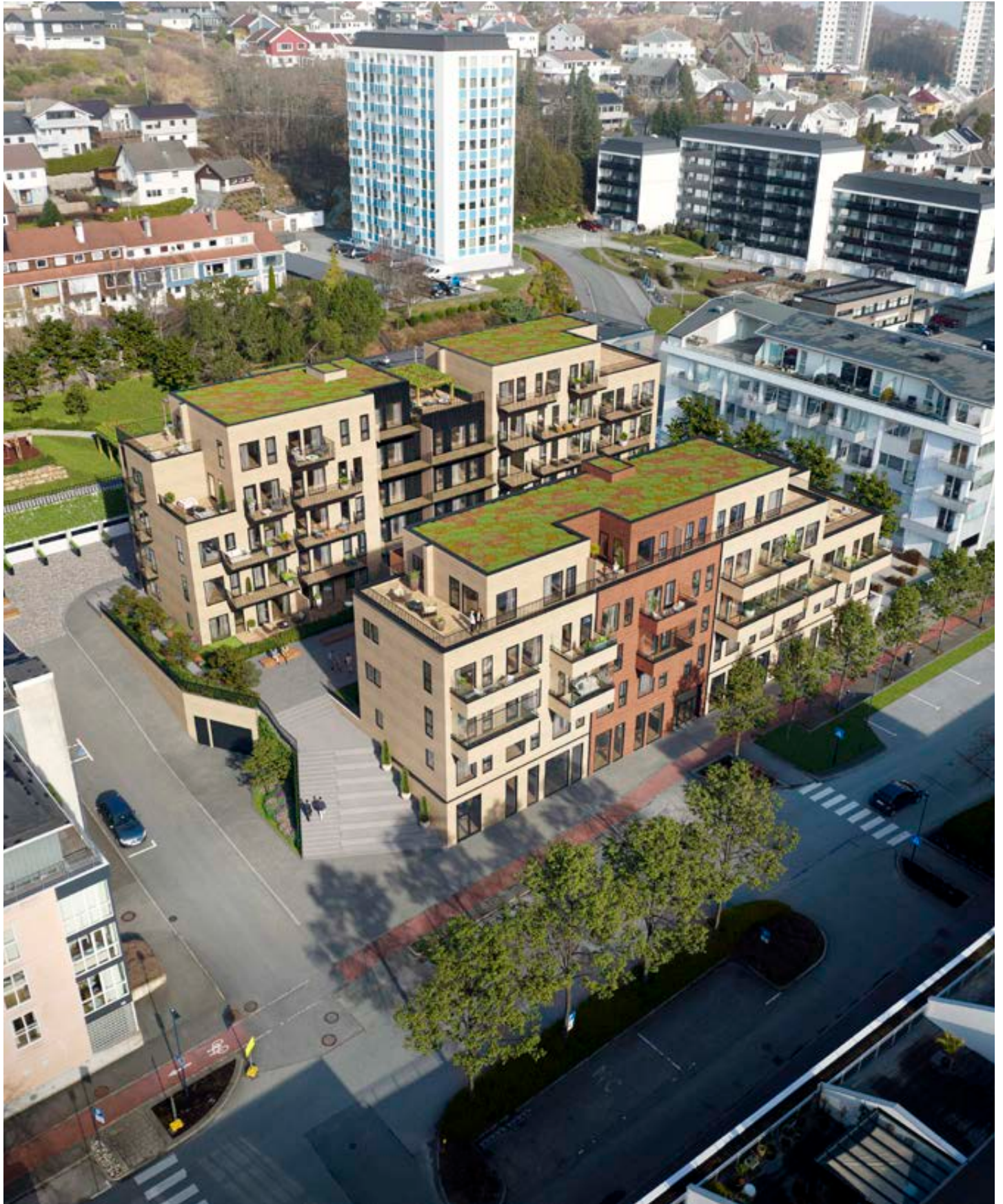


Langgata Pluss - Næring

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 10 625 000,- Eiendomstype Forretning/butikk/Kontor
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Langgata 90-92 - Langgata Pluss

Nye næringslokaler under oppføring i Langgata Pluss! Spennende muligheter som 1 eller flere seksjoner

Adresse	Langgata 90-92 4306 SANDNES
Prisantydning	Kr 10 625 000,-
Totalpris	Kr 10 672 440,-
Eierform	Eiet
Eiendomstype	Forretning/butikk/kontor
Byggeår	2027
Etasje	1

Attraktivt næringslokale med god eksponering, godkjent for både forretning og kontor, beliggende i et område med flere etablerte næringsseksjoner som bidrar til et aktivt og attraktivt næringsmiljø. Eiendommen kan være en spennende mulighet for både egen bruk og investering, med fleksible løsninger og gode utviklingsmuligheter. Det er anledning til å dele opp seksjonen i flere enheter før overtakelse, noe som gir ytterligere tilpasnings- og utleiemuligheter.

Lokalet leveres som et moderne rålokale – et bygningsmessig skall – klargjort for videre leietakertilpasning. Leveransen er bruksnøytral og gir stor frihet til å utforme arealene i tråd med valgt virksomhet og behov. Videre prosjektering og tilpasning kan gjennomføres i samarbeid med totalentreprenør når endelig bruk og funksjonskrav er avklart.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	17
Budgivning	42

