpestasjon (o_BVA)

Innenfor feltet skal det etableres VA-pumpestasjon. Utforming av bygg for pumpestasjon skal gis en estetisk utforming tilpasset parken og omgivelsene. Det skal benyttes saltak og kledning skal være av tre eller tegl.

3.8 Trafo (o_BE)

Innenfor feltet skal det etableres trafo. Utforming av bygg for trafo skal gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene.

3.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.9.1 Havnepromenade (o_SGG)

a) Felt o_SSG er offentlig gangareal
b) Langs o_SGG tillates det etablertbeplantning, møblering, sykkelparkering og lignende.
c) I feltet tillates kjøring med utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.
d) Det tillates ikke asfalt
e) Minimum 20 % av dekket skal være gjenbruk av belegg fra tomten.
f) Det tillates etablert nedtrapping til o_VHS fra promenade o_SGG.

3.9.2 Offentlig kjøreveg (o_SKV)

3.9.3 Felles kjøreveg (f_SKV)

f_SKV er felles for felt B-A og felt B-D

3.9.4 Gatetun (f_SGT)

a) Det tillates kjøring med utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy inkl. renovasjonsbil.
b) Det tillates asfalt som dekke.

3.10 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.10.1 Park (o_GP)

Felt o_GP er del av offentlig park o_P1 i plan 2013113 - områdeplan for Norestraen sør,

a) Parken skal oppfylle funksjon som parkareal i byen og som rekreasjonsområde for bydelen. Området skal gis en god tilknytting til videre grøntdrag vest for jernbanen.
b) Det skal sikres en forbindelse gjennom parken mellom promenaden o_SGG og o_GA2 i plan 2013113.

3.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.11.1 Havneområde i sjø (o_ VHS)

a) Det tillates etablert flytende konstruksjoner med bade-fasiliteter som kajakkbrygge, badestamp, og lignende.
b) Det skal etableres nedtrapping fra promenade o_SGG.
c) Ved etablering av badeområde som tilrettelegges for stuping, må det sikres tilfredstillende dybde for formålet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)

§4.1.1 Frisiktsone (H190)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke anlegg, beplantning eller installasjoner i høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende veiers nivå.

§4.1.2 Hensynssone flomsone (H320)

a) Alle nye tiltak innenfor sonen må utføres slik at tiltakene i nødvendig grad tåler havnivåstigning, stormflo og bølgepåkjenning, jfr. § 2.6.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H410)

§4.2.1 Sikringssone for infrastruktur H410_1 og H410_2

Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

4.3 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

a) Verneverdige bygg med SEFRAK-ID 1102-0001-044, 1102-0001-047 og 1102-0001-046 tillates fjernet.
b) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonene skal det foreligge en uttalelse fra Byantikvaren og regional kulturminneforvaltning.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (#1 - #6)

§ 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 Gangforbindelse

a) Innenfor sone #1 på plankartet skal det etableres minimum 3 meter bred gangforbindelse nord-sør mellom Flatkilen (o_BUT2) og o_GP. Gangforbindelsen skal være felles for B-A og B-D.
b) Gangforbindelsen skal være for uteopphold og gang- og sykkeltrafikk, og være kjørbar for utrykningskjøretøy, flyttetransport, servicebil og taxi.

§ 5.1.2 Bestemmelsesområde #2 Sandlekeplasser

Innenfor sone #2 på plankartet skal det etableres minimum 1920 m2 nærlekeplasser, i henhold til arealkrav i kommuneplan for Sandnes 2023 - 2038. Nærlekeplassene skal være felles for B-A og B-D. Krav om minimum 50 % sol 21. mars kl. 15 og 21.juni kl. 18 på lekeplasser anses dekket samlet for lekeplassarealet i sone #2.

§ 5.1.3 Bestemmelsesområde #3 Strandlinje

Strandlinje (kote 0) for felt o_BUT1 skal etableres innenfor bestemmelsessone #3 på plankartet.

Unntak: Det tillates i tillegg at vannet punktvis kan trekkes lenger inn enn bestemmelsessonen, for å skape et beskyttet vannmiljø for rekreasjon.

a) I bestemmelsessonen skal det etableres minimum 1 holme. Denne skal ikke ha forbindelse til land.
b) Utforming av strandlinje skal hensynta strømning og bølgepåvirkning fra sjø.
c) Det kan anlegges sandstrand.
d) Det skal tilrettelegges for opphold og aktivitet i sjøkanten.
e) Overgangssone mellom sjø og land skal være motstandsdyktig mot bølgeerosjon.
I overgangssonen skal det være ulik materialbruk, som f.eks. strand, større og mindre steiner.
f) Det tillates mindre konstruksjoner som brygger og tak, under 15 m2 BRA.
g) Det skal i hovedsak benyttes høystamma trær og lav vegetasjon.

§ 5.1.4 Bestemmelsesområde #4 Oppstillingsplasser for brannbil

I bestemmelsesområde #4 skal det etableres oppstillingsområde for brannbil. Ved eventuell justering av plassering, må det dokumenteres i brannrapport at kravene ivaretas.

§ 5.1.5 Bestemmelsesområde #5 Detaljering av o_BUT2 («Flatkilen»)

Arealet innenfor bestemmelsessone #5 skal inngå i detaljert utomhusplan. For felt B-A og felt B-D skal midlertidig opparbeidelse av arealene i hensynssonen inngå i detaljert utomhusplan. Det skal vedlegges planteplan.

§ 5.1.6 Bestemmelsessone #6 Utfylling i sjø

Innenfor området tillates etablert fylling i sjø. Avgrensing av bestemmelsessonen viser fyllingens maksimale omfang inklusive fyllingsfot. Av hensyn til gytetid for kysttorsken, skal det ikke gjennomføres utfylling i sjø i perioden 1. februar-30. april.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

a) Supplerende grunn- og miljøundersøkelser i henhold til rapport fra miljøtekniske grunnundersøkelser datert 2023-12-06 (Norconsult) skal være utført og tiltak sikret.

b) Før det gis tillatelse til tiltak som omfatter utfylling i sjø, skal det innsendes dokumentasjon fra kartlegging av marint biologisk mangfold i sjø som minimum omfatter sjøarealet som blir fysisk berørt av den aktuelle utfyllingen. Ved funn av viktig biologisk mangfold, skal nødvendige tiltak for å sikre det biologiske mangfoldet, være beskrevet.

c) I forbindelse med rammesøknad må det foreligge oppdaterte solstudier som viser sol på private balkonger/terrasser. Solstudier skal vises med farger på en 3D-isometri innenfor kategorier som vist i tabellen under.

