PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

TELTHUSVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Bygningstegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Telthusveien 16
4319 Sandnes

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 21/01/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 320
Hjemmelshaver:	Sune Magnus Bøe Kristoffersen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	11
Byggeår:	2023
Tomt:	Ukjent, Borettslag er eier av tomt. m²
Kommune:	Sandnes

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sune Magnus Bøe Kristoffersen
Befaringsdato:	21.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er stort sett flatt anlagt med gangveier og felles uteområder.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg i 4 etasjer oppført/ferdigstilt i 2023. Leiligheten ligger i 2. etasje.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Kjeller har lukket garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder.
Felles trapper og heis.

Isolerte betong elementer i yttervegger, utvendig kledd med teglstein og noe bindingsverk konstruksjoner med bordkledning.
Etasjeskiller av betong.

Vinduer/dører er i malt trevirke/aluminium med isolerglass.
Inngangsdør har brannmotstand B-30.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt-belegg. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår uten slitasje innvendig.

Noen mindre bruksmerker innvendig kan allikevel påregnes.
For nærmere informasjon om leiligheten, se rapporten i sin helhet.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene.

Utvendige forhold står borettslaget/sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg,
beredere, vinduer og dører etc. Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor. Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie. Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:
ETASJESKILLER.
Etasjeskillere er i betong. Gulv har for det meste laminat.
De største høydeavvik som er registrert, er på, 9 mm. målt i kjøkken/stue. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har like overflater: Det er laminat på gulvet, malte veggplater og betong. Taket har malt betong og plater.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Innvendige dører er hvitmalte fyllingsdører.

Takhøyden stue/kjøkken er 271 cm. Bad har ca. 229 cm. takhøyde.

Badet har fliser på vegger/gulv og plater i tak. Gulvvarme består av vannboren varme. Det er baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, micro-ovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring med føler montert under benkeplate.
Komfyrvakt med enhet over platetopp.

Oppvarming består av varmekabler på bad og radiator i stue. Varmtvann kommer fra felles tank.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje.	44			5
SUM BYGNING	44			5
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2. Etasje
Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken og bod.

BRA-e:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 44 kvm.
TBA inngår med ca. 5 kvm. balkong.

Eier disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm. Denne er ikke medtatt i arealet.

Eier har en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 0 grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sune Magnus Bøe Kristoffersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

21/01/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 2. etasje

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har fliser på vegger/gulv og plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler med termostat. Det er baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser med varmekabler.
En sluk plassert i dusjnisje.
Dusjsone har nedsenk på ca. 10 mm. lokalt fall til sluk på ca. 1:100
Hovedgulv har ca. 8 mm. fall mot sluk fra dør.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2023.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtrom er nytt (under 5 år). Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk på vegger/gulv.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 2. Etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, micro-ovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring med føler montert under benkeplate.
Komfyrvakt med enhet over platetopp.

Merknader: -



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater/betong.
Gulv har for det meste laminat.

Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget, fremstår som nytt.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vindu/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår. Glasslister/omramming er i aluminium.
Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.
Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue, oppmålt til ca. 5 kvm. Ukjent tekking av balkong.
Rekkverk i stål, høyde er ca. 100 cm.
Terrassebord som gulv, tekking er ikke tilgjengelig. Avrenning via sluk/renne med overløp.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vegghengt toalett på bad har sealbag sikret sisterne.
Røropplegg har utførelse som rør-i-rør med kombiskap -montert på vegg i bod- avløp er i plast.
Vannboren varme i bad og radiator på vegg i stue, kombiskap for rør-i-rør og vannboren-varme.
Varmtvann leveres fra felles tank, oppvarmet via fjernvarme.
Inntak for trykkvann har automatisk lekkasje-sikring.
Hoved-stoppekran er montert i kombiskap.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.
Utvendige avløpsrør/inntak er ikke vurdert.
Anlegget er utført av autorisert rørlegger bedrift med dokumentasjon.

Merknader: -
Rørkurser i kombiskap mangler tilstrekkelig merking, anbefalt utført av autorisert rørlegger.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann til leiligheten kommer fra felles tank.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg (balansert) er montert på vegg i bod.

Det er montert ventiler med tilluft og avtrekk i leiligheten
.
Kjøkken har ventilator med godt avtrekk.
Bad har ventil i tak med godt avtrekk.

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25-30 år.

Innvendige dører er utstyrt med spalte.

Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler, vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg/skap ved inngangsdør.
Automatiske sikringer med kursfortegnelse og hovedsikring.
Anlegget er levert med samsvarserklæring.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr. Sprinkel-anlegg er montert i samtlige rom i leiligheten.

Det er ikke opplyst om radonmålinger er gjennomført, men det anbefales å gjøre det.

Garasjeplass for en bil i lukket garasjeanlegg, med lader for el-bil.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameie.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260012

Selger 1 navn
Sune M Bøe Kristoffersen

Gateadresse
Telthusveien 16

Poststed	Postnr
SANDNES	4319

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo favør boligforsikring

Polise/avtalenr.: 40726987

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El-bil lader er installert på parkeringsplass.

Arbeid utført av: Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader er montert på tilhørende parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

enova

Energiattest



Adresse **Telthusveien 16, 4319 SANDNES**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248347**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300847332**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **320**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **464 kWh**

Rådhusmarka borettslag RM3



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Rådhusmarka borettslag RM3.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme per andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 19.05.2025, kl. 17:30

Felleshuset, Rådhusmarka

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Fortsette avtale med Futurehome

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Rådhusmarka borettslag RM3

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fortsette avtale med Futurehome

Vi har en avtale med Futurehome, som er videreført fra den ble signert med utbygger i 2019.

Avtalen gir oss lys-, apparat- og varmestyring, mot en pris på 99,- i måneden pr enhet.

Det er spilt inn ønske fra en beboer om det er mulig å gå ut av denne avtalen, da den ikke brukes av vedkommende.

Styreleder har kontaktet Futurehome, som har følgende innspill til vår forespørsel om å gå ut av avtalen:

"Avtalen som utbygger har inngått har en treårs avtaletid, og gjelder fra dere flyttet inn 01.06.2023 til og med 31.05.2026. Avtalen fornyes automatisk med 12 mnd. om ikke avtalen reforhandles eller blir sagt opp 3 mnd. før avtalen utløper.

Om dere bestemmer dere for å gå ut av avtalen før avtaletiden utløper, vil gjenstående faktureringsbeløp bli sendt dere som en sluttbetaling.

Dere vil kunne fortsette å bruke smart-tjenestene som normalt uansett, men det kan komme frivillige betalte tilleggstjenester senere, som dere kan velge enkeltvis om dere vil ta i bruk.

Dere betaler nå for følgende:
Nedbetaling av konfigurering av smarthjem i alle boenheter.

Da Ineo inngikk avtalen med Futurehome, betalte de ikke noe for installasjon og konfigurering av smarthusløsningene som er installert i boenhetene. Dette ble bakt inn i en månedspris for nedbetaling over en 3 års periode.

Service og vedlikehold av smarthjem via chat, og ved nødvendighet på stedet

Våre dyktige serviceagenter sitter tilgjengelig for dere per chat, og kan bestå dere ved behov. Vi sender også ut tekniker, hvis det skulle trenges, om dette skyldes noe Futurehome står ansvarlig for å ordne opp."

Det er dermed ikke mulig å gå ut av avtalen pr dags dato, ikke uten å uansett måtte betale beløpet for resten av kontraktsperioden. Første anledning til å gå ut av avtalen vil være 31.05.2026, men avtalen fornyes med et nytt år med mindre den blir sagt opp innen 28.02.26.

Det kommende styret bør i tiden frem mot denne fristen få en skikkelig oversikt over hvilke følger det vil ha for den enkelte beboer at borettslaget eventuelt går ut av denne avtalen. Styret ønsker i dag at beboerne gjør en foreløpig avstemming over om man skal beholde avtalen.

Forslag til vedtak: Avklaring av interessen for å beholde avtalen:

[antall] stemte for å beholde avtalen.

[antall] stemte for å gå ut av avtalen.

Styrets innstilling: Ved flertall for å gå ut av avtalen, vil det kommende styret følge saken videre opp og få oversikt over følgene for den enkelte enhet ved å gå ut av avtalen. Om nødvendig vil det kunne bli holdt en ekstra avstemming etter at mer informasjon foreligger. Ved fremdeles flertall for å gå ut av avtalen vil det kommende styret ha ansvar for å si opp avtalen innen fristen, slik at den ikke videreføres automatisk.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Rune Myklebust Bratthammer har hatt oppgaven i to år, og har meldt at han vil gi vervet videre til en annen beboer. Valgkomiteen har pr 28.04.25 ikke funnet en kandidat som stiller til valg, men fortsetter arbeidet frem mot årsmøtet. Vi er avhengig av at en kandidat melder seg til oppgaven.

Forslag til vedtak: [navn] blir valgt som styreleder for de neste to årene.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Cecilie Mauland er på valg. Hun er åpen for å stille til valg for en ny periode. Valgkomiteen har pr. 28.04.25 ikke funnet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Cecilie Mauland velges inn som styremedlem for en ny toårsperiode.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Aksel Mauland og Elisabeth Gjøse Torgersen er på valg som vara-medlemmer til styret. De har begge meldt seg åpne for å fortsette en ny periode. Valgkomiteen har pr. 28.04.25 ikke funnet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Aksel Mauland og Elisabeth Gjøse Torgersen velges som varamedlemmer for en ny periode på ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Sarah Tøgard og Tina Espedal Høiland har sittet som valgkomite dette året. Årsmøtet må bestemme om vi skal ha valgkomite videre, og valgkomiteen må uttale seg om de ønsker å sitte videre.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at en valgkomite bestående av [navn] og [navn] velges til perioden frem mot neste årsmøte.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		890 412	503 073	962 173
Innbetalt til felles lån - renter		3 785 110	2 387 511	0
Leieinntekt garasje		16 200	9 450	16 200
Tillegg felleskostnader		42 768	24 945	42 768
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		215 568	88 822	215 568
Sum Inntekter		**4 950 058**	**3 013 801**	**1 236 709**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	0	45 640
Forretningsførerhonorar		72 000	42 000	75 750
Tilleggstjenester forretningsfører		18 000	40 625	18 000
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 000
Vaktmestertjenester		101 553	32 175	124 500
Drift og vedlikehold	3	480 822	140 858	448 822
TV og/eller internett		215 202	61 625	215 568
Forsikringer		104 462	42 442	118 650
Kommunale avgifter		215 689	134 487	260 000
Energi/strøm		64 313	36 282	55 000
Administrasjonskostnader		5 719	972	11 800
Sum kostnader		**1 332 977**	**540 285**	**1 382 730**
Driftsresultat		**3 617 081**	**2 473 516**	**-146 021**
Finansielle poster				
Renteinntekter		20 510	13 774	16 000
Rentekostnader		3 774 640	2 421 888	0
Netto finanskostnader		**3 754 130**	**2 408 114**	**-16 000**
Resultat	4	**-137 049**	**65 402**	**-130 021**