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

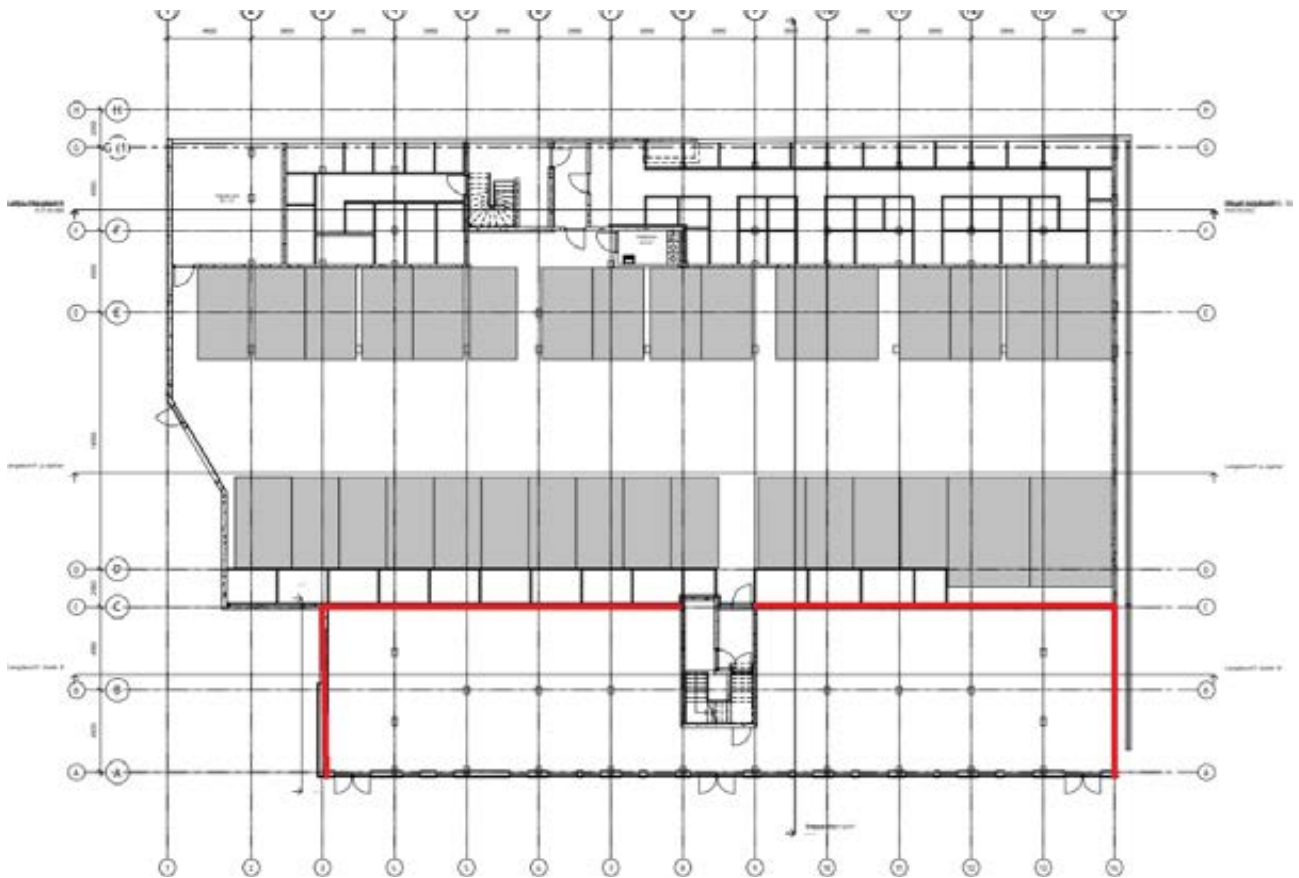
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

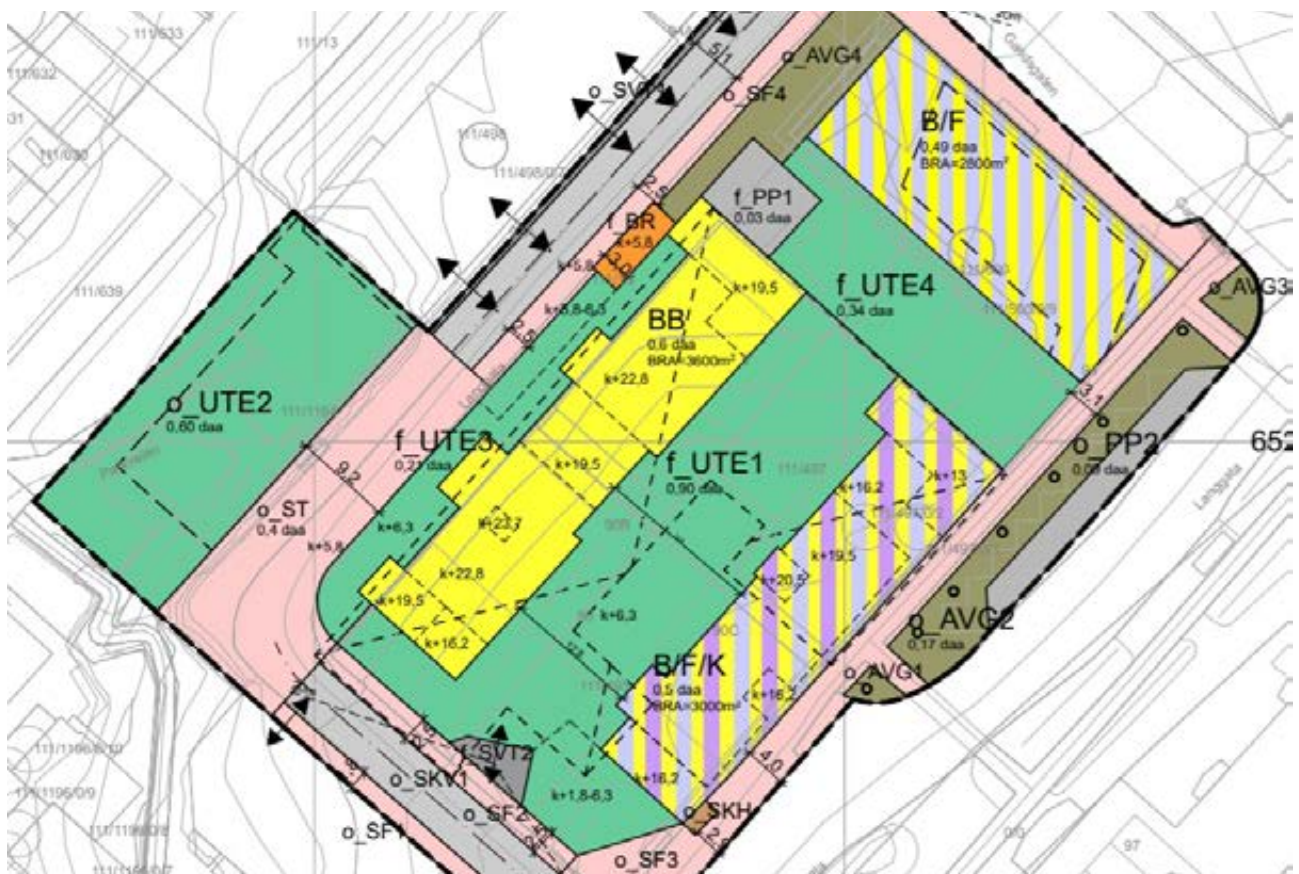
Ingen salg
Ingen regning







Oversikt seksjon - markert i rødt



Reguleringsoversikt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Langgata Pluss, i et etablert område nord i Langgata.

Området er i utvikling med fokus på å skape et godt og levende bymiljø, og kombinerer næring og bolig på en måte som gir gode rammer for både virksomhet og daglig bruk.

Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til sentrum, med enkel tilgang til byens servicetilbud, handel, servering og kollektivtransport.