Resultatene av solstudiene skal i tillegg leveres inn i et skjema som oppsummerer antall leiligheter med balkonger innenfor hver kategori. Antall leiligheter med balkonger fra allerede omsøkte byggetrinn skal også legges inn i skjemaet. Det totale antall leiligheter med tilhørende balkonger må være i samsvar med tabellen under:

Kategori	Kategori farge	
A: Godkjent iht. kommuneplan		130 min
Oppfyller ikke krav i kommuneplanen;		
B: > 2000 t/år sol på beste 6m2		190 maks
C: Gjennomgående leiligheter. Gode solforhold med to balkonger*		60 maks
D: Fransk balkong med sol, 21 mars 15:00 og 21. juni 18:00		15 maks
E: 1000 - 2000 t/år sol på beste 6 m2		30 maks
F:<1000 t/år sol på beste 6 m2		7 maks

* For gjennomgående leiligheter med 2 balkonger, (kategori C), gjelder følgende:
Analysen regner kun de beste 6 m² for hver leilighet. Dette fører til at kun en balkong per leilighet tas med i utregningen. For de gjennomgående leilighetene innenfor kategori C har denne balkongen 1000-2000 t/år sol på beste 6 m². I tillegg vil det også være sol på balkong nummer to.

6.2 Før igangsettingstillatelse

a) Før igangsettingstillatelse skal det innsendes plan for anleggstrafikk. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

b) Før igangsettingstillatelse for o_GP skal det utarbeides ROS-analyse som grunnlag for detaljert planlegging.
Ved funn av viktig biologisk mangfold, skal nødvendige tiltak være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for utfylling.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

a) Før bebyggelse tas i bruk, skal følgende felt og bestemmelsesområder være opparbeidet i henhold til tabellen under:

Utløsende felt/ bygg	Felt og bestemmelsesområder som skal opparbeides i sin helhet	Felt der deler av feltet skal opparbeides
B-A1	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP	o_SGT*, o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA bestemmelsesområde #2
B-A2	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, o_SGT, f_BGP	o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-A3	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, o_SGT, f_BGP, o_SGG, o_BUT1	o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-A4	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, o_SGT, f_BGP, o_SGG	o_BUT2***, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-A5	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP, bestemmelsesområde #1	o_SGT* o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-D1	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP	o_SGT* o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-D2	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP, bestemmelsesområde #1	o_SGT* o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-D3	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP, bestemmelsesområde #1	o_SGT* o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-D4	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP, bestemmelsesområde #1	o_SGT* o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-D5	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, f_BGP, bestemmelsesområde #1	o_SGT* o_SGG**, o_BUT2**, f_SPA, bestemmelsesområde #2
B-D6	o_SKV, f_SKV, o_BVA, o_BE, f_BRE, o_SGT, f_BGP, o_SGG, o_BUT2, bestemmelsesområde #1	o_BUT2***, f_SPA, bestemmelsesområde #2

**) For den angitte bebyggelsen skal o_SGT opparbeides fra Strandgata til o_BRE, samt snuhammer for renovasjonsbil.*
***) For den angitte bebyggelsen skal o_SGG og o_BUT opparbeides med midlertidig adkomst for lastebil til trafo i felt o_BE.*
****) For den angitte bebyggelsen skal tilstøtende del av o_BUT2 være opparbeidet.*

Kvartalslekeplass i felt o_P1 i plan 2011103 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet når det tas i bruk mer enn 25 boenheter. Krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass (områdelekeplass) slår inn når det tas i bruk mer enn 25 boenheter. Det tillates at første kvartalslekeplass for området etableres som midlertidig løsning. Permanent kvartalslekeplass skal etableres senest når det tas i bruk mer enn 125 boenheter.

b) Midlertidige tiltak som grunnlag for gjennomføring av plan: Før 25 boliger tas i bruk, skal det opparbeides midlertidige grøntområder og områder for temporære aktiviteter innenfor felt B, E, o_U3 i plan 2011103.

6.4 Før uteoppholdsareal tas i bruk

a) Overvannsledning i hensynssone H410_1 skal være opparbeidet før o_BUT2 tas i bruk.

b) Etablering av hekkeflåte, samt utplanting og skjøtsel, skal være gjennomført før o_BUT1 tas i bruk.

6.5 Før stenging av VA-pumpestasjon

Før eksisterende VA-pumpestasjon i felt B-D1 stenges, skal ny VA-pumpestasjon i felt o_BVA være etablert og satt i drift.

6.6 Reisevaneundersøkelse om sykkelparkering

Ved utbygging i flere byggetrinn, skal det innen 1 år etter at bebyggelsen i første byggetrinn er tatt i bruk, gjennomføres en reisevaneundersøkelse for beboerne. Dersom undersøkelsen viser at antall sykkelplasser er for lavt i forhold til behovet, skal antall sykkelparkeringsplasser økes for nye byggetrinn, slik at samlet antall sykkelparkeringsplasser dekker behovet. Resultatet av undersøkelsen skal vedlegges rammesøknad for andre byggetrinn.

6.7 Utbyggingstrinn

Utbygging av planområdet skal skje i henhold til faseplan datert 25.02.2025

Ved utbygging i flere byggetrinn skal det senest ved søknad om igangsettingstillatelse legges frem en plan for byggetrinn, inklusive midlertidig opparbeidelse av ubebygd del av tomten for hvert byggetrinn. Hver utbyggingsetappe skal fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstiller rimelige estetiske hensyn, uten skjemmende branngavler, anleggsgjerder, eller andre midlertidige løsninger som fremstår skjemmende for omgivelsene.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

a) Formingsveileder for bebyggelse datert 23.04.2025
b) Formingsveileder for utearealer datert 29.04.2025
c) VA-rammeplan, datert 20.12.2023
d) Beregning av BGF datert 07.04.4045
e) Rapport fra miljøtekniske grunnundersøkelser datert 2023-12-06 (Norconsult)
f) Østraadt Havn - Solstudier for private utearealer, datert 24.04.2024, revidert 23.04.2025
g) Faseplan – plan for utbyggingstrinn, datert 25.02.2025

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Leveransebeskrivelse Østraadt havn trinn 1 Høvleriet, Sementen og Teglverksbrygga

Om prosjektet

Prosjektet «Østraadt» oppføres på eiet tomt i Strandgata i Sandnes kommune.
De aktuelle trinnene består av 3 bygg, med til sammen 111 leiligheter og felleslokaler.

Selger/ Utbygger

Østraadt Havn AS, org. nr. 928269183

Boligtyper

Byggene består hovedsakelig av leiligheter. Illustrasjoner gir mer informasjon.