429 Rådhusmarka borettslag RM3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	107 449 267	107 449 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**107 449 267**	**107 449 267**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 457	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 165	36 523
Andre fordringer		91 008	28 043
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		117 979	306 626
Sum omløpsmidler		**238 609**	**371 192**
SUM EIENDELER		**107 687 876**	**107 820 459**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital		-71 647	65 402
Sum egenkapital	**6**	**108 353**	**245 402**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	59 835 430	63 615 140
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	20 751 520	16 971 810
Borettsinnskudd		26 862 317	26 862 317
Sum langsiktig gjeld		**107 449 267**	**107 449 267**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 037	49 824
Leverandørgjeld		53 086	43 435
Påløpne renter		19 945	30 588
Annen kortsiktig gjeld		42 188	1 944
Sum kortsiktig gjeld		**130 256**	**125 790**
Sum gjeld		**107 579 523**	**107 575 057**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 687 876**	**107 820 459**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rune Bratthammer	Bente Snefrid Huth	Cecilie Mauland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	40 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 640	0
Sum personalkostnader	**45 640**	**0**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	71 185	40 236
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 836	10 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 000	20 250
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	30 724	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	21 755	6 922
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	262 322	61 406
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	2 044
Sum	**480 822**	**140 858**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-137 049**	**65 402**
Endring disponible midler	**-137 049**	**65 402**
Omløpsmidler	**238 609**	**371 192**
Kortsiktig gjeld	**130 256**	**125 790**
Disponible midler	**108 353**	**245 402**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 449 267
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 449 267
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 449 267
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	180 000	0	180 000
Egenkapital	-71 647	-137 049	65 402
Sum Egenkapital	**108 353**	**-137 049**	**245 402**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**16367057681**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053
Opprinnelig lånebeløp:	80 586 950
Lånesaldo 01.01:	63 615 140
Avdrag i perioden:	3 779 710
Lånesaldo 31.12:	**59 835 430**
Saldo 5 år frem i tid:	57 442 930
Andelssaldo 01.01:	16 971 810
Innbetalt IN i perioden:	3 779 710
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**20 751 520**
Sum pantegjeld for lån:	**80 586 950**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 107 449 267,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 107 449 267,-

Informasjon fra styret

Om Rådhusmarka borettslag RM3

Rådhusmarka borettslag RM3 ligger i Sandnes kommune og består av 36 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 929157559.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rune Bratthammer
Styremedlem, Bente Snefrid Huth
Styremedlem, Cecilie Mauland
Varamedlem, Aksel Mauland
Varamedlem, Elisabeth Gjøse Torgersen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 20 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg ble det avholdt to felles styremøter for styrene til alle borettslagene i Rådhusmarka, der opprettelse av et fellesstyre bestående av styrelederne var viktigste punkt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har økt felleskonstnadene for å gi bedre balanse i budsjettet, og for å dekke opp for generell prisstigning.

Vi har opprettet gartner-avtale for grøntområdet vårt med Bate, og fått oppjustert plantene rundt blokken.

HMS-arbeid:

Vi har gjennomført brannøvelse for borettslaget.

Styrets planer fremover

Sørge for godt vedlikehold av hele uteområdet som tilhører vår blokk.

Følge opp avtalene som er inngått med vedlikehold av bygg og uteområde.

Forsikringsavtale

Rådhusmarka borettslag RM3 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005017139.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rådhusmarka borettslag RM3 mandag 19.05.2025 kl. 17:30
Felleshuset, Rådhusmarka.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Bente Snefrid Huth ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 andelseiere og 0 fullmakter representert.

Totalt 13 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fortsette avtale med Futurehome

Vedtak:
Styret følger saken opp videre for oversikt over følgene for den enkelte andel ved å gå ut av avtalen. Konsekvensene av å gå ut av avtalen vil bli fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling, i god tid før fristen for å melde seg ut av avtalen.

På den ekstraordinære generalforsamlingen vil det bli vedtatt om borettslaget skal si opp, eller fortsette, avtalen.

Vedtatt med 11 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Tina Espedal Høiland ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Ard Danielsen Brynestad ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Aksel Mauland og Elisabeth Gjøse Torgersen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Rune Myklebust Bratthammer og Cecilie Mauland utgjør boligselskapets valgkomité den neste perioden.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Tina Espedal Høiland - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Bente Snefrid Huth - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Ard Danielsen Brynestad - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Aksel Mauland - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Elisabeth Gjøse Torgersen - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sandnes, 19.05.2025

Vedtekter for

Rådhusmarka borettslag RM3, org. nr.
929 157 559

Sist endret 09.03.23

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål og navn

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

Borettslagets navn er Rådhusmarka borettslag RM3.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og organisering av området hvor borettslagets eiendom befinner seg

Borettslaget, og dets eiendom, ligger i Sandnes kommune og borettslaget har forretningskontor i Sandnes kommune.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene /eierne av rekkehus og leiligheter på boligområdet Rådhusmarka. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer på gnr. 40 bnr. 333 og et felles parkeringsanlegg etablert på gnr. 40 bnr. 326. Parkeringsanlegget er seksjonert, og boligenes parkerings- og bodseksjon har fått snr. 1. Rådhusmarka borettslag RM3 vil være medeier i disse felleseiendommene. . Alle eiere av boliger innenfor området har rett og plikt til å være sameiere, og det er opprettet et eget sameie som skal drifte og vedlikeholde felleseiendommene; Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg. Det felles eierskap er regulert i egne vedtekter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 5 000.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, med mindre annet fremgår av loven eller disse vedtektene. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 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.

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.

2.2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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.

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

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

4. BORETT, BRUKSOVERLATING, PARKERING

4.1 Boretten

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.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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.

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.

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

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

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

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 opptil 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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 Parkering

Alle andelseiere har sportsbod lokalisert i parkeringsanlegget omtalt i punkt 1.2 ovenfor, og noen av andelseierne har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i dette parkeringsanlegget

("**Parkeringsanlegget**"). Disse bruksrettighetene skal tinglyses / er tinglyst, og en kopi av det tinglyste vedtak skal vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1.** Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Den nærmere plassering av hver enkelt andelseier sin bod / parkeringsplass, fremgår av plankart vedlagt som **vedlegg 2**.

Beboerne er gjort kjent med at man ikke bør oppbevare papp, tekstiler eller annet som ikke tåler fuktighet i sportsboden, da dette må påregnes å kunne bli fuktskadet. Videre er beboerne gjort kjent med at man ikke bør sette fuktige ting / utstyr i boden, slik som f.eks. våte sykler, da dette kan medføre et fuktigere klima i parkeringsanlegget som igjen vil danne grunnlag for muggsopp. Dersom man skal lagre utstyr i boden som har blitt vått ute, er det viktig at man tørker dette før man setter det inn i boden.

Parkeringsanlegget eies i sameie mellom de som har bruksrettigheter i parkeringsanlegget / eiere av boliger innenfor Rådhusmarka. Utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles mellom sameierne som nærmere regulert i vedtekter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg, vedlagt som **vedlegg 3**.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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.

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.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. 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

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.

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.

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.

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.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

Borettslagets vedlikeholdsplikt blir ivaretatt gjennom sameiet som borettslaget er en del av, slik at det er styret i sameiet som vil ha hovedansvar for det bygningsmessige vedlikeholdet. Kun for de tiltak som bare tilhører borettslaget er det borettslagets styre som er ansvarlig.

Borettslaget skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som er vist på kart vedlagt sameiets vedtekter. Med denne bruksretten følger også et ansvar for å alene besørge vedlikehold og renhold av de aktuelle arealene.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg – borettslagsloven § 5-22

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. borettslagsloven § 5-22. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt.

6.2 Fravikelse – borettslagsloven § 5-23

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Utgifter til TV og internett betales med like del per andel. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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.

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

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

8.3 Styrets vedtak

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.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, eller
- 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 generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

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

Den ordinære generalforsamlingen skal minimum behandle følgende saker:

- 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

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.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

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

Det kan ikke gjøres endringer i bestemmelsen 2-1 eller 4 uten samtykke fra den type andelseiere som er angitt i 2-1, siste avsnitt, dersom det er denne type andelseiere i borettslaget.

VEDTEKTER
for
SAMEIET RÅDHUSMARKA FELLESANLEGG

Vedtatt 04.01.2023. Sist endre etter vedtak på årsmøtet 08.04.2025

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET RÅDHUSMARKA, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Rådhusmarka er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av 12 stk. rekkehus og 7 stk. boligblokker.

Når utbyggingen av Rådhusmarka er ferdigstilt vil området således bestå av følgende boliger / leiligheter og rekkehus (samlet benevnt Boligene):

- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM3, etablert på gnr. 40 bnr. 320
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM4, etablert på gnr. 40 bnr. 332
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM5, etablert på gnr. 40 bnr. 331
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM6, etablert på gnr. 40 bnr. 327
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM7, etablert på gnr. 40 bnr. 328
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM8, etablert på gnr. 40 bnr. 329
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM9, etablert på gnr. 40 bnr. 330
- 12 rekkehus på selveiertomter som skal fradeles gnr. 40 bnr. 318 og 319

Innenfor boligområdet Rådhusmarka er det utendørsarealer, et felleshus, fremtidige hybler og deler av et garasjeanlegg som skal være til bruk for alle beboerne innenfor området, iht. den nærmere regulering i disse vedtektene, og som dermed skal eies av eiere av Boligene i fellesskap. Disse eiendommene / felleslokalene er:

- Deler av et parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom under bakken, nærmere bestemt den del av anlegget som er seksjonert som snr. .... på gnr. 40 bnr 326 ("**Garasjeanlegget**")
- En felles utendørseiendom ("**Felleseiendommen**") besående av gnr. 40 bnr. 333, etter fradeling av arealer regulert til offentlig formål på denne eiendommen.
- Ett felleshus oppført på Felleseiendommen, inkl. delerom / område for deleutstyr ("**Felleslokalet**")
- To stk gjestehybler som vil bli ført opp ifbm. senere byggetrinn ("**Gjestehyblene**")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalet og Gjestehyblene skal være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene (se punkt 2.2 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og Gjestehyblene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") skal eies og driftes i fellesskap av sameierne.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

Sameierne er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Rådhusmarka, ref. punkt 1.1 ovenfor.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere det felles eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

2. SAMEIEETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESLOKALENE, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Fellesanleggene

Sameieren eier i fellesskap Fellesanleggene, i et tingsrettslig sameie. Hjemmelen til Fellesanleggene skal tinglyses på hvert av rekkehusene og hver av borettslagene, med tellere tilsvarende 1 for hver Bolig (dvs. teller 1 for rekkehus og tellere for hvert av borettslagene tilsvarende antall leiligheter i borettslaget).

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene og Gjestehyblene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalet og Gjestehyblene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

2.3 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("**Heime**") er en 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. Dette gjelder blant annet delerom / deleområde for verktøy, fritidsutstyr og andre praktisk utstyr som beboerne kun trenger en gang i blant.