Nabolagsprofil

Langgata 90

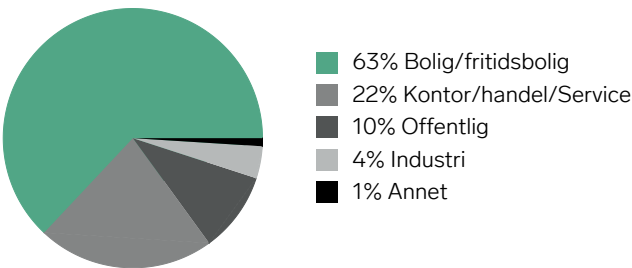
Lokal transport

 Gandsgaten Linje 6, 21, 42, X60, N84	0 min  0 km
 Langgata nord Linje 6, 21, 42, X60, N84	3 min  0.2 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min  0.6 km
 Sandnes rutebilstasjon Buss, tog	7 min  0.6 km

Transport for lengre reiser

 Equinor øst Linje Equinor	9 min  5.7 km
 Equinor vest hovedinngang Linje Equinor	11 min  5.8 km
 Stavanger Sola	18 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min  14.7 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	3 min 
 Vågsgata, Sandnes	6 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 82/100



Trafikk

Trafikk til tider 66/100

Området har blitt vurdert av 25 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Enhet for Hjemmetjenester og Re...	686
Tidewater Marine AS	237
Sandnes Kommune Sentraladministrasjon	211
Sandnes Kulturskole	198
Vågen Videregående Skole	180
Byhagen Bo- og Aktivitetssenter	168
Sandnes Politistasjonsdistrikt	158
Sandnes Sparebank Hovedkontor	131
Trones Skole	125
Sandnes Videregående Skole	124
Sandnes Kommune Fritidstilbud for Barn ...	119
Sandnes Kommune Rekrutteringstjeneste...	107
Modern Design AS	106
Bufetat Vest Sandnes Ungdomssenter	105
Quality Hotel Residence AS	82

Treningssenter

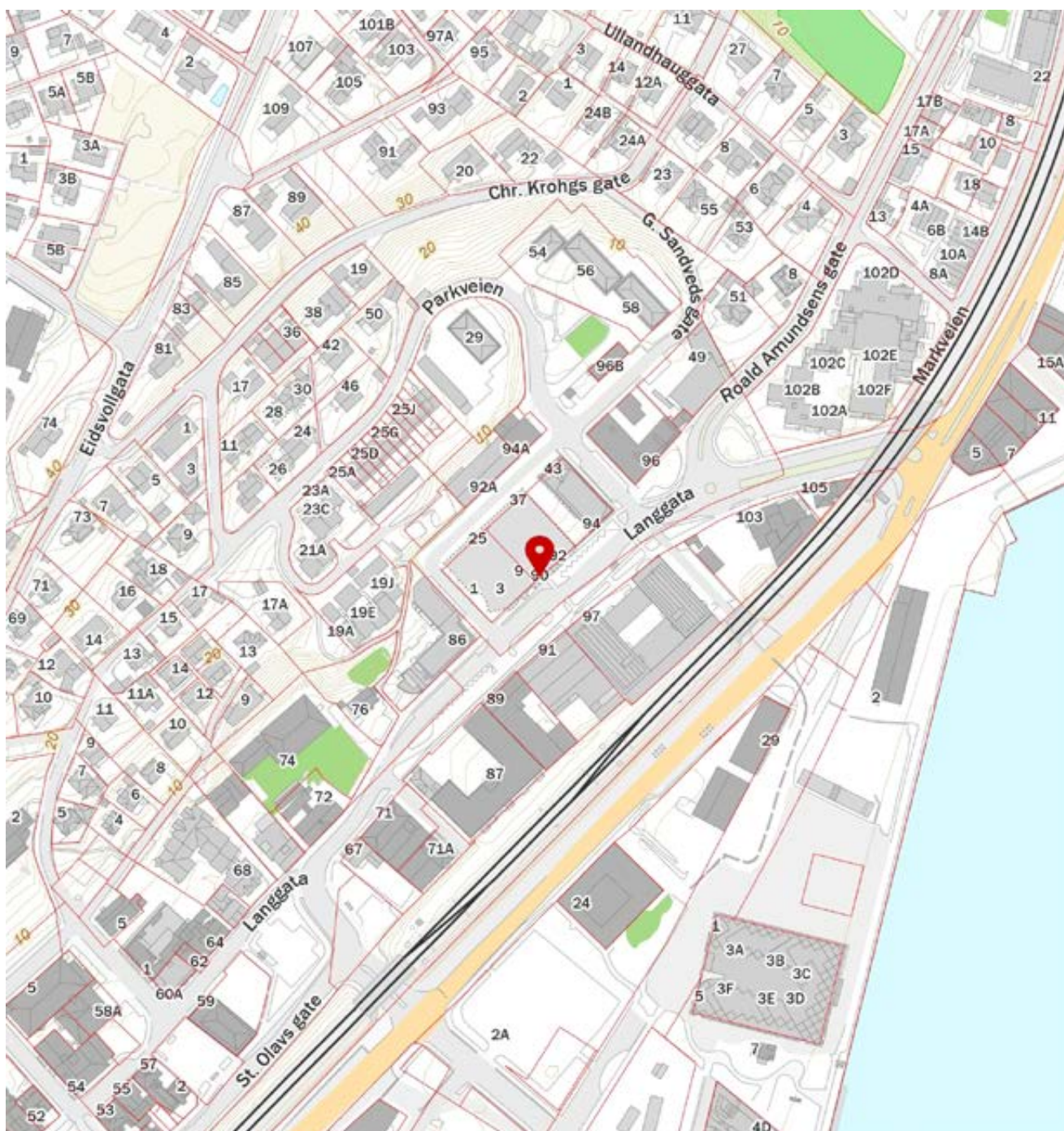
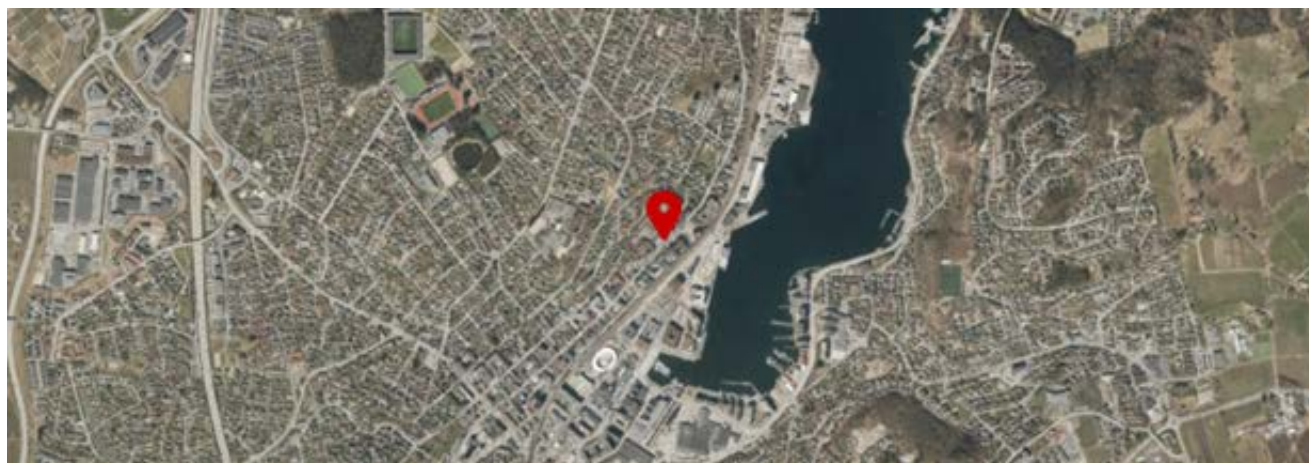
 Robust Trening Sandnes	5 min 
 SATS Sandnes	8 min 

Dagligvare

Kiwi Vågsgata	5 min 
Coop Extra Bystasjonen	9 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km



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 2026



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langgata 90-92 - Langgata Pluss , 4306 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0066/26

SELGER

Langgata Pluss AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 111, bruksnummer 497, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 111, bruksnummer 495, , ideell andel 1/1.

i Sandnes kommune.

