



Bryggene

HOMMERSÅK

SALGSDOKUMENTER

LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggeteknisk beskrivelse

Bryggene Hommersåk

Utbygger: Bryggene Hommersåk AS (Selskap under opprettelse)

Arkitekt: Aros AS

Landskapsarkitekt: Aros AS

GENERELT

Prosjektets beliggenhet er på Hommersåk i Sandnes kommune, Gnr/Bnr: 101/527

Tomten ligger på østsiden av Hommersåkvågen, med kort avstand til tuområder og kollektivtransport.

Det er 250 meter å gå til sentrum av Hommersåk. Prosjektet består av 1 leilighetsblokk med høyde på 4 og 5 etasjer.

Maksimal tillatt utnyttelse i reguleringsplanen er inntil 8000 m² eksklusiv p-kjeller.

TEK17 ligger til grunn for prosjektet.

TEGNINGER

Tegninger datert 03.05.2022 ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan 2016 110-01 i Sandnes kommune.

ETASJEHØYDER

Parkeringskjeller har nettohøyde på minimum 2,2 m. Leilighetsetasjene har en minimumshøyde på 2,4m.

Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner.

Minimum etasjehøyde etter gjeldende forskrift. Lokale innkassinger, med lavere høyde, for tekniske føringer vil forekomme.

FORSIKRINGER

Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.

GARANTIER

Det stilles garantier for realisering av prosjektet og for reklamasjonsarbeider i garantiperioden i henhold til Bustadoppføringslova §12. (5 år).

EIERFORM

56 leiligheter, som organiseres som Borettslag. Felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT

Byggestart er avhengig av godkjenning i Sandnes kommune. Salgsstart er planlagt til 3. kvartal 2022. Byggestart for prosjektet forventes å være 1. kvartal 2023.

FORBEHOLD

Det tas som forbehold for realisering av prosjektet at det gis igangsettingstillatelse fra Sandnes kommune i tråd med de gjeldende planer. Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen. Spesifiserte produkter eller løsninger kan i spesielle tilfeller endres under byggeprosessen, men da kun til en løsning som er like god eller bedre. Møbler som er vist på salgstegninger inngår ikke i leveransen. Hvis det er forskjeller mellom beskrivelse og romskjema, er det beskrivelsen som er gjeldende. Alle salgstegninger er veiledende, og det kan forekomme mindre justeringer for plassering av dører/vinduer og teknisk utstyr.

Det tas forbehold om salg av minimum 60% av prosjektets totale verdi innen 1. desember 2022.

FASADER

Fasader utføres i fasadeplater og malt trekledning. Balkonger leveres med malt trekledning på vegger og rekkverk i glass. Alle beslag i aluminium eller tilsvarende likeverdig metall. Alle farger og materialer etter arkitektens valg. Fasader behandles iht. FDV.

UTEROM

Uteområde på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser og balkonger leveres med terrassebord 28x120mm.

TAK

Det legges fallskåren isolasjon iht. gjeldende forskrifter og energikrav. Taksluker plasseres ut forskriftmessig. Overflate tekkes iht gjeldende forskrifter.

DØRER

Inngangsdører til leilighetene leveres etter arkitektens anvisninger. Det leveres låsesystem etter norm/krav på leilighetsdører og hoveddører.

VINDUER

Samtlige vinduer i fellesarealer leveres i tre innvendig med aluminiums beslag på utside. Overflate etter arkitektens valg. Vinduer i leiligheter leveres med foringer og karmen i tre/MDF malt i farge **NCS S-0502y**. Aluminiumsbeslag på ytter-side. Alle vinduer leveres iht brann, energi og lydkrav. Farge etter arkitektens valg.

VEGGER

Yttervegger utføres som standard klimavegg med dampspærre og innvendig gips. Innvendige lettvegger i leiligheter leveres i ulike tykkelser avhengig av evt. integrert teknisk utstyr. Veggene leveres med overflater av sparklet og malt gips. Se romskjema for nærmere informasjon.

ETASJESKILLER

Konstruksjonen dimensjoneres i nødvendig grad i forhold til brann og lydgjennomgang. På alle gulv utenom bad, leveres det parkett. Se romskjema for nærmere informasjon.

Etasjeskiller mellom boenheter leveres som betongdekker. Trinnlydsmatter leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer der det er nødvendig.

ROMSKJEMA

Det leveres **ett** uttak for vaskemaskin, med dobbelt stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Dette plasseres på **bad**. Se salgste-gning for plassering i den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme.

BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

FELLES TRAPPER OG REPOS

Leveres i støvbundet betong.

HEIS

Heisene er av typen bæreheis. Hastighet $\geq 1\text{m/s}$. Heisen leveres iht til regler om tilgjengelighet.

PARKERING

Parkering i felles anlegg. Tilkomst via heis/trapp i utvendige fellesarealer. Oppmerking av plasser, port med GSM-åpner og sensor som åpner port fra innsiden. Dører i parkeringsanlegg leveres som ståldører. Standard farge etter arkitektens valg. Det klargjøres for montering av lader til elbil. Før overtakelse vil leverandør av ladesystem sende ut bestillingsskjema for elbillader direkte til kjøper.

SPORTSBOD

Alle leiligheter leveres med sportsbod på 5 m². Sportsboden er plassert i parkeringskjeller. Sportsboder utføres med skillevegger i tre med netting i øvre og nedre kant for utlufting, eller som stålbod med tett dør og vegger i netting for naturlig ventilasjon. Tekniske føringer i tak kan forekomme. Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler papp etc. i sportsboden pga luftfuktigheten. Sportsboden leveres med grunnbelysning for området.

INNVEDIGE DØRER

Leveres som glatte dører med malt overflate i farge **NCS S0502y** etter arkitektens anvisninger. Vridere i stål.

INNVEDIG LISTVERK

Gulvlist 12x45 mm hvitpigmentert eik. Gerikt 12x58 mm hvitmalt i farge **NCS S0502y**. Synlige gjærede skjøter og spikerhull vokses.

MALERARBEIDER

Alle malerarbeider leveres i estetisk klasse K2 iht. NS 3420. Himlinger i stue/kjøkken og rom hvor taket ikke er nedføring for tekniske

føringer, leveres med overflate i sparklet og hvitmalt malt betong i farge **NCS S0502y**. Det vil være synlige skjøter mellom betongelementer. Himlinger i byggets øverste etasje leveres med overflater i sparklet og malt gips i farge **NCS S0502y**. Himlinger i rom med nedføring for teknisk installasjon leveres ferdig sparklet og hvitmalt overflate i farge **NCS S0502y**.

FLISEARBEIDER

På badrom leveres det fliser på gulv og på vegger i dusjsone.

Våtromsmaling på resten av badet.

Det er nedsenket område for dusj med mosaikk på gulv.

Det kan som tilvalg leveres fliser på hele badet. Dette blir i så fall avtalt direkte mellom kjøper og entreprenør.

Se romskjema for mer informasjon.

INNREDNINGER OSV. (fast montert)

KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Sigdal. Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning, denne kan du få utlevert av selger.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

BAD

Baderomsinnredning fra Sigdal. Se egen tegning for bad. Denne får du av selger.

Innredninger utover denne beskrivelsen leveres ikke. Dusj / evt. glass-skillevegger er inkludert i leveransen.

GJESTE-WC

Vaskeservant med tilhørende blandebatteri fra anerkjent produsent og synlig vannlås i krom.

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til NS 3420. Teknisk utstyr monteres etter leverandørens anvisninger og beskrivelser. I forbindelse med prosjektering vil entreprenøren ivareta alle forhold rundt brannteknikk, lyd og øvrige forhold som reguleres av lover og forskrifter.

UTRUSTNING BRANNVERN

Det leveres røykvarslere og godkjent brannslukkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene.

Automatiske rømningsdører etter byggeforskriftene installeres.

Det monteres lokal avmelder for brannalarm i hver enkelt leilighet. Denne plasseres i bod.

ALARMSYSTEM

Innbruddsalarm leveres ikke.

BREDBÅND

Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Standard leveranse er «Altibox Flex M» som inkluderer bredbånd med hastighet 200/200mbps, faste kanaler + 10 poeng, 50 timers opptakstjeneste og programarkiv. Leveransen kan tilpasses hvert enkelt forbruker etter overtakelse.

VARME OG SANITÆRANLEGG

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggedetaljer og pre- aksepterte løsninger. Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Vannledningsnett legges som "rør i rør" system med rørfordelere plassert i skap i bod eller på bad (ved sjakt). Det gjøres oppmerksom på at det kun kan brukes kondensstørketrommel. Leveranse av vannutkastere for vedlikehold av utvendig fellesanlegg. Nødvendig frostsikring på anlegg i parkeringskjeller leveres. Snøsmelleanlegg monteres ved innkjørsel til parkeringsanlegg.

INSTALLASJON BAD

1 stk. sluk plassert i dusj. Nedsenket område for dusj.

I dusj monteres termostattyrt blandebatteri av anerkjent produsent, med temperatursperre og dusjsett. Blandebatteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil monteres på vegg, og det monteres uttak for belysning i overkant av speil.

Vaskeservant montert med underskap og ettgreps servantbatteri med temperatursperre.

Veggmontert toalett, vannsparende type. All eventuell åpen rørføring i våtrom utføres med forkrommet rørledning.

INSTALLASJON KJØKKEN

Til kjøkken leveres ettreps blandedbatteri for benkmontering fra anerkjent produsent. Det monteres nødvendige elektriske uttak som vist på kjøkkentegning.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige spylekraner for vedlikehold, plassert på egnede steder nær tilkomstarealer.

ELEKTRISK ANLEGG

GENERELT

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør i den utstrekning det er hensiktsmessig. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller gang. Det utarbeides detaljerte El-installasjonstegninger av entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør.

EL-PUNKT

Stikkontakter leveres med barnesikring. Lamper i fellesarealer og boder leveres med grunnbelysning.

Det leveres to doble stikk for vask/tørk, montert 80cm over ferdig gulv.

Stikk ved dobbeltseng monteres med minimum 180cm mellomrom.

Stikk ved kjøkkenbenk monteres 100cm over ferdig gulv.

RINGEAPPARAT

Det leveres ringeapparat for hver enhet.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige servicestikk og armaturer plassert på egnede steder nær tilkomstarealer og i kjeller. Det leveres lampe og stikkontakt på balkonger.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

VENTILASJON

Det skal leveres ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle leiligheter. Det leveres ventilator med volumhette over komfyr.

OPPVARMING

Bygget skal varmes opp ved hjelp av varmepumper. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, radiator på vegg for stue/kjøkken.

Teknisk rom blir plassert i parkerings- kjeller eller i området for boder. Det leveres egen måler i alle leiligheter for avlesning av forbruk.

SPRINKLING

Boligsprinkling og nødvendig sprinkling av parkeringskjeller og boder.

POSTKASSER/SKILTING

Postkasser leveres og monteres etter arkitektens anvisninger. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger.

NB: Alle arbeider blir levert i henhold til ny byggeteknisk forskrift (TEK17).

KONTAKTPERSON

Bryggene Hommersåk AS

v/Roy Klungtvedt

Epost: roy@ineoeiendom.no

Mobil: 971 63 999

ROMSKJEMA

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Utvendige vegger og skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Gang	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift.				Flis ikke mulig grunnet trinnlydskrav.
Stue/ kjøkken	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK 17+ uttak for TV.	Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor på vegg.	Ett greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Se egen kjøkkentegning.
Soverom	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK 17.			Balansert ventilasjon. Tilluft.	
Bad	Fliser 20x20cm. Mosaikk i nedsenkning for dusj.	Fliser 20x20 cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Fliser 20x20 cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk.	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass. Uttak for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon. Avtrekk.	Se egen tegning for baderomsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondensstørketrommel kan brukes.
WC	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift.		Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon. Avtrekk.	
Bod	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift.			Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat.	

UTEOMHUSPLAN

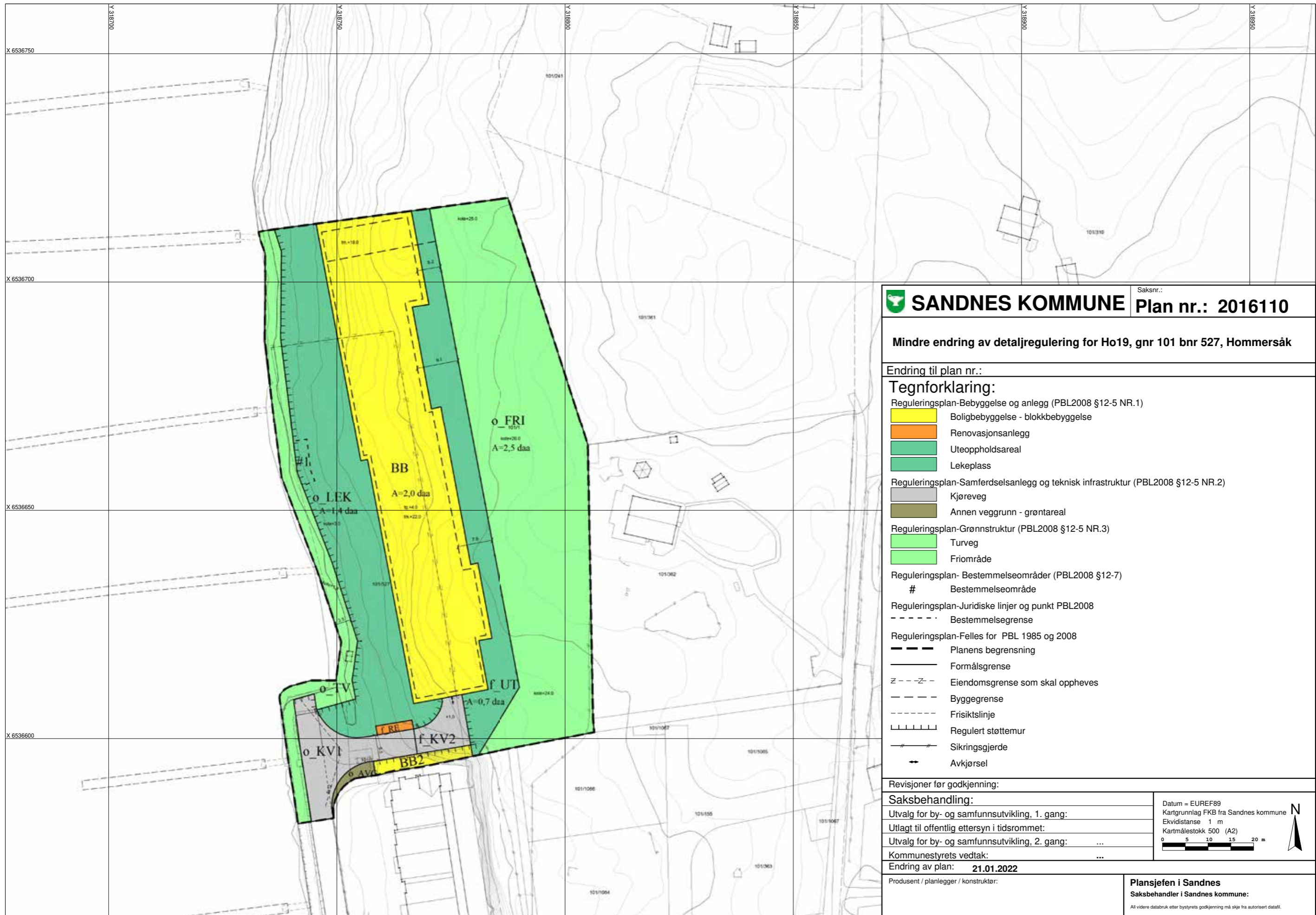



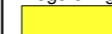



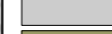

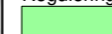

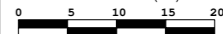

FORLEIPLIG

REV	DATA	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ	IGANG AS Hommersåkvågen/Bryggene utendørsplan	Aros arkitekter AS Langgaten 10, Tlf: 47 75 84 000 www.aros.no Foretaksnr: 999 655 114	TEGNET AV	IBO	MALESTOKK	1:250(A2)	DATE	15.02.2023	TILTAKSNR/FILNAVN	LP-3224-10	TEGN.NR	LP-3224-10	REV.

Tegning status Plan til rammesøknad

REGULERINGSPLAN



 SANDNES KOMMUNE		Saksnr.: 2016110
Mindre endring av detaljregulering for Ho19, gnr 101 bnr 527, Hommersåk		
Endring til plan nr.:		
Tegnforklaring:		
Reguleringssplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekeplass	
Reguleringssplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)		
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
Reguleringssplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)		
	Turveg	
	Friområde	
Reguleringssplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)		
#	Bestemmelseområde	
Reguleringssplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008		
- - - - -	Bestemmelsegrense	
Reguleringssplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
- - - - -	Planens begrensning	
- - - - -	Formålsgrense	
z - - - z - -	Eiendomsgrense som skal oppheves	
- - - - -	Byggegrense	
- - - - -	Frisiktslinje	
	Regulert støttemur	
- / - / - /	Sikringsgjerde	
↔	Avkjørsel	
Revisjoner før godkjenning:		
Saksbehandling:		Datum = EUREF89 Kartgrunnlag FKB fra Sandnes kommune Ekvidistanse 1 m Kartmålestokk 500 (A2)
Utvalg for by- og samfunnsutvikling, 1. gang:		
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		
Utvalg for by- og samfunnsutvikling, 2. gang: ...		
Kommunestyrets vedtak: ...		 
Endring av plan: 21.01.2022		Plansjefen i Sandnes Saksbehandler i Sandnes kommune: <small>All videre databruk etter bystyrets godkjenning må skje fra autorisert datafil.</small>
Produsent / planlegger / konstruktør:		

Bestemmelser til

Detaljregulering for Hø19, gnr. 101 bnr. 527, Hommersåk

Plan 2016 110-01

Dato for godkjenningsvedtak:

Dato for siste revisjon: 25.01.2022

§1 FORMÅL

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for utbygging av en leilighetsblokk med inntil 54 boenheter, samt tilhørende infrastruktur og leke-/uteoppholdsarealer.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging finner sted skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.
- 2.2 Tekniske planer skal være godkjent av Sandnes kommune før søknad om igangsetting.
- 2.3 Lekeplass, renovasjonsanlegg, adkomstveg og turveg langs sjøen skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.
- 2.4 Ved utsprengning av tomta skal området sikres forsvarlig så ingen uvedkommende kan komme i nærheten av sprengningsområdet. Før oppføring av bygget kan starte skal fjellskjæring være forsvarlig sikret mot snø- og steinsprang, og det skal være etablert permanent solid sikringsgjerde på toppen av skråningen.
- 2.5 I forbindelse med anleggsarbeid skal brygger og utliggere som berøres av arbeidet, samt båter som er fortøyd ved disse, flyttes. Bryggeanlegg skal være reetablert så snart som mulig og før det kan gis brukstillatelse for nye boliger. Brygger, utliggere og båter må ikke flyttes dersom entreprenør finner en alternativ måte å sikre at ikke disse kommer til skade.
- 2.6 Under byggeperioden skal det til enhver tid sikres adkomst til fossen via turveg enten øst eller vest for planlagt bebyggelse.
- 2.7 Turveg o_TV, samt sti gjennom friområde o_FRI skal reetableres før det kan gis brukstillatelse til boliger. Sti mot fossen i forlengelse av turveg o_TV skal utbedres med enkelt rekkverk der stien svinger av fra eksisterende brygger.

I søndre del av friområde o_FRI skal det etableres utsiktspunkt som knyttes til tursti som fortsetter sørover forbi nabofelt. I tilknytning til utsiktspunkt skal det settes opp benker og lignende.
- 2.8 Kryss ved Fv 341 Kaiveien skal opparbeides i henhold til vegnormalene hva angår frsikt, svingradier, m.m. Tekniske planer for krysset skal sendes Statens Vegvesen til gjennomsyn før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.

- 2.9 Arbeider i sjøen/sjøkanten kan ikke gjennomføres uten godkjenning fra Statsforvalteren.
- 2.10 Det skal etableres fartsdempende tiltak i Kaiveien før utbygging.

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

Det skal ved rammesøknad foreligge godkjent utomhusplan (som del av tekniske planer) for hele området som viser opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta med leke- og oppholdsarealer, sykkelparkering, gangveger, renovasjon, beplantning, etc.

Ved søknad om igangsetting skal det leveres situasjonsplan i 1:200 som viser disponering av tomta, eksisterende og nytt terreng, adkomst til bygninger, parkering, avkjørsel, uteplasser, sykkeloppstillingsplasser og eventuelle forstøtningsmurer. I tillegg skal det sendes inn plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen, med beskrivelse av materialbruk og farger.

3.2 Eiendomsforhold

Fremtidige tomtegrenser skal følge formålsgrenser i reguleringsplan.

3.3 Håndtering av overvann

Følgende krav stilles til lokal overvannsdisponering for feltet:

- Overvann skal etter ferdigstilling av anlegget ledes til sjøen. Det skal gjennomføres tiltak for å hindre at overvann samles i parkeringskjeller, dette dokumenteres i forbindelse med søknad om igangsetting.
- I anleggsperioden må det anlegges sandfangskummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient. Det skal vurderes behov for oljeutskiller eller rensing av vann som kan bli forurenset som følge av utsprengning av fjell. Plan for håndtering av overvann i anleggsfasen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE

4.1 Generelt

Det kan totalt oppføres en boligblokk med minimum 35, maksimum 54 leiligheter. Dominerende takform skal være saltak, med takvinkler på mellom 15 og 40 grader. Inntil 50% av bygget kan også ha flatt tak.

Bredde på leiligheter skal være variert, og fasade skal brytes opp slik at det fremgår et tydelig skille mellom smale og bredere leiligheter, både i farge på kledning samt sprang (inntrukne felt) i fasader. Maks mønehøyde skal ikke overstige kote +22. Nordre del av bygget skal ha maks mønehøyde på kote +18. Tillatt samlet BRA er 8.000 m², p-kjeller ikke medregnet. Det skal ikke beregnes BRA for tenkte plan.

Størrelse på leiligheter skal variere, fra minimum 60 til maksimum 180 m² BRA. Minimum 25% av leilighetene skal være 80 m² eller mindre.

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Tekniske installasjoner plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrenser. Det tillates også plassert tekniske installasjoner på tak.

Balkonger skal ikke overskride formålsgrenser. Hver bolig skal ha privat balkong på minimum 6 kvm. Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

Krav til dagslys i soverom kan fravikes for soverom som ligger vendt mot øst.

Tillatte fasadematerialer er tre, glass, tegl, platekledning og pusset betong.