Kundetilpasninger

Det vil bli mulighet for individuelle løsninger og endringer mot pristillegg.

Generelt

I det etterfølgende beskrives alle bygningsmessige hovedelementer for prosjektet med tilhørende garasje, boder, serviceinstallasjoner og tekniske rom.

Det ferdige arbeidet skal fremstå med fagmessig god kvalitet, og det skal generelt velges anerkjente og gode materialer/produkter. Alle materialer som benyttes skal være bestandige mot stedlige klimabelastninger. Byggearbeidene utføres generelt med de toleransekrav som ansees som normalt innenfor de forskjellige fagområder og i samsvar med tilsvarende utførelse i henhold til Norsk Standard 3420, utgave gjeldende ved tilbudstidspunkt.

Alle tekniske løsninger som f.eks. bærekonstruksjoner, lyd, akustikk og brannkrav ivaretas i henhold til Norsk Standard og gjeldende byggeforskrift TEK 17.

Antall og plassering av elektriske punkter leveres i henhold til NEK400.

Lydklasse

Bygningene prosjekteres etter NS 8175 Lydklasse C

Arkitektur/fasade

Høvleriet leveres med ferdig malt impregnert kledning.
Sementen leveres med aluminiumfasade i kombinasjon med skjermtegl.
Teglverksbrygga leveres med teglfasade.
Alle vinduer dører i fasade er belagt med aluminium.

Parkering

Det er 61 parkeringsplasser inkludert HC-parkering.
Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger.

Det tilrettelegges for lading av el-biler. Individuell ladestasjon kan kjøpes mot et tillegg i pris. El-sykler

kan lades i felles strømuttak i parkeringskjeller.

Sykkelparkering

Det vil bli tilrettelagt for sykkelparkering innvendig og utvendig. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkeringer. For å ivareta krav til sykkelparkering gitt i reguleringsplan, er det beregnet 1 sykkelparkering i sportsbod.

Avfallshåndtering

Det leveres utvendig nedsenket avfallsstasjon for kildesortering nord for Sementen

Boder

Alle leiligheter større enn 50 m2 får sportsbod på 5 m^2. Leiligheter under 50 m2 får sportsboder på 2,5 m2. Sportsbodene er plassert i deler av 1. etasje eller i tilknytning til garasjeanlegget. Bodene leveres med betonggulv og i hovedsak nettingvegger og - dører, og med hengelås tilpasset systemnøkkel. Boden er kun beregnet for oppbevaring av utstyr som er ment å bruke ute, slik som sykler, sportsutstyr, dekk, utemøbler og lignende.

Energimerking

Med virkning fra 1.7.2010 stilles det med hjemmel i Energiloven krav til at alle boliger og bygg som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Det bekreftes herved at samtlige leiligheter i prosjektet vil oppnå energikarakter B og oppvarmingskarakter grønn.

Energi

Østraadt Havn vil bli tilknyttet Lyse sitt fjernvarmeanlegg. Dette gir energi til oppvarming gjennom viftekonvektor plassert på vegg i stue og vannbåren gulvvarme på bad. Varmt tappevann leveres også via fjernvarme og det vil derfor ikke bli levert varmtvannsbereder i boligene.

Bygninger

Volumer

Leilighetene leveres minimum med en netto romhøyde iht. TEK 17. Bad, innebod, gang/entre og eventuelle andre rom med nedsenkede himlinger grunnet tekniske anlegg, vil kunne få en redusert høyde ned til 2,20 m.

Postkasser

Postkasser plasseres på et egnet sted, i nærheten av inngangspartier.

Bærende konstruksjoner

Bærekonstruksjoner utføres i stedstøpt betong.
Det kan forekomme sprang i dekke-himling for å ivareta kuldebro-isolasjon
300mm isolasjon, plast og 100mm armert påstøp gulv 1.etg.
Innvendige betongvegger mellom leiligheter og trapperom. Tykkelse i henhold til lydkrav.
Søyler i stål, integrert i klimavegg.

Yttervegger

Yttervegger følger prinsippet om to-trinns tetting med luftet klimaskjerm i henhold til vedlagt materialpallett fra arkitekt. Innside yttervegg utføres i gips.

Alt nødvendig beslagsarbeid utføres i overflatebehandlet stål eller aluminium.

Veggene oppfyller forskriftskrav mht. isolasjon og brannspredning.

Yttertak

Forskriftsmessig isolering, nødvendige papp- og membranlag med komplette overganger mot alle tilstøtende flater.
Beslagsarbeid utføres i overflatebehandlet stål eller aluminium.
Det leveres følgende taktekking:

- Høvleriet, betong takpanner
- Sementen, papptekking
- Teglverksbrygga, Papptekking.

Avrenning fra takene via sluker og takrenner til utvendige tak-nedløp.

Trapperom, heis, inngangsparti og felles korridorer

Hovedinngangsdør, fra gateplan til trapperom, leveres i aluminium/glass med porttelefon.

Det etableres trapp og heis fra inngangsparti til leilighetene. Rekkverk i trapp leveres i overflatebehandlet stål og/eller aluminium. Mål på heisstolene i byggene tilfredsstiller kravene for båreheis.

Inngangsparti og gulv i fellesarealer leveres med fliser,teppe eller slipt betong. Trapper leveres med fliser eller trinnlydsbelegg. Vegger leveres som sparklet og malt betong eller gips. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger.

Balkonger og terrasser

Balkonger leveres med tilstrekkelig avrenning. Gulvet kles med behandlede terrassebord. Rekkverk utformes iht. arkitektens tegninger, med tre og galvanisert stål pulverlakkert i RAL farge. Der leveres utvendig belysning og dobbel stikkontakt på alle terrasser. Underside av balkonger leveres i ubehandlet betong/tre med innslag av lydhimlinger der støy gjør det nødvendig.

- Pulverlakkert spilerekkverk stander utførelse og runde håndløpere i innvendige trapper.
- Pulverlakkert spilerekkverk på balkonger. Utpåliggende, heldekkende plate i bakkant for å skjule betongkant. Høyde og dimensjon i henhold til krav.
- Glassrekkverk med stolper og håndløper på balkonger i bygg Høvleriet der støyberegninger stiller krav. Dimensjoner og høyder etter krav. Utpåliggende, dekkestu skjules med folie i glass.
- Alt utvendig metall, inkl. festemiddel, leveres i korrosjonsklasse C4.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg og føringsveier blir ikke tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og størrelse av dette foretas ut ifra hva som er hensiktsmessig og praktisk. Himling i underordnede rom som baderom, innebod, entré/gang kan fores ned. Det må regnes med noen innkassinger i leilighetene for å gi plass til tekniske installasjoner. Disse kassene fremkommer

ikke på salgstegningene.