Eiendommen vil få tildelt endelig seksjonsnr fra nevnte bnr.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Forretning/butikk/Kontor

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 1.950 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Prosjektet er planlagt oppført på eiendommene gnr. 111 bnr. 495/497 i Sandnes kommune som ligger i byens gågate; Langgata.

Tomtearealet antas å ville bli ca. 1.950 m2.

Det kan komme tillegg av tilstøtende eller utenforliggende parseller med friarealer o.l. som øker det totale tomtearealet.

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

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

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Kort om eiendommen

Attraktivt næringslokale med god eksponering, godkjent for både forretning og kontor, beliggende i et område med flere etablerte næringsseksjoner som bidrar til et aktivt og attraktivt næringsmiljø. Eiendommen kan være en spennende mulighet for både egen bruk og investering, med fleksible løsninger og gode utviklingsmuligheter. Det er anledning til å dele opp seksjonen i flere enheter før overtakelse, noe som gir ytterligere tilpasnings- og utleiemuligheter.

Lokalet leveres som et moderne rålokale – et bygningsmessig skall – klargjort for videre leietakertilpasning. Leveransen er bruksnøytral og gir stor frihet til å utforme arealene i tråd med valgt virksomhet og behov. Videre prosjektering og tilpasning kan gjennomføres i samarbeid med totalentreprenør når endelig bruk og funksjonskrav er avklart.

Bygningsmassen oppføres med solide og varige kvaliteter, herunder fasade i skjermtegl som gir et robust og tidløst uttrykk. Yttervegger leveres isolert uten innvendig plating, og det etableres ikke innvendige skillevegger, noe som gir maksimal fleksibilitet i planløsningen. Vinduer og dører leveres i henhold til gjeldende tekniske krav, og det etableres et ferdig inngangsparti med direkte adkomst fra gateplan. Gulv leveres som betonggulv klart for videre oppbygging, og nødvendige brann- og lydskiller mot øvrige arealer etableres i henhold til prosjektert løsning.

Det er lagt godt til rette for tekniske installasjoner, med bunnledninger ført frem i grunn for tilkobling av avløp, avsatt areal til teknisk rom, samt føringsveier for ventilasjon. Endelige ventilasjons- og øvrige tekniske installasjoner etableres i forbindelse med leietakertilpasning. Det er også avsatt plass for etablering av personalgarderobe. Endelig utforming av lokalet vil avhenge av virksomhetens art og krav, herunder blant annet risikoklasse, personbelastning, brann- og rømningsforhold, ventilasjonsbehov samt øvrige sanitære og tekniske løsninger. Dette gir kjøper en unik mulighet til å skreddersy et funksjonelt og fremtidsrettet næringslokale tilpasset egen drift eller utleie.

BYGGEÅR

2027

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næring.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

PARKERINGSFORHOLD

Det foreligger mulighet for kjøp av parkeringsplass i lukket garasjeanlegg tilknyttet næringsseksjonen.

Pris pr parkering er for tiden 390.000,-

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det tas sikte på at ferdigattest foreligger før overtakelse.

Dersom dette ikke er tilfelle, kan overtakelse gjennomføres på grunnlag av midlertidig brukstillatelse utstedt av Sandnes kommune.

Kjøper aksepterer at ferdigattest kan bli utstedt etter overtakelse.

Selger er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid, og for å oppfylle eventuelle gjenstående arbeider som er en forutsetning for slik ferdigattest, med mindre annet er avtalt.

SKATT

Når det gjelder skattemessige forhold, gjøres kjøper oppmerksom på at eiendommen ikke er gjenstand for særskilte skattemessige avskrivninger utover det som følger av gjeldende regelverk.

Kjøper oppfordres til å rådføre seg med egen rådgiver vedrørende skattemessige konsekvenser.

STANDARD

Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017. Garasjeanlegget utføres i betong.

AREALER

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Areal er hentet fra godkjente tegninger, og oppgitt i BTA.

Oppgitt BTA er inklusiv felles trapperom, som ikke er inklusiv i seksjonen som eksklusivt areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 10 625 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke fastsatt da eiendommen er under oppføring/prosjektert.

Avgiftene vil bli beregnet av Sandnes kommune etter gjeldende satser og regler, og vil blant annet avhenge av eiendommens størrelse, bruk og eventuelle abonnement (vann, avløp mv.).

Det må påregnes kommunale avgifter i henhold til enhver tids gjeldende satser.

Kjøper overtar ansvaret for kommunale avgifter fra overtakelsestidspunktet.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for eiendommen er ikke fastsatt da seksjonen er ny/prosjektert.

For næringseiendom fastsettes formuesverdien normalt med utgangspunkt i beregnet utleieverdi (kapitalisert leieinntekt) i henhold til gjeldende skatteregler.

Verdien vil bli fastsatt av skattemyndighetene etter ferdigstilling og vil kunne avvike fra kjøpesummen.

Kjøper oppfordres til å kontakte egen rådgiver for nærmere vurdering av skattemessige forhold, herunder formuesverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 10 625 000,- (Prisantydning)

kr. 46 350,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 47 440,- (Omkostninger totalt)

kr. 10 672 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Det vil bli tinglyst avtale vedrørende felles renovasjonsløsning til Langgata 94.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet, er det iht. eierseksjonsloven lovbestemt pant til fordel for de øvrige sameierne for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Sandnes kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på ubebygde deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Slik rettighet kan bli tinglyst på eiendommen.

Sandnes kommune kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen. Slik rettighet kan bli tinglyst på eiendommen. Alternativt kan også sameiet bli eier av hele eller deler av slike

installasjoner.

Kjøper kan ikke motsette seg eller gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, parkeringsanlegg, naboforhold eller andre forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Seksjonen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31.

Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger tar følgende forbehold:

- endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr
- mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen.
- mindre justeringer av opplyst bruttoareal
- panthavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
- godkjenning og tinglysning av fradelinger og seksjoner
- utbygger kan transportere kontrakt til et annet selskap.

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

Sameiebrøk:

Endelig sameiebrøk er ikke fastsatt. Antatt 391/3239.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA)

Sameiet:

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/seksjoner.

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.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og

basert på erfaringstall.

Budsjettforslag som er utarbeidet av BATE kan oversendes ved henvendelse til megler.