4.2 Plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser/formålsgrenser. Balkonger og tilhørende boder kan stikke ut over byggegrenser. Høyde som er angitt på plankart angir topp gulvhøyde på 1. boligetasje. Høyden kan justeres med +/- 0,5 m i tekniske planer.

Tekniske installasjoner, skorsteiner, trappetårn etc. tillates å overstige bygningshøyder med maksimalt 3 meter.

4.3 Tilgjengelighet

Boliger skal utformes i tråd med gjeldende krav om tilgjengelighet i boliger. Uteområder rundt blokka skal opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming.

4.4 Estetikk

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder.

Eventuell innglassing av balkonger skal vises ved byggemelding og være helhetlig for hele blokken.

Blokken skal ha harmonerende farger og uttrykk som eksisterende blokker.

Fasader skal være sammenhengende ned til bakkenivå slik at synlig del av parkeringskjeller fremstår som en integrert del av fasaden. Det bør brukes vegetasjon for å skape avstand mellom private balkonger og felles uteoppholds-/lekearealer.

4.5 Parkering

All parkering for boligene skal etableres i p-kjeller under blokkene. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

Det skal avsettes 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet i p-kjeller. Utover dette skal det avsettes 0,3 gjesteparkeringsplass per boenhet, antall gjesteparkeringsplasser skal rundes av oppover til nærmeste hele tall.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, og minimum 10% av plassene skal være ladestasjoner for el-bil.

Det skal settes av plass til minimum 3 sykler per boenhet hvorav minst 1 i parkeringskjeller og resterende i tilknytning til inngangsparti for boligene.

4.5 Uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides minimum 25 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Lekeplasser kan medregnes til uteoppholdsareal.

§ 5 RENOVASJONSANLEGG, f_RE

Innenfor f_RE skal det etableres nedgravde containere for innsamling av avfall. Det skal være trinnfri adkomst frem til innkastpunkt for avfall. Avfallsanlegg er felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 6 LEKEPLASS, o_LEK

Lekeplass skal opparbeides som offentlig kvartalslek, men med minimum 300 kvm av arealet avsatt til barn i alderen 0-3 år inkludert sandkasse. Utforming av lekeplasser skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Lekeplasser skal utformes i tråd med prinsipper om universell utforming. Plan for lekeplassen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 7 UTEOPPHOLDSAREAL

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med stort innslag av vegetasjon i form av trær, busker og gressplen. Det skal tilrettelegges for rekreasjon med sitteplasser og plass for grilling/picnic.

Uteoppholdsarealer er felles for samtlige boliger innenfor planområdet. Skjæring mot øst skal tilpasses omgivelsene, og kan avrundes.

§ 8 SAMFERDSELNANLEGG – o_KV1 og f_KV2

o_KV1 er eksisterende offentlig veg. f_KV2 er adkomstveg til p-kjeller for boligene. f_KV2 er felles for samtlige boliger i planområdet.

§ 9 SAMFERDSELNANLEGG PARKERINGSKJELLER – f_PHU

Det tillates etablert parkeringskjeller i en etasje innenfor regulert formål. P-kjeller må sikres mot inntrengning av vann ved flom, ekstremvær (bølger) eller havnivåstigning.

§ 10 ANNEN VEGGRUNN GRØNTOMRÅDE – o_AVG

Området skal opparbeides som overkjørbart areal, med armert gress, og dimensjoneres for lastebiler.

§ 11 TURVEG – o_TV

Offentlig turveg skal anlegges som kombinert turveg og bryggeanlegg langs vannkanten. Murer i forbindelse med turveg/brygge skal være i naturstein.

§ 12 FRIOMRÅDE – o_FRI

Offentlig friområde skal fremstå som uberørt av utbyggingen. Det skal settes opp sikringsgjerde mot skjæring i bakkant av blokkene. Dersom eksisterende tursti blir berørt av utbygging skal denne reetableres iht. § 2.7.

Lengst sør i området skal det etableres en sti med bredde ca. 2 meter, som kobler sammen stisystem østover og sørover langs tilgrensende boligområde og utsiktsplass. Stien skal etableres med minst mulig terrenginngrep.

§ 13 HENSYNSSONER

13.1 Frisikt, H_140

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

13.2 Bestemmelsesområde #1

Innenfor #1 skal det etableres trapp som forbinder o_LEK med o_TV. Trappen skal være offentlig.

FASADETEGNING

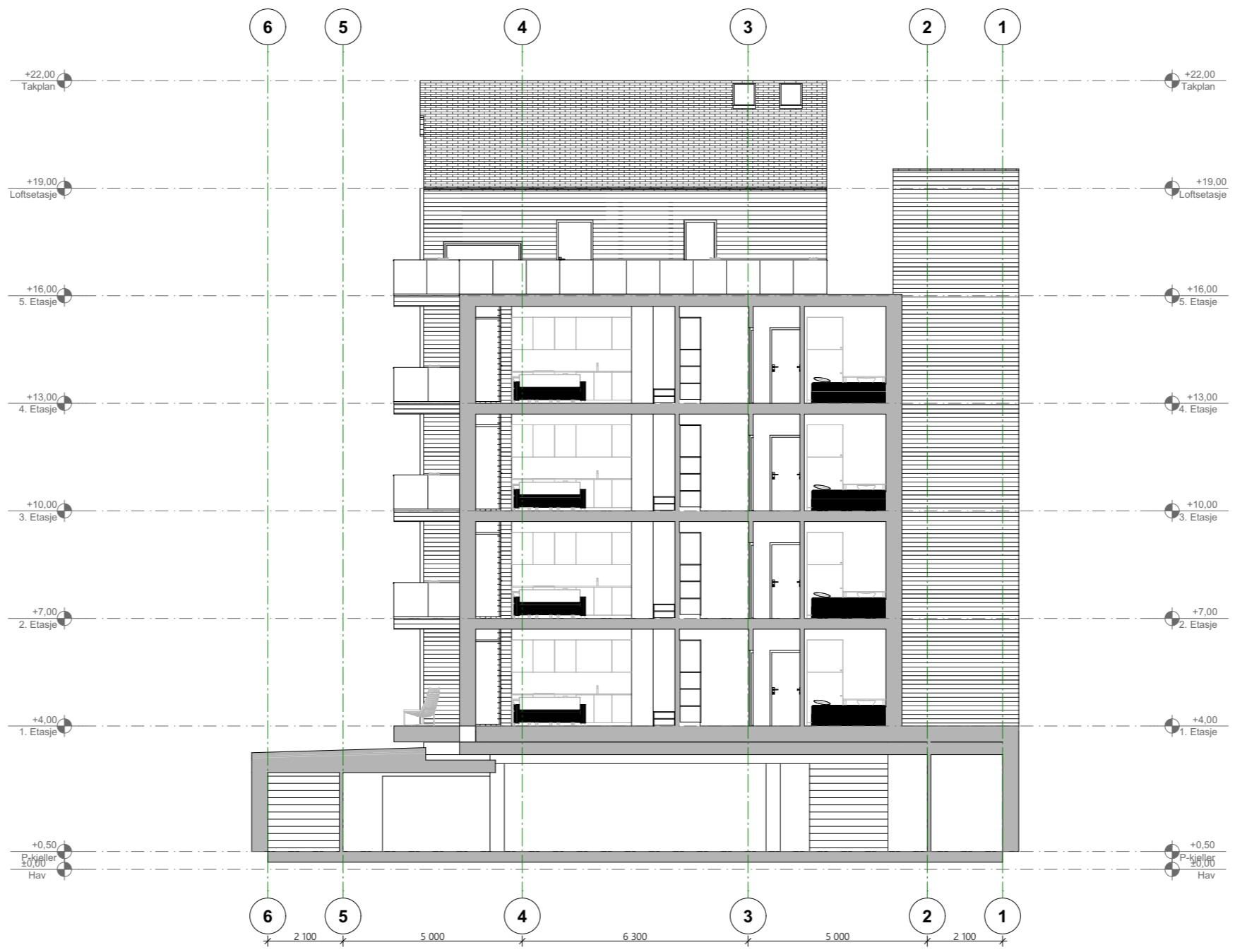


REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON
<p>INEO Eiendom Hommersåkvågen Hommersåk Norge Fasade</p>			
<p>Kor./Gnr./Blm./Festb.: 1108/01/527/ Sagstunet, Fauske</p>			
TEGNET	KONTROLLERT	PROSJEKTERT	TILTAKNR.
bqo		Forprosjekt	3224
MÅLSTOKK	DATE	TEGNINGSNR.	REV.
1:150 (A1)	2022-06-01	A40-1	

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

Arkitektur: © 2022 Himmelskulptur AS. Alle rettigheter reservert. 2022-06-01. 1108/01/527/Sagstunet, Fauske. 1:150 (A1)

SNITTEGNING



MÅLEBREV

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 101, Bruksnr 527 **Kommune:** 1108 Sandnes

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Hommersåk	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	15.01.1975	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 802,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

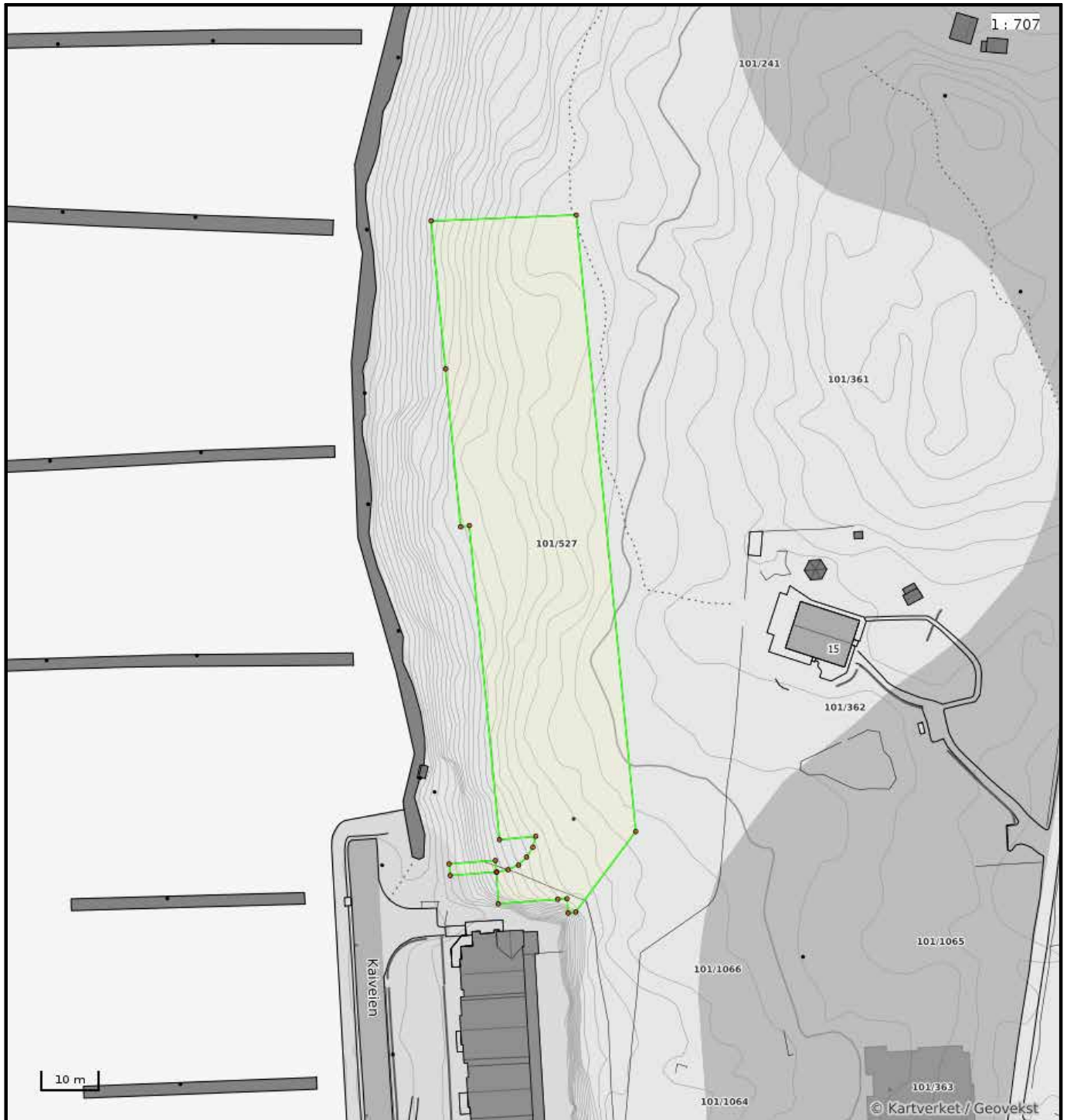
Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 17.10.2022	Avgiver	1108/101/1	-453,4
	Matrikkelført: 09.11.2022	Berørt	1108/101/780	0,0
		Mottaker	1108/101/527	453,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.10.2022	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 09.11.2022	Berørt	1108/101/1	0,0
		Berørt	1108/101/527	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.10.2022	Avgiver	1108/101/527	-580,6
	Matrikkelført: 20.11.2022	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1108/101/9	0,0
		Berørt	1108/101/780	0,0
		Mottaker	1108/101/1092	580,6
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	1108/101/527	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Grensejustering	Forretning: 02.10.1998	Avgiver	1108/101/1	-216,7
	Matrikkelført:	Mottaker	1108/101/527	216,7
Grensejustering	Forretning: 02.10.1998	Avgiver	1108/101/527	-33,4
	Matrikkelført:	Mottaker	1108/101/1	33,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 02.10.1998	Avgiver	1108/101/527	-4 832,1
	Matrikkelført:	Mottaker	1108/101/780	4 832,1
Sammenslåing	Forretning: 16.04.1998	Avgiver	1102/101/775	-2 107,8
	Matrikkelført:	Mottaker	1108/101/527	2 107,8
Arealmåling	Forretning: 16.04.1998	Mottaker	1108/101/527	7 577,7
	Matrikkelført:			
Kart- og delingsforretning	Forretning: 15.01.1975	Avgiver	1108/101/1	-5 470,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1108/101/527	5 470,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

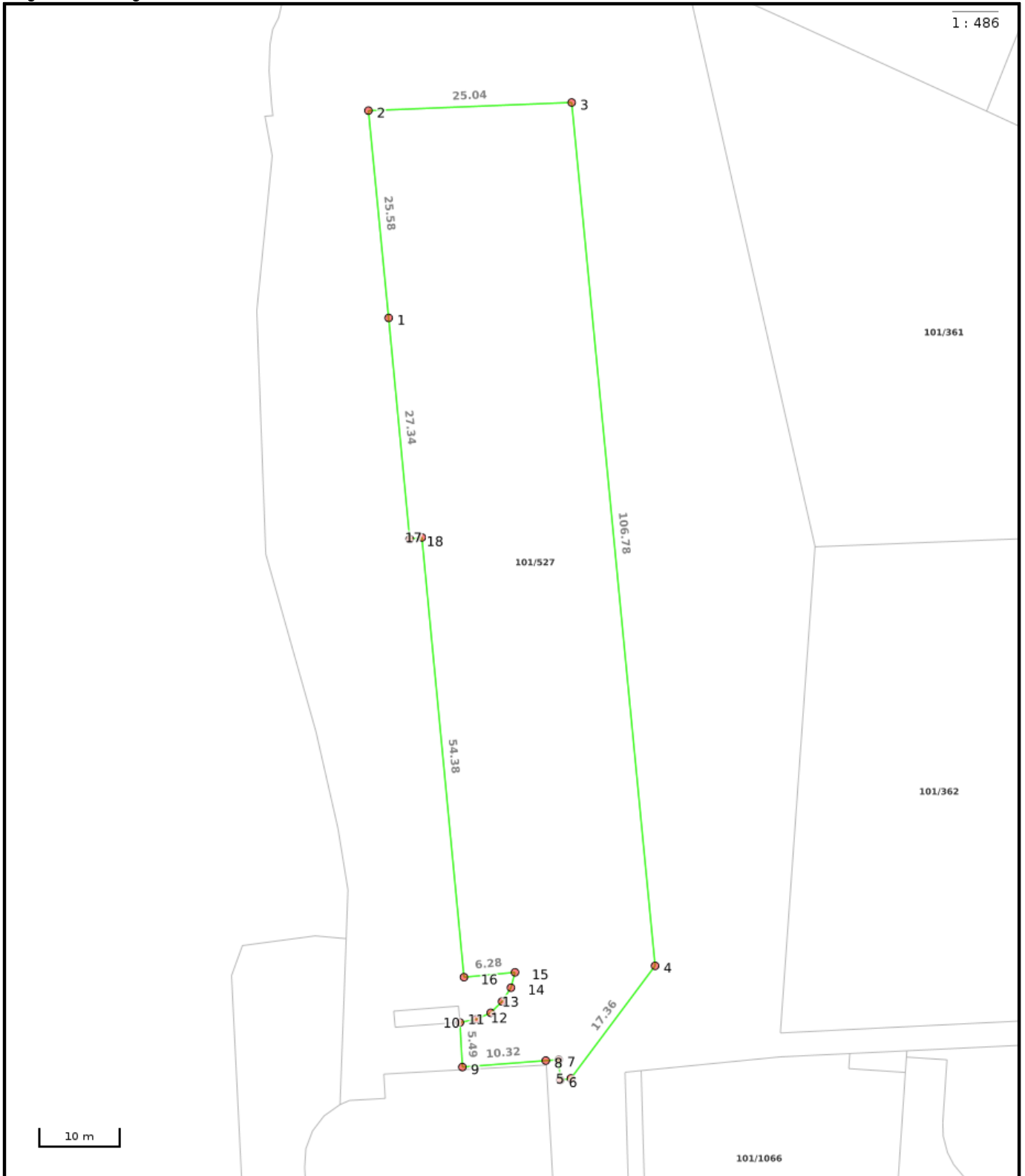
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fagetekklaring

Areal og koordinater

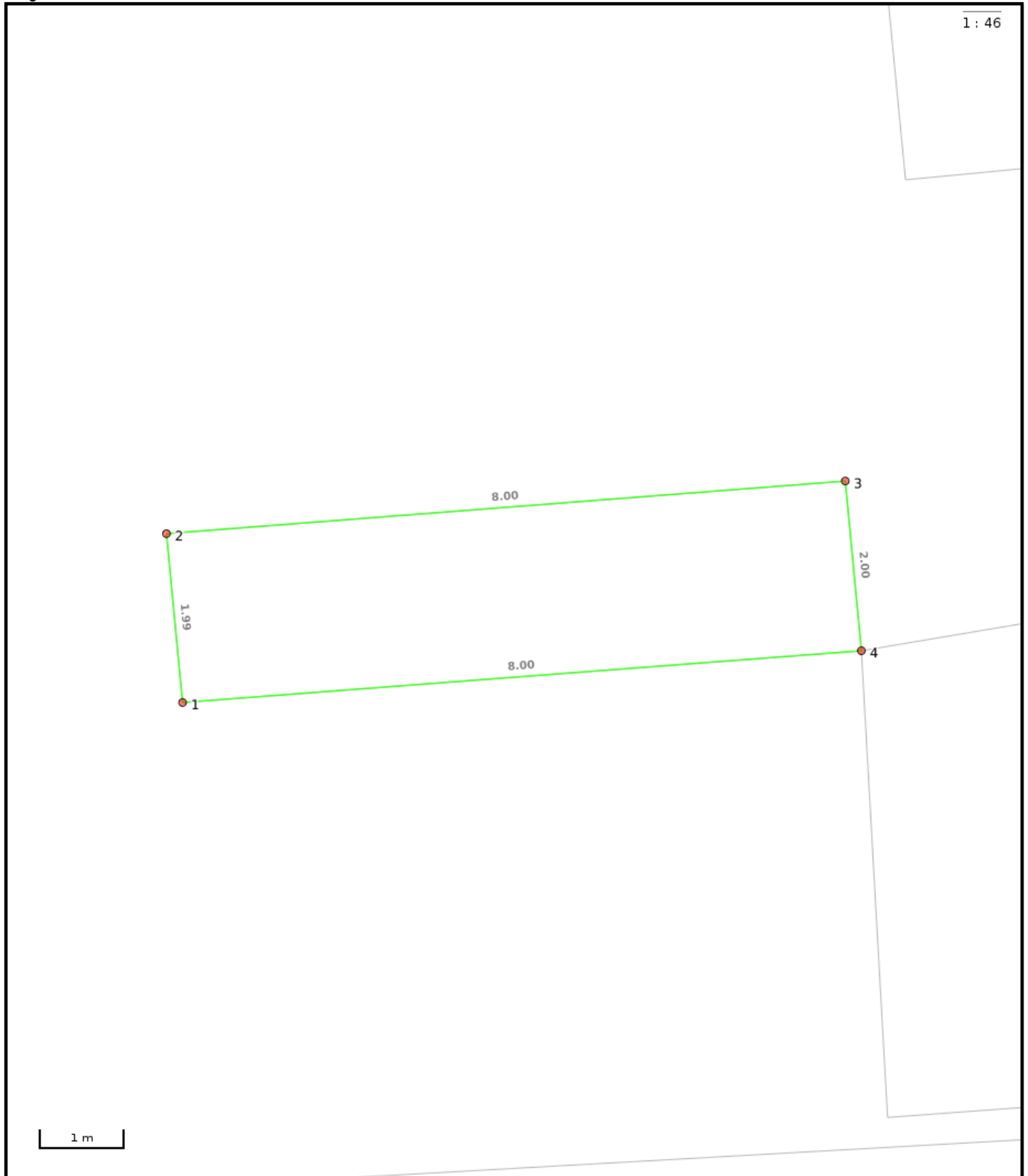
Areal: 2 786,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 536 687,71	318 750,16	25,58m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 536 712,85	318 745,42	25,04m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 536 716,17	318 770,24	106,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 536 611,24	318 790,02	17,36m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 536 596,44	318 780,95	1,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 536 596,19	318 779,67	2,49m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 536 598,64	318 779,24	1,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 536 598,38	318 777,72	10,32m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 536 596,70	318 767,54	5,49m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 536 602,13	318 766,74	1,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 536 602,64	318 768,66	1,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 536 603,66	318 770,36	1,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 536 605,12	318 771,70	1,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 536 606,90	318 772,58	1,98m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 536 608,85	318 772,93	6,28m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 536 607,69	318 766,76	54,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 536 661,13	318 756,69	1,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 536 660,85	318 755,22	27,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fageterklaring

Areal og koordinater

Areal: 16,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 536 600,81	318 758,85	1,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 536 602,77	318 758,48	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 536 604,10	318 766,37	2,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 536 602,13	318 766,74	8,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