Hver leilighet har egen måler for elektrisk forbruk, samt energimåler som måler vannbåren varme og vannmåler som måler varmtvannsforbruk. Byggherre tar sikte på å inngå avtale om totalleveranse med Lyse/Altibox konsernet

Varmeanlegg

Leilighetene vil bli tilknyttet fjernvarme levert av Lyse, i henhold til gjeldende krav for oppvarming. Baderom leveres med vannbåren gulvvarme. Viftekonvektor plasseres høyt på vegg i stue. Ønsker man varme i øvrige rom, må det suppleres som tilvalg.
Varmt tappevann tilkobles felles varmeanlegg plassert i varmesentralen/teknisk rom.

Sanitæranlegg

For leiligheter installeres følgende utstyr:

- veggklosett, skap med heldekkende porselensservant og batteri, dusj m/batteri, dusjvegger
- kjøkkenbatteri, vann og avløp til kjøkkenvask
- vaskemaskinkran og avløp
- 1 brannslukkingsapparat pr leilighet
- avsett og kobling av oppvaskmaskin
- lekkasjestopper på kaldtvann i kjøkkenbenk
- varmeskap med vann-måler, vann-stokk etc.

Kaldtvannsforbruk måles med felles vannmåler iht. gjeldende normer fra Sandnes kommune. Kaldtvannsforbruk stipuleres og fordeles basert på seksjonenes BRAi.

Sprinkleranlegg

Boligene og fellesarealer sprinkles iht. regelverk for denne typen boliganlegg. Det vil komme innfelte installasjoner stedvis i leilighetene. Sprinklerdysen monteres i vegg eller tak.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres et eget balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner til hver enkelt leilighet. Aggregatet plasseres i innebod, eller for 1og 2-roms leiligheter i bod eller i overskap på kjøkken. Friskluften tilføres med ventiler i stue og soverom, og avtrekk i bad og WC, kjøkken og innebod. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning. Aggregat kan plasseres i himling.

Kombirist for friskluft og avkast plasseres i fasaden. Avkast kan i noen tilfeller gi lukt på terrasser ved uheldige vindretninger.

Kjøkkenventilasjon leveres med kullfilter. Støynivået når aggregatet girer seg opp vil overstige kravene i NS 8175, men støykravene i NS 8175 er kun gjeldende når aggregatet går på normalventilasjon.

Elektroanlegg, brannalarm, bredbåndstilgang

Elektroanlegget monteres i samsvar med forskrift NEK400.

Det leveres eget sikringsskap med jordfeilbryter og automatsikringer til hver leilighet. Det leveres generelt en installasjon med et erfaringsmessig fornuftig antall uttakspunkt for lys/stikk i hver leilighet. Det leveres belysning under overskap på kjøkken. Badene leveres med spotter i tak og speil med belysning. WC leveres med spotter i tak. Det monteres lysarmatur i innebod og

sportsbod.

Dobbel stikkontakt og utelampe leveres til hver balkong. Utvendig belysning for balkonger styres fra leilighet, øvrig fasadebelysning styres automatisk.

Porttelefonanlegg og svarapparat (tale) leveres i hver leilighet og en trykknapp på utsiden av inngangsdør til hver leilighet

Det leveres bredbåndstilgang i hver leilighet.

Der hvor det er lydvegger mellom leilighetene i gips eller betong, leveres stikkontakter og brytere utenpåliggende. Der hvor det er sparklet og malt betong i himling kan stikkontakter og ledninger leveres utenpåliggende.

Hovedsikring plasseres i felles kjeller.

Inspeksjonsluker og skap til tekniske installasjoner

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker og skap. Slike luker og skap vil i størst mulig grad bli plassert i bod, entré og bad.

Utendørs for leiligheter og felleslokaler

felleslokaler

Felleslokalene leveres innredet i lik standard som boligarealene.

Utendørsanlegg

Utendørsanlegget, både offentlige, private samt fellesarealer, skal løses på måter og med materialer som tilfredsstiller krav til universell utforming. Utomhusplanen/situasjonsplanen viser hvordan det kan bli seende ut. Utendørsanleggene overleveres ferdig opparbeidet. Kvaliteter i oppholdsarealer vil være børstet betong/belegningsstein/asfalt ol, plen, beplantning, belysning, lekeutstyr, benker og bord.

Veier og plasser

Adkomstvei og fortau leveres med belegg i samsvar med utomhusplan.

Drift av fellesarealer

Sameiet har ansvar for drift av fellesarealer.

Sandnes 20.10.2025

Romskjema Østraadt Havn											
21.08.2025											
ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Gang	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit) på innerdører. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S 8500-N (sort).				Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Boks for trådløst internett.	Fliser ikke mulig grunnet trinnlyd. Garderobeskap ikke inkludert.
Stue	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit) på innerdører. Gulvlist i samme utførelse som gulv. Vindu og balkongdører med sparklet og malt gipsforing.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S 8500-N (sort).	Vannbåren varme til høythengende konvektor.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Kjøkken	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit) på innerdører. Gulvlist i samme utførelse som gulv. Vindu og balkongdører med sparklet og malt gipsforing.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S 8500-N (sort).		Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard på hovedvanninntak. Opplegg for oppvaskmaskin	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Kullfilter leveres ved koketopp.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Dimbare spotter under overskap pr 0,55m.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer er ikke inkludert. Skap for integrering a hvitevarer er inkludert.

	Soverom	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit) på innerdører. Gulvlist i samme utførelse som gulv. Vindu og balkongdører med sparklet og malt gipsforing.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S 8500-N (sort).			Balansert ventilasjon. Tilluft	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
	Bad	Fliser 30x30cm, mosaikkfliser 5x5cm i nedsenket sone for dusj.	Fliser 30x60cm på hele bad.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Våtromsmaling.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit) på innerdører.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S 8500-N (sort).	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap. Uttak og avløp for vaskemaskin på bad eller vaskerom.	Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Inkl. belysning, dimbare spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørketrommel kan brukes. Unopax fordelerskap i forbindelse med toalett.
	Vaskerom (Bod/Vask)	Fliser 30x30cm	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Sokkelflis på gulv. Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		Vannbåren gulvvarme	Gulvsluk. Uttak og avløp for vaskemaskin på bad eller vaskerom.	Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Lyskuppel i tak.	Innredning leveres ikke.
	WC	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.			Ett greps servantbatteri. Vask uten underskap, med synlig avløp i krom. Vegghengt toalett med dempet sete. Speil. Uttak for belysning over speil.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Lyskuppel i tak.	