OVERTAGELSE

Overtakelsesperioden er mai-juli 2027.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
 - 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
 - 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).
- Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

Vedlegg

LANGGATA 90-92 - LANGGATA PLUSS

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LANGGATA PLUSS

(ENDRINGE MÅ PÅREGNES)

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	4
3 Rettslig råderett	4
3-1 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3 Ordensregler	5
4-4 Enerett til bruk	Error! Bookmark not defined.
5 Parkering	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser	Error! Bookmark not defined.
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	6
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	6
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	7
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
7-3 Heftelsesform	8
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8

9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver	8
9-3 Representasjon og fullmakt	9
10 Årsmøtet	9
10-1 Myndighet	9
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
10-5 Møteledelse og protokoll	9
10-6 Stemmerett og fullmakt	10
10-7 Beslutninger på årsmøtet	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Ugildhet og mindretallsvern	11
12-1 Ugildhet	11
12-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Langgata Pluss. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Sandnes Kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører 2848 / 3239 grunneiendommen eies av boligseksjonen, 391/ 3239 av næringsseksjonene. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal

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 ervervsbegrensningen, 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.

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) Fellesareal

(1) Fellesarealene 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 eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og

næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

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.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Enkelte seksjonseiere har parkeringsplasser i parkeringskjeller, disse er seksjonerte som tilleggsdeler til de aktuelle seksjonene. Utbygger står fritt til å organisere evt. ikke tildelte/solgte parkeringsplasser i næringsseksjon(er).

Parkeringsplasser som er lagt som tilleggsdeler til den enkelte seksjon kan kun selges til andre seksjonsseiere i sameiet. Dette krever reseksjonering.

Naboeiendommen skal ha tinglyst rett til gjennomkjøring i parkeringskjeller, utbygger skal sørge for at det inngås avtale med nabo som regulerer bruk og at naboeiendommen er med å dekke del av vedlikehold til rengjøring, vedlikehold, port, forsikring etc. av garasjedel.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. 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 utskifting 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 hæverk.

(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 utskifting 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) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og reparere disse ved fasadetiltak.

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. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Fordeling av kostnader til garasjeanlegg fordeles med lik andel pr p-plass. Kostnader til Tv og internett 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.

(3) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

7-2 Panterett for seksjonseienes 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 beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

(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

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. Styret bør bestå av representanter for både bolig og næring.

(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

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 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 besluttet 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).

10-4 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.

10-5 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.

10-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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) Stemmeliikhet 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 seksjonseierne 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. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

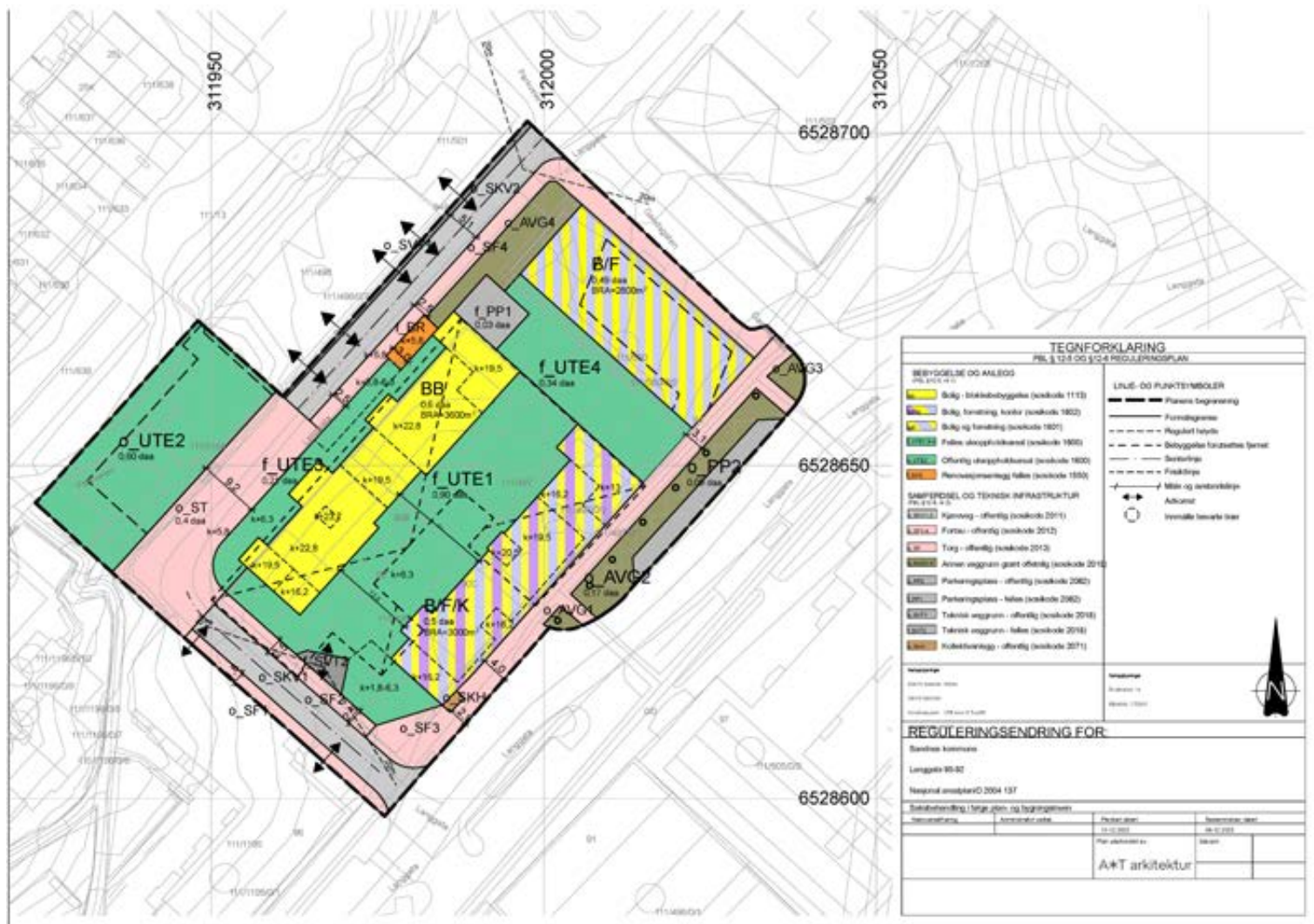
12-1 Inhabilitet

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





Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 111/1164/0/0

Dato: 2025-04-11

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Endret regulering for Langgt. 90, 92 og 94

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2004137

Saksnummer 200405412 - 22/00311

§ 1. FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av en sammensatt bebyggelse med funksjonene bolig, forretning og kontor med tilhørende fellesarealer på Langgata nr. 90, 92 og 94 samt del av gnr.111, bnr.1164.

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av utearealer, garasjeanlegg og adkomstsoner.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1. Utforming av tiltak

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.. Volumsutforming, orientering, uttrykk, material og fargevalg skal samordnes innenfor kvartalet.