SITUASJONSPLAN



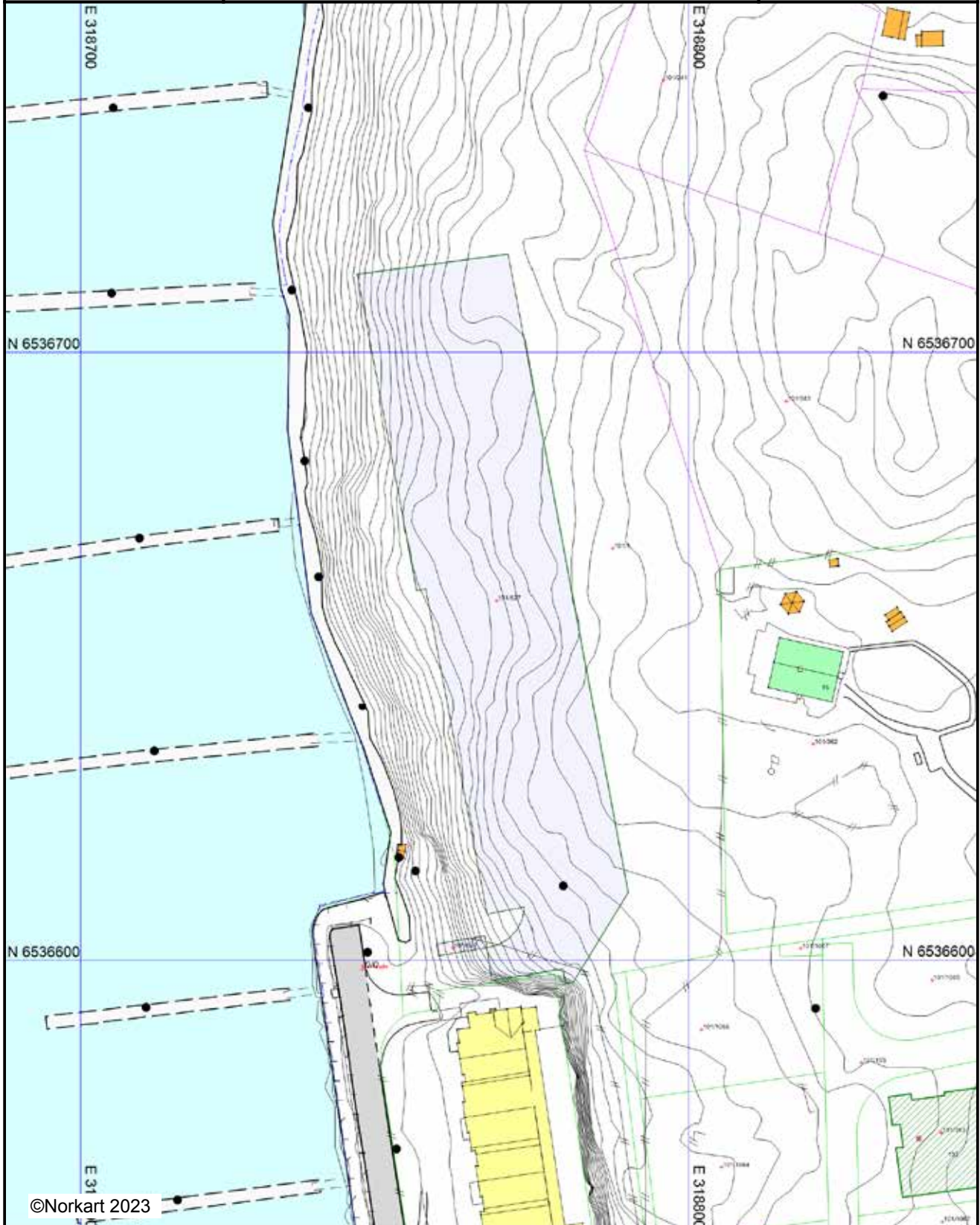
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 101/527
Adresse:
Dato: 12.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kulturminner

- Kulturminne, fredet
- Kulturminner, verneverdig
- Kulturminner, under vurdering

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Festegrund
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkart
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Godkj. Påbygg
- Godkj. Tiltak
- Omriss Tiltak

VEG

- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal på bro
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykelveg
- Autovern på bro
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykelveg kant
- Gangvegkant
- Gangfeltavgrensning
- Vegbom

Ledningsnett EL

- Høyspentledning
- Mast tele
- Mast Liten stolpe
- Mast Stor stolpe
- Mast
- Masteomriss
- Nettstasjon Mastearrangement
- Belysningspunkt

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg

- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Rammetill.
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, Unntatt fra saksbeh.
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Kyst

- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- + Skjær

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m
- x Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant usikker
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant usikker
- Elv/Bekk kant
- Kanal/Greft

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- Grunnriss/Hjelpelinje
- P Flaggstang
- Flytebrygge
- Flytebrygge kant
- Molo
- Molo kant
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Kai/Brygge
- Kai/Brygge kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Skrå forstøtningsmur avgrensning
- Slipp/Krangang
- Steingjerde
- Tank
- Tank kant
- Tårn kant
- Vegg frittstående
- Skjerm støy
- Voll, støyskjerm
- Bru
- Bruavgrensning

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

- Bygningsdelelinje

GRUNNBOKSUTSKRIFT

DNB EIENDOM AS, AVD. KOMPETANSESENTER NYBYGG
V/PER KOKKIN
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO



Deres referanse: 663225007
Nettbestilling / ordrenr 3059585

Dato
10.01.2023

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
1108	101	527		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2004/13242-1/43**

21.12.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

SANDNES KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 137

ihht. tinglysningsloven § 38 b

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

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

1989/13040-2/43

18.12.1989

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elise Hommersand og hennes barn.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/1082-1/43

09.02.2000

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/6506-1/43

06.07.2000

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse til å ha stående en pumpestasjon

på d.e. vederlagsfritt.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Sandnes kommune avd. kommunalteknikk

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1975/188-1/43**

15.01.1975

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1108 GNR:101

BNR:1

1998/2985-1/43

15.04.1998

SAMMENSLÅING

DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1102 GNR:101

BNR:775

1998/8570-2/43

07.10.1998

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:101

BNR:780

1998/8570-3/43

07.10.1998

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/8570-4/43

07.10.1998

MÅLEBREV**2020/1009806-1/200****OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr: 101 Bnr: 527

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1102 GNR:101 BNR:527

2022/1290650-1/200

14.11.2022 21.00

AREALOVERFØRING

AREAL OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:101 BNR:1

VEDERLAG: NOK 0

2022/1317542-1/200

20.11.2022 16.44

REGISTRERING AV GRUNN

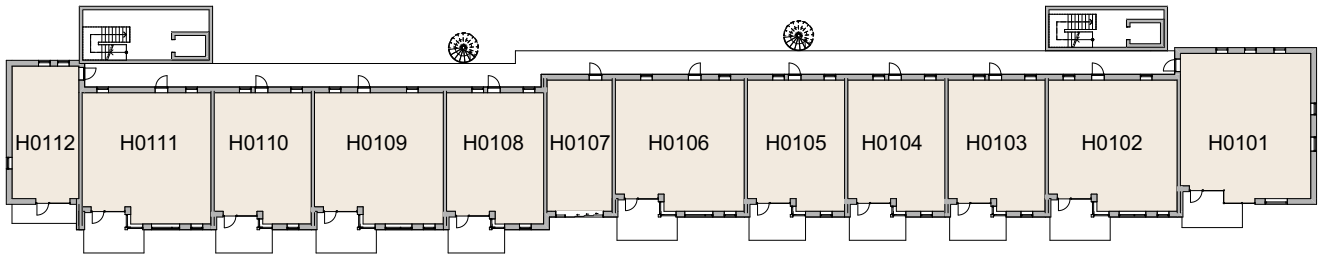
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:101

BNR:1092

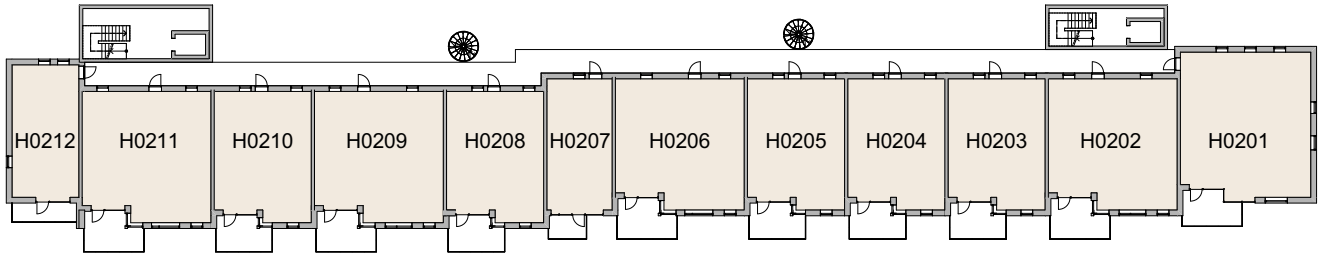
ELEKTRONISK INNSENDT

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

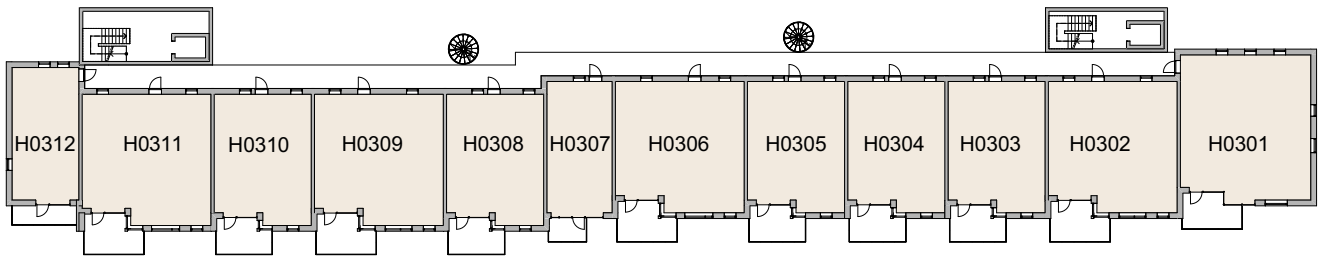
PLANTEGNINGER



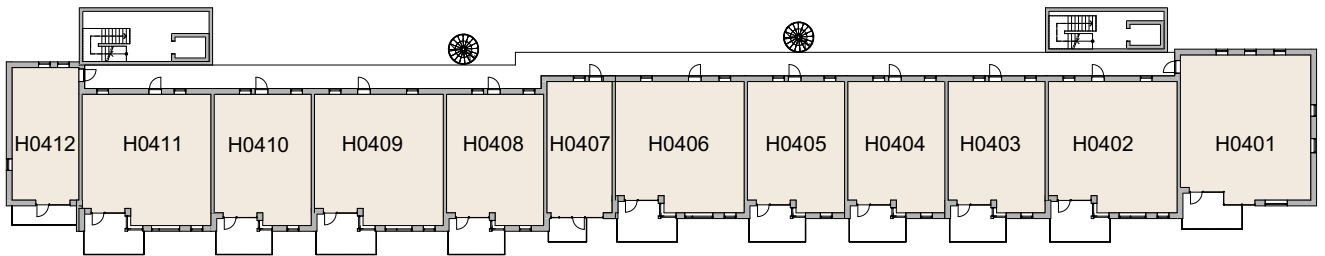
1. Etasje



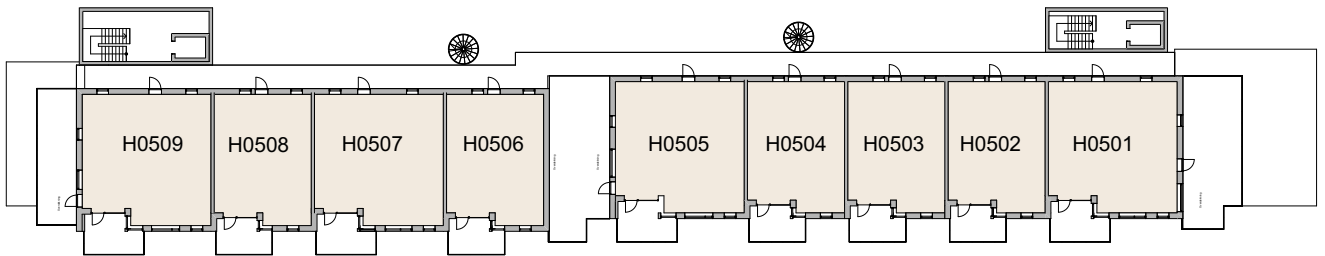
2. Etasje



3. Etasje



4. Etasje



5. Etasje

Arkitekt: S:\3224\Ineo\3224_Hommersåkvågen\3224_Hommersåkvågen\3224_Hommersåkvågen_2023\1021_215\A\A3_01.dwg, 2023-06-01 14:00



Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil A1
99,8 m²

P-rom
Leil A1
94,1 m²

H0106
H0111
H0306
H0311





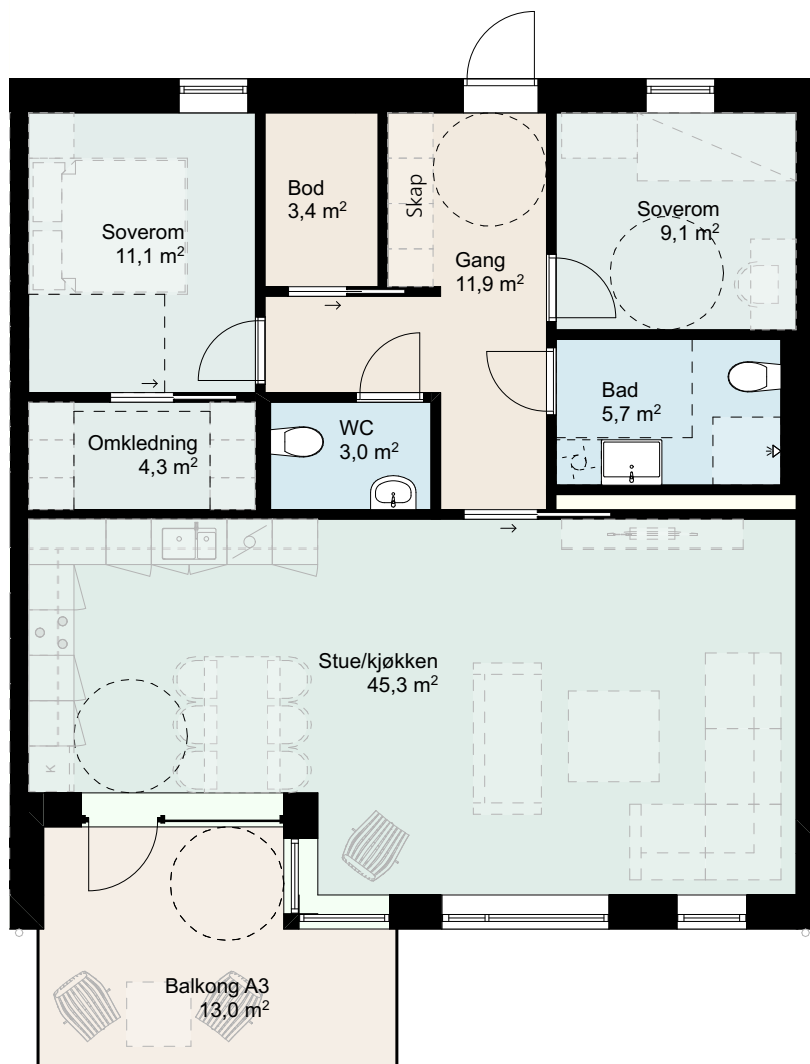
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil A2
99,8 m²

P-rom
Leil A2
94,0 m²

H0102
H0109
H0302
H0309





Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil A3
99,8 m²

P-rom
Leil A3
94,1 m²

H0206
H0211
H0406
H0411





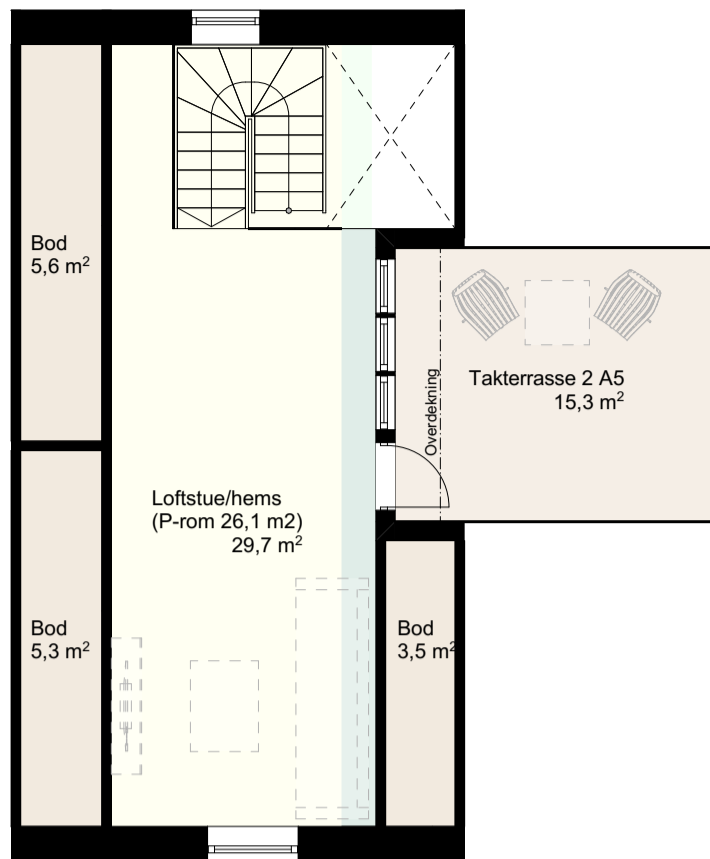
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil A4
99,8 m²

P-rom
Leil A4
94,0 m²

H0202
H0209
H0402
H0409





Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

H0509

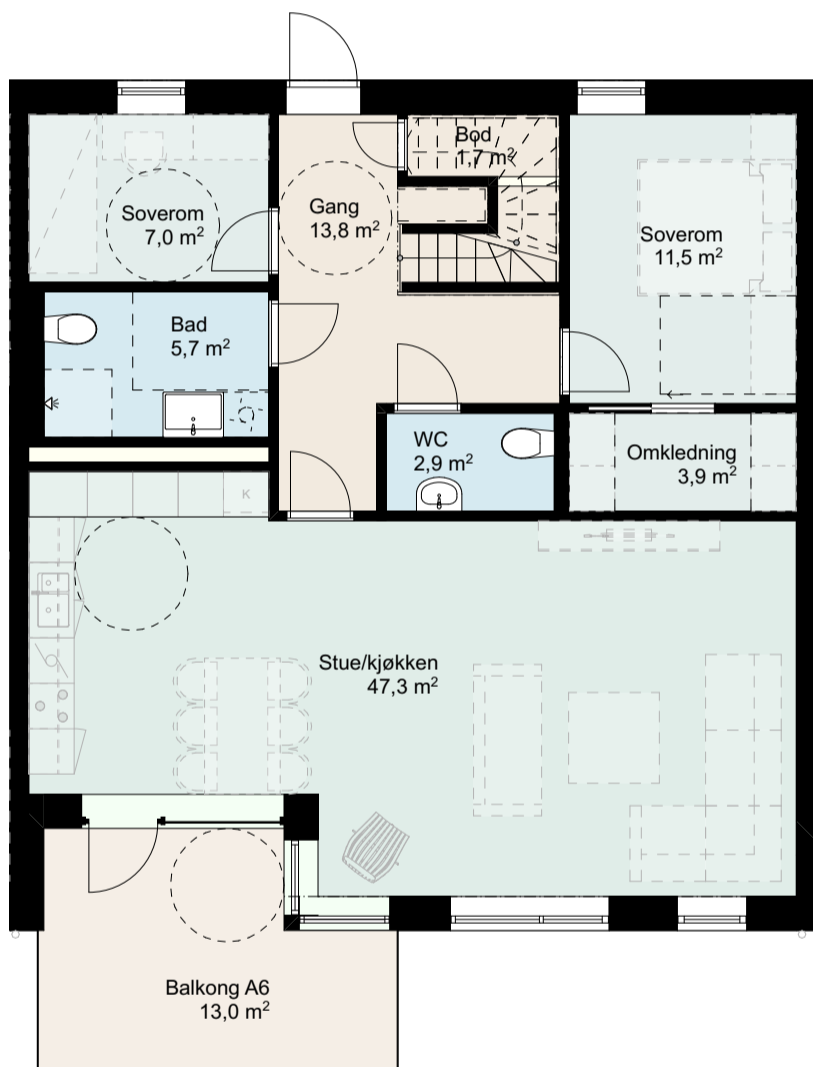
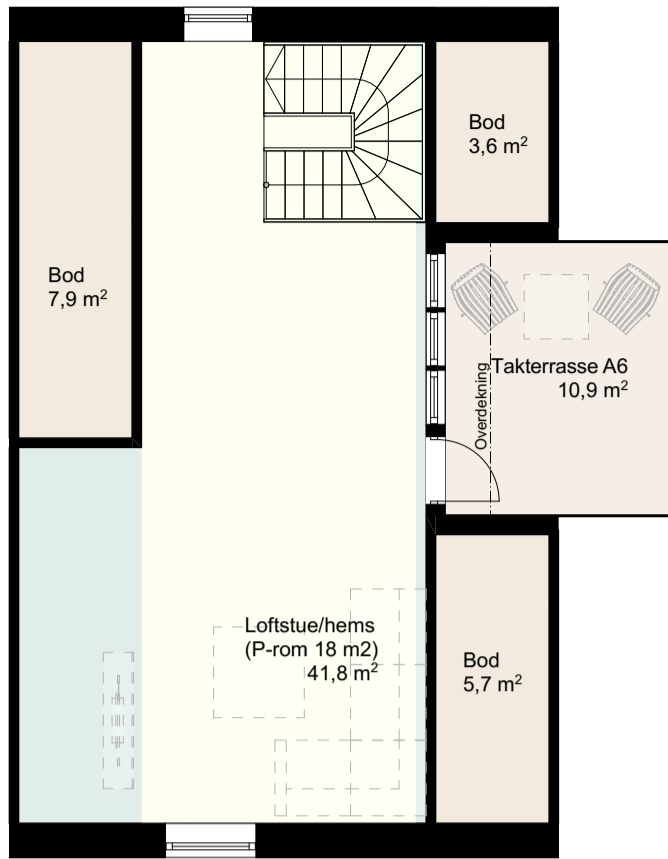
BRA
Leil A5
99,8 m²