	Bod	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.				Balansert ventilasjon Tilluft Aggregat	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 El-tavle i vegg. Lyskuppel i tak.	
	WIC	1-stavs hvitpigmentert eike-parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Estetisk Klasse 2. Det kan velges 3 farger pr. leilighet konstnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Tak forutsettes malt samme farge som vegg.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Kompakt dører med dempelist. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.				Balansert ventilasjon Tilluft	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
	Trapp/Trapperom	Fliser u.etg og trapp opp til 1.etg. Teppefliser fra 1.etg og opp. Universell Utforming. Nedfelt fotskrapematte i hele veggens brdde 2m inn i gang fra hovedinngangdør	Sparklet og malt betong. Farge etter ark. valg. Estetisk Klasse 2. Eikepanel rundt postkassestativ. Opsjon: Bordforskalt enkelte vegger 1.etg.	Sort systemhimling trapperom. Himling med spiler i 1.etg hovedinngang.	Sokkelflis hvor det er fliser på gulv. Gummilist hvor det er tepper.	Inngangsdører til leilighet med kikhul. Solid slett høytrykkslaminat. Stander RAL farge iht. ark valg. Samme farge på ut- og innside.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S 8500-N (sort).	Elektrisk panelovn i bunn av hver trapperom.	Bøttekott i underetasje tilknyttet hver bygg.		Dobbel stikkontakt i hver andre etasje. Belysning ihenhold til krav. Innfelt ledlys i spilehimling 1.etasje.	Pulverlakkert spilerekkverk med rund hådløper i stander utførelse. Båreheis i stander utførelse.
	Balkong	Impregnerte terrassebord, 28x 120 mm uten riller.		Synlig betong							Lysarmatur og dobbel stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger. Balkonger tillates ikke innglasset.

TEGNFORKLARING

- Plangrense
- Formålsgrenser
- Grense P kjeller
- Bygg
- Nye høydekurver, 50 cm
- Overvannsrenne/åvbrekk
- Asfalt
- Betongdekke
- Kjørestierkt gras
- Armert gras/ gjenbruksstein
- Sand / strand
- Leksesteal med utstyr
- Belegningsstein/tegl
- Grusdekke
- Busk- og staudefelt
- Privathager
- Plen/grasbakke/eng
- Terrasse/trekonstruksjon/bænk
- Sjø/overvann/regnbed
- Plasstring
- Store og mindre steiner
- Møbler
- Pergolatak
- Oppheyde plantekasser
- Sykkelparkering 4 plasser
- Inngang bygg
- +2,10 Punktheyde
- Oppstillingsplass brannbil
- Trær
- Betongmur
- Rekkverk/Gjerde
- Renovasjon
- Fallretning

1:250 0 5 10 15 20 25 m

E02	2025-08-05	Tilrammesøknad	MaBac	MiBr	MaBac
E01	2025-07-09	Tilrammesøknadhøringsutkast	MaBac	MiBr	MaBac
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent

Dette dokument er Norconsult AS' eiendom og er vernet av åndsverkloven. Uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS har ingen rettigheter til å benytte, kopiere eller gjøre dokumentet tilgjengelig for andre.

ØSTRAADT HAVN AS — 1:250

ØSTRAADT HAVN FELT A OG D
TEKNISKE PLANER
LANDSKAP

OVERORDNET LANDSKAPSPLAN M.SPORING

Norconsult — 52209543 — D-02A — E01

KUN TEGNINGER MERKET MED ARBEIDS-TEGNING ER GYLDIG FOR BYGGING

Koordinatsystem: EUREF89UTM32/NN2000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 1294 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.10.2025 kl. 10.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.10.2025 kl. 10.43

Adresse(r):

Gateadresse: **Strandgata 61**
Gatenr: **28500**
Kommune: **SANDNES**
Postkrets: **4307 SANDNES**

Gateadresse: **Strandgata 65 B**
Gatenr: **28500**
Kommune: **SANDNES**
Postkrets: **4307 SANDNES**

Gateadresse: **Strandgata 69**
Gatenr: **28500**
Kommune: **SANDNES**
Postkrets: **4307 SANDNES**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/82834-1/200 24.01.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
ØSTRAADT HAVN AS
ORG.NR: 928 269 183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/974752-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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:

1875/906870-1/43 25.09.1875 **RETTSBOK**
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1876/900036-1/43 08.04.1876 **RETTSBOK**
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Overført fra Strandgt. nr 30
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1941/972-1/43 24.03.1941 **RETTSBOK**
Ekspropriasjon til R.Amundsensgt.
Overført fra Strandgt. nr 30
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1942/3352-1/43 11.11.1942 **RETTSBOK**
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Overført fra Strandgt. nr 30
Overført fra Strandgaten nr 45
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1956/2620-1/43 27.08.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
Standardklausul vedtatt for bygn.rådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1958/3427-2/43 25.10.1958 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1971/5096-1/43 11.11.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1972/3751-1/43 16.08.1972 **ERKLÆRING/AVTALE**
Standardklausul vedtatt for bygn.rådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1972/5437-1/43 25.11.1972 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1973/247-1/43 18.01.1973 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1974/6224-1/43 11.12.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Standardklausul vedtatt for Bygn-.rådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1988/7309-1/43 29.06.1988 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

1993/4030-1/43 28.05.1993 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 933
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

2009/797716-1/200 22.10.2009 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137
Bestemmelse om adkomstrett
rett til å ha stående pumpestasjon på eiendommen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

2021/1200969-1/200 28.09.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1297
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1200969-2/200 28.09.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1297
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/680287-1/200 22.06.2022 15:28 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 135 000 000
Panthaver: O.C. ØSTRAADT AS
ORG.NR: 988 769 312
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/700739-1/200 28.06.2022 21:00 **PANT I RETTIGHET**
GJELDER: PANTEDOKUMENT 2022/680287-1/200
Beløp: NOK 135 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2024/974752-1/200 12.01.2024 14:54 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/974752-2/200 12.01.2024 14:54 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/1200940-1/200 28.09.2021 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 922

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØSTRAADT HAVN B1

UTKAST

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 3
3 Rettslig råderett ... 3
3-1 Rettslig råderett ... 3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
4-1 Rett til bruk ... 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
4-3 Ordensregler ... 4
4-4 Enerett til bruk ... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
5 Parkering ... 4
5-1 Sameiets parkeringsplasser ... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. ... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
7-1 Felleskostnader ... 6
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 6
7-3 Heftelsesform ... 6
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
9 Styret og dets vedtak ... 7
9-1 Styret - sammensetning ... 7
9-2 Styrets oppgaver ... 7
9-3 Representasjon og fullmakt ... 7
10 Årsmøtet ... 8
10-1 Myndighet ... 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8

UTKAST

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
10-5 Møteledelse og protokoll 8
10-6 Stemmerett og fullmakt 8
10-7 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 9
12 Ugildhet og mindretallsvern 10
12-1 Ugildhet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Østraadt Havn B1 er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>. Sameiet er et av flere boligselskaper innenfor boligområdet Østraadt Havn.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 111 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon, på eiendommen gnr. XX bnr. XX i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. På sameiets fellesareal er det blant annet 2 gjestehybler og et selskapslokale. Dette skal være tilgjengelige fellesfunksjoner også for andre beboere innenfor boligområdet Østraadt Havn.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

UTKAST

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) På sameiets fellesareal er det gjort tilgjengelig 2 gjestehybler og et selskapslokale. Disse skal være tilgjengelig også for andre beboere innenfor boligområdet Østraadt Havn, og skal kunne bestilles gjennom et felles bestillingssystem. Retten til bruk kan tinglyses på Sameiets eiendom.