Hovedmateriale på fasadene skal være tegl. Balkonger og svalganger skal være en del av den arkitektoniske utformingen og det kan her anvendes metall, tre og glass i tillegg til tegl. Vertikale, sammenhengende fasader skal utføres i samme materiale. Det tillates ikke eksponert betong utover en overgang fra fundament til fasade på maksimum 30 cm.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Minimum 2/3 av vindusflatene mot Langgata skal være fritt for foliering, plakater eller andre dekkende effekter. Ved bruk av foliering, skal det være transperent.

Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter innenfor hvert byggeområde. Leilighetene skal ha gode sol- og lysforhold. Boligsammensetningen skal tilfredsstillende følgende krav:

- Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA
- 15% av leilighetene bør være mindre enn 55 m² BRA
- 15-35% av boligene bør være større enn 80 m² BRA eller ha tre soverom.

Bebyggelsen skal planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppheoldsareal.

Bygningene skal plasseres innenfor viste byggesoner.

Balkonger skal være integrert del av bygningsvolumet og utformes som loggia eller uten søyler. Balkonger kan , fra og med 3.etasje og opp, krage ut over formålsgrense mot Langgata

med maks 1,2 m. Det tillates utkragende balkonger fra og med 2.etasje i BB utover formålsgrenseb mot f_UTE1. Utkragende balkonger tillates ikke inneglasset.

§ 2.2. Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte maks. høyder som vist på planen med linjetema Regulert høyde. Det gis +/- 0,5 meter fleksibilitet i horisontalplanet for regulerte høydesoner.

Det tillates nødvendige overbygg på rømningstrapper og rekkverk langs takterrasser utover angitt byggehøyde. Transparente rekkverk tilhørende takterrasser tillates etablert minimum 1 meter fra gesims. Maksimal høyde over gesims for transparent rekkverk er inntil 1,3 meter.

Fjernvirkning og skyggekast må dokumenteres ved rammesøknaden.

§ 2.3. Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt i m² BRA Maksimal utnyttelse er angitt på plankartet og i bestemmelser under hvert byggeområde.

§ 2.4. Privat uteplass

Alle boenheter skal ha minimum en privat uteplass og størrelsen skal være på min. 3,2 m². Den private uteplassen skal ha tilfredsstillende sol- og støyforhold. Leiligheter i 2.etasje mot Langgata, innenfor delfelt B/F/K kan etableres uten privat uteplass.

§ 2.5. Adkomst

Forretninger og kontorer skal ha inngang fra Langgata. Kjøreadkomst til parkeringskjeller skal skje fra søndre del av gate nr.1431.

Næringslokaler mot Langgata skal ikke ha direkte kjøreadkomst fra Langgata.

§ 2.6. Parkering, sykkelparkering, boder, avfallshåndtering, nettstasjon

Parkering skal løses i underetasjene under kvartalet

Parkeringskrav: Det tillates inntil 0,3 parkeringsplasser per 100m² BRA forretnig/kontor og inntil 0,7 parkeringsplass per boenhet

Ingen deler av p-anlegg skal være synlig mot tilstøtende gater. 1.etg på gateplan i B/F/K og B/F skal sikres formål som gir liv til gaten, eller som er publikumsvennlig.

Sykkelparkering skal løses i gårdsrommet på kote +6,30 og i parkeringskjeller.

Adkomst til eksisterende parkeringskjeller under BB skal gå via garasjeanlegg under f_UTE1

Plassering av innkjørsel til parkeringskjeller skal tilpasses gatens nivå.

Ved flytting av nettstasjon skal den integreres på nedre nivå i o_UTE2.

Det skal etableres og sikres gjennomkjøring til parkeringskjeller under B/F.

Det skal opparbeides HC-parkering i henhold til kommundelplan for Sandnes sentrum.

§ 2.7. Støy

Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side eller ha kompenserende tiltak der dette ikke er mulig for å oppnå dempet fasade.

Støytiltakene skal sikre støynivå under L_{den} 55dB for uteoppholdsarealer, jf. T-1442/2021.

§ 2.8 Grønne tak og overvannshåndtering.

Bebyggelsen innenfor BB og B/F/K skal ha grønne tak som del av overvannshåndteringen. Overvannsmengden fra planområdet skal ikke øke belastningen på det kommunale overvannsnett.

§ 2.9 Renovasjon

Nedgravde avfallskonteinere for boligene innenfor BB og B/F/K skal etableres innenfor f_BR..

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Blokkbebyggelse, BB

Fasadene i felt BB skal deles opp i minimum 3 vertikale volumer. Hver del skal ha egen farge/nyanse og komposisjon. En 5.etasje mot Langgata skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra gesims.

Den midtre bebyggelsen kan utføres i tre. Fasadelivet som utføres i tre må være forskjøvet fra den øvrige fasade av tegl og kan maksimalt ha bredde tilsvarende 1/5 del av fasadens lengde. Tre-fasadens materiale skal være vertikalt sammenhengende.

I bebyggelsens 5.etasje kan deler av fasaden som ikke er vertikalt sammenhengende med underliggende etasjer utføres i tre.

Felt BB skal utvikles for boliger over kote +6,30.

Maksimal utnyttelse er 3600 m² BRA. Arealer under bakken skal medregnes.

Bebyggelsen skal trappes fra nivå +16,2 til maks byggehøyde +22,8 innenfor de avgrensninger som er vist på plankartet.

Balkonger på bebyggelse innenfor BB kan krage ut over formålsgrense mot f_UTE1 med maks 2 m.

Det tillates utkragende svalganger utenfor formålsgrensen fra og med 2.etasje mot f_UTE3 mellom heis- og trappehus vist som volumer til bakkenivå på plankartet.

Det tillates å etablere felles takterrasse på BB på kote +19,5. Det tillates pergola på felles takterrasse. Pergolaen skal være lavere enn tilgrensende gesimskanter og trekkes minst 1,5 meter tilbake fra gesimskant.

§ 3.2 Bolig, forretning B/F

Felt BF1 skal utvikles for boliger og forretning, boliger over kote + 5,40.

Maksimal utnyttelse er 2800 m² BRA. Arealer under bakken skal medregnes.

Bebyggelsen kan ha maks byggehøyde +20,67.

Det skal etableres felles takterrasser på øverste etasje tilsvarende et areal på 200 m².

Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner.

Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av levvegger, pergolaer og/eller plantekar. Levegger og pergolaer skal utformes som en integrert del av bygget og skal trekkes tilbake fra fasade minimum en avstand tilsvarende høyden på pergola/levegg.

§ 3.3 Bolig, forretning, kontor B/F/K

Fasadene i felt B/F/K skal deles opp i minimum 3 vertikale volumer. Hver del skal ha egen farge/nyanse og komposisjon. En 5.etsjemot Langgata skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra gesims.

Felt B/F/K skal utvikles til boligformål over kote +6,30. Arealet på gatenivå som vender mot Langgata skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, forretning/kontor, med inngang fra Langgata.

Maksimal utnyttelse er 3000 m² BRA. Arealer under bakken skal medregnes.

Bebyggelsen skal avtrappes fra nivå +13,0 til maks byggehøyde +19,4 innenfor de avgrensninger, som er vist på plankartet.