BRA
Leil A5 loft
31,5 m²

P-rom
Leil A5
95,7 m²

P-rom
Leil A5 loft
26,1 m²





Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

H0507

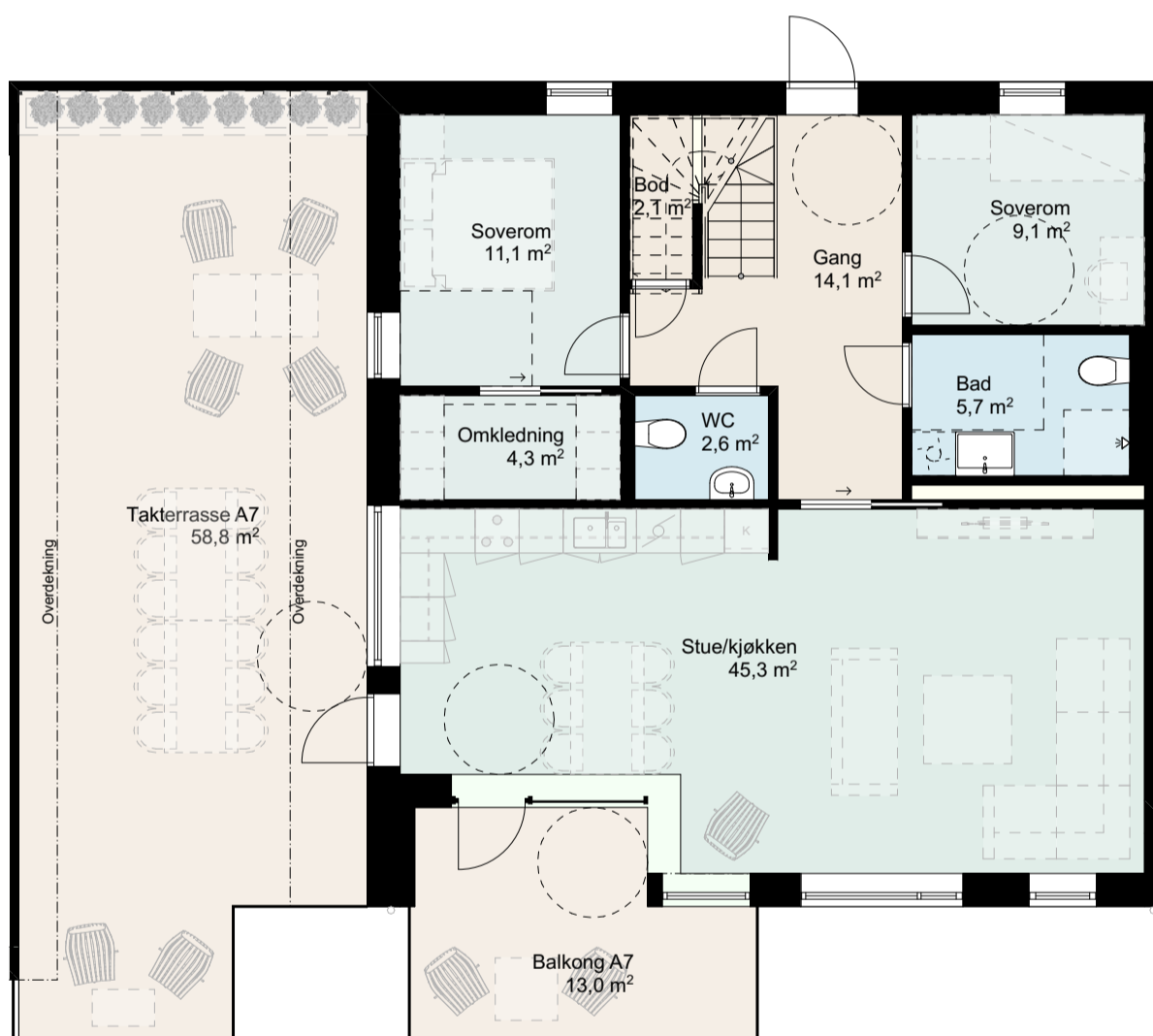
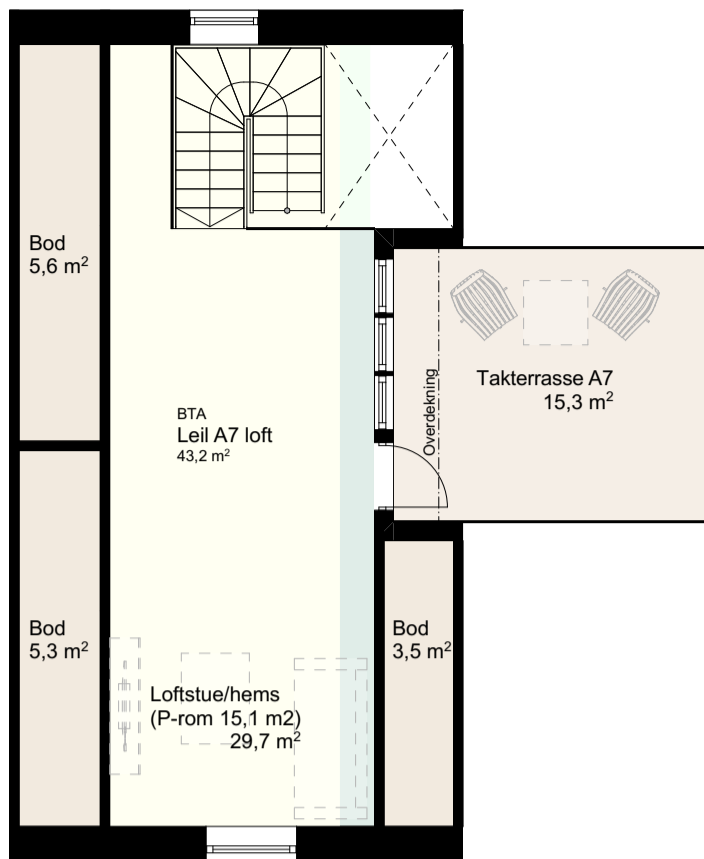
BRA
Leil A6
99,8 m²

BRA
Leil A6 loft
36,9 m²

P-rom
Leil A6
94,0 m²

P-rom
Leil A6 loft
32,7 m²





Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

H0505

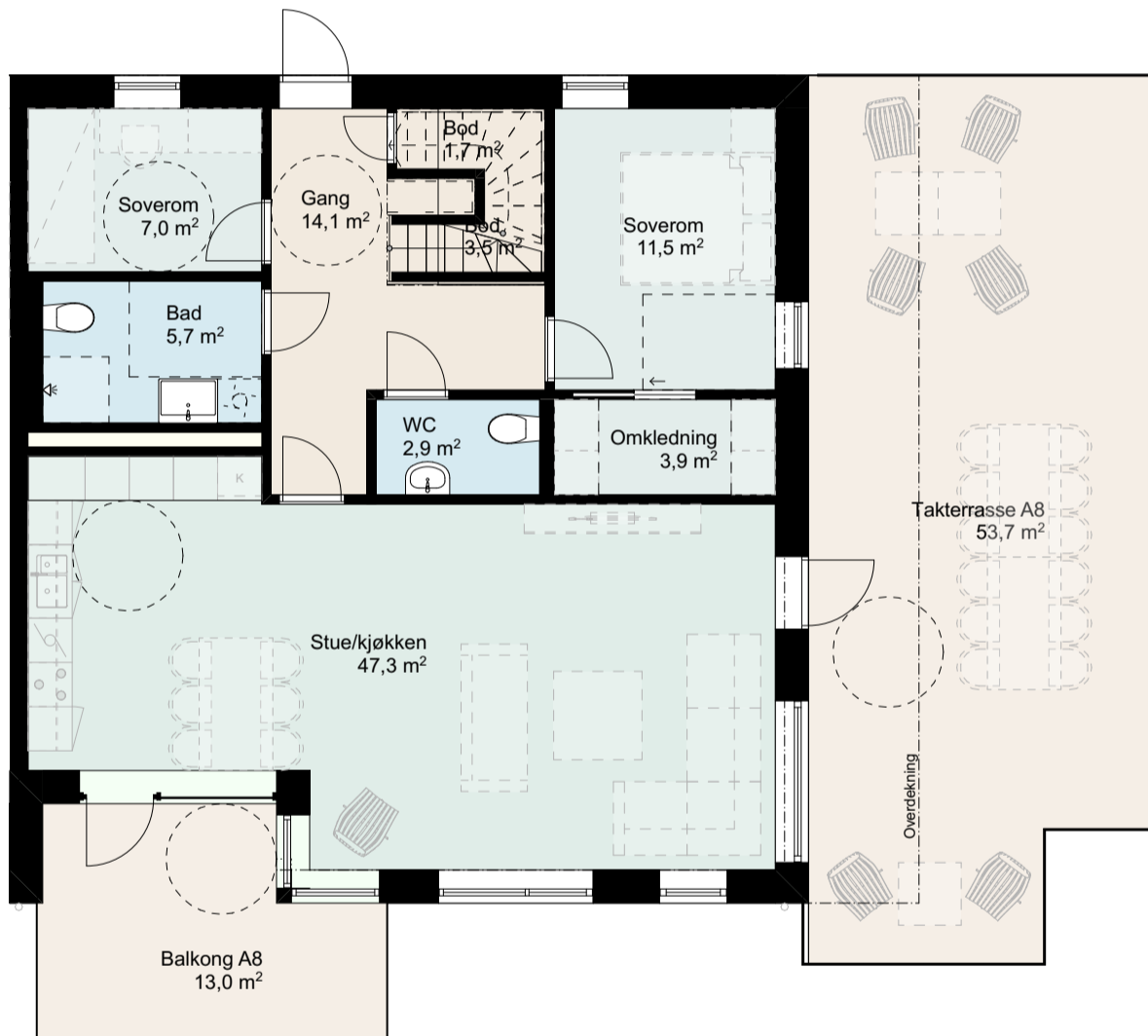
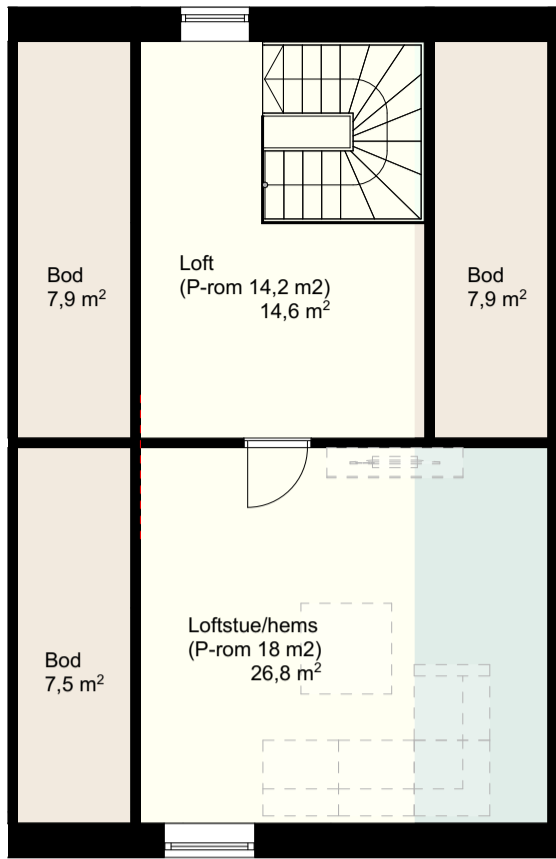
BRA
Leil A7
99,8 m²

BRA
Leil A7 loft
31,5 m²

P-rom
Leil A7
95,7 m²

P-rom
Leil A7 loft
26,1 m²





Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

H0501

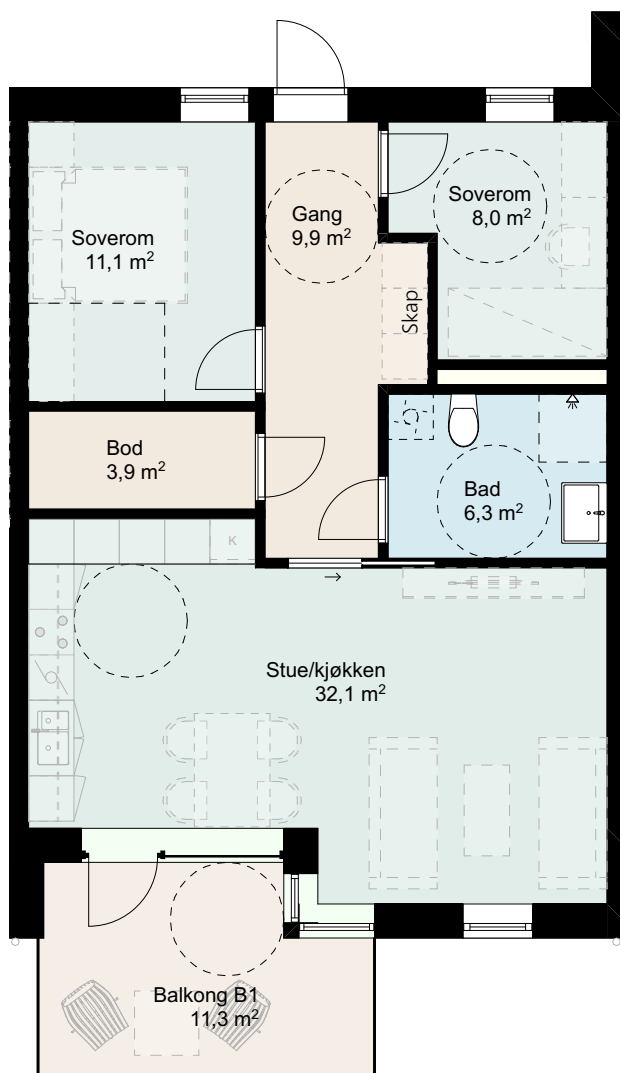
BRA
Leil A8
99,8 m²

BRA
Leil A8 loft
37,5 m²

P-rom
Leil A8
96,2 m²

P-rom
Leil A8 loft
32,7 m²





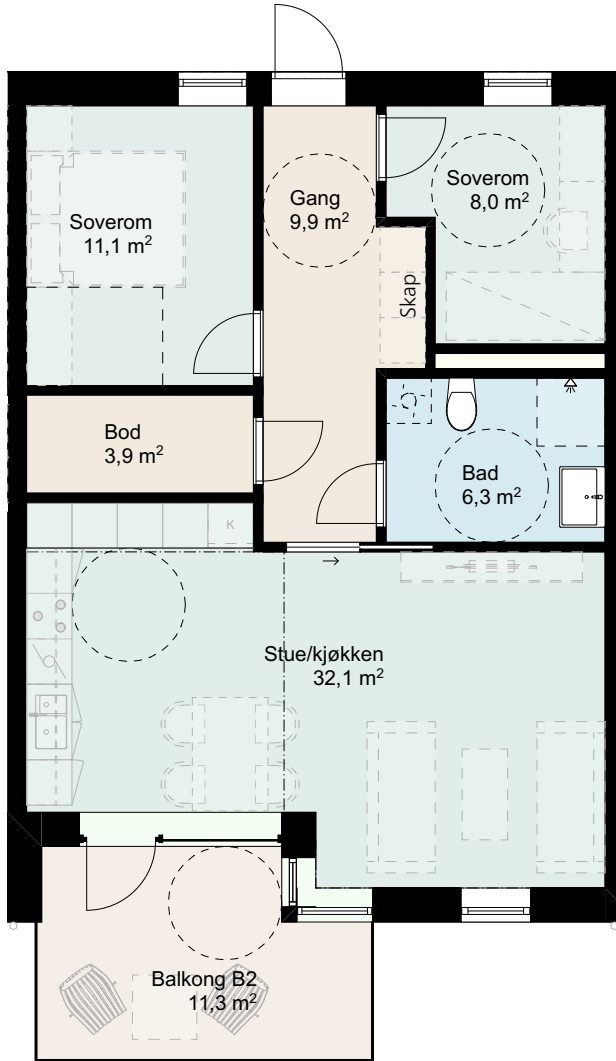
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil B1
75,3 m²

P-rom
Leil B1
69,4 m²

H0103 H0108
H0203 H0208
H0303 H0308
H0403 H0408
H0104 H0110
H0204 H0210
H0304 H0310
H0404 H0410
H0105
H0205
H0305
H0405





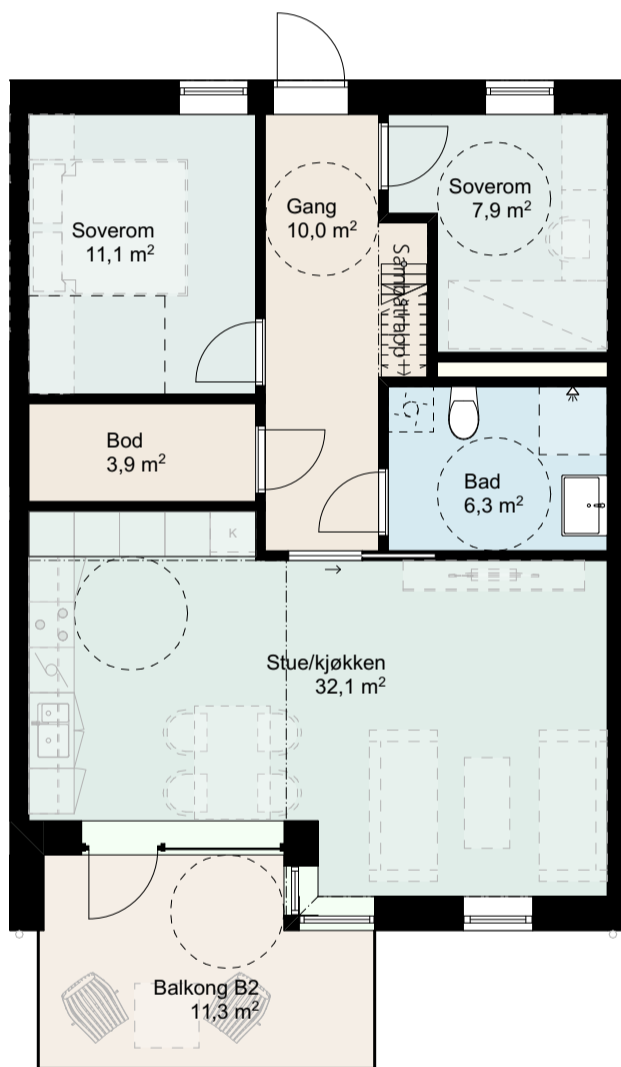
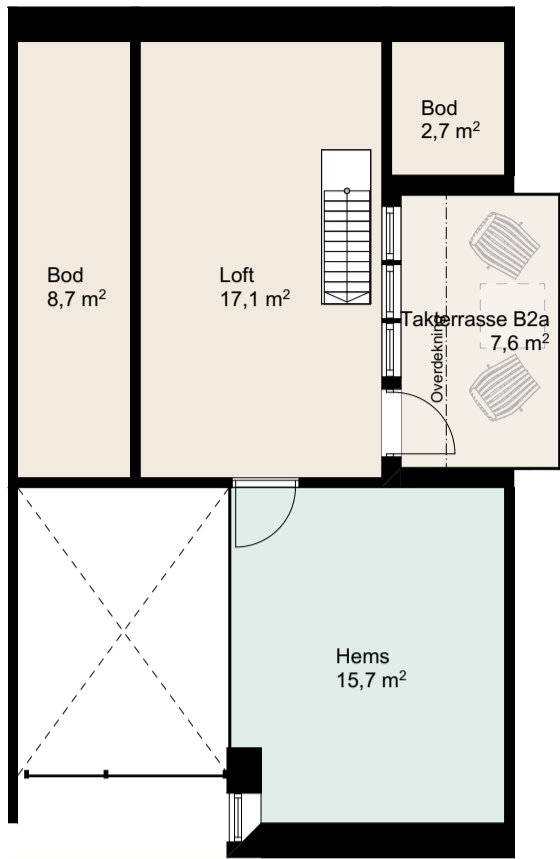
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil B2
75,3 m²

P-rom
Leil B2
69,4 m²

H0502
H0503
H0504
H0506
H0508





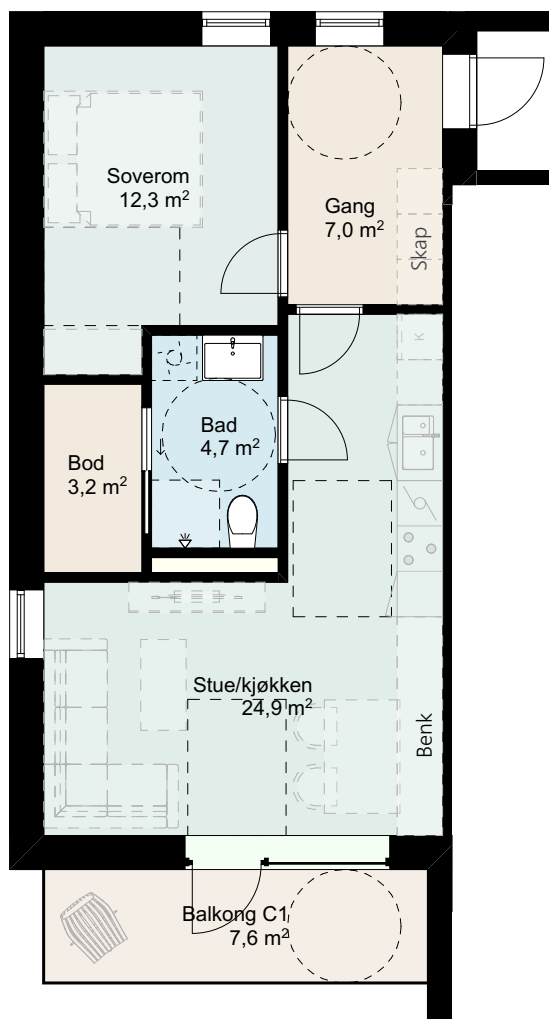
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering
Ikke målbart areal på loft iht. konstruksjonsvalg