Sameiet har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokalet og Gjestehyblene, og for innkjøp og supplering av deleutstyr. Styret har fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger:

- endringene i leveransen må ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år

- endringene i leveransen må ikke være av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.4 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Rådhusmarka som er sameiere i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom en sameier har overlatt bruken av sin Bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i Boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Fellesanlegg. Det vil si at en eier av Bolig på Rådhusmarka, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av Fellesanleggene. Utleie av Felleslokalet til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av slike lokaler.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt de enkelte Sameiere som har kjøpt bruksrett til fast parkeringsplass.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter og gjesteparkering, fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1.** Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes av Sameiet. Styret skal se til at vedlegg 1 oppdateres fortløpende ifbm. ombytting, salg og utleie av parkeringsplasser.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli solgt fra utbygger til beboere innenfor området, og kan således ikke benyttes fritt av Sameierne. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Rådhusmarka / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor boligområdet Rådhusmarka.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med Boligen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av Bolig innenfor boligområdet Rådhusmarka. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Rådhusmarka som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Rådhusmarka, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Rådhusmarka. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Styret i Sameiet Rådhusmarka kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Beboere på Rådhusmarka som måtte ha nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg pålegger en annen beboer, som har HC-plass, å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader, dekkes av den som har rett til å få bytte plass. Bytteretten gjelder bare

dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. 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.

4. FYSISK BRUK AV FELLESANLEGGENE

Sameierne har rett til å benytte Fellesanleggene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Fellesanleggene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5. OPPLØSNING

Ingen av sameieren har rett til å kreve Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg oppløst.

6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 9 medlemmer, hvor hvert borettslag skal være representert med ett 1 medlem, som skal velges mellom styremedlemmene i det aktuelle borettslag for å sikre kontinuitet / informasjonsflyt mellom Sameiet Rådhusmarka og borettslagene, og to medlemmer valgt blant eierne av rekkehus.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem, dog med kortere tjenestetid for noen av styremedlemmene ved oppstart slik at man sikrer kontinuitet. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst tre styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 3 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog kun saker som gjelder Sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

8. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 6 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

Styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan styret treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i borettslagene møter på vegne av sameierne i sitt borettslag. Styremedlemmet fra hvert av de to rekkehusfeltene møter på vegne av Sameierne på det aktuelle felt. Dersom en Sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham / henne på det enkelte årsmøte, skal han / hun varsle styret i Sameiet Rådhusmarka om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøtet. Om det enkelte Sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende Sameier på møtet, og Sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøte.

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

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

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

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

- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver borettslagandel innenfor Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg har 1 stemme, og hvert rekkehus har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

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

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner tilknyttet Fellesanleggene som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Fellesanleggene ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 12.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

12. FORDELING OG INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Fellesanleggene, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

Styret skal, i samråd med forretningsfører, fastsette et budsjett for hvert kommende driftsår, hvor størrelsen på fellesutgiftene fastsettes. I budsjettet skal det sikres en rimelig margin for å sikre likviditet til å kunne dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av det aktuelle driftsår. Innbetalingen av fellesutgifter det aktuelle driftsår avregnes mot faktiske fellesutgifter påløpt i driftsåret, ila. første halvdel av det påfølgende år. Et eventuelt overskudd (for mye innbetalte fellesutgifter det aktuelle driftsår) skal ikke utbetales, men hensyntas ved senere års driftsbudsjett og / eller settes av på vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert Sameier (med sameier regnes hver enkelt boenhet for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden), men slik at Sameiere som ikke har parkeringsplass kun skal betale 50 % av det beløp hver Sameier blir belastet tilknyttet kostnader forbundet med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget det aktuelle driftsår.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

14. FORSIKRING

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

15. OVERGANGSBESTEMMELSER

Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

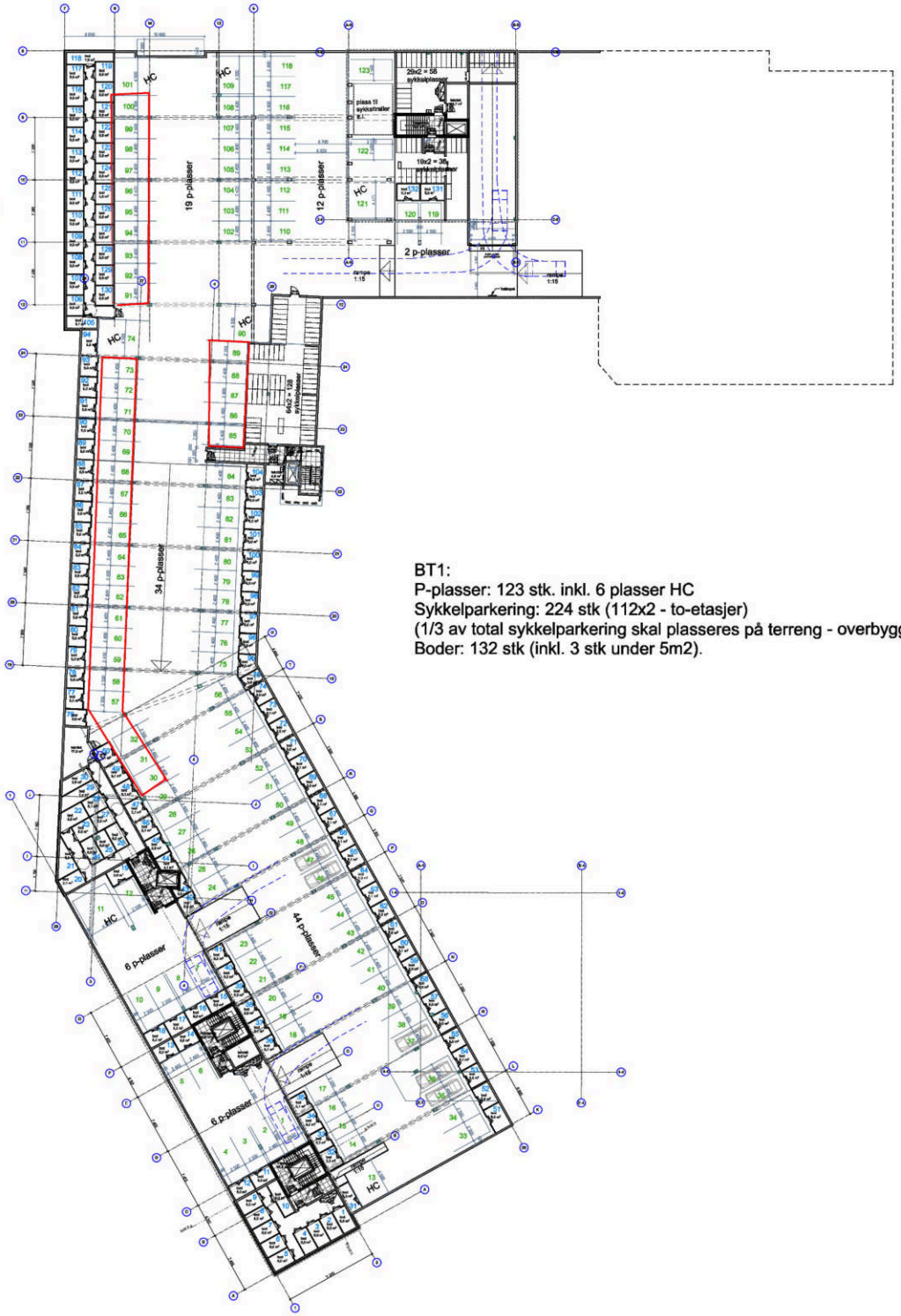
Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

*****

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

Rød markering = omtrentlig plassering av Kjøpers parkeringsplasser



BT1:
P-plasser: 123 stk. inkl. 6 plasser HC
Sykkelparkering: 224 stk (112x2 - to-etasjer)
(1/3 av total sykkelparkering skal plasseres på terreng - overbygget)
Boder: 132 stk (inkl. 3 stk under 5m2).

Oversiktsplan Parkeringsplan - -A-23-U1

Tiltakshaver
Rådhusmarka AS

Entreprenør
Jærentreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Rådhusmarka

Høydeangivelse: NN2000

FORELØPIG 24.09.2021

Grunnlagsetegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Tasen Stavanger
Kirkegata 10
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 85 18 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no
Org.nr.: 979668720

Oversiktsplan Parkeringsplan

Målf.: 1:200
Dato:
Tegnet:
Kontr.:
Godkj.:
Ansv.: Prosj.ansv.
Tegn.nr.: A-23-U1

VEDTEKTER FOR SAMEIET RÅDHUSMARKA PARKERING

1. SAMEIET, SAMEIEBRØKEN OG SENERE UTVIDELSE AV SNR. 1

Sameiets navn er Sameiet Rådhusmarka Parkering ("**Sameiet**").

Sameiet omfatter to næringsseksjoner på eiendommen gnr. 40 bnr. 326 i Sandnes kommune ("**Eiendommen**"). Eiendommen er en anleggseiendom bestående av et volum under bakken, hvor det er oppført parkeringsplasser og boder.

Sameiebrøken er eierseksjonenes forholdsmessige eierandel i Sameiet, og hver seksjon har slik brøk som fastsatt i seksjoneringsvedtaket (denne brøken er basert på hver av seksjonenes bruksareal og er hhv. 2804/3410 for snr. 1 og 606/3410 for snr. 2). De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Plantegning som viser eksklusivt areal for hver av bruksenhetene snr. 1 og snr. 2 følger vedlagt som **vedlegg 1**.

Parkeringsanlegget er planlagt utvidet / bygget på ifbm. oppføring av nye byggetrinn innenfor boligområdet Rådhusmarka. De nye parkeringsplassene og bodene som vil bli oppført i den forbindelse, skal inngå i snr. 1. Før ferdigstillelse av de nye parkeringsplassene og bodene / før disse tas i bruk, skal det således finne sted en reseksjonering, hvor disse arealene tillegges snr. 1, og da slik at teller for snr. 1 utvides til også å omfatte det nye bruksarealet som snr. 1 blir tilført. Tilsvarende vil den samlede nevner for snr. 1 og snr. 2 endres, hvor det nye arealet i snr. 1 tillegges nevneren.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte eierseksjon disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

3. EIERSEKSJONENES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Eierseksjonene har enerett til å bruke sin bruksenhet. Hver Eierseksjon har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til (transportareal og adkomstareal).

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

4. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikeholds- og utskiftingsplikten for hhv. eierseksjonene og Sameiet er regulert i eierseksjonsloven. Disse reglene gjelder, men med tilpasninger nevnt i forrige punkt siste avsnitt samt følgende tilpasninger (tilpasningene gjelder både for plikten til å utføre vedlikeholdet / utskiftingene, samt dekning av utgiftene forbundet med dette):

- Eierseksjonene besørger og bekoster, hver for seg, ren- og vedlikehold av egen bruksenhet. Eier av snr. 1 besørger og bekoster også all drift og vedlikehold mv. av de heis-/og trappehus som ligger innenfor snr. 1 / TB til snr. 1.
- Seksjonene besørger og bekoster i fellesskap drift og vedlikehold av fellesarealer, og kostnader forbundet med dette fordeles iht. brøken. Likeså gjelder for forsikring, strøm og ev. utgifter til forretningsfører.

Hver Eierseksjon skal vedlikeholde sin bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige Eierseksjoner slipper ulemper.

Oppdager eierseksjonene skade som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter eierseksjonen straks å sende skriftlig varsel til styret. En eierseksjon som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører Sameiet eller andre Eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 34.