Det tillates utragende svalganger utenfor formålsgrensen fra og med 2.etasje mot f_UTE1 mellom heis- og trappehus vist som volumer til bakkenivå på plankartet. Svalgangen skal gis variert dybde fra fasaden på minst to steder per etasje. Svalgangen skal beplantes.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

§ 4.1. Fellesbestemmelser

Fartsreduserende og miljømessige tiltak (variasjon i gatebelegg, forhøyning, innsnevring og/eller planting av tre og grønne vekster) kan tillates, etter teknisk plan godkjent av Sandnes kommune.

Vegger bak nedkjørselsrampen (f_SVT2) til parkeringskjelleren skal være beplantet.

Det skal være fri sikt mellom 0,5 og 22,5 m høyde i frisiktsoner.

§ 4.2 Kjøreveg offentlig (o_SKV1-2)

Det kan innpasses offentlige parkeringsplasser i nordre ende av o_SKV2 tilknyttet o_SF4.

§ 4.3. Fortau offentlig (o_SF1-4)

Arealene er avsatt til offentlig fortau.

§ 4.4. Annen veggrunn teknisk offentlig (o_SVT1)

Arealet er avsatt til offentlig veggrunn teknisk anlegg/skulder.

§ 4.5. Annen veggrunn grønt offentlig (o_SVG1-3)

Eksisterende trerekke innenfor samferdselsområdene skal bevares. Trærne tillates beskåret som del av vedlikehold og stell.

Eksisterende rosebed innenfor samferdselsarealene skal opprettholdes og eventuelt revegeteres etter anleggsarbeid.

Det tillates opparbeidelse av sykkelparkering mellom trærne innenfor samferdselsområdene.

§ 4.6. Torg offentlig (o ST)

Arealet skal opparbeides som offentlig torg med oppholdssoner, beplantning og belagt med høykvalitetsdekke av naturstein utformet som brostein eller heller.

Det tillates ikke gjennomkjøring over torget.

Torget skal opparbeides slik at det sikres adkomst for utrykningskjøretøy.

Torget skal opparbeides med ulike sittemuligheter med gode solforhold. Trær, busker og annen vegetasjon skal benyttes som romdannende elementer. Beplantning skal bestå av ulike arter i ulike sjikt og med årstidsvariasjoner.

Deler av beplantningen kan anlegges som regnbed og inngå som del av overvannshåndteringen. Endelig opparbeiding av arealet skal samordnes med Sandnes kommune og vises i utomhusplan.

§ 4.7. Parkering offentlig (o PP2)

Arealet er avsatt til offentlige parkeringsplasser.

§ 4.8. Kollektivanlegg offentlig (o SKH)

Det skal opparbeides leskur. Det kan være frittstående eller som fastmontert tak med sidevegger.

§ 4.9. Område for parkering f PP1

Det legges til rette for fellesparkering med 3 plasser forbeholdt B/F.

§ 4.10. Annen veggrunn teknisk felles (f SVT2)

Arealet skal benyttes til inn og utkjøringsareal for parkeringskjeller.

§ 4.10. Renovasjonsanlegg felles (f BR)

Det skal etableres nedsenkete avfallscontainere innenfor arealet. Det skal være minimum 1 meter klaring mot tilstøtende konstruksjoner. Hele arealet skal anlegges på nivå med fortau.

§ 4.11. Annen veggrunn grønt felles (o AVG4)

Området skal ha grønn beplantning i ulike sjikt samt minimum to trær.

Det tillates begrenset inn og utkjøring over arealet.

Endelig opparbeiding av arealet skal samordnes med Sandnes kommune og vises i utomhusplan.

§ 5. FELLES UTEOPPHOLDAREAL

Utendørs fellesarealer, f_UTE1 og f_UTE3, er felles for BB og B/F/K. Utendørs fellesareal f_UTE4 er felles for B/F.

Arealer som inngår i beregningen av felles uteareal skal utformes med gode uteoppholdskvaliteter. Utearealene skal ha samme formspråk og materialkvalitet som bebyggelsen.

Avgrensning mellom lekeareal i f_UTE2 og o_ST skal utformes med vegetasjon.

Fellesområder og lekearealer skal opparbeides etter retningslinjer i Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Felles uteoppholdsarealer skal være min. 16 m² pr. leilighet.

§ 5.1. Felles uteoppholdsareal f_UTE1

Området har maks byggehøyder + 6,3.

Området kan underbygges med inntil 1 underetasje for parkering, boder og avfallsrom.

I hjørnet ved B/F/K skal det tilrettelegges for en sjenerøs trappeforbindelse, som vist i illustrasjon: 0003, Illustrasjonsplan utomhus, datert 06.12.2023, revisjon 2, datert 10.12.2023, fra Langgata og opp til det sentrale fellesarealet i kvartalet jf. § 7.

Det skal opparbeides sandlekeplass for de minste i gårdsrommet.

Det skal etableres plantekasser for beplantning av svalgangen til B/F/K.

§ 5.2. Offentlig byrom for lek o_UTE2

o_UTE2 er i sin helhet offentlig byrom med lek for kvartalet og andre i naboskapet.

Arealet skal opparbeides med beplantning, sittegrupper, rekreasjonsarealer samt apparater, konstruksjoner og belegg som innbyr til lek og sportsaktiviteter.

Det må etableres godkjent sikring langs kant mot tiliggende gate. Det skal etableres trapp fra o_ST og opp til lekeområde o_UTE2. Trappen skal utformes og opparbeides slik at det sikres tilgang til kommunale VA-ledninger i grunnen tilknyttet trappeløpet.

o_UTE2 kan underbygges med kontor/forretning med adkomst fra o_ST

Underbygging kan også benyttes til boder og lager for boligene innenfor planområdet.

Maksimal BRA for innvendige underbygde arealer er 400 m² BRA.

Bygning skal plasseres innenfor eksisterende bygnings grenser og byggelinjer.

§ 5.3. Felles uteoppholdsareal f_UTE3

Arealet skal tilrettelegges for uteoppholdsareal med oppholdssoner, vegetasjon og møblering.

Arealet skal beplantes mot o_SF2 og o_ST.

§5.4. Felles uteoppholdsareal f_UTE4

Det skal etableres beplantning som buffer mellom f_UTE4 og f_PP1.

§ 6. REKKEFØLGEKRAV

§ 6.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis må følgende foreligge:

- Dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

- Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for blå-grønne løsninger og tiltak.
- Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige trafikkarealer, som skal være godkjent av Sandnes kommune før rammetillatelse gis.
- Tekniske planer og løsninger skal utarbeides i tråd med reguleringsendringens vedlagte VAO-rammeplan og være godkjent av Sandnes kommune VA, før rammetillatelse kan gis.
- Plan for håndtering av avfall (renovasjonsplan) skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune.
- Det må undersøkes om grunnen kan være forurensset iht. forurensningsforskriftene del 1, kap.2, «Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider» Eventuell tiltaksplan skal godkjennes sammen med tekniske planer.
- Det skal vises plantekasser for beplantning av svalgangen til B/F/K ved søknad om rammetillatelse.