H0508

BRA
Leil B2a
75,3 m²

P-rom
Leil B2a
69,4 m²





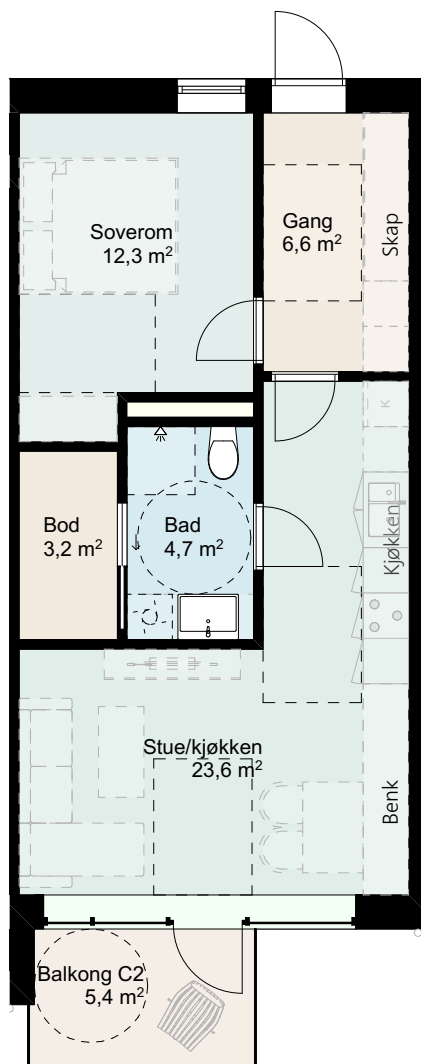
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil C1
55,1 m²

P-rom
Leil C1
50,4 m²

H0112
H0212
H0312
H0412





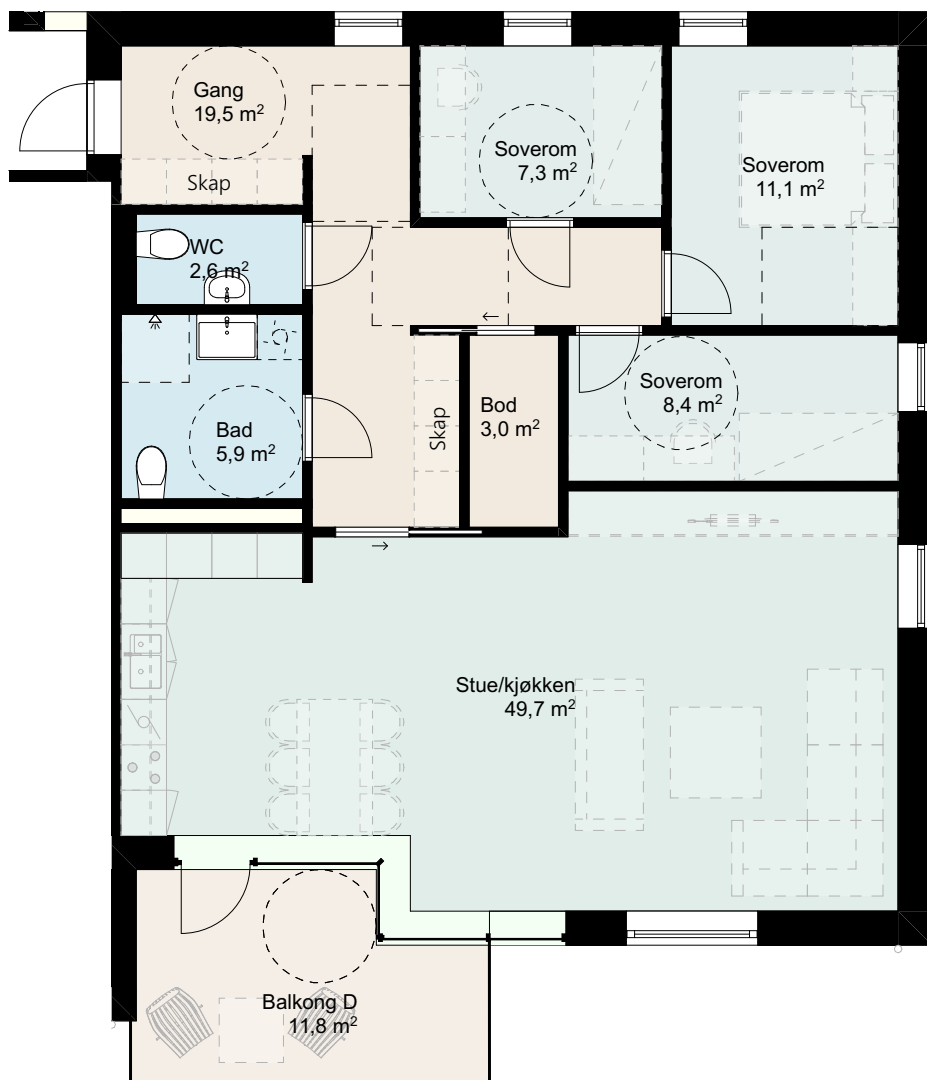
Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

H0207
H0307
H0407

BRA
Leil C2
53,3 m²

P-rom
Leil C2
48,5 m²





Merk: Justeringer kan forekomme ved detaljprosjektering

BRA
Leil D
113,8 m²

P-rom
Leil D
108,6 m²

H0101
H0201
H0301
H0401



BUDSJETT

Bryggene borettslag 56 leiligheter		
Totalt kvm ca 4851 - kr 28,- pr kvm. + altibox kr 499 + Heime kr 99 + 200 kr parkering		
	Inntekter	Budsjett
3600	Andel fellesutgifter	1 629 936
	Altibox	335 328
	Heime	66 528
	Parkering	134 400
3602	Fellesutgifter renter	ikke budsjettert
	Sum inntekter	2 166 192
Kostnader		
5330	Styrehonorar	80 000
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280
6200	Elektrisk energi	50 000
6320	Kommunale avgifter	370 000
6600	Bygningsmessig vedlikehold	100 800
6603	Drift/vedlikehold heis	90 000
6604	Garasjeanlegg/parkering	134 400
6606	Altibox (tv/internett)	335 328
6607	Vedlikehold fellesanlegg	50 000
6609	Andre driftskostnader	25 000
	Heimetilknytting	66 528
6330	Vaktmester	100 000
6360	Renhold	120 000
6700	Revisjon	10 000
6710	Forretningsførerhonorar	105 000
	Opprettelse av IN	26 500
6715	Tilleggskontrakt Bate (IN)	15 000
6940	Gebyr, porto og kopiering	5 000
7500	Forsikringspremie	230 000
7510	Sikringsfondpremie	35 000
7719	Andre org.messige kostnader	30 000
8150	Rentekostnader	ikke budsjettert
	Sum kostnader	1 989 836
	Drifts resultat	176 356
	Resultat	176 356
Rentekostnader er ikke budsjettert men akonto vil innkreves og vil avregnes årlig		
I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i		
driften av borettslaget med kr 150,- pr. enhet pr. mnd.		
Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil		
overføres til neste års drift og dermed vil borettslaget		
bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.		

VEDTEKTER

Vedtekter

for Bryggene borettslag org nr

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

(1) Borettslaget har ikke forkjøpsrett

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til Tv og evt felles internett og fellesavtale med Heime fordeles med lik del per andel. Kostnader til parkeringsanlegg fordeles med lik del mellom andelseierene som har parkeringsplass. De som kun har bod betaler ½ parkeringsplass.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget 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) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

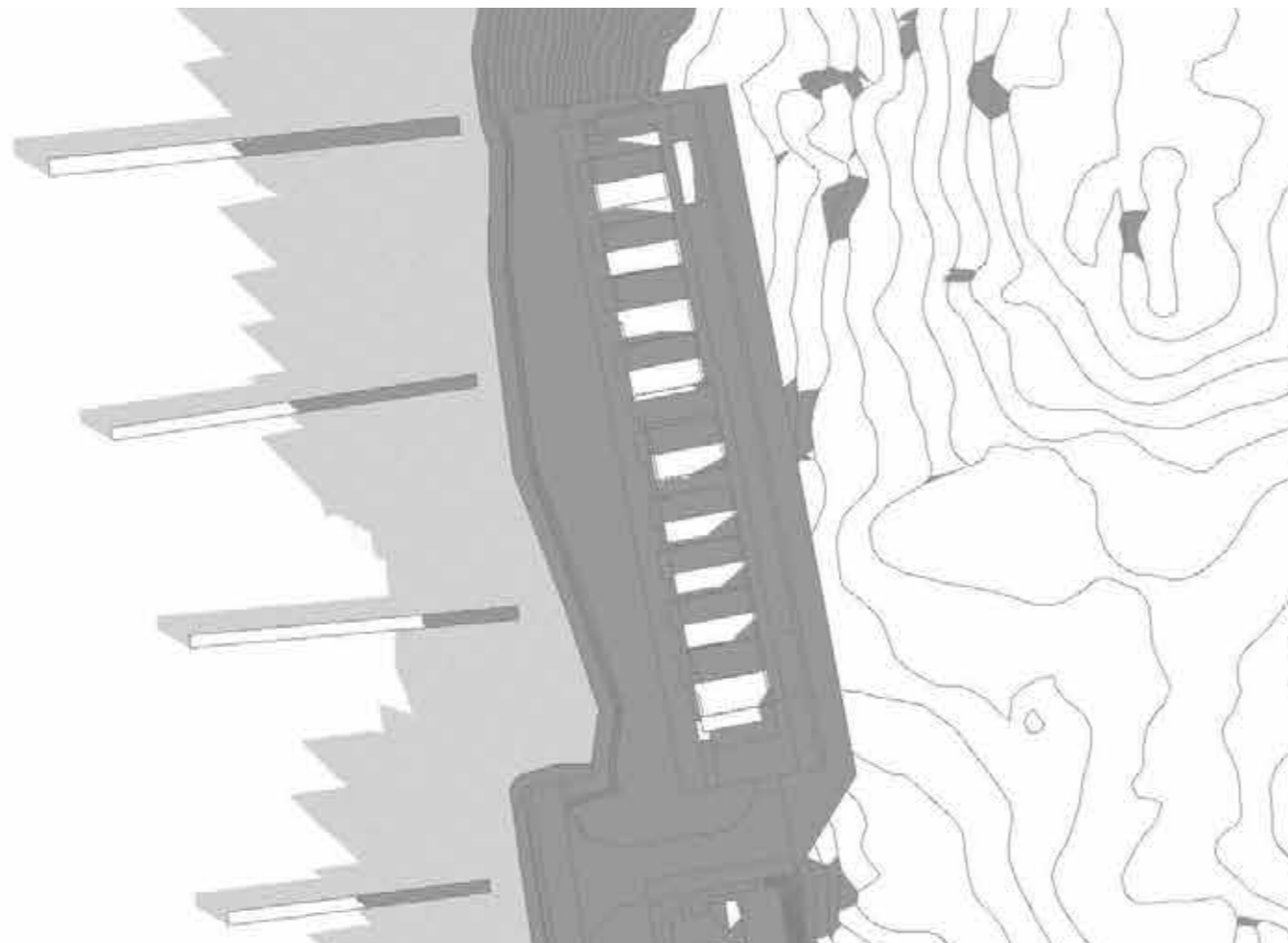
11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

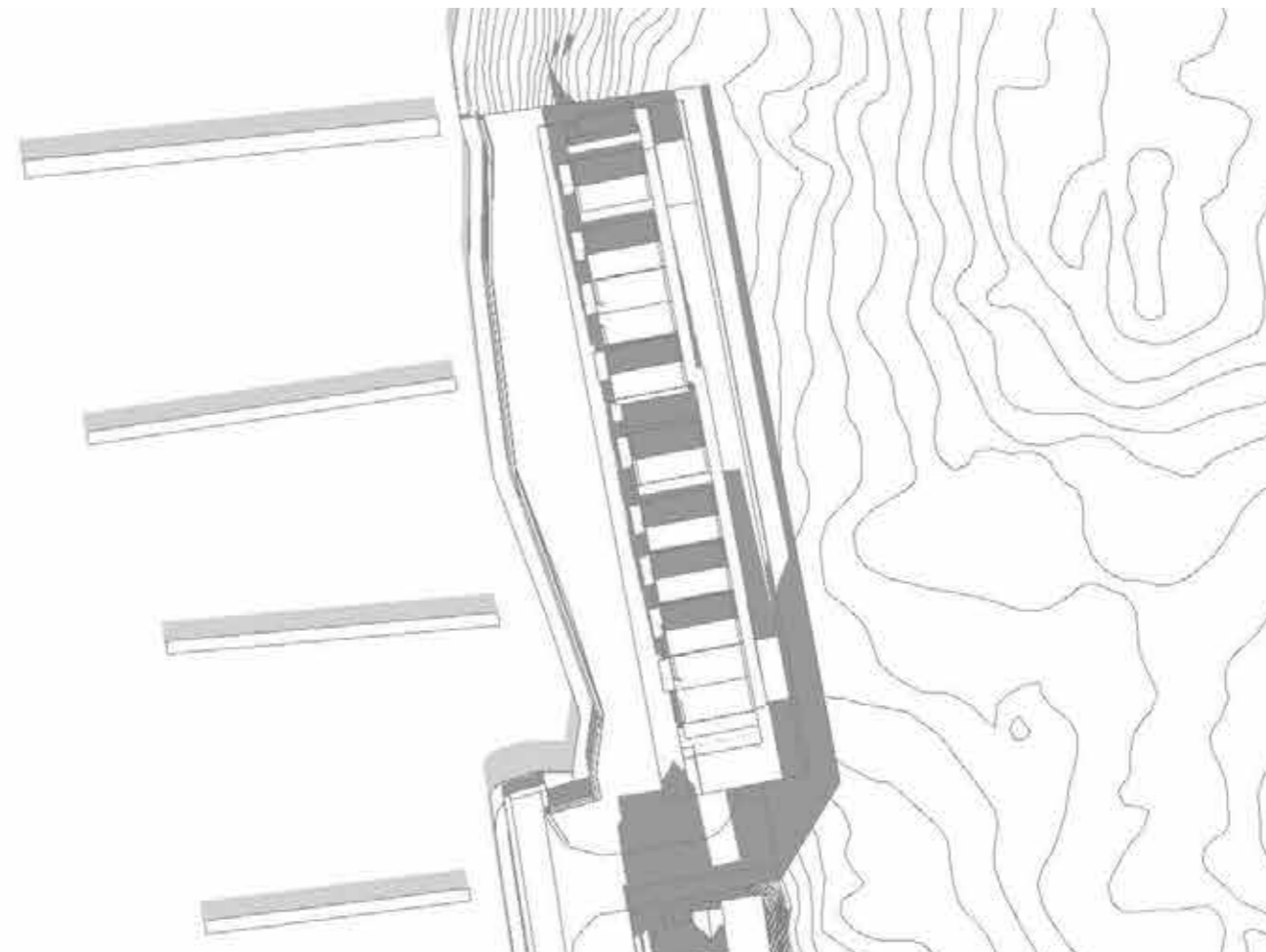
(2) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

11-2 Forholdet til borettslovene

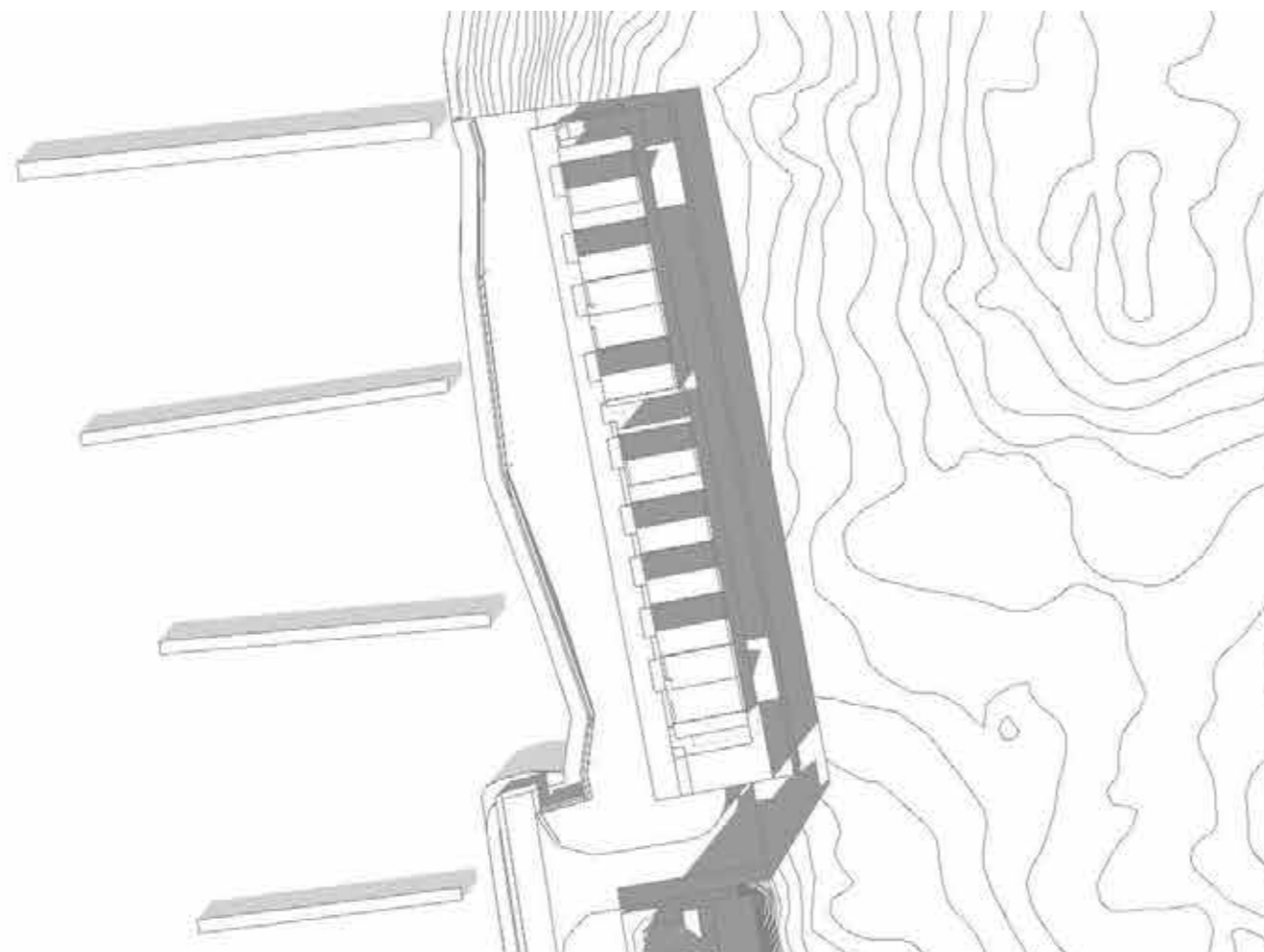
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