5. SAMEIETS PLIKT TIL Å DRIFTE, VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M

Sameiet skal holde felles installasjoner forsvarlig ved like, også felles installasjoner som er plassert innenfor den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at den andre eierseksjonen slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte eierseksjons vedlikeholdsplikt etter punkt 4.

Utgifter til drift, vedlikehold og utbedring av installasjoner som innkjøringsport, felles heis- og trappehus på fellesarealet, ventilasjon og oppvarming er et fellesanliggende. Det samme gjelder for andre felles tekniske installasjoner slik som brannalarmanlegg, kameraovervåkning, nødlysanlegg, sprinkleranlegg og ev. annet.

6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, fortrinnsvis hvor to av medlemmene er utpekt av snr. 1 og ett medlem er utpekt av snr. 2. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret velges for to år.

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

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Eierseksjonene og forplikter Sameiet med underskrift av styret i fellesskap. Dette gjelder likevel kun saker som gjelder Eierseksjonenes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

8. STYRETS ARBEID

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

Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styremedlemmene har rett til å delta på årsmøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til a være til stede på årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

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

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

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Følgende beslutning krever likevel tilslutning fra samtlige Eierseksjoner:

(i) Tiltak som har sammenheng med Eierseksjonenes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for eierseksjonene på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene.

(ii) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommens fellesområder.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi en av eierseksjonene en urimelig fordel på den andre eierseksjons bekostning.

Det legges til grunn at de deltakere på årsmøtet som representerer en eierseksjon, har forelagt de aktuelle saker for sin eierseksjon og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i den respektive eierseksjon.

12. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Kostnader med Eiendommen som skal fordeles mellom eierseksjonene, skal fordeles etter sameiebrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte eller etter forbruk.

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

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

14. FORSIKRING

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



CHF	19.06.20	EV	JE	N.N.	Endret balkonger og vert.sherwegg
CKS	08.mm.yy	CHK	EV	N.N.	Rammesøknad
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

RÅD Rådhusmarka

gnr./bnr.: 40/320
Tellhusveien 2
4056 Sandnes

Tiltakshaver
Rådhusmarka AS
Odd Ave Rå
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkitektnr.	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	19.11.2020

Tegningsnr.: A10 01
Rev.: C01
Tegning: RM3 - Plan - Etg 1



CW	19.06.20	EV	JE	M.N.	Endret balkonger og vert.sirkulasj
CW	28.04.20	CW	EV	M.N.	Rammesøknad
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

RÅD Rådhusmarka

gnr./bnr.: 40/320
Tellhusveien 2
4056 Sandnes

Tiltakshaver
Rådhusmarka AS
Odd Ave Rå
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
MAD Stavanger AS
Kirkegata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkitektnr.	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	19.11.2020

Tegningsnr.	Rev.	Tegning
A10 02	C01	RM3 - Plan - Etg 2


Snitt B
Snitt C
Fasade Vest
Fasade Øst
Snitt A
Snitt A
Snitt B
Snitt C
42.5
19.4
N



CHF	19.06.20	EV	JE	M.N.	Endret balkonger og vinkl.vegg
CSO	28.mm.yy	CHK	EV	M.N.	Rammesøknad
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

RÅD Rådhusmarka

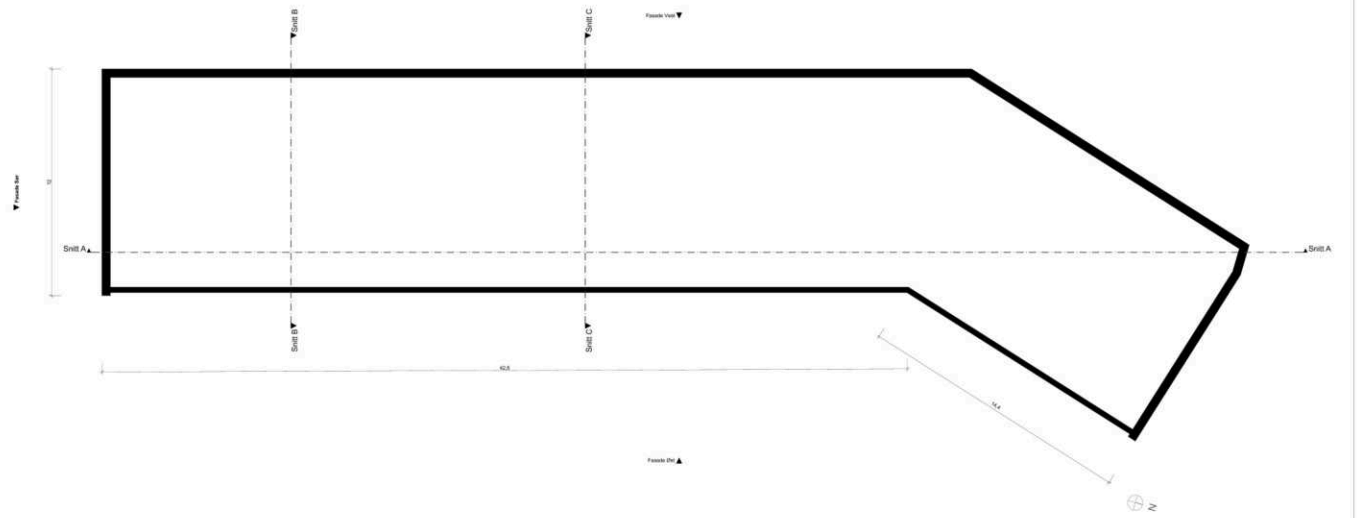
gnr./bnr.: 40/320
Tellhusveien 2
4056 Sandnes

Tilbakehaver
Rådhusmarka AS
Odd Ave Rå
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
MAD
MAD Stavanger AS
Kirkegata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkitektnr.	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	19.11.2020

Tegningsnr.	Rev.	Tegning
A10 04	C01	RM3 - Plan - Etg 4



C02	19.06.20	EH	JM	M.N.	Endret tekstlinjer og snitt-piler/vegg
C01	28.04.20	OK	EV	M.N.	Rammesøknad
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

RÅD Rådhusmarka

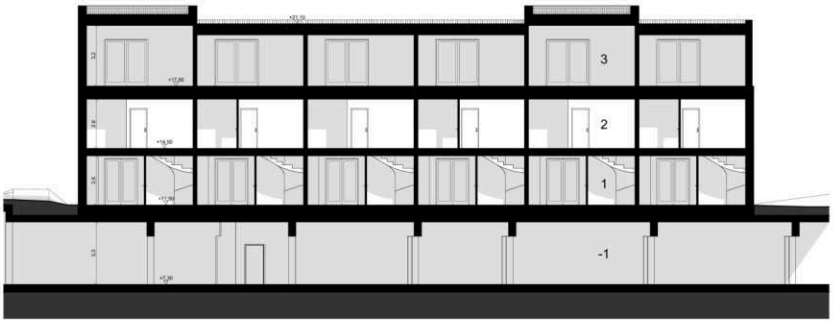
gnr./bnr.: 40/320
Tellhusveien 2
4050 Sandnes

Tiltakshaver
Rådhusmarka AS
Odd Are Riis
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
MAD Stavanger AS
Kirkegata 16 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkitektnr.	AI (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	19.11.2020

Tegningsnr.: A10 05
Rev.: C01
Tegning: RM3 - Plan - Takplan



Snitt A



Snitt B



Snitt C

GR	21.10.20	GR	SV	N/A	Gabel tysvær
GR	dd.mm.yy	P	SV	N/A	Kommentarer
INDEX	DATO	TEGN	SK	OK	TEKST

Tiltak:
RM2 Rådhusmarka

4031/18
Tvilhusveien 2
4316 Sandnes

Tiltakshaver:
Rådhusmarka AS
Ctrl Are Nja / Johnny Gatle
Melk Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig tiltak / ARK:
MAD
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	21.10.2020

Tegningsnr.	Rev.	Tegning
A 21 01	C01	RM1 - Snitt A, B, C



Fasade mot Øst



Fasade mot Vest

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C01	20.10.20	OH	EV	N.N.	Endret layout
C00	dd.mm.yy	IP	EV	N.N.	Rammesøknad

Tiltak
RAD Råchusmarka

40/316
Tellhusveien 2
4319 Sandnes

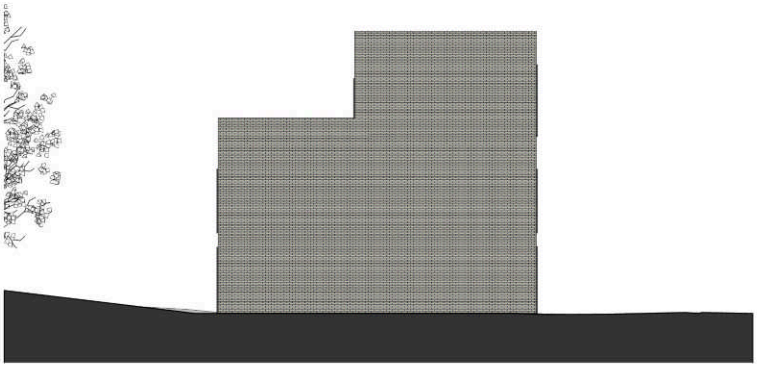
Tiltakshaver
Råchusmarka AS
Odd Arve Rjå / Jonny Gatta
Niels Juels gate 56 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
mad
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

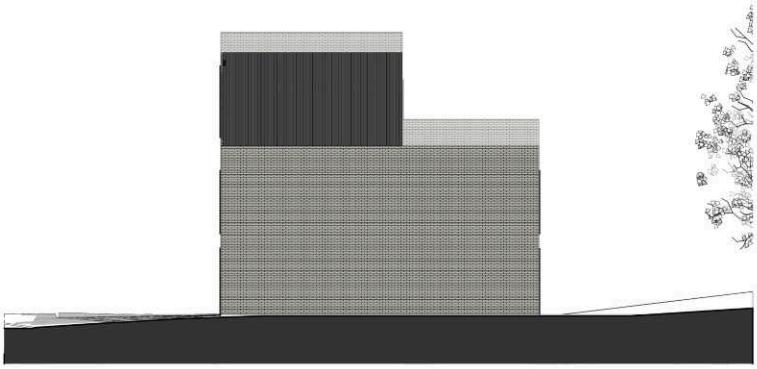
Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Forprosjekt
Arkstørrelse	A2 (A4)
Målestokk	1:100 (A2)
Dato	21.10.2020

Tegningsnr.	Rev.
A 31 01	C01

Tegning
RM1 - Fasader Øst Ve



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C01	20.10.20	OH	EV	N.N.	Endret layout
C00	44.mm.yy	IP	EV	N.N.	Rammesøknad

Tiltak
RAD Råchusmarka

40/316
Tellhusveien 2
4319 Sandnes

Tiltakshaver
Råchusmarka AS
Odd Are Njå / Jonny Gatta
Niels Juels gate 56 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
mad
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Forprosjekt
Arkstørrelse	A2 (AA)
Målestokk	1:100 (A2)
Dato	21.10.2020