Styret kan fastsette regler og retningslinjer for bruken, men leie av lokalene skal skje på like vilkår.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Spesielt for næringsseksjonen

(1) Fellesarealene i tilknytning til næringsseksjonen må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy, lys eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonene kan ikke brukes til virksomhet som har åpent lenger enn kl. 24.00.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold av dette skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes slik at dette passer inn med Sameiets fasade. Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

5 Parkering

Enkelte har seksjonseierne har rett til parkeringsplass i eget anlegg. Rettigheter og plikter i denne forbindelse reguleres av vedtektene til Sameiet Østraadt Havn Felles.

UTKAST

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleslednigen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

(11) Næringsseksjonene plikter å vedlikeholde skilt knyttet til egen seksjon, samt de- og remontere disse ved fasadetiltak. Det pålegger også næringsseksjonen å holde området utenfor egen seksjon, fortrinnsvis på fortau og egen utadvendt fasade, rent og ryddig. Vedlikeholdsplikten omfatter også

UTKAST

utskifting av vinduer og ytterdører ved behov. Utskifting av fasade/ kledning (når dette ikke lenger kan vedlikeholdes) på seksjonsnummer 2, påligger denne seksjonen alene.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til Tv og internett og til forretningsfører fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

UTKAST

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

UTKAST

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

UTKAST

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

UTKAST

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsbestemmelser

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte seksjon har foretatt første innflytting. Etter dette tidspunkt er Utbygger å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte seksjoner.

Dersom utbyggingstakten tilsier det, kan Sameiet Østraadt Havn B1 bli delt inn i to eierseksjonssameier. En omdanning fra ett til to sameier skal ikke forringe seksjonseiernes rettigheter. Tilsvarende kan den planlagte næringsseksjonen omdannes til eksempelvis fellesareal dersom dette anses hensiktsmessig.

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner.

Bruksretter til felleslokaler i Sameiet Østraadt Havn B1 kan bli tinglyst til fordel for de ulike byggetrinn innenfor området Østraadt Havn. Styret i Sameiet skal om nødvendig bidra med nødvendige signaturer og samtykker i denne forbindelse.

Garasjeanlegg og Uteområde forvaltes av Fellessameiet og har egne vedtekter. Det må påregnes at ikke alt av fellesanlegg er ferdig samtidig med at Sameiet Østraadt Havn B1 blir ferdigstilt. Videre skal det bygges ytterligere byggetrinn, og vedtektene for disse vil regulerer nærmere tilgang til fellesfunksjoner som også Sameiet Sameiet Østraadt Havn B1 kan ha tilgang til.

Sameiet plikter å samtykke til å gi utbygger vederlagsfri tilgang til nødvendig areal slik at Utbygger får ferdigstilt utbyggingen i tråd med planen

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller 6 måneder etter ferdigstillelse av siste byggetrinn

UTKAST

Vedtekter

For

Sameiet Østraadt Havn Felles (et tingsrettslig sameie)
Vedtatt på årsmøte ../..-20

Org. nr:

§ 1Organiseringen av Sameiet - Navn, eierforhold og formål

Organiseringen av boligområdet
Boligområdet Østraadt Havn er et større boligområde bestående av 3 eierseksjonssameier. Utbygger av område er Østraadt Havn AS, heretter kalt Utbygger.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser, boder og sykkelplasser er lokalisert i en garasjekjeller. Over dette, og mellom blokkbebyggelsen, er det grønne fellesområder. Disse vedtekter regulerer bruken av anleggseiendommen etablert på gnr/bnr ( ), heretter kalt Garasjeanlegget, og det øvrige fellesområdet, heretter kalt Uteområdet, som har gnr ( ) / bnr (). Uteområdets utstrekning vises på **vedlegg 1**. Samlet omtales disse eiendommene som Felleseiendommene.

Felleseiendommene skal eies og disponeres i av seksjonseierne i følgende Eierseksjonssameier:

- Trinn 1: Sameiet Østraadt Havn B1
- Trinn 2: Sameiet Østraadt Havn B2
- Trinn 3: Sameiet Østraadt Havn B3

I tillegg skal Rekkehusene, innenfor gnr ( ) bnr ( ), være eier med 1 andel hver i Felleseiendommene.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiene samt eierne av rekkehusene omtales i det følgende som Sameiere.

Navnet på sameiet skal være Sameiet Østraadt Havn Felles.

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. til beste for de enkelte Sameier.

Vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameier og dets beboere har i Sameiet.

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Felleseiendommene eies med følgende ideelle eierandeler:

- Sameiet Østraadt Havn B1, xxxx/xxxx

UTKAST

- Sameiet Østraadt Havn B2, xxxx/xxxx
- Sameiet Østraadt Havn B3, xxxx/ xxxx
- Rekkehus, totalt xxxx/xxxx

§ 3 Etablering av sameiet og hjemmelen til Felleseiendommene

Den enkelte Sameier regnes som eier i Felleseiendommene straks bygget/ boligen er ferdigstilt og overtatt. Utbygger er sameier for de byggetrinn/ boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Felleseiendommene skal overføres til Sameierne når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt, og ellers når dette er hensiktsmessig.

Videre skal hjemmelen til Felleseiendommene overføres i tråd med eierbrøk som fremgår av punkt 2. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og ellers med slike bruksretter som fremgår av disse vedtekter eller som på annen måte er forutsatt fra Utbygger.

§ 4 Fysisk bruk av Felleseiendommene

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt enkelte av Sameierne til eksklusiv bruk samt de Utbygger foreløpig ikke har tildelt og som tilhører Utbygger.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 2.** Oversikten over p-plasser vil kunne endres fortløpende ettersom plasser tildeles.

Sameiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre beboere innenfor boligområdet Østraadt Havn, og kan ikke benyttes fritt av seksjonseiere i de ulike byggetrinn. Eierseksjonssameiene er kjent med at Utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Østraadt Havn. Disse plassene kan også leies ut.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med boligen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere innenfor boligområdet.

Uteområdet skal brukes av Sameierne og dets beboere til lek og rekreasjon, men slik at dette ikke er til unødig sjenanse for andre brukere av Eiendommen. Området vil være åpent også for andre brukere.

Styret kan fastsette egne bruks- og ordensregler for både Uteområdet og Garasjeanlegget. Ved første vedtakelse, og ved større endringer senere, skal disse forelegges Sameiermøte for godkjenning.

§ 5 Rettslig rådighet

De eksklusive bruksrettene til parkeringsplass skal sikres ved tinglysning av bruksrettsavtale som en heftelse på Garasjeanlegget.

UTKAST

Sameierne kan verken selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dette med unntak av utbygger, som i forbindelse med oppretting av Sameiet og senere salg av boliger, står fritt til å disponere rettslig over sine andeler for å sikre den hensiktsmessige organisering og fordeling.

Sameiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Østraadt Havn. Styret i sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie, samt sameiets forretningsfører. Utbygger kan, som sameier, omfordele og videretransporter andeler i sameiet slik det er hensiktsmessig.

Ingen av sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

Ved overdragelse av parkeringsplass, plikter selger å besørge tinglysning av overdragelsen.

§ 6 Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, hvor representasjonen skal søkes fordelt mellom Sameierne. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive Sameier (f. eks gjennom Eierseksjonssameiene ved dets styrer). Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 Ordinært sameiermøte

UTKAST

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Eierseksjonssameiene ved deres styrer, samt Rekkehusene, har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skai behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert sameie har en -1-stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegg som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegg som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

UTKAST

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte eierseksjonssameier skal ha en plikt til å holde deler av garasjeanlegg vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 13

Det kreves tilslutning fra samtlige eierseksjonssameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte av Sameierne en urimelig fordel på andre eierseksjonssameieres eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer sin sameier har forelagt de aktuelle saker for sitt Eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 Vedlikehold av Felleseiendommene

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for garasjeanlegg skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

Sameierne er ansvarlig for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter de er gitt i Garasjeanlegget i henhold til tinglyste erklæringer. Eierseksjonssameiere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er skriftlig avtalt med sameiets styre.

Styret sørger for at hver enkelt eierseksjonssameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegg, samt driften forøvrig i Sameiet, fordeles i utgangspunktet med en del for hver parkeringsplass/bod (en bod tilsvarer en halv parkeringsplass). Ingen eierseksjonssameier eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommende sin andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader ved drift/vedlikehold av bod avviker fra tilsvarende kostnader ved en parkeringsplass, fastsette en avvikende kostnadsfordeling mellom disse to rettighetstypene.

UTKAST

§ 14 Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet.

For felleskostnader knyttet til de øvrige seksjonseiernes parkeringsplasser fakturerer Sameiet kostnadene direkte til den enkelte seksjonseier Eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt sameier i forhold til sin eierandel (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte Sameier har foretatt første innflytting og tatt fellesanleggene i bruk. Utbygger er etter dette tidspunkt å anse som Sameier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter og uferdige byggetrinn.

Utbygger har, frem til det enkelte seksjon har hatt innflytting i de ulike byggetrinn, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget. Dette gjelder også endring av rettslige disposisjoner. Fordelingen vil kunne endres og omrokeres i forbindelse med byggingen og utvidelsen av de neste byggetrinn av Garasjeanlegget. Tilsvarende vil gjelde når hele anlegget er ferdigstilt og fordeling av parkeringsplasser til neste byggetrinn er foretatt. Utbygger kan leie ut plasser som ikke er fordelt eller solgt.

I perioden frem til Trinn 2 er ferdigstilt og overtatt av beboerne skal styret i Sameiet Østraadt Havn Felles bestå av 2 medlemmer der Sameiet Østraadt Havn B1 skal ha ett styremedlem og Utbygger skal ha tilsvarende, og der en del av Utbyggers representanter skal være styreleder. Ved utvidelse i forbindelse med byggetrinn 3 skal styret midlertidig utvides til 4 medlemmer der B1 og B2, der Utbygger skal ha 2 styremedlemmer inklusive rett til å velge styreleder.

Hjemmel til Fellessameiet vil først kunne overføres til Sameierne når Eiendommenes utstrekning er hensiktsmessig avklart og Sameierne stiftet. Sameierne skal i den grad det er nødvendig medvirke til signering og gjennomføring av eventuelle kartforretninger,

UTKAST

tinglysing av heftelser, og annet for å sikre at utbyggingen kan ferdigstilles og gjennomføres på en rasjonell måte.

Reelle og påløpte driftskostnader (herunder strømforsikring, kommunale avgifter, o.l.) som Utbygger eventuelt måtte forskuttere frem til Fellessameiet er overskjøtet fra Utbygger til Sameierne, kan Utbygger viderefakturerer til Sameierne i samsvar med den enkeltes eierandel. Dette gjelder kun etter at det enkelte sameie/ borettslag er stiftet, ferdigstilt og først innflytning er skjedd.

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for felleseiendommene som knytter seg til ikke ferdigstilte boliger eller seksjoner.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller av seg selv 6 måneder etter ferdigstillelse av siste byggetrinn på området

.

UTKAST

Sameiet Østraadt Havn trinn 1

Totalt 111 leiligheter totalt ca 7623 kvm

Totalt		Totalt	Bolig	
Felleskostnader fordelt på areal			1 646 568	
Felleskostnader administrasjon/drift fordelt pr bolig			368 935	
Fiberaksess (kr 99 pr bolig pr mnd)			131 868	
Heime (kr 99 pr bolig pr mnd)			86 724	
Fellessameiet - fellesareal kr 300 pr.bolig			399 600	
Felleskostnader parkering (400 kr for boliger med parkering)			288 000	
Sum totalt inntekter		**2 921 695**	2 921 695	
Kostnader			**Areal**	**Enhet**
Styrehonorar		166 500		166 500
Arbeidsgiveravgift		23 310		23 310
Elektrisk energi		175 000	175 000	
Bygningsmessig vedlikehold		399 600	399 600	
Drift/vedlikehold/ service avtaler fellesområder bygg		150 000	150 000	
Felleskostnader parkering		288 000		288 000
Fellessameiet - fellesareal		399 600		399 600
Vaktmester		120 000	120 000	
Renhold		130 000	130 000	
Fiberaksess (TV)		131 868		131 868
Drift heis		90 000	90 000	
Forretningsførerhonorar		156 125		156 125
Bevar HMS		10 000		8 000
Revisjon		15 000		15 000
Forsikring		444 000	444 000	
Heime		86 724		86 724
Div adm. og org.messige kostn		20 000	20 000	
Sum totalt driftskostnader		**2 805 727**	1 528 600	1 275 127
Resultat		**115 968**		
Måndlige felleskostnader:				
18 kr pr kvm,+ 277 kr i administrasjonskostnader fordelt pr enhet + 99 kr fiberaksess +				
99 kr Heime + 300 kr drift av fellessameie + 400 kr for de som har parkeringsplass				