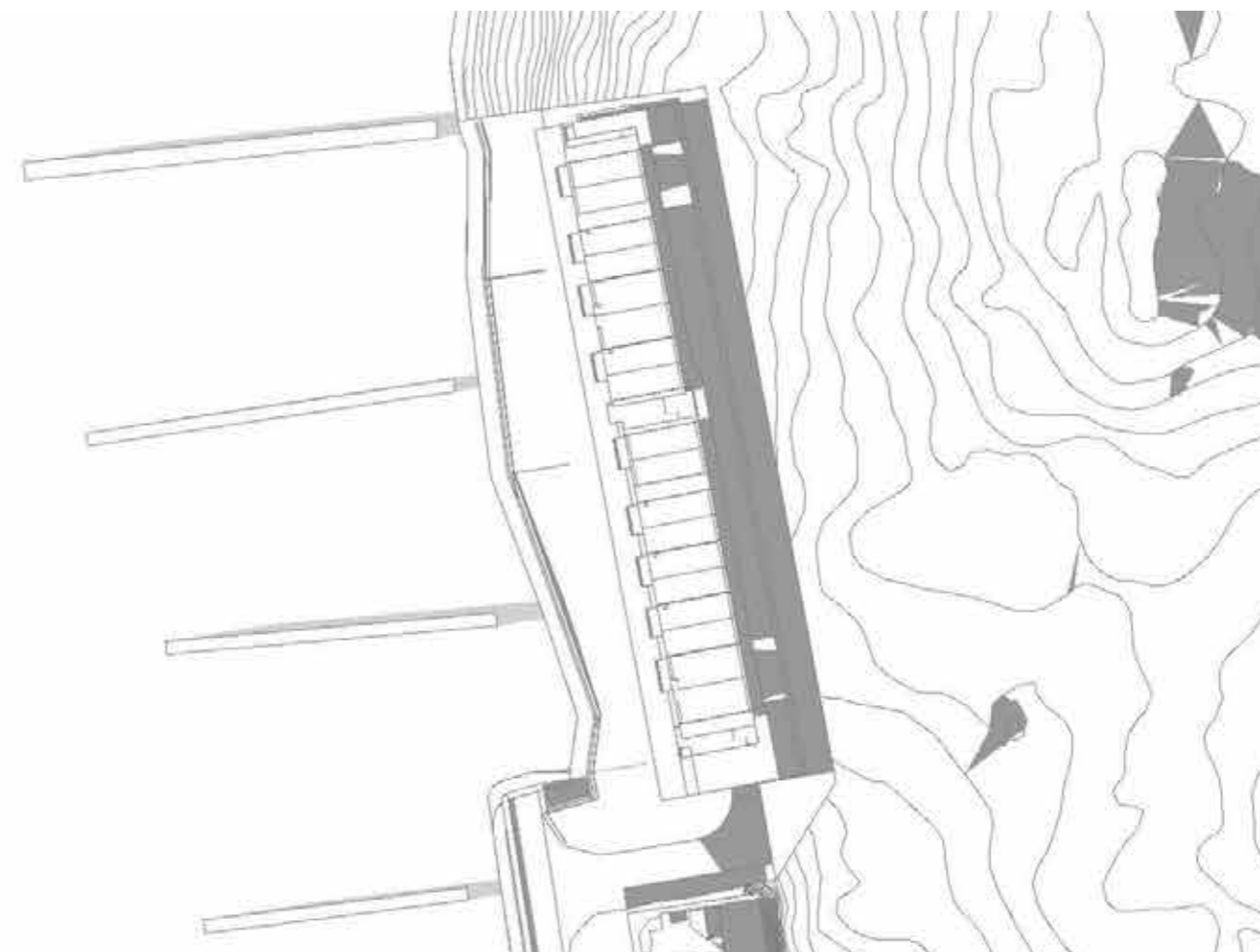
21-03 kl 09



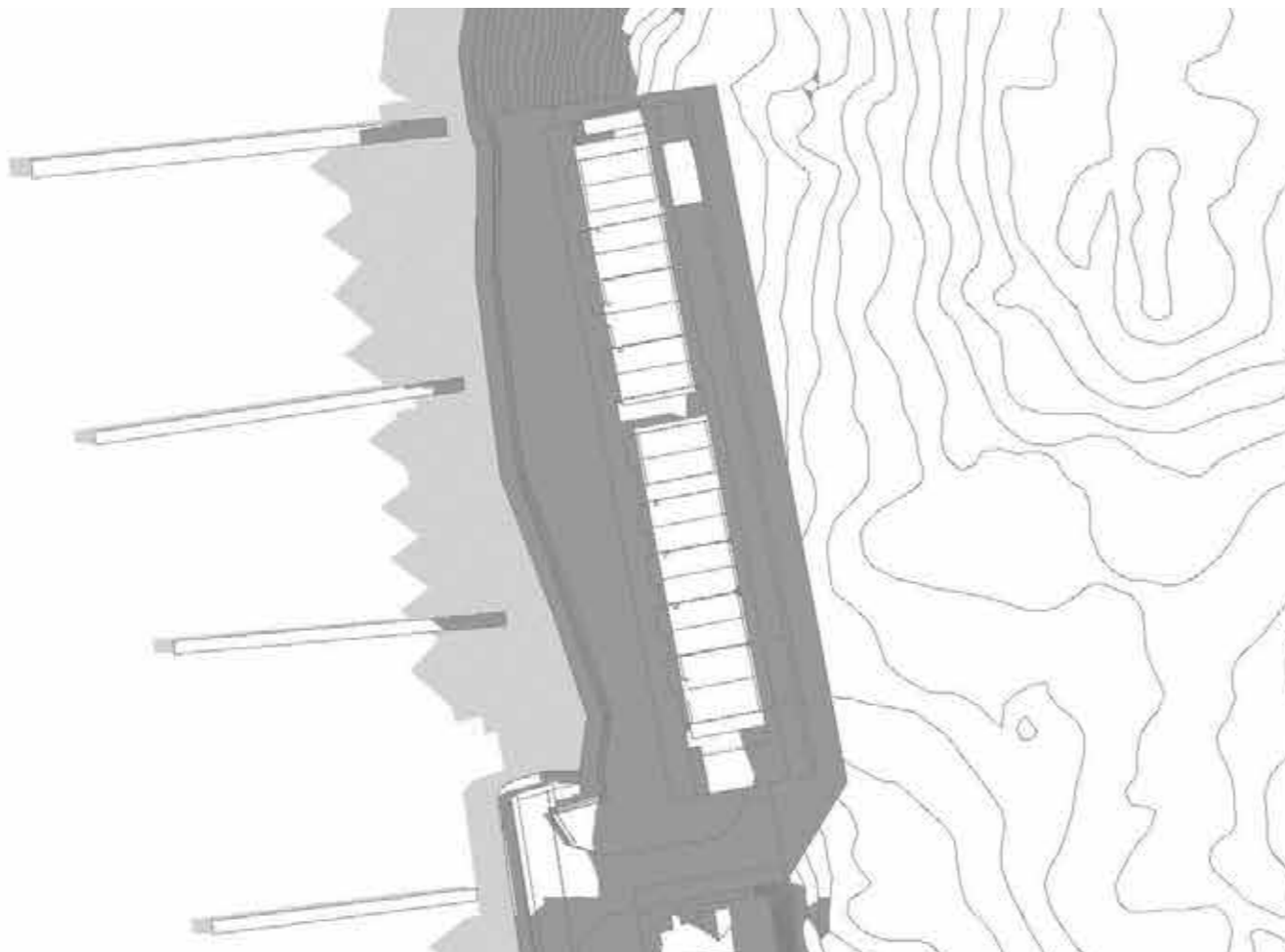
21-03 kl 12



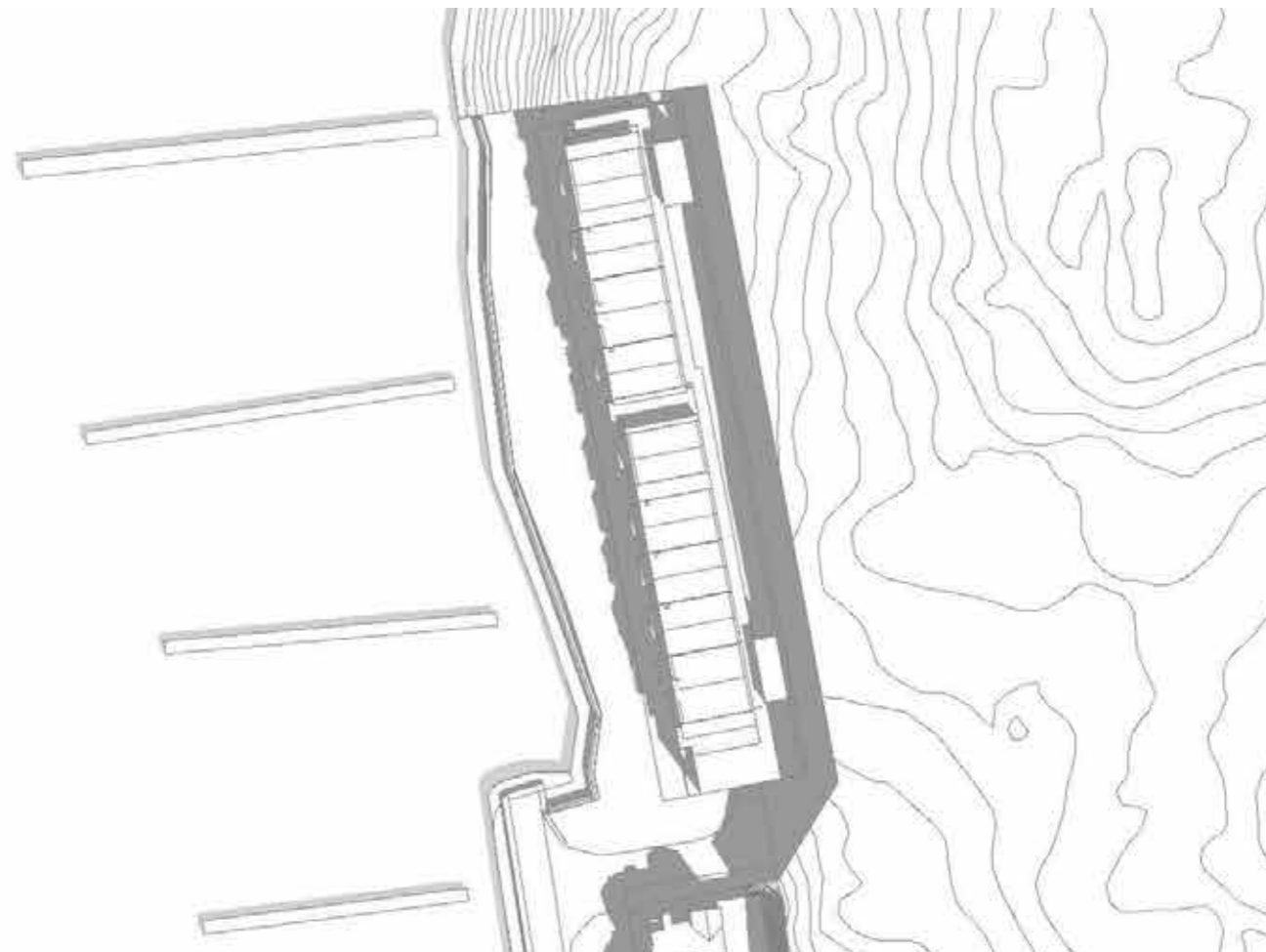
21-03 kl 15



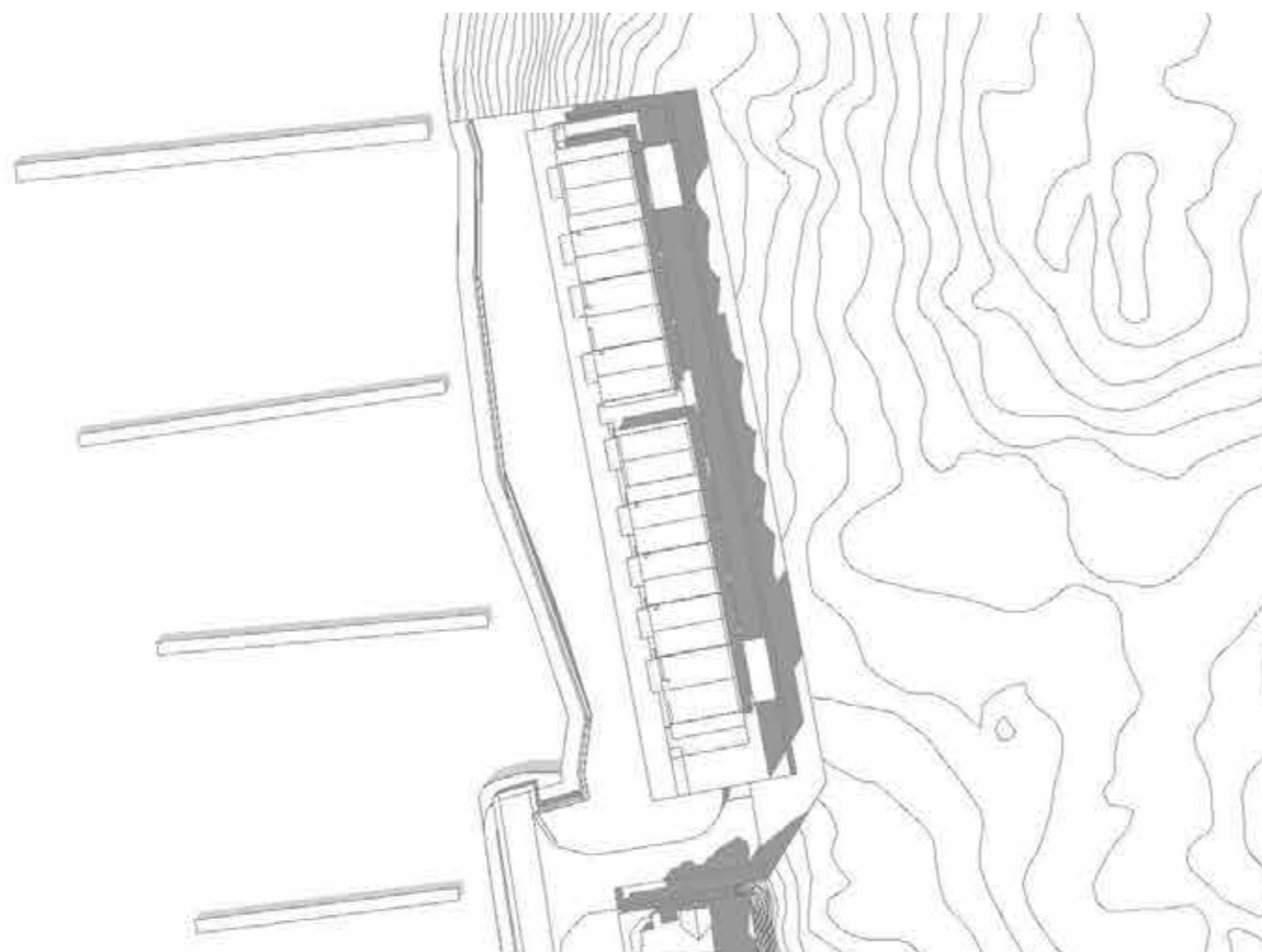
21-03 kl 18



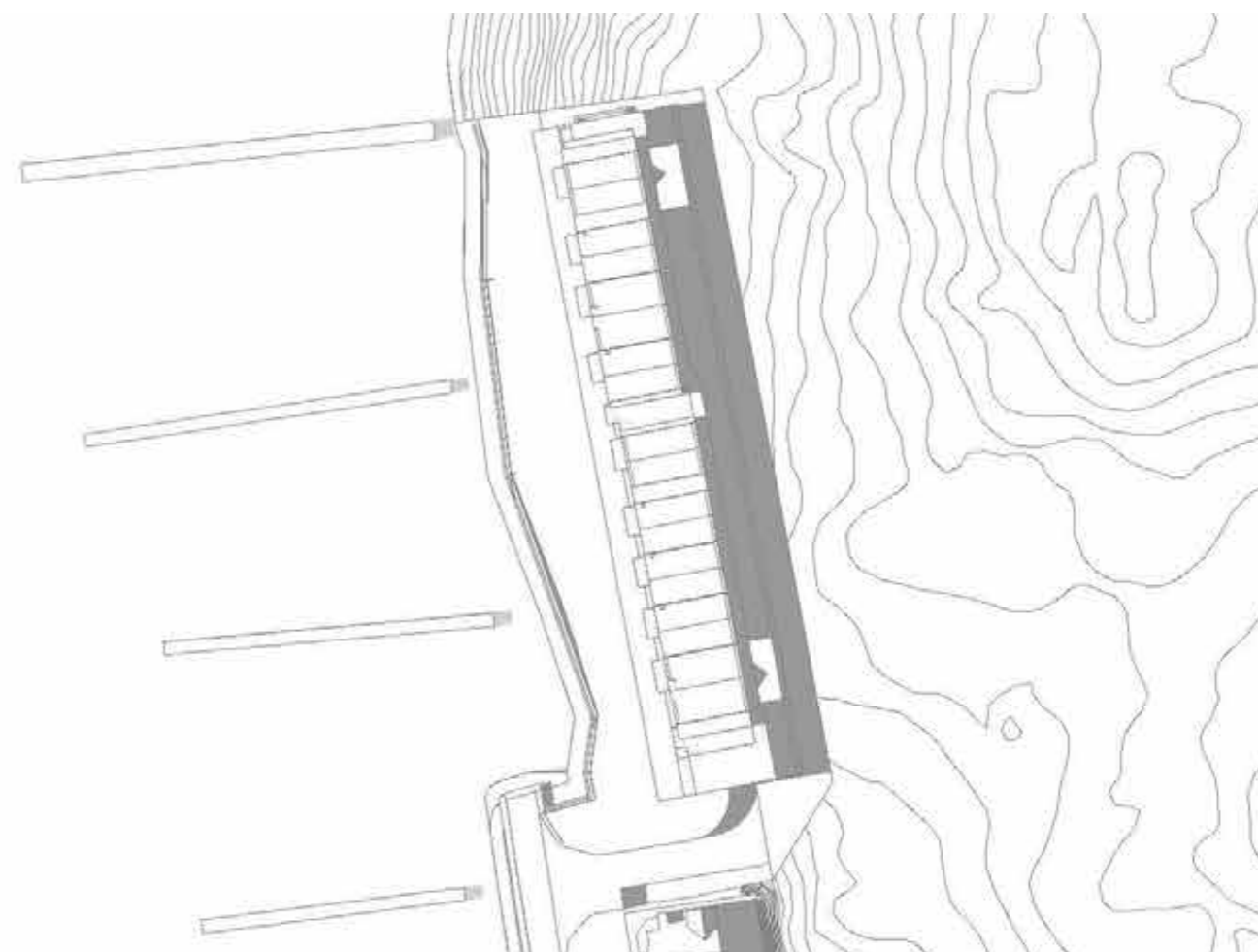
21-06 kl 09



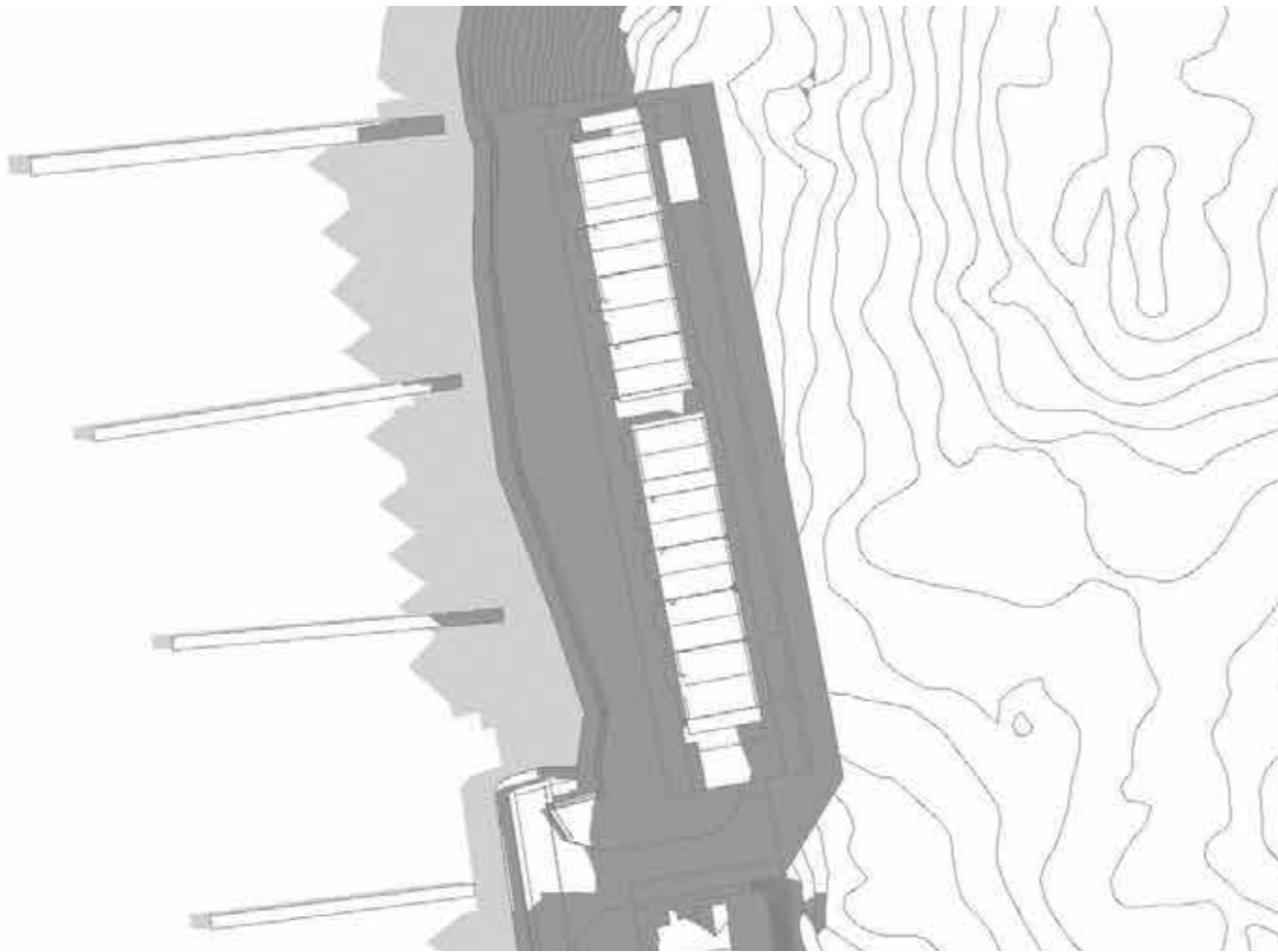
21-06 kl 12



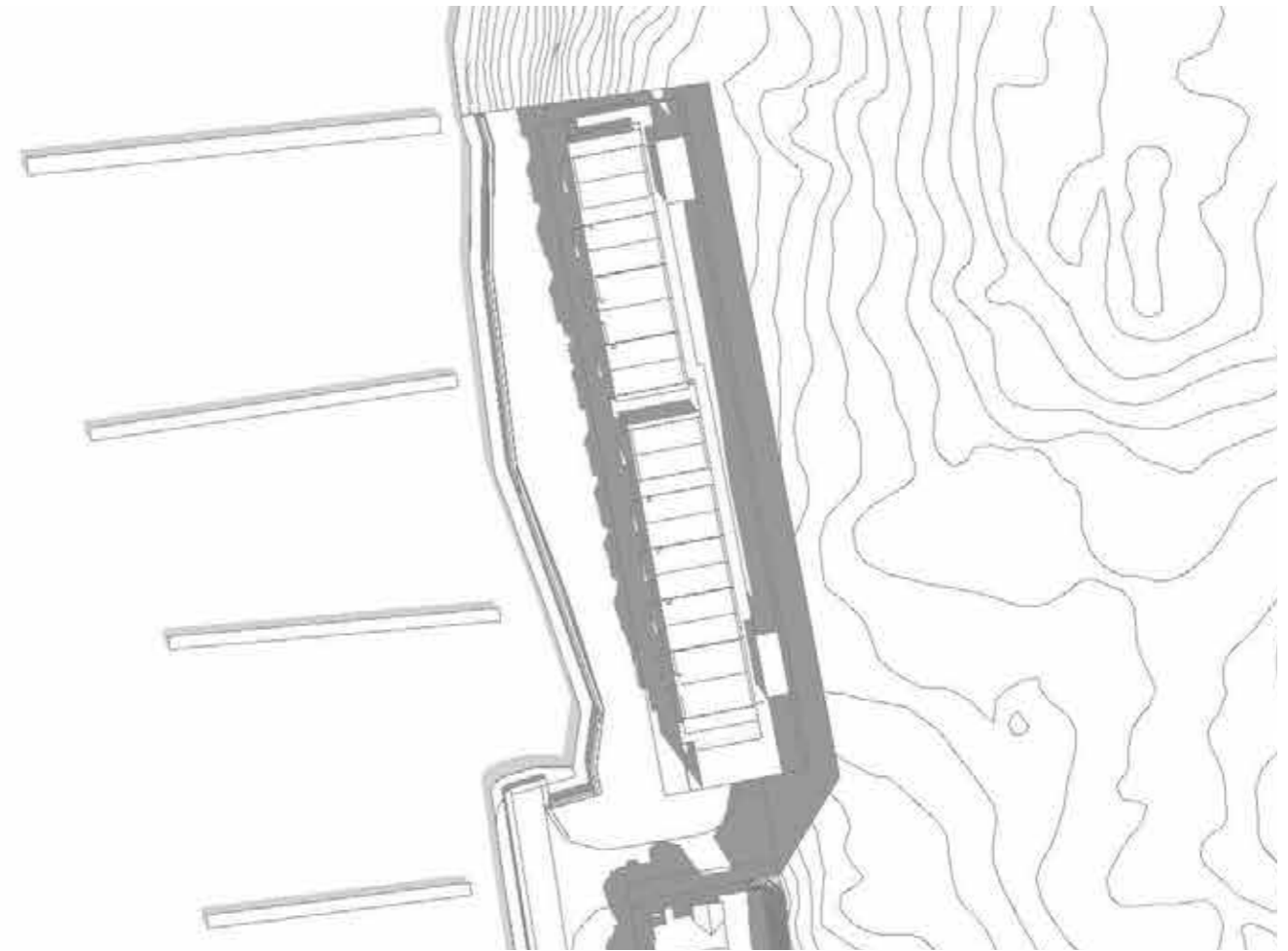
21-06 kl 15



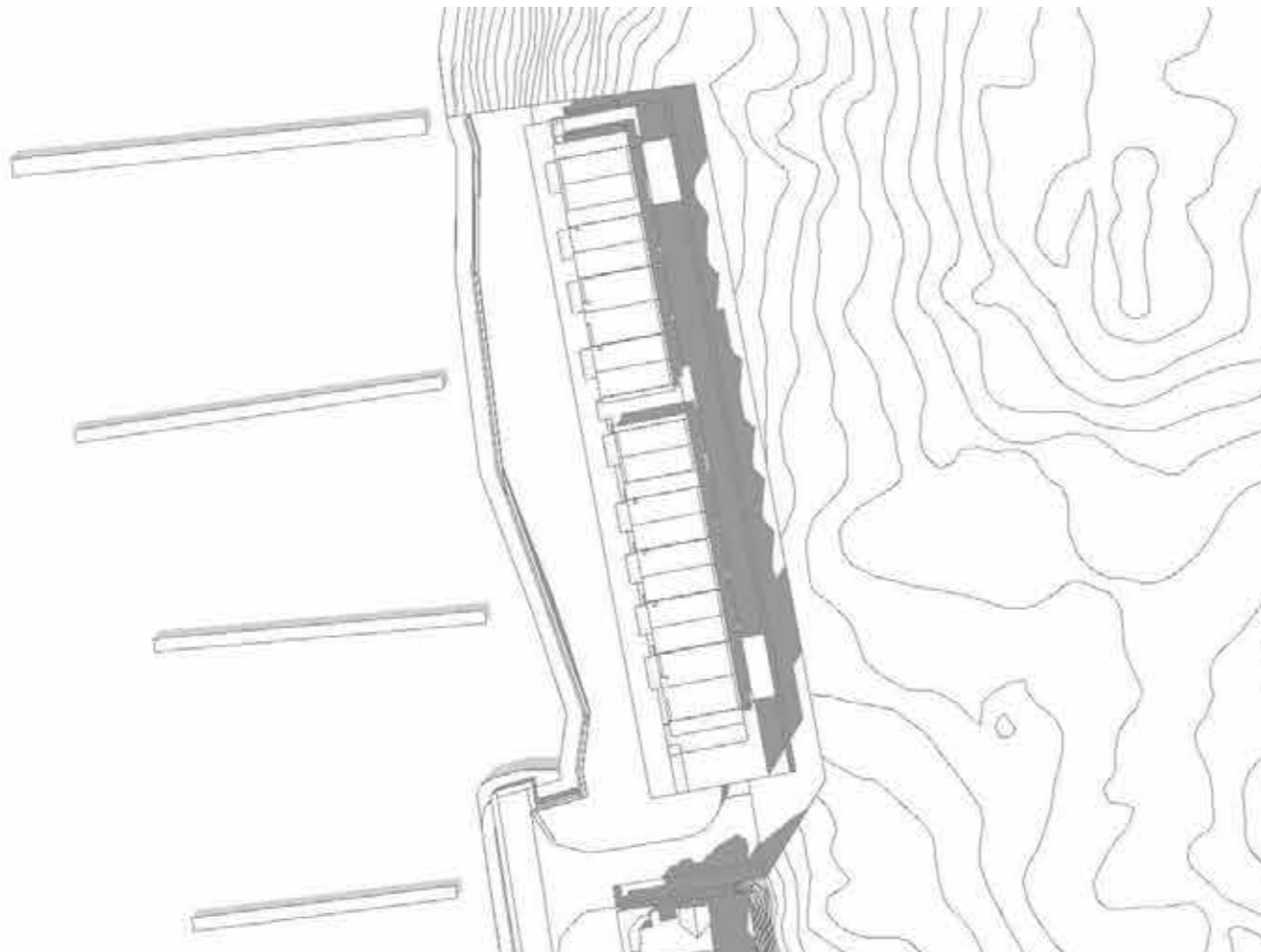
21-06 kl 18



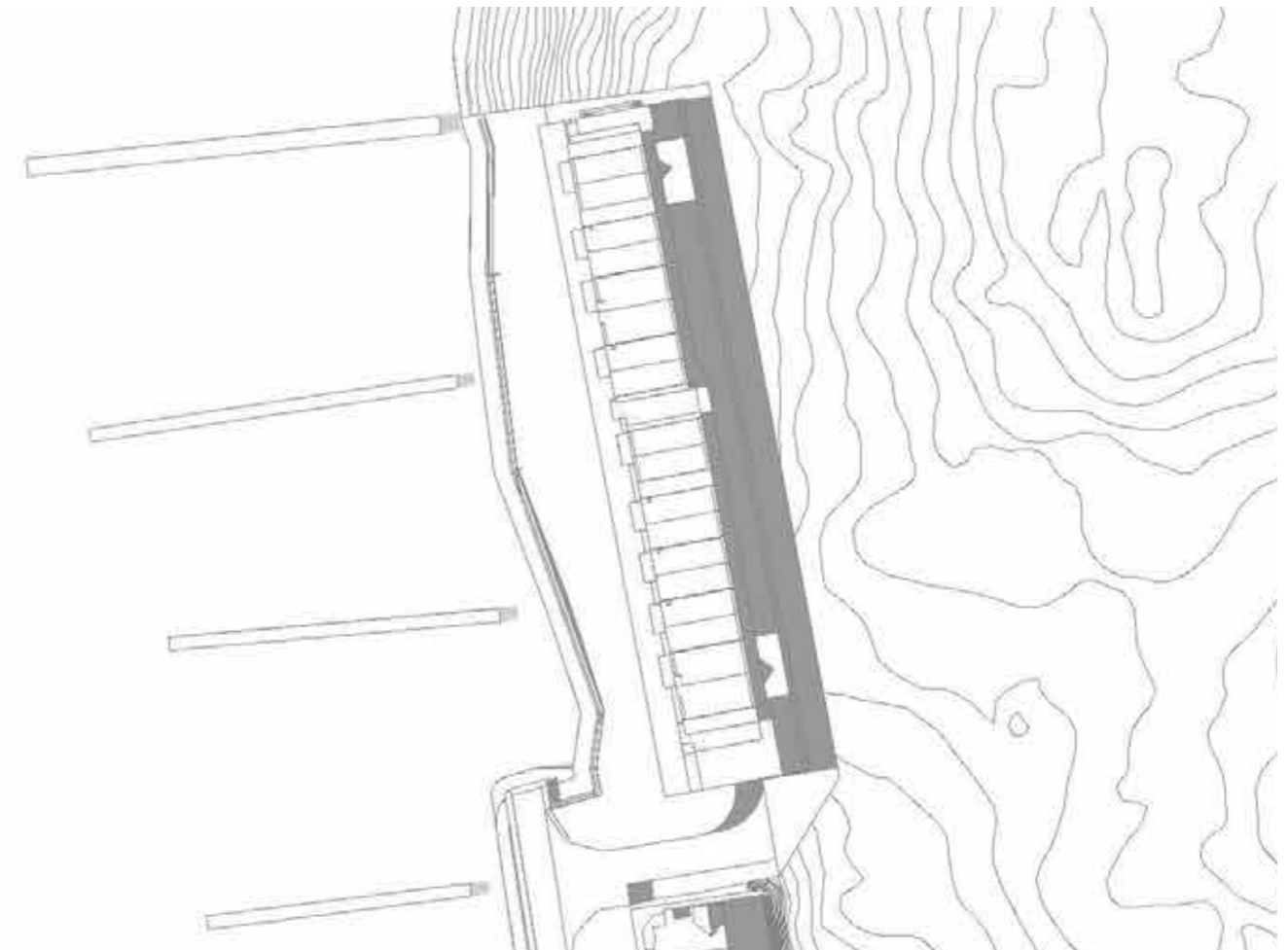
21-06 kl 09



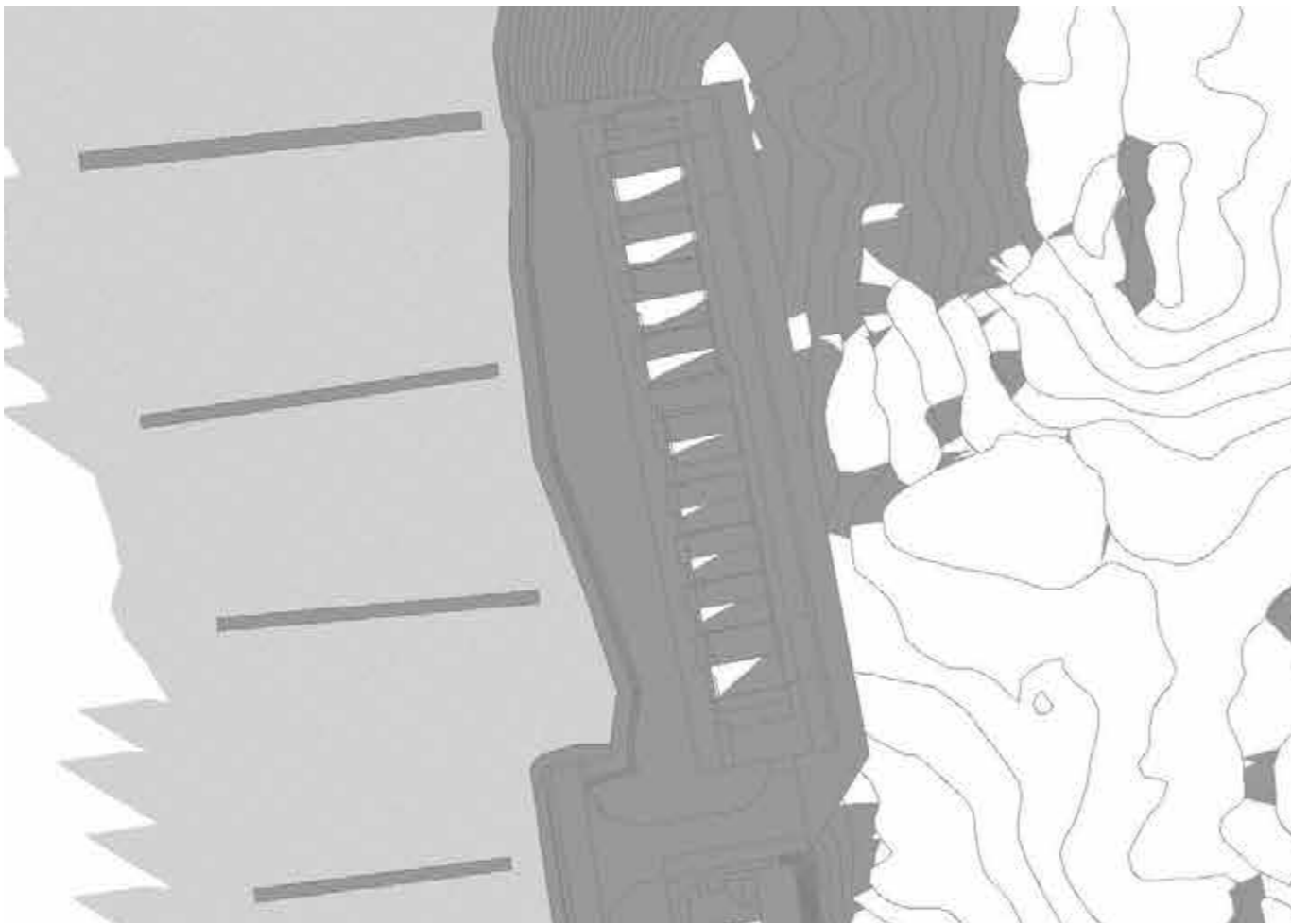
21-06 kl 12



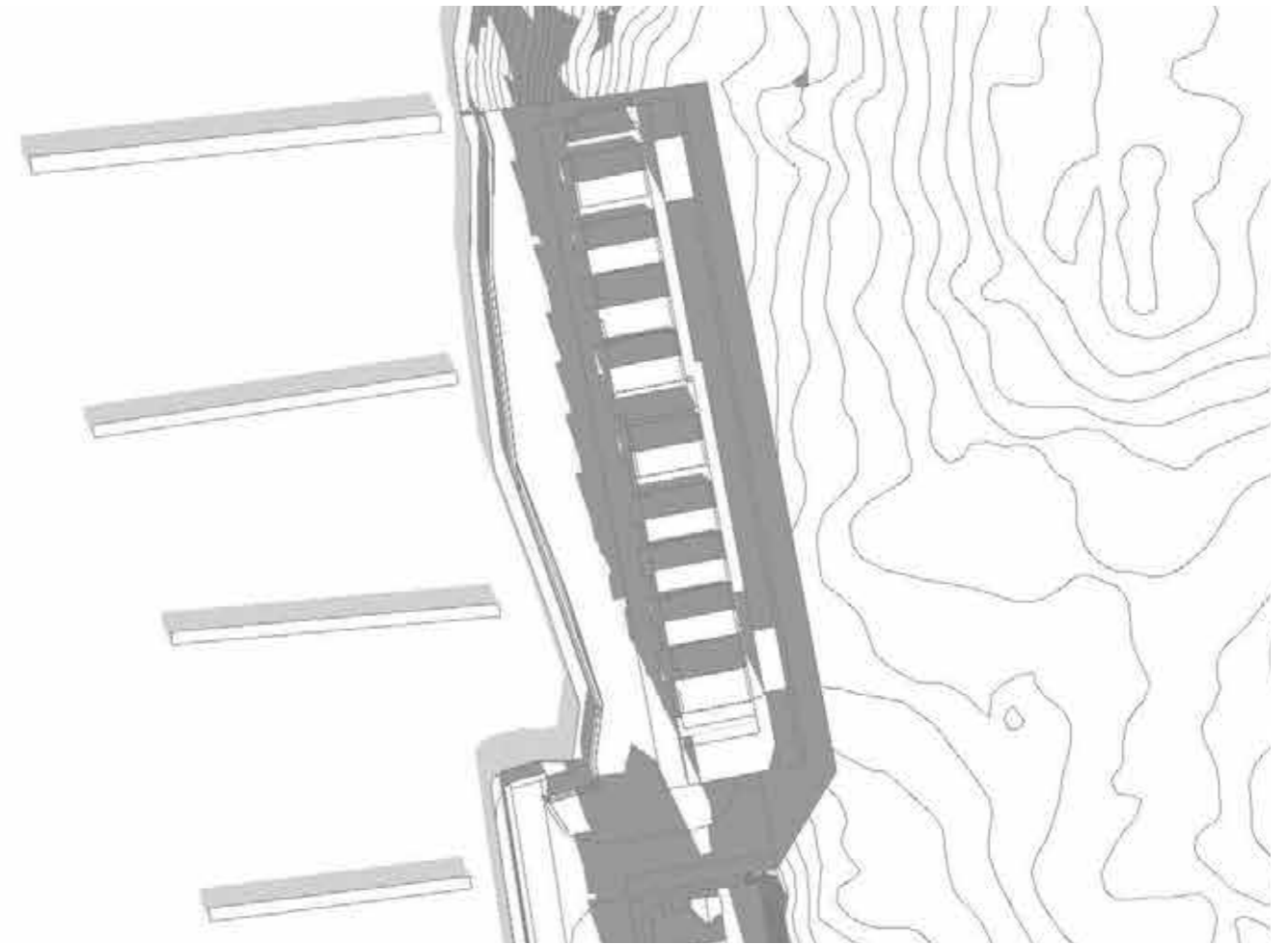
21-06 kl 15



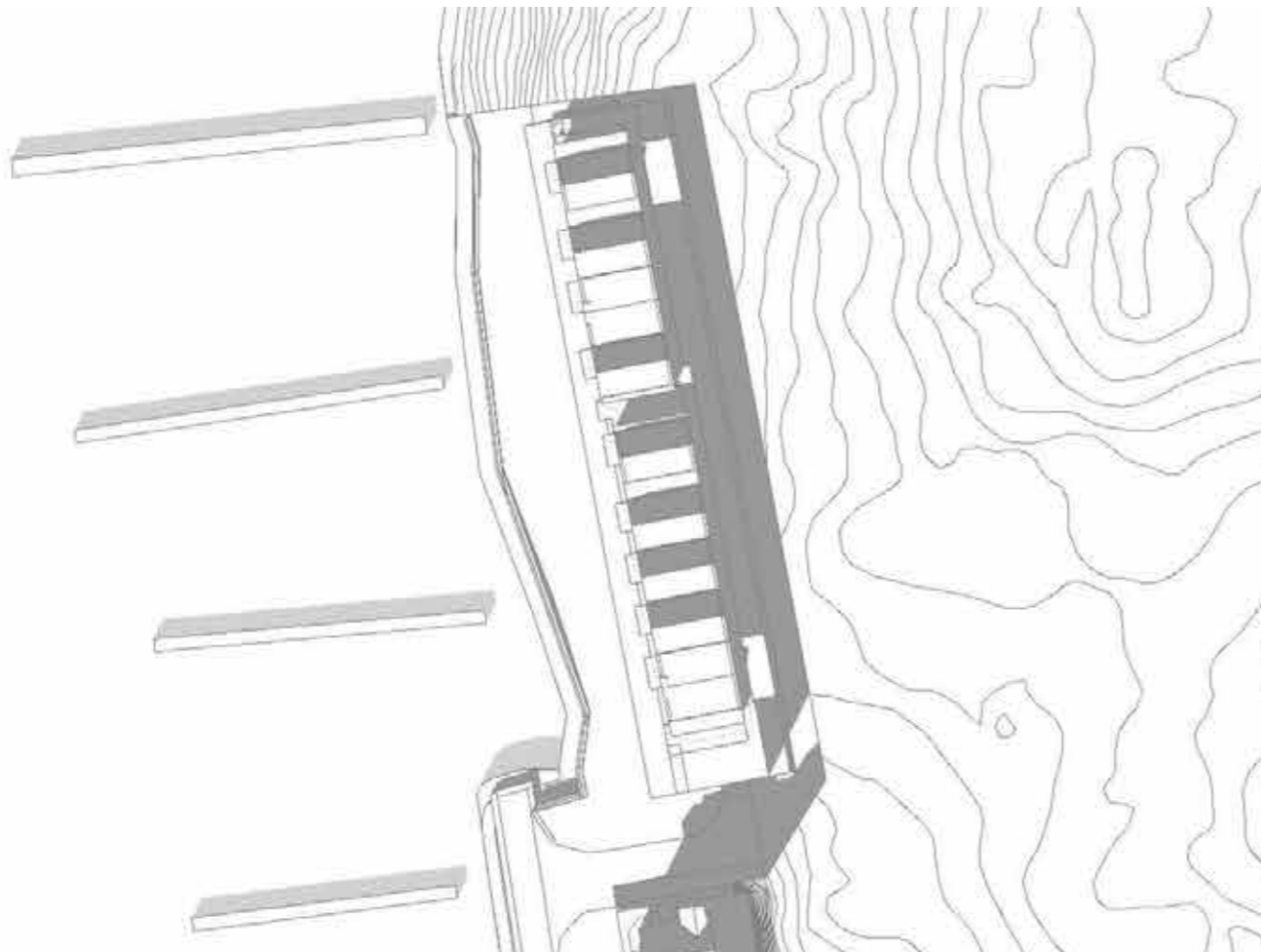
21-06 kl 18



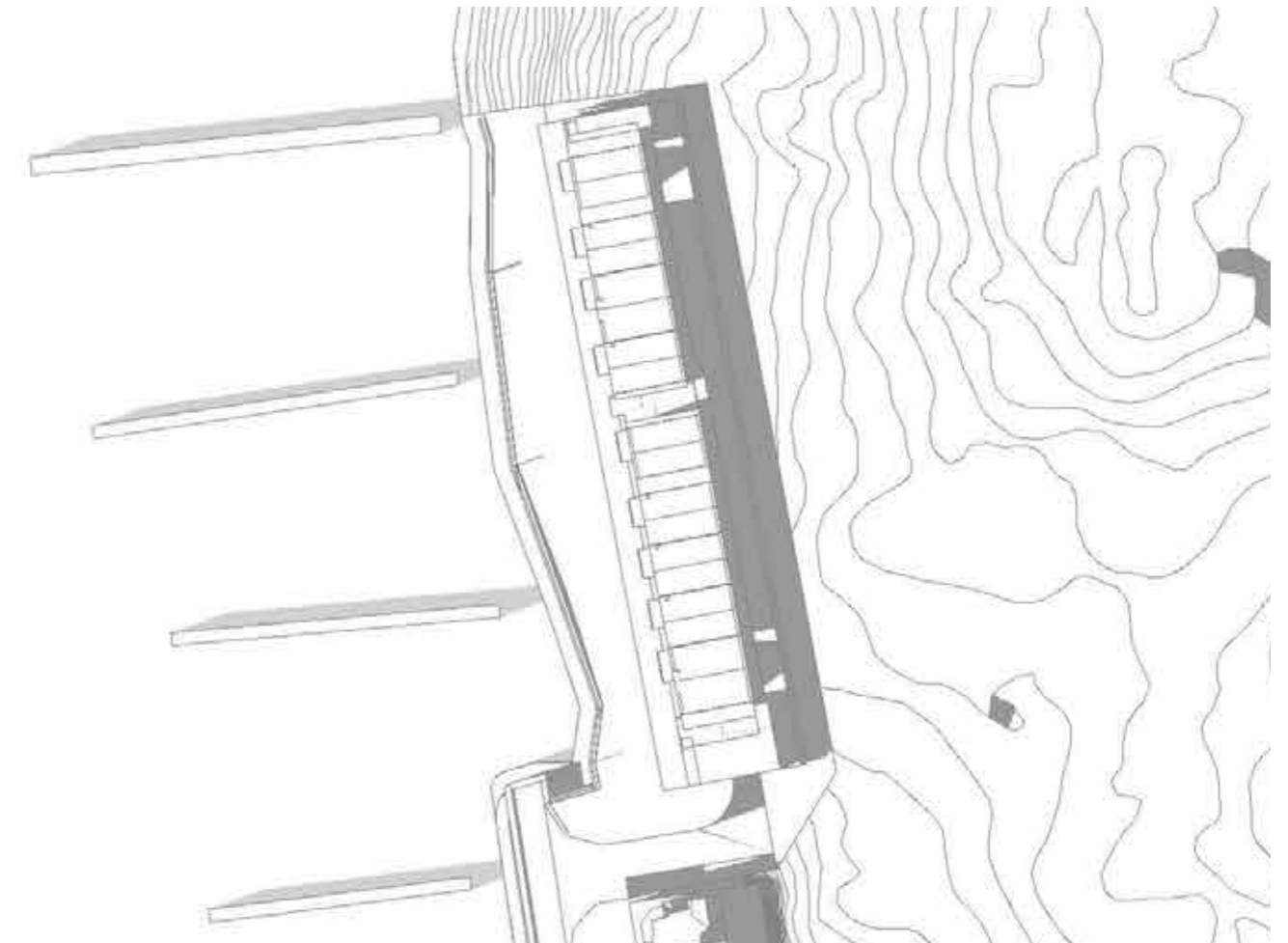
23-09 kl 09



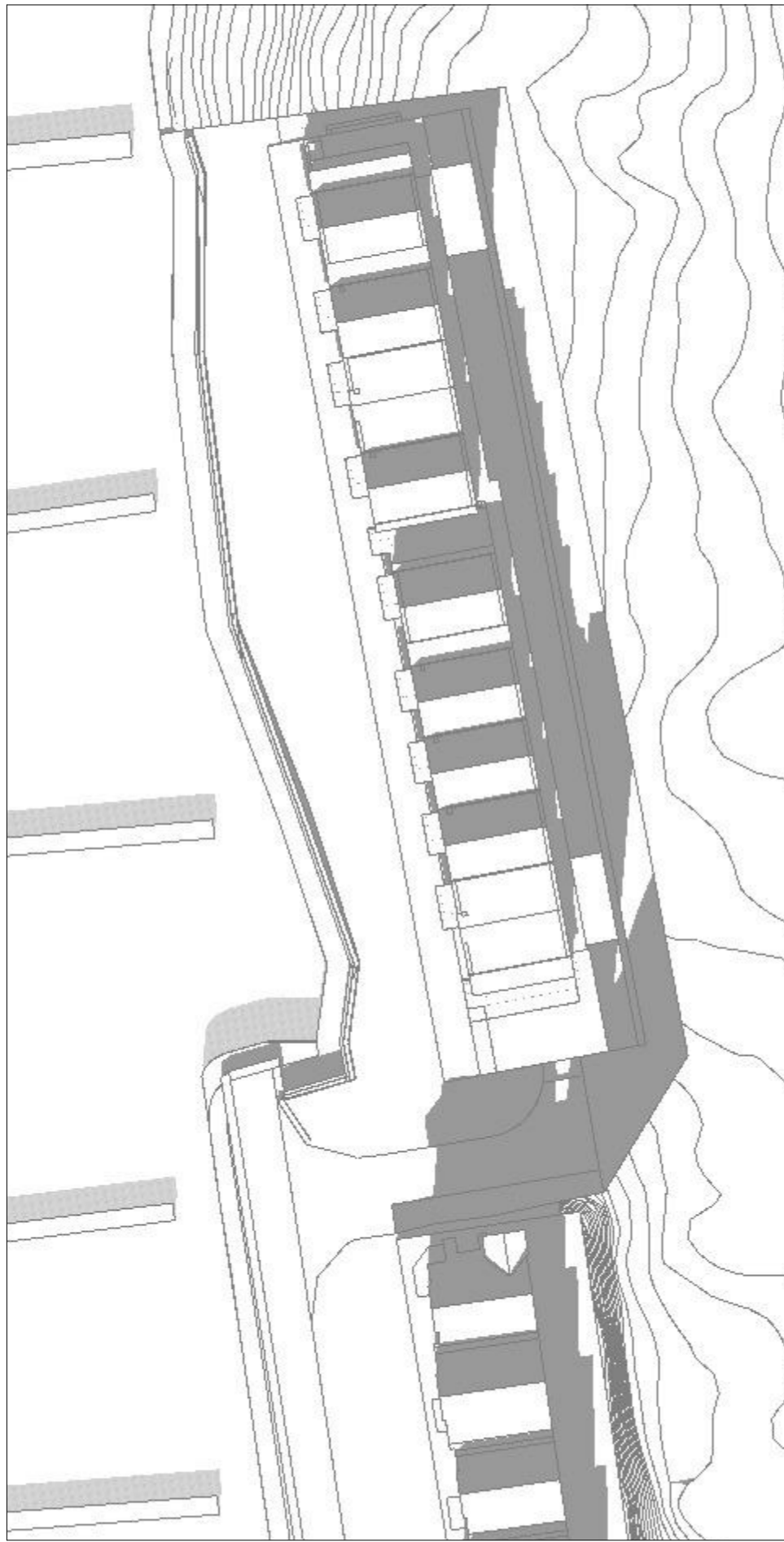
23-09 kl 12



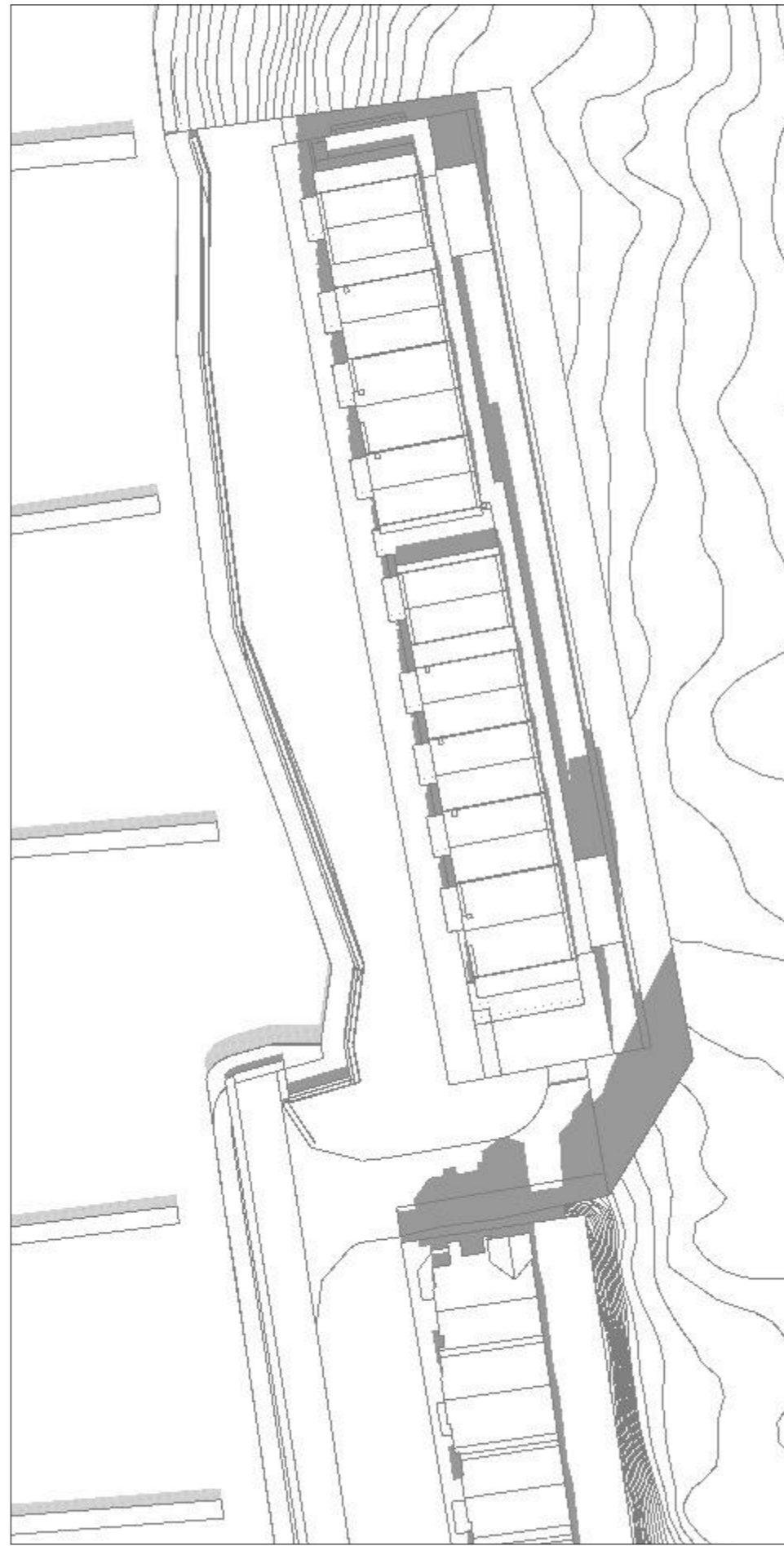
23-09 kl 15



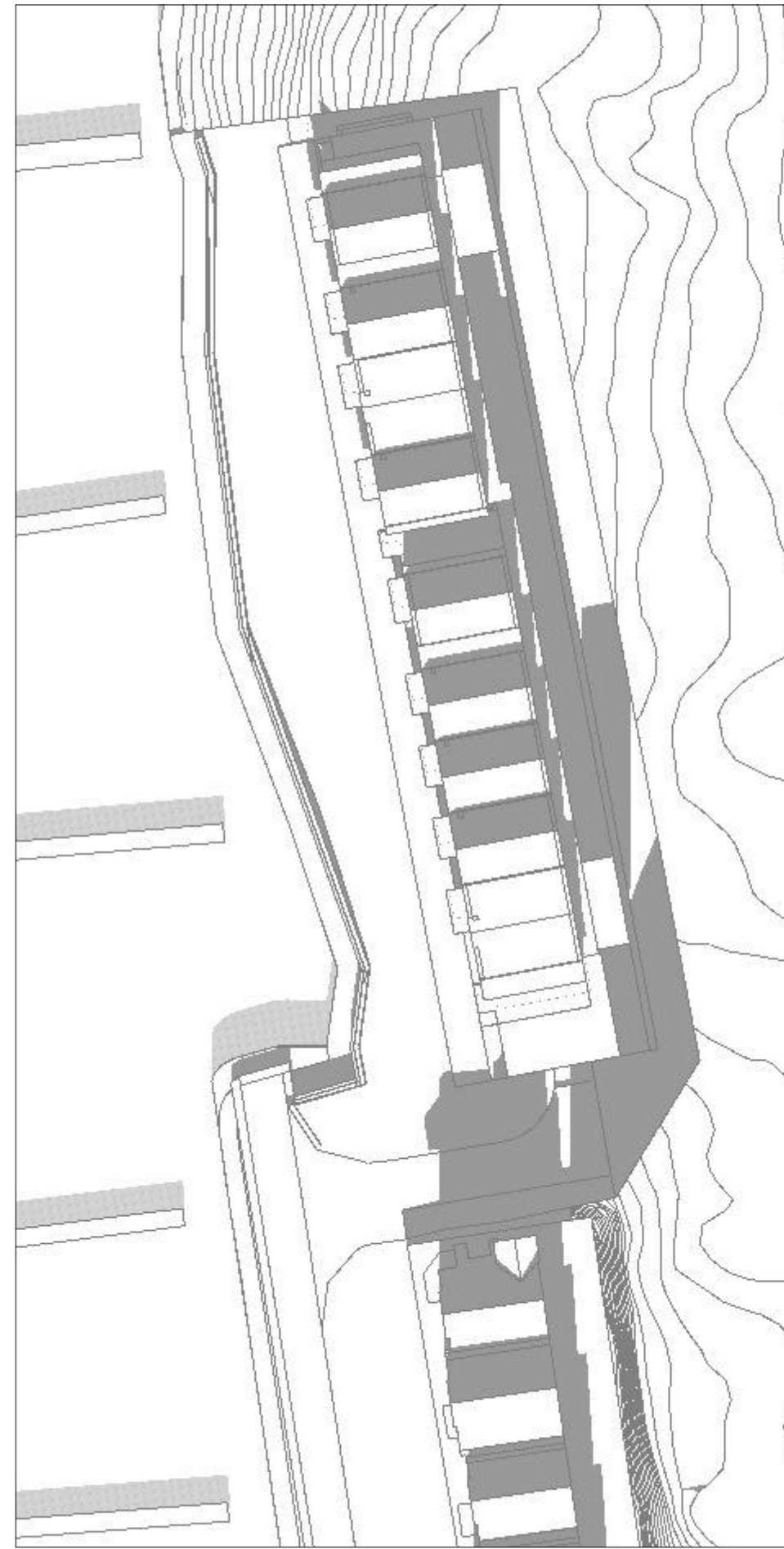
23-09 kl 18



21-03 kl 13



21-06 kl 13:30



23-09 kl 13:30

DRIFTSAVTALE HEIME

LEVERANDØRAVTALE FOR LEVERANSE AV FELLES SERVICE TJENESTER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått mellom:

- (1) Heime PropTech AS (org.nr. 926 488 988) (**Tjenesteleverandøren**);
- (2) Bryggene AS (org.nr. 929 501 896) (**Utbygger**), og
- (3) Bryggene Hommersåk borettslag

(Tjenesteleverandøren, Utbygger og Sameiet er heretter referert til som en **Part** og i fellesskap som **Partene**).

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Tjenesteleverandøren er leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Boligprosjektet består av inntil 56 andeler på eiendommen med gnr. 101 bnr. 527 i Sandnes kommune (**Boligprosjektet**). Boligprosjektet skal oppføres i regi av Utbygger. Under utbyggingen skal Utbygger se til at Boligprosjektet tilrettelegges for felles aktiviteter og servicefunksjoner som skal ytes til beboerne i Borettslaget, bl.a. ved leveranser fra Tjenesteleverandøren.

Avtalens formål er særlig å sikre en god og omfattende leveranse av basistjenester / servicefunksjoner til beboerne i Borettslaget, og sikre at alle beboerne dekker sin andel av kostnadene forbundet med leveranse av disse basistjenestene / servicefunksjonene. Videre skal denne leverandøravtalen legge til rette for at det over tid kan avtales endringer i basistjenestene / servicefunksjonene på en enkel måte, og som sikrer at slike endringer blir bindende både for Tjenesteleverandøren og samtlige andelseiere i borettslaget, slik at alle eiere / beboere i borettslaget til enhver tid dekker sin andel av kostnadene forbundet med basistjenestene / servicefunksjonene. Beboernes dekning av sin andel av kostnadene kalles inn sammen med felleskostnadene i borettslaget, slik at Tjenesteleverandøren utsteder faktura direkte til borettslaget (gjelder leveranser i fase 2, se punkt 2.3 nedenfor).

Partene er enige om at Tjenesteleverandøren skal yte slike tjenester til Utbygger under utbyggingen / markedsføringen av Boligprosjektet som regulert i punkt 2.2 nedenfor. Videre er Partene enige om at Tjenesteleverandøren skal levere slike tjenester til borettslaget etter ferdigstillelse av Boligprosjektet som beskrevet under punkt 2.3 nedenfor.

2. TJENESTER, LEVERANSER MV.

2.1 Generelt

Tjenesteleverandøren skal levere tjenester i to faser. Leveranser i den første fasen skal leveres under utbyggingen, markedsføring og salg av enheter i Boligprosjektet (**Fase 1**). Disse tjenestene leveres til, og skal betales av, Utbygger.

Den andre fasen av Tjenesteleverandørens leveranse omfatter de tjenester som skal ytes til beboerne i borettslaget fra og med innflytting av den enkelte andel og ut Avtaleperioden, som definert i punkt 5 nedenfor (**Fase 2**). Disse tjenestene faktureres borettslaget.

2.2 Nærmere om leveranser i Fase 1

I Fase 1 skal Tjenesteleverandøren utføre / levere følgende:

- (a) Avholde oppstartsmøte hvor det kartlegges en nærmere plan for tjenestetilbudet som skal ytes til beboerne i borettslaget, bl.a. slik at dette kan beskrives nærmere i salgsdokumentasjonen;