Tegningsnr.	Rev.
A 31 02	C01

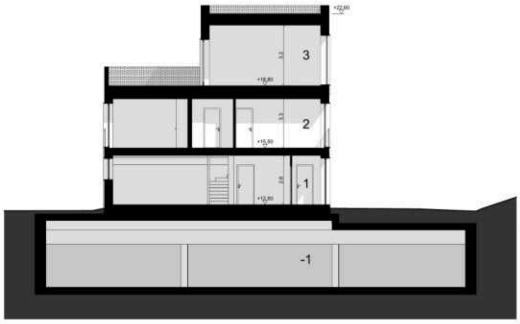
Tegning
RM1 - Fasader Nord S



Snitt A



Snitt B



Snitt C

D01	01.10.20	TM	EI	N.N.	Dialog møte
D00	Skisse	IP	EI	N.N.	Kommentarer
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

Tittel:
RM2 Rådhusmarka

4031519
Trafikkvegen 2
4316 Sandnes

Tiltakshaver
Rådhusmarka AS
Ctrl Are Nja / Johnny Gatle
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig rådgiver / ARK
MDA Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon 970 37 231
E-post: stavanger@mda.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	21.10.2020

Tegningsnr.: A 21 01
Rev.: C01
Tegning: RM2 - Snitt A,B,C



Fasade mot Øst



Fasade mot Vest

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C01	20.10.20	OH	EV	N.N.	Endret layout
C00	dd.mm.yy	IP	EV	N.N.	Rammesøknad

Tiltak
RAD Rådhusmarka

40/319
Tellhusveien 2
4319 Sandnes

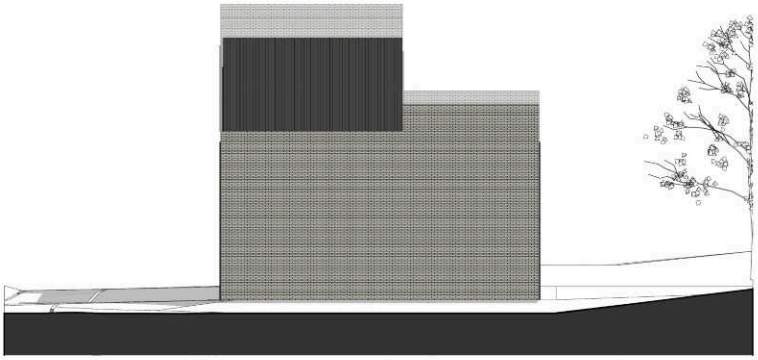
Tiltakshaver
Rådhusmarka AS
Odd Are Kjå / Jonny Gatta
Niels Juels gate 56 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

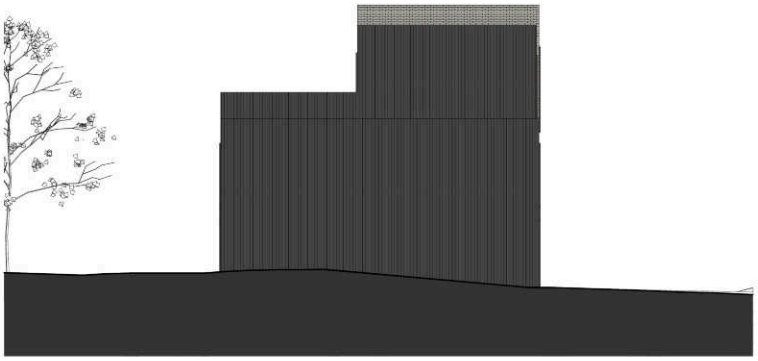
Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Forprosjekt
Arkstørrelse	A2 (A4)
Målestokk	1:100 (A2)
Dato	21.10.2020

Tegningsnr.	Rev.
A 31 01	C01

Tegning
RM2 - Fasader Øst Ve



Fasade mot Nord



Fasade mot Sør

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C01	21.10.20	OH	EV	N.N.	Endret layout
C00	dd.mm.yy	IP	EV	N.N.	Rammesøknad

Tiltak
RAD Råchusmarka

40/320
Tellhusveien 2
4319 Sandnes

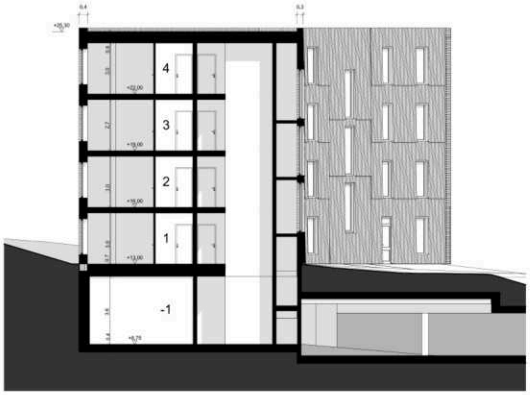
Tiltakshaver
Råchusmarka AS
Odd Arve Rjå / Jonny Gatta
Niels Juels gate 56 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon: 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

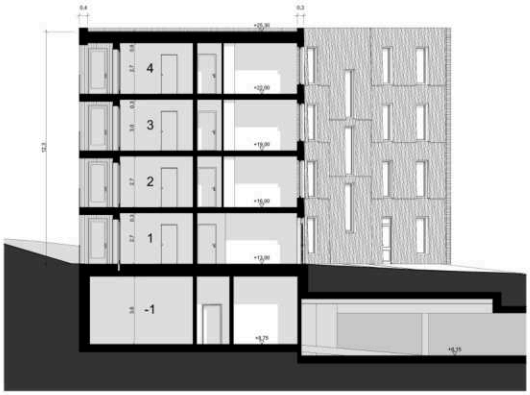
Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Forprosjekt
Arkstørrelse	A2 (A4)
Målestokk	1:100 (A2)
Dato	21.10.2020

Tegningsnr.	Rev.
A 31 02	C01

Tegning
RM2 - Fasader Nord S



Snitt A



Snitt B



Snitt C

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C02	06.11.20	EV	OH	N/A	Endret balkonger og vent.sleveggj
C01	30.10.20	EV	OH	N/A	Endret fasthet
C00	30.mnd.yy	IF	SH	N/A	Kommentarer

Tittel:
RM3 Ræthusmarka

400/20/1
Trellhusveien 2
4316 Sandnes

Tiltakshaver:
Ræthusmarka AS
Ctrl Are Nja / Johnny Calle
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig sjølvar. i ARK:
MAD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon 970 37 231
E-post: stavanger@mad.no

Prosjekterende:	ARK
Tegningsstatus:	Rammesøknad
Arkstørrelse:	A1 (A3)
Målestokk:	1:100 (A1)
Dato:	06.11.2020

Tegningsnr.	Rev.	Tegning
A 21 01	C02	RM3 - Snitt A,B,C



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C02	06.11.20	EV	OH	N/A	Endret skrå tiltvegg
C01	30.10.20	EV	OH	N/A	Tilpasset utsnitt på fasade - Endret tiltvegg
C00	[illegible]	IP	SH	N/A	Kommentarrunde

Tiltak:
RM3 Rådhusmarka

ADRESS:
Trelltauveien 2
4316 Sandnes

Tiltakshaver:
Rådhusmarka AS
Odd Are Nja / Johnny Gatle
Niels Juels gate 50 Stavanger 4006

Ansvarlig søker / ARK:
MRD Stavanger AS
Kvitsøygata 15 Stavanger 4014
Telefon 970 37 231
E-post: stavanger@mrd.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	06.11.2020

Tegningsnr.: A 31 01
Rev.: C02
Tegning: RM3 - Fasader Nord Sør



Fasade mot Vest



Fasade mot Øst

SANDNES KOMMUNE

LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Alida Dzudza	BYGG-22/00239 oppgis ved alle henvendelser	09.09.2024

Ferdigattest for gnr 40 bnr 320 - leilighetsbygg og parkeringsanlegg, Telthusveien 16, 18 og 20

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	40 / 320 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LINK ARKITEKTUR AS AVD STAVANGER
Tiltakshaver:	RÅDHUSMARKA AS

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for leilighetsbygg i 4 etasjer, felles trappehus, garasjeanlegg og tilhørende uteområder med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 25.05.2023.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 06.09.2024, hvor du/dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 18.12.2020 og 24.01.2022.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell
Fagleder tilsyn

Alida Dzudza
Sivilingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kommuneplan

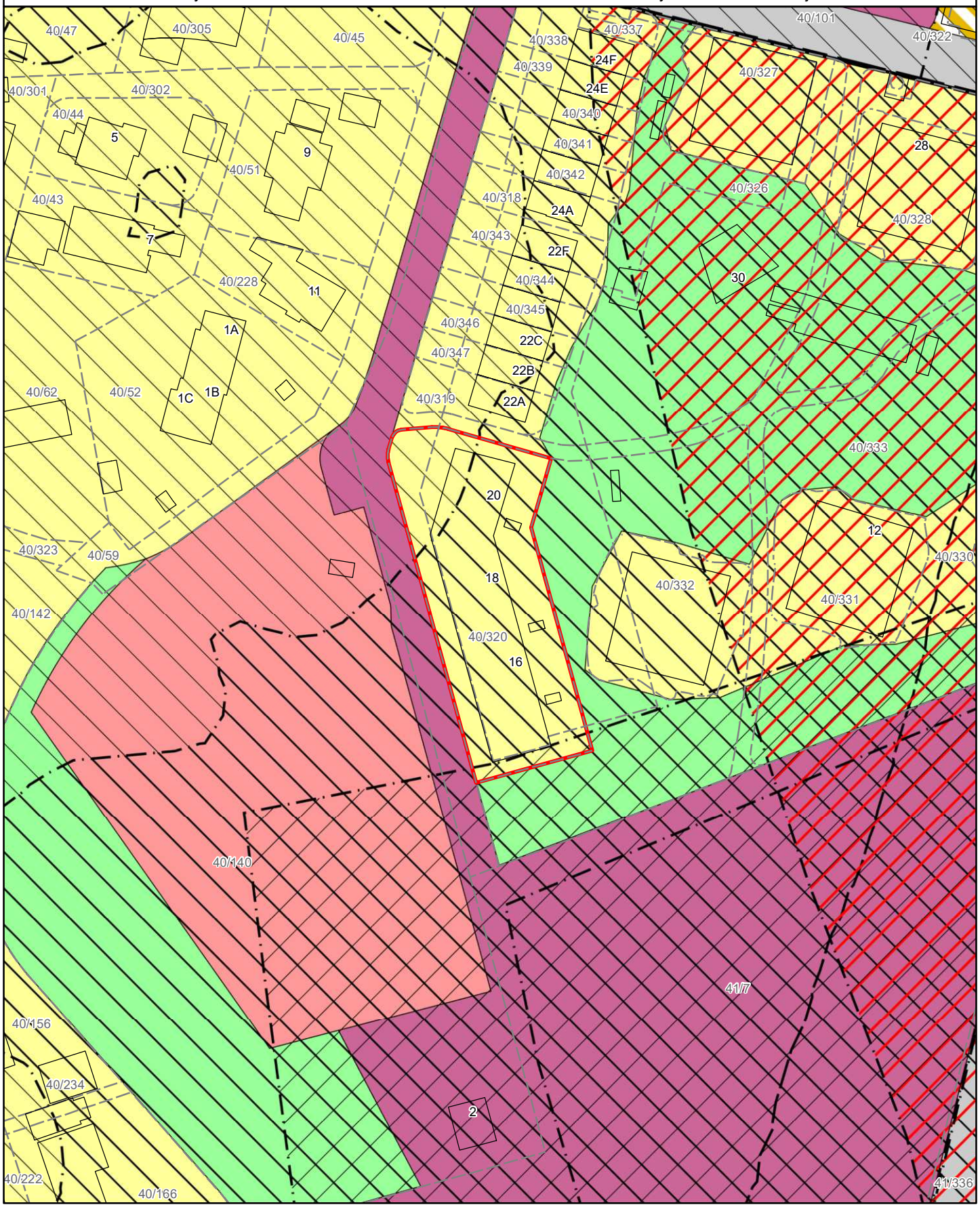
SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/320/0/0
Dato: 2026-01-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