Startkapital til sameiet er 3 mnd felleskostnader

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med 300 kr pr. enhet pr. mnd.
Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.
Sameiet vil i tillegg bestå av en eller 2 mindre næringsseksjoner. Det vil lages og føres avdelingsregnskap for dette.
* Kommunaleavgifter er ikke innarbeidet i budsjettet, dette forventes at faktureres direkte til seksjonseier.
Dersom det blir avklart at kommunen fakturerer sameiet for dette vil det innarbeides i budsjettet før oppstart.

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet på 40 kvm u/parkering

Felleskostnader 40 * kr18:	kr 720
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Admin. kostnader	kr 277
Drift felles sameie	kr 300
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 1 495**

Leilighet på 110 kvm m/parkering

Felleskostnader 107 * kr18:	kr 1 980
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Admin. kostnader	kr 277
Drift felles sameie	kr 300
Parkering	kr 400
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 3 155**

STRANDGATA 61

Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 81/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 69/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

K. M. Sørensens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	**5 min** 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**14 min** 1.3 km
Stavanger Sola	**16 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**16 min** 13.9 km

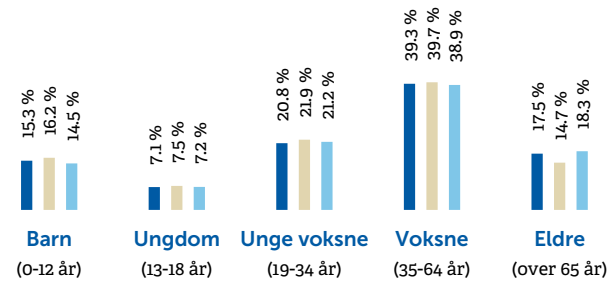
SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	**17 min** 1.4 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	**20 min** 1.8 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	**7 min** 2.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	**19 min** 1.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	**23 min** 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	**16 min** 1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	**17 min** 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	**11 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trones/Altona	1 908	867
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	**10 min** 0.9 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	**14 min** 1.1 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	**17 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Varatun	**13 min**
Kiwi Vågsgata	**12 min**

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. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 84/100

GATEPARKERING
Lett 82/100

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 79/100

SPORT

Gamleverket - balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Lysemarka balløkke Ballspill	**11 min** 0.8 km
Robust Trening Sandnes	**11 min**
SATS Sandnes	**16 min**

BOLIGMASSE

- 29% enebolig
- 25% blokk
- 46% annet

> «Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

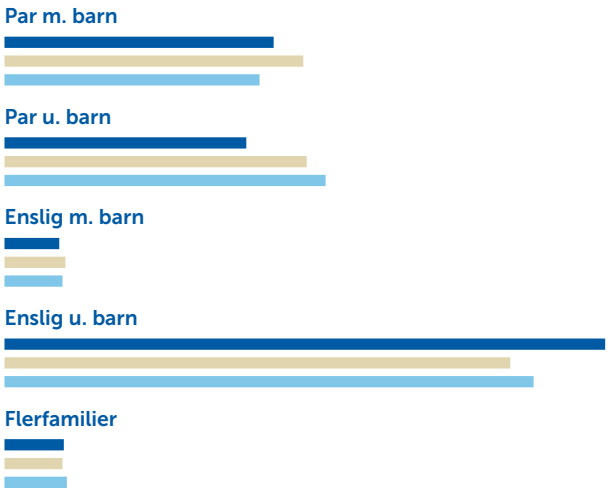
VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	**14 min**
Vitusapotek Symra	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

- 33% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 17% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING



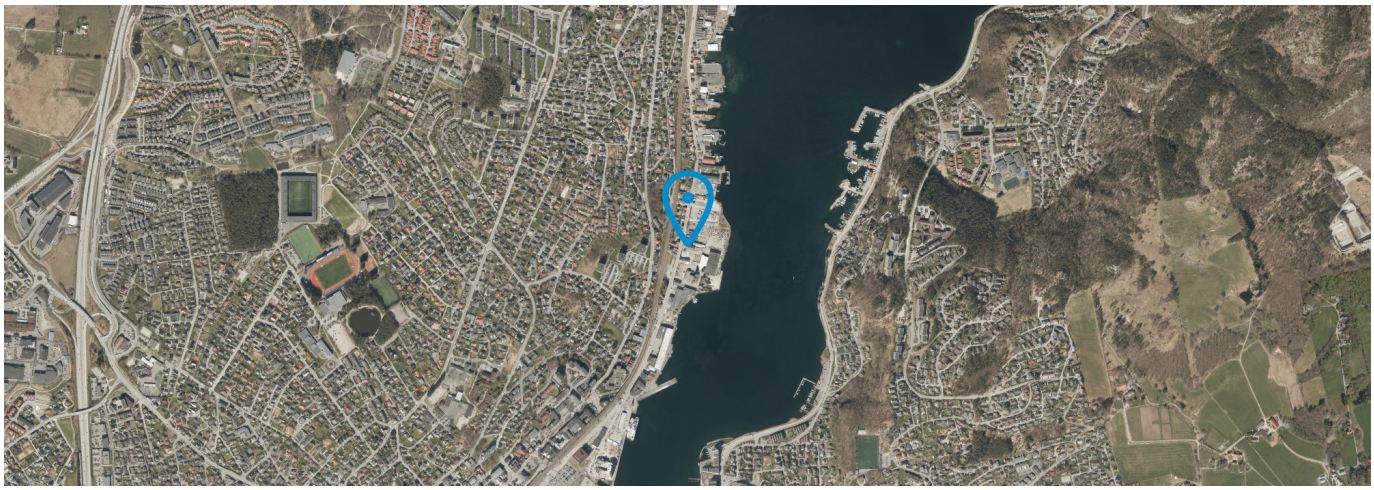
- Trones/Altona
- Stavanger/Sandnes
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**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: 2207255026 / Megler: Olav Kristensen
Adresse: Østraadt Havn
Gnr: 111
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 09.10.2026

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: 2207255026
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

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