- (b) Utforme en skreddersydd plattform med tjenestetilbud for beboerne i borettslaget basert på relevant tjenestetilbud i området, med forslag til leverandører av lokale tjenestetilbud, så som eksempelvis vaskehjelp, hjemmehjelp og bildelingsaktører mv. Utbygger skal godkjenne Tjenesteleverandørens forslag til leverandører;
- (c) Avholde kick off med valgt eiendomsmegler hvor Tjenesteleverandøren/megler gjennomgår hvordan Tjenesteleverandørens tjenester kan kommuniseres til interessenter / kjøpere.
- (d) Utbygger, og eventuelle tredjeparter som bistår Utbygger i forbindelse med utbygging og salg av enheter i Boligprosjektet, skal ha rett til å bruke Tjenesteyterens markedsføringsprodukter, herunder markedsføringsprodukter tilknyttet delerom, aktivitetsplaner, nettportaler og nettsider mv.;
- (e) Leverer "Heime-skjerm" som henges opp i felleslokalet i Sameiet senest innen ferdigstillingen av utbyggingen, hvor beboere kan få oversikt som over f.eks. aktiviteter, meldinger fra styret, værmeldinger og kollektivtider (skjermens innhold skreddersys for borettslaget). Skjermen eies og driftes av Tjenesteleverandøren.
- (f) Identifisere kjøpere som typisk kan fungere som gledesspredere / servicepersoner som vil påta seg å planlegge og gjennomføre aktiviteter, webinarer, fysisk onboarding og tilrettelegger for utleie av fellesarealer til slikt formål mv., for beboerne i borettslaget.

2.3 Nærmere om Fase 2

I Fase 2 skal Tjenesteleverandøren levere følgende tjenester ("**Fellestjenester**") til beboerne i borettslaget:

- (a) Drift av Heime plattformen og gi beboere tilgang
- (b) Sørge for at Borettslaget har et oppdatert tilbud på leveranser fra eksterne leverandører;

- (c) Motivere beboere til å: (i) skape og opprettholde et fungerende virtuelt delerom, (ii) opprette felles aktiviteter, og (iii) bruke Heime-appen.
- (d) Arrangere to aktiviteter i fellesarealene i borettslaget for beboerne i forbindelse med overtakelse.
- (e) Drifte "Heime-skjermen" som nevnt i punkt 2.2 (f).

Tjenesteleverandøren vil markedsføre sine tjenester og se til at beboerne får oversikt over det til enhver tid gjeldende tilbud av tjenester.

3. VEDERLAG

3.1 Vederlag for Fase 1

For tjenestene i Fase 1 skal Utbygger betale til Tjenesteleverandøren et fast vederlag på kr. X eks. mva.

Av vederlaget skal kr. X (eks. mva) betales til Tjenesteleverandøren innen 14 dager etter signering av denne Avtalen.

Resterende beløp, kr. X (eks. mva), skal betales innen 14 dager etter at Utbygger har besluttet oppstart utbygging av Boligprosjektet, og det foreligger rammetillatelse.

3.2 Vederlag for Fase 2

For tjenestene i Fase 2, påløper et månedlig vederlag pr. andel i borettslaget fra og med datoen fra ferdigstilling og innflytting for den enkelte andel:

- Kr 99,- inkl. mva pr mnd. pr. ferdigstilt og innflyttet boligseksjon

Vederlaget skal justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år. Første justering skal skje ved første årsskiftet etter at den første leilighet ble overtatt, og da med basis i indeksen pr. oppstart av Fase 2.

Hver av partene kan, hvert 10 år (regnet fra oppstart av driften), kreve at vederlaget for Fellestjenester skal justeres til markedspris. Videre kan det bli avtalt endringer i vederlaget ifbm. endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 (se punkt 4 nedenfor).

Faktura for tjenestene som leveres i Fase 2 faktureres borettslaget månedlig.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Ved vesentlig betalingsmislighold kan den aktuelle andelseier / beboer nektes tilgang til Fellestjenestene, likevel slik at andelseiernes betalingsforpliktelse ikke opphører.

4. ENDRING AV INNHOLDET I / OMFANGET AV FELLESTJENESTER

Driften i fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være tilgjengelig for leveranse av de Fellestjenester som inngår i Fase 2.

Partene er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i Fellestjenestene i Fase 2 kan endres over tid. For å sikre at slike endringer blir enhetlig og gjeldende for samtlige andelseiere / beboere, kan styret i borettslaget og Tjenesteleverandøren til enhver tid avtale endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 og, i sammenheng med justering av innholdet i tjenestene; avtale justering av vederlaget for Fellestjenestene, ref. styrets oppgaver regulert i eierseksjonsloven § 57.

Ved avtale om endringer i Fellestjenester skal følgende gjelde som begrensning for hva styret kan avtale på vegne av borettslaget / den enkelte eierseksjonssameier:

- At endringene i leveranse av Fellestjenestene ikke medfører en økning av vederlaget på mer enn 20 % pr. år.
- At endringene i Fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter.

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning.

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen løper fra signering til og med den dato som faller tre år etter innflytting av den første leilighet (andel) [**Avtaleperioden**]. Avtalen kan ikke sies opp i Avtaleperioden.

Deretter forlenges Avtalen med faste nye perioder på tre år om gangen, på samme vilkår, med mindre en av Partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av den aktuelle 3 års perioden.

Selv om avtalen er uoppsigelig kan den heves dersom det foreligger vesentlig mislighold fra en av Partene. Ved mislighold som ikke medfører heving, gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser som prisavslag, erstatning mv.

6. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

Tjenesteleverandøren står fritt til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til selskaper i samme konsern eller til tredjemenn. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter at Sameiet har blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overdragelsen.

Borettslaget er forpliktet til å forsikre seg om at eventuelle leietakere, beboere eller lignende overholder bestemmelsene Avtalen.

7. TINGLYSING

Denne avtalen, eller utdrag av denne, kan tinglyses på hver andel i borettslaget, og andelseier gir ved sin signatur på denne avtale samtykke til slik tinglysning. Utgifter ved tinglysning dekkes Tjenesteleverandøren.

--

Dato: _____

For Heime Proptech AS

Signatur:
Navn: Vetle Isdal Bringsjord
Tittel: Styrets leder

For Bryggene AS

Signatur:
Navn: Ivar Isdal
Tittel: Daglig leder

Signatur:
Navn:
Tittel:

BATE ORDENSREGLER

Standard ordensregler for boligselskapet

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

All utendørsbelysning, både fastmontert og midlertidig (Julelys) skal være ensfarget med «varm hvit» fargetone.

Det er heller ikke tillat med belysning som er blinkende eller på annen måte sjenerende

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Parkeringsplasser tilpasset for funksjonshemmede (HC parkering) kan i noen tilfeller være tildelt personer uten behov for dette. Skulle det på et tidspunkt flytte inn en beboer som har krav på tilrettelagt parkering, eller en eksisterende beboer få behov for en slik plass, skal disse andelseierne bytte plasser. Hvis det er flere ledige HC plasser, skal det foretas en loddtrekning om hvem som skal bytte plass. Flytting av utstyr som er montert ved parkeringsplassen (eks. lader til el bil) betales av den som initierte flyttingen. Dette gjelder også flytting av innhold i eventuelle sportsboder som bytter plassering.

Beboere som bor i en andel uten rett til parkering, vil ikke få rett til å overta en HC parkering, om det på et tidspunkt skulle bli nødvendig.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

LOVANVENDELSER

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppføringslova>

BORETTSLAGSLOVA

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag>



BOLIGSELGER

Eirin Hovland Hollund,
Tlf: 909 17 628
Epost: eirin@ineoeiendom.no



BESØKSADRESSE
INEO Eiendom, Klubbgata 1, 4013 Stavanger