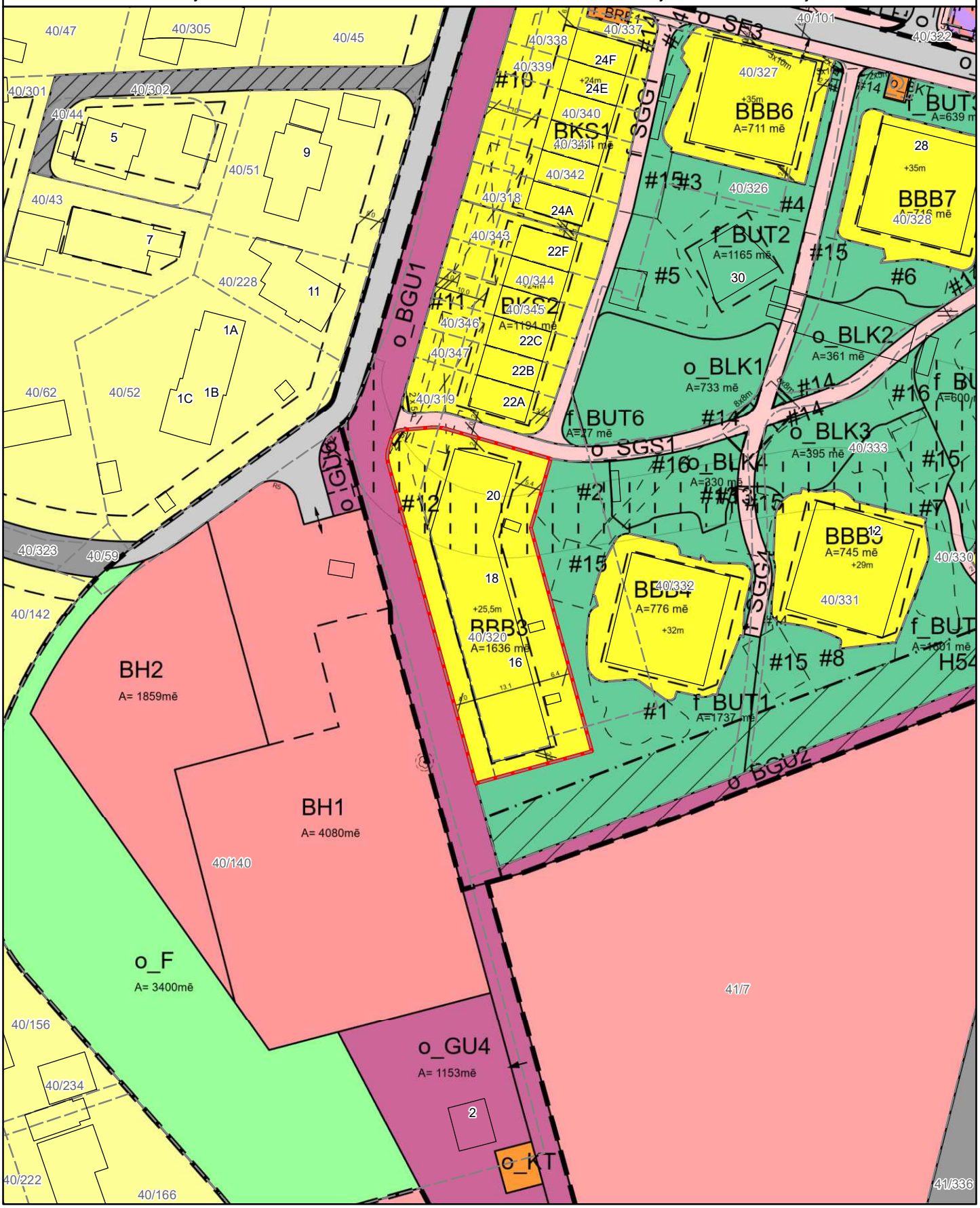
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/320/0/0
Dato: 2026-01-15 Planident: 201726
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2019

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



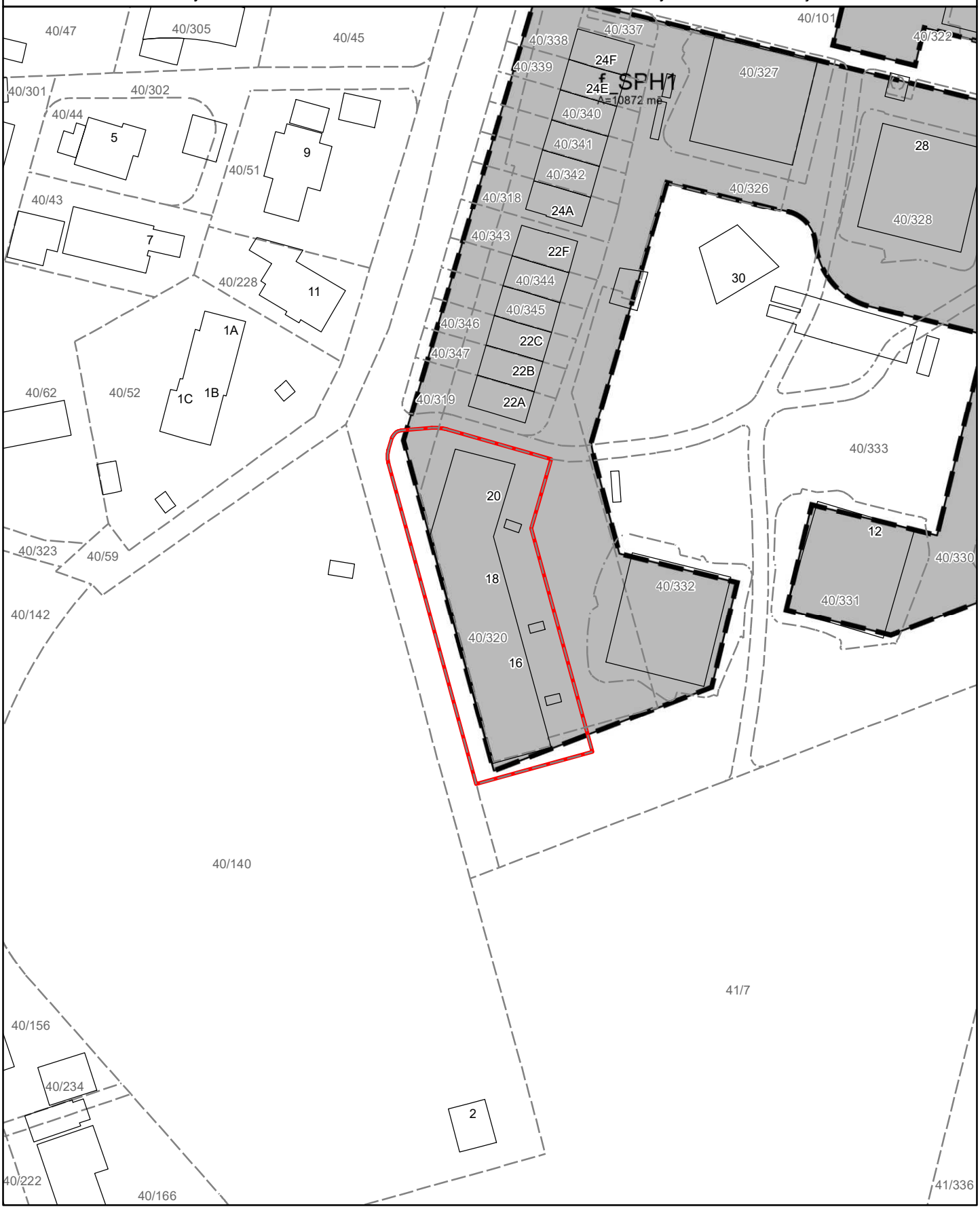
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/320/0/0
Dato: 2026-01-15 Planident: 201726
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2019

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



Detaljregulering for gnr. 40 bnr 101, Område BB1 – BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka

Reguleringsbestemmelser
Datert: 16.05.2023

PlanID 201726

---

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for variert boligbebyggelse og 500 m² BRA forretning. Bebyggelsen er utformet som en åpen struktur, med allment tilgjengelig uteoppholdsområder i midten av bebyggelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering

Bilparkering:

Det skal etableres maks 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet og maks 0,2 p-plasser til gjesteparkering per boenhet i felles parkeringskjeller. Det skal etableres maks 1,2 bilparkeringsplasser per 100 m² næringsareal i felles parkeringskjeller.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være HC-plasser og 10 % skal være forbeholdt elbil.

Sykkelparkering:

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i felles anlegg. All sykkelparkering skal være overdekket.1/3 av sykkelparkeringen for boliger skal løses på terreng.

2.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442/2021 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (tette rekkverk, levegger, og fasadetiltak), og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442/2021.

Innenfor f_BUT5 skal det etableres støyvoll mot Jærveien for å ivareta støykrav.

Minst ett soverom skal plasseres mot stille side eller mot lokalt skjermet område.

Unntak: I felt BBB8 og BLB 9 tillates det løsning med bruk av støydempende soveromsvindu i luftestilling som erstatning for lokalt skjermet område, dersom støykrav utløser behov for dette. Unntaket gjelder ikke for små boenheter mindre enn 50 m2 BRA. For BBB8 og BKB9 samlet skal minimum 19 boenheter ha minst 1 soverom mot stille side.

Det tillates midlertidige støytiltak langs Jærveien ved etappevis utbygging.

2.3 Utforming

Underordnede bygningsdeler som levegger, innglassing av balkonger, skjermtiltak og murer skal samsvare med bygningens utforming.

2.4 Overvann

Avrenning av overvann for utbyggingsområdet skal ikke overskrides i planlagt situasjon. Valg av løsninger for å oppnå dette skal dokumenteres. Åpne løsninger skal benyttes. Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til boligbebyggelse, uteoppholdsareal og lekeplass.

Det må unngås forurensningstilførsel via overvann til Storåna og Stangelandsvassdragene (både i anleggsfasen og senere).

2.5 Vask av anleggskjøretøy i anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en plan for vask av anleggskjøretøy i anleggsperioden.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Tabellen nedenfor viser antall boenheter, BRA, antall etasjer og småhus med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

Felt	Minimum antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BRA (m^2)	Maks antall etasjer	Minimum antall boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan
BKS1	5	6	948	3	3
BKS2	5	6	948	3	3
BBB3	32	36	2480	4	32
BBB4	23	27	2492	6	23
BBB5	23	27	2492	6	23
BBB6	23	25	2790	7	23
BBB7	30	32	3325	8	30

BBB8	37	45	3950	7	37
BKB9	21	29	2575	7	20
SUM	199	233	22000	-	-

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 og BKS2)

Det tillates ikke utkragede balkonger mot vest.

Alle boliger skal ha flatt tak. Det tillates takterrasse.

Alle boligene skal opparbeides med minimum 60 m² privat hage mot vest. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18.

Fasadene skal i hovedsak utformes i tegl og tre. Gesimshøyden skal varieres for å unngå lange og monotone fasader. Materialbruk skal være med å bryte opp rekkehusinndelingen. Hovedadkomst for boligene skal være fra øst.

3.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BBB3 – BBB8)

Fellesbestemmelser for felt BBB3 – BBB8:

Alle boligene skal ha flatt tak.

Tekniske anlegg som heisbygg og ventilasjonsanlegg kan ha en maks høyde på 1,5 m over topp gesims. Tekniske anlegg, rekkverk, og heisbygg skal plasseres minimum 1,5 meter inntrukket fra fasade. Maks BYA på 40 m² for heisbygg innenfor hvert delfelt.

Det tillates ikke svalganger.

Hovedfasadene skal utformes i tegl og tre. Det skal være variasjoner innenfor de enkelte bygningskroppene.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Minimum 70% av boenhetene skal være lik eller større enn 50 m². Minimum 20% av boenhetene skal være lik eller større enn 70 m².

Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m² per boenhet. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet (minimum 3 m2) ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18., med unntak av følgende boliger:

Felt	Antall boliger med mindre enn 50 % (min. 3 m2) med sol på privat uteplass 21.03 kl. 15.	Antall boliger med mindre enn 50 % (min. 3 m2) med sol på privat uteplass 21.06 kl. 18.
BBB4	5	6
BBB5	9	11
BBB6	5	5
BBB7	6	9
BBB8	3	2
BKB9		15

BBB3:

Det tillates ikke utkragede balkonger mot vest.

BBB4, BBB5, BBB6 og BBB7:

Det tillates at balkonger kan stikke maks 2,5 m (dybde) og 4 m (bredde) utenfor byggegrensen (men innenfor formålsgrensen, med unntak av mot Telthusveien). For felt BBB6 tillates det at balkonger krager utover Telthusveien, med det skal være minimum 4,2 m fri høyde over regulert fortau.

BBB8:

Bebyggelse langs Jærveien skal ha gulvnivå i 1. boligetasje 1 m over gatenivå i Jærveien. Bebyggelsen skal avtrappes og det skal etableres variasjon i fasaden langs Jærveien. Fasademateriale skal være i tegl og i varierende farge. Langs Jærveien skal det etableres opphevede beplantningsareal i hovedmateriale tegl i forbindelse med inngangspartier mot Jærveien. Maks høyde på beplantningsareal skal være 1 m. Illustrasjonshefte av ny 2. gangs behandling i sak 118/19, vedlegg 10.1 side 19 av 27, skal være retningsgivende for uteområdene mot Jærveien. Det skal være sprang i fasadeliv. Gesimshøyden skal varieres.

For å kompensere for manglende solforhold, skal det etableres minimum to sittegrupper på utendørs areal på bakkeplan i felt BBB8. Disse sittegruppene skal være felles for beboere i BBB8 og BKB9.

Det tillates at åpen skjerming ved inngangsparti mot Jærveien kan stikke inntil 1,5 meter utenfor byggegrense (men innenfor formålsgrensen).

3.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2)

f_BRE1 og f_BRE2 er felles for boliger innenfor BBB3 – BBB8, BKS1, BKS2 og BKB9. Innenfor areal regulert til renovasjonsanlegg skal det etableres felles renovasjonsanlegg.

3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT)

Innenfor o_BKT skal det etableres nettstasjon. Nettstasjonen skal ha vegger som forblendes med tørrmur, tegl eller plantevegger.

3.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3, f_BUT4, f_BUT5 og f_BUT6)

F_BUT1 – f_BUT6 er felles for BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

Ved utforming av felles uteoppholdsarealer skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper. Møblering skal tilpasses alle aldre.

Innenfor bestemmelsesområde #1 – 9 skal det etableres sandlekeplasser. Lekeplassene skal være en integrert del av felles uteoppholdsareal. Ved utarbeidelse av utomhusplan tillates en mindre justering av plasseringen om dette gir en helhetlig bedre løsning for utearealene. Minimum 50 % av lekeplassene skal ha sol kl.15 den 21. mars og kl. 18 den 21.juni.

f_BUT2:

Innenfor f_BUT2 tillates trappe-/heisbygg, dette skal ha et uttrykk og en materialitet som samsvarer med den øvrige arkitekturen i planområdet. Bygget skal ha maks BYA 35 m² og maks høyde på 4 meter og være en del av utformingen av uteoppholdsarealet. Dette tillates plassert utenfor byggegrense.

Det tillates oppført felleshus innenfor regulert byggegrense i felt f_BUT2. Dette skal ha et uttrykk og en materialitet som samsvarer med den øvrige arkitekturen i planområdet, samtidig som felleshuset er en del av utformingen av uteoppholdsarealet. 30 % av bygget kan ha en maks byggehøyde på 6 meter, øvrige deler av bygget kan maks være 4 meter. Felleshuset skal ha saltak.

3.5 Lekeplass (o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3 og o_BLK4)

Areal regulert til lekeplass skal opparbeides som kvartalslek. o_BLK1 – o_BLK4 skal planlegges og opparbeides som en samlet kvartalslek, men det tillates etappevis utbygging av lekearealet.

Innenfor lekeplassen skal det sikres at det etableres ulike soner. Sonene skal defineres ved hjelp av beplantning. Det skal legges til rette for ball-lek på deler av kvartalsleken.

3.6 Grav- og urnelund (o_BGU1 og o_BGU2)

o_BGU1 skal benyttes som prosesjonsvei, og som driftsadkomst til gravlunden. Materialbruk og utforming skal gjenspeile funksjonen som prosesjonsvei.

o_BGU2 skal inngå som en del av tilgrensende gravlund.

3.7 Kombinert formål – bolig/forretning (BKB9)

Det tillates etablert maks 500 m² BRA forretning i første etasje.

Balkonger kan stikke 2,5 meter utenfor byggegrense mot nord, vest og sør (men innenfor formålsgrensen), med unntak av mot Telthusveien. Balkonger mot Telthusveien skal ha

minimum 4,2 meter fri høyde over ferdig planert terreng. Det tillates kun inntrukne balkonger mot Jærveien. Det er ikke tillatt med private terrasser mot Jærveien.

Det tillates ikke svalganger.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Minimum 70 % av boenhetene skal være lik eller større enn 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal være lik eller større enn 70 m².

Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m² per boenhet. Privat uteplass skal være vendt mot vest eller sør. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet (minimum 3 m2) ha sol kl.15 ved vårjevndøgn. I tillegg skal minimum 50 % av arealet (minimum 3 m2) ha sol 21.06 kl.18, med unntak av ~~10~~ 15 boligenheter.

Bebyggelse langs Jærveien skal ha gulvnivå i 1.boligetasje 1 m over gatenivå i Jærveien. Bebyggelsen skal avtrappes og det skal etableres variasjon i fasaden langs Jærveien. Fasaden skal være i tegl og ha variasjon i farge. Gesimshøyden skal varieres.

Det skal etableres gangforbindelse gjennom BKB9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien. Gangforbindelsen skal ha en bredde på minimum 3 meter og høyde minimum 6 meter og etableres på bakkenivå.

Det skal etableres en takterrasse på minimum 160 m2 innenfor felt BKB9, for å kompensere for manglende solforhold på private uteplasser. Takterrassen skal ha minimum 50 % sol 21. mars kl.15 og 21.juni kl.18. I tilknytning til takterrassen skal det etableres fellesrom. Samlet areal for takterrasse og tilknyttet fellesrom skal være minimum 200 m2. På takterrasse tillates etablert pergola inntil 0,4 meter over maksimal byggehøyde. Pergola kan stikke inntil 2,5 meter ut fra tilgrensende bygg i sør, og skal være inntrukket minimum 1,3 meter fra underliggende fasade i øst og vest. Det skal i tillegg etableres innendørs fellesrom på minimum 125 m2 i 1. etasje. Takterrasse og innendørs fellesrom som nevnt over, skal være felles for beboere i BBB8 og BKB9.

Det tillates at åpen skjerming ved inngangsparti mot Jærveien kan stikke inntil 1,5 meter utenfor byggegrense (men innenfor formålsgrensen).

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

4.1 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

o_SGS1 skal utformes slik at utrykningskjøretøy kan kjøre på g/s-vegene.

4.2 Gangveier (f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3 og f_SGG4)

f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3 og f_SGG4 er felles for BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

f_SGG1, f_SGG2 og f_SGG4 skal utformes slik at utrykningskjøretøy kan kjøre på gangvegene.

Overgangen mellom o_SGS1 og f_SGG4 skal tydelig markeres, eksempelvis ved skifte i belegg.

4.3 Parkeringsanlegg (f_SPH1)

f_SPH1 er felles for boliger innenfor BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

Innenfor f_SPH1 skal § 2.1 oppfylles.

I tillegg tillates inntil 0,9 parkeringsplasser per 100 m² offentlig eller privat tjenesteyting/kontor tilknyttet gnr. 40 bnr. 10 og parkering for inntil 70 tjenestebiler tilknyttet gnr. 40 bnr. 10. Ved tilrettelegging for parkering tilknyttet gnr. 40 bnr. 10 må parkeringsbehovet dokumenteres ved byggesøknad. I tillegg må behovet for tjenestebiler dokumenteres. Parkering for tjenestebiler skal holdes adskilt fra øvrig parkering, for eks ved oppmerking av plasser.

Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet regulert til parkering.

Parkeringsanleggene kan etableres i to nivå under bakken, innenfor et areal på maks 18000 BRA m². Atkomst til anleggene skal være fra Telthusveien iht. plankart.

Dekket under uteoppholdsareal og private hager skal utføres i tråd med diagrammet under. Hekker skal ha minimum 60 cm vekstlag. Diagrammet skal være premissgivende for teknisk plan.



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

5.1 Hensynssone grønnstruktur (§ 11-8a)

Innenfor sonen skal eksisterende trær bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller forringe trærne. Trær som dør, eller som må felles av hensyn til sikkerhet, skal erstattes med tre av samme art og størrelse.

5.2 Frisikt

I områder regulert til frisikt skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #16)

Bestemmelsesområde #1 – 9:
Innenfor bestemmelsesområdene # 1 – 9 skal det etableres sandlekeplasser iht. § 3.4.

Bestemmelsesområde #10, 11 og 12:
Bestemmelsesområdene #10, 11 og 12 skal beplantes for å sikre en buffersone mellom boliger og prosesjonsvei til gravlund. Områdene skal inngå i utomhusplan.

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #13
Midlertidig bygge- og anleggsområde, #13. Det tillates opparbeidet midlertidig anleggsvei innenfor bestemmelsesområde #13. Etter ferdigstillelse faller bestemmelsesområde bort og underliggende arealformål gjelder fullt ut.

Tekniske planer for midlertidig anleggsvei skal oversendes Statens Vegvesn for gjennomsyn før etablering av den midlertidige anleggsveien.

Bestemmelsesområde #14, 15 og 16:

Brannoppstillingsplasser, kjøretrasé og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy skal etableres innenfor bestemmelsesområdene #14, #15 og #16 som vist på plankartet. Traseen, manøvreringsareal og oppstillingsplassene må holdes fri for beplantning, møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil. Det kan gjøres mindre justeringer i plassering av traseen og manøvreringsareal ved utarbeidelse av tekniske planer.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9)

7.1.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger kan gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet.

7.1.2 Før igangsettingstillatelse for bygging kan gis skal det utarbeides egen plan for anleggstrafikk, med fokus på sikkerhet for gående og syklende til barnehagen (dersom denne er satt i drift). Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

7.1.3 Før igangsettingstillatelse for bygging skal det iverksettes, eller sikret iverksatt, nødvendige tiltak for forflytting av eksisterende hovedvannledning.

7.2 Før brukstillatelse gis (felt BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9)

7.2.1 Før brukstillatelse gis skal o_KV1 med tilhørende fortau regulert i områdeplan 2013105 være opparbeidet. I tillegg skal stenging av Kapellveien være ferdig opparbeidet i tråd med områdeplan 2013105.

7.2.2 Før brukstillatelse gis skal prosesjonsveien, o_BGU1, være ferdig opparbeidet.

7.2.3 Før brukstillatelse gis skal det etableres ny nettstasjon innenfor planområdet.

7.2.4 Krav til parkering § 2.1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger og næringsareal.

7.2.5 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfeltet.

Tiltak	BKS1	BKS2	BBB3	BBB4	BBB5	BBB6	BBB7	BBB8	BKB9
o_BLK1	x	x				x			
o_BLK2							x		x
o_BLK3					x			x	
o_BLK4			x	x					
o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SV	x					x	x		x
O_BRE1	x	x	x						
O_BRE2				x	x	x	x	x	x
o_SGS1 (øst)							x	x	x
o_SGS1 (vest)		x	x						
o_SGS1 (nord)						x	x		
o_SGS1 (Sør)				x	x				
f_SGG1	x	x							
f_SGG2							x		x
F_SGG3					x			x	
f_SGG4				x	x				
f_BUT1*			x	x					
f_BUT2*	x	x				x			
f_BUT3*							x		x
f_BUT4*								x	
F_BUT5*					x				
F_BUT6*	x	x							
# 10	x								
# 11		x							
# 12			x						
Opphevde beplantnings areal								x	
Gang-forbindelse gjennomBKB9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien									x

*med tilhørende sandlekeplasser og støytiltak.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
11.11.2022	22/00359	Diverse endringer i bestemmelsene ifm med endring av plankart
16.05.2023	22/01373	Endringer i bestemmelsene gjeldende for områdene BBB/, BBB8 og BKB9

Løpe Nr. 32/12 1956
Jæren Herredsrett
Af 16/10.

Henvisning:
Kart over .....
Plate nr. .....
Tekst .....

KART OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDDELINGS- FORRETNING

Ons dag den 3/10 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Skeiene gr.nr. 40 br.nr. 59 av skyld mark 1.12 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Høyland kommune i.h.t. skjønn av 17/8-56.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt og oppmålt.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.

Begge vitnene er oppført i utvalget for skjønnsmenn og har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Red. J. Schanche Jonasen og Fred. M. Jonasen.

Av naboer: Oppmålingen fulgte mot naboene Høyland og Sandnes kommuner de oppsatte gjerder som tidligere er godkjent.

Over den del av gården som er fraskilt og oppmålt meddeles her følgende grensebeskrivelse:

Den fraskilte parsell A-B-C-D-E grenser med sidene:
A-B = 128.50 m. mot Gann gravlund, gnr.41, bnr.7,
B-C' = 142.70 m. mot riksveg nr.40. Ved skjønn av 8/4-43 har kommunen tidligere ekspropriert til denne grense,
C'-C= 6.50 m. mot riksveg nr.40,
C-D = 151.20 m. mot Nystuen, gnr.40, bnr.10, og mot Sandnes gravplass, gnr.40, bnr.36,
D-D'= 7.- m. og D'-E = 97.- m. mot en gammel veg og
E-A = 91.60 m. mot gnr.40, bnr.59.

Parsellen overtar gjerdeplikten i den nye grense mot hovedbruket A-E.

(Se bygningsloven og skylddelingsloven.)

Parsellen skal brukes til:[1] Offentlig bebyggelse.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.70

Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 0.42 Den fraskilte del er gitt bruksnavn:[2]

Skeienesletta.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Høyland bygningsråd skal besørge forretningen levert (sendt til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Magnus Røed.
Oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.
Kartvitne.

Tobias Austraat.
Kartvitne.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Magnus Røed.
Administrator.

---

1) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mest utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell av gr.nr. 40 br.nr. 59

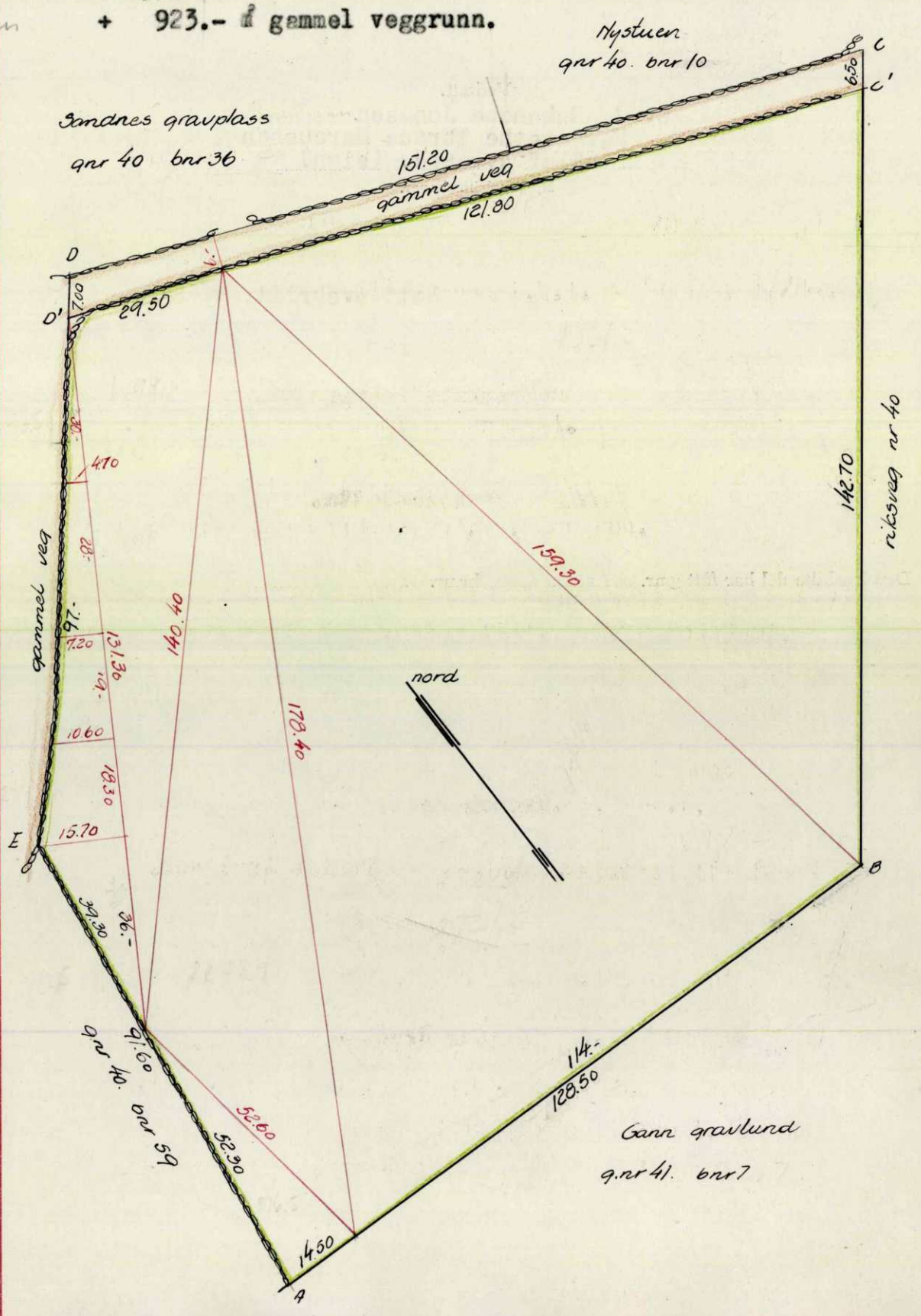
Skeiene. i Høyland
(eiendommens navn).

Målestokk = 1 : 1000.

Areal: 23327.- m² derav ..... m² gategrunn. (Vei).

+ 923.- m² gammel veggrunn.

23327.-
+gammel veggrunn
923.- m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet? HØYLAND BYGNINGSRÅD

Vedtatt.
For J. Schanche Jonasen
Margarethe Thrane Marcussen
Olaf Nygaard. (sign)
Hjemmelsinnehaver.

Rett avskrift:
Gerd Kalkid Bakke.

Den fraskilte del har fått g.nr. 40 br.nr. 101.

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440, 4002 Stavanger
Org.nr. 997 554 701

Doknr: 882595 Tinglyst: 18.08.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM ADKOMSRETT VIA HEIS OG TRAPPEROM ETABLERT PÅ GNR. 40 BNR. 320 i SANDNES KOMMUNE

Rådhusmarka Borettslag RM3, org.nr. 929 207 823, er eier av, og hjemmelshaver til, eiendommen gnr. 40 bnr. 320 i Sandnes kommune ("**Eiendommen**").

I bygget på Eiendommen er det oppført en heis og et trapperom som bla. gir adkomst til et parkeringsanlegg etablert på en egen anleggseiendom under bakken / under bygget som er oppført på Eiendommen, med matrikkelbetegnelse gnr. 40 bnr. 326 ("**Parkeringsanlegget**").

Parkeringsplasser og boder tilhørende beboere på naboeiendommene gnr. 40 bnr. 331 og 332 ("**Rettighetshaverne**") er lokalisert i Parkeringsanlegget. Rettighetshaverne h ar ikke tilkomst til Parkeringsanlegget via sine egne eiendommer, da Parkeringsanlegget ikke strekker seg innunder disse eiendommene.

Rettighetshaverne gis således adkomstrett til Parkeringsanlegget heisen og trapperommet på Eiendommen, fra bakkeplan og ned til Parkeringsanlegget.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 40 bnr. 320 i Sandnes kommune.

Signatur: .....
Navn: Robert Salvesen
Tittel: Styreleder
Dato: 14.08.2023

Signatur: .....
Navn: Roy Klungtvedt
Tittel: Styremedlem
Dato: 14.08.2023

Rett kopi bekreftes
Jarsjørg Grøtte
Advokat