§ 6.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gjøres tiltak:

- Søknad om igangsettingstillatelse skal dokumentere godkjent løsning for avfallskonteinere for bebyggelsen innenfor felt BB og B/F/K i henhold til kommunal norm.
- Det skal foreligge egen overordnet utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som er godkjent av Sandnes kommune og som viser utforming og opparbeidelse av utearealene og særlig offentlige uteoppholds- og trafikkarealer.

§ 6.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal:

- Fellesområder, torg, gater og fortau være opparbeidet.
- Det skal være etablert godkjent sikring langs kant av o_UTE2 mot tiliggende torg o_ST
- Det skal være etablert forbindelse med HC-rampe og trapp mellom nivåene i f_UTE1 og f_UTE3
- Tilfredsstillende støyforhold være dokumentert og eventuelle støytiltak være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.
- Trapp fra o_ST til lekeområde innenfor o_UTE2 være etablert som vist på illustrasjon: Illustrasjon: 0003, Illustrasjon utomhus, datert 06.12.2023, revisjon 2, datert 10.12.2023.
- Før brukstillatelse for boliger innenfor BB og B/F/K kan gis, skal felles takterrasse med oppholdssoner være etablert.
- Før brukstillatelse for boliger innenfor BB og B/F/K kan gis, skal opparbeidet parkeringskjeller ha etablert gjennomkjøringsmulighet til parkeringskjeller under B/F.

§ 7. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Illustrasjon: 0003, Illustrasjonsplan utomhus, datert 06.12.2023, revisjon 2, datert 10.12.2023

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
05.12.2018	18/03076	I bestemmelsene er det gjort mindre justeringer og tilføyninger som forholder seg til endringene i plankartet.
20.03.2024	22/00311	Endring i bestemmelsene etter vedtak i UBS 20.03.2024 – se sak vedlegg 3 Synlige endringer i gjeldende bestemmelsene



TEGNFORKLARING

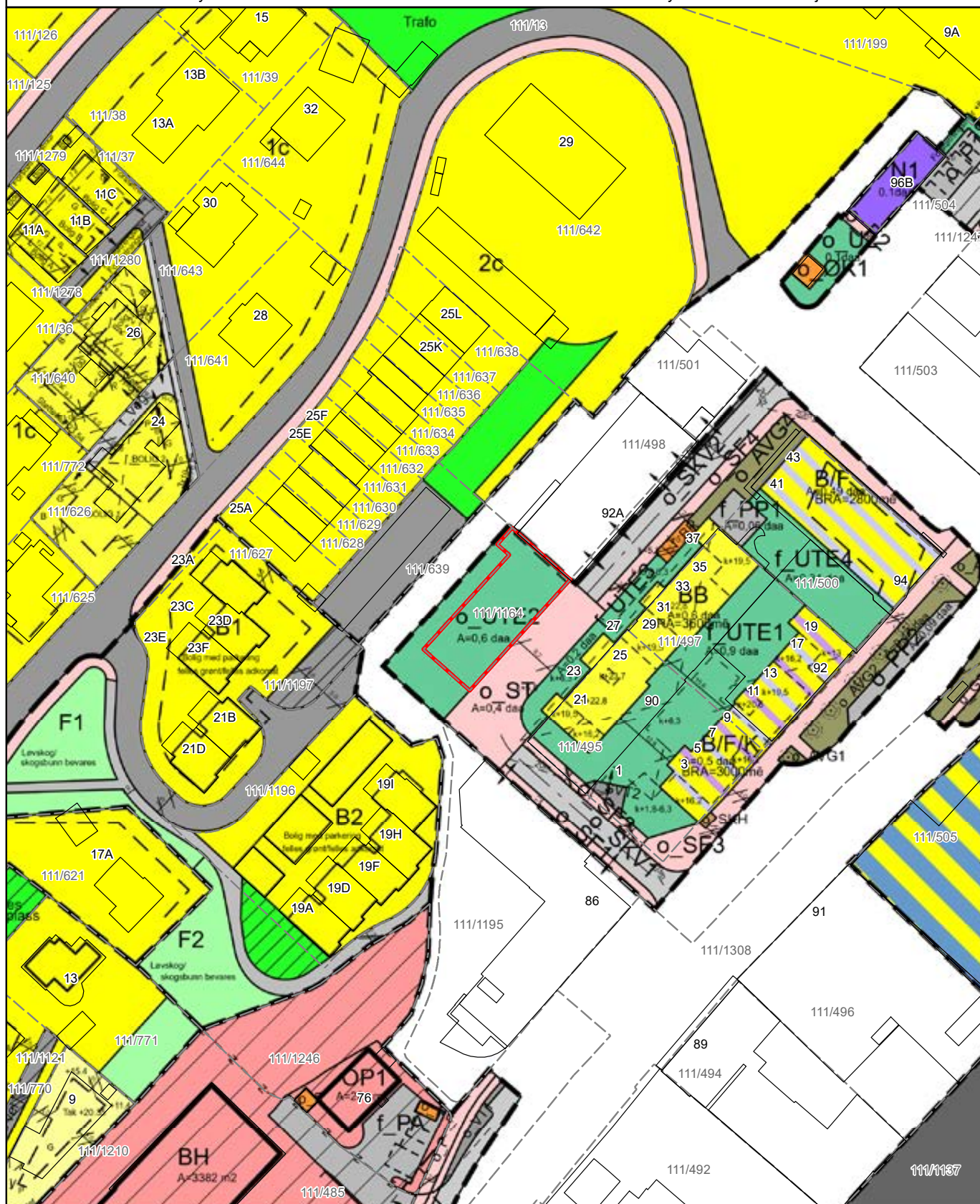
- Plangrense
- Oppholdsareal
- Gangsgang
- Asfalt
- Sandkassesand
- Grus
- Betong
- Nye trær
- Busker/hekk
- Gjerde/rekkverk
- Nye bygg
- Pingpong-bord
- Avfallscontainer
- Sklie
- Drivhus
- Pergola
- Klatreplanter
- Tråkkheller
- Leke-/treningsapparater
- Sykkelparkering
- Stauder/prydgress
- Gress
- Sedum/elvestein
- Tredekk
- Innmålte trær (bevares)
- Plantekasser/felt
- Benker
- Kantstein
- Mur
- Nye høyder
- Nye koter
- Eks. høyder
- Eks. Koter
- Inngang
- Fallpil
- Kjeller
- Renovasjon oppstill.
- Brannopstillingsplass



Eiendomsgruppe Vest		Langgata 90-02	
Illustrasjonsplan utomhus		Langgata 90-02	
COWI		0003 2	

Ikrafttredelsesdato: 24.4.2007

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



BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0066/26

Adresse: Langgata 90-92 - Langgata Pluss , 4306
SANDNES, gnr. 111, bnr. 497 og 495 i Sandnes
kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 48434848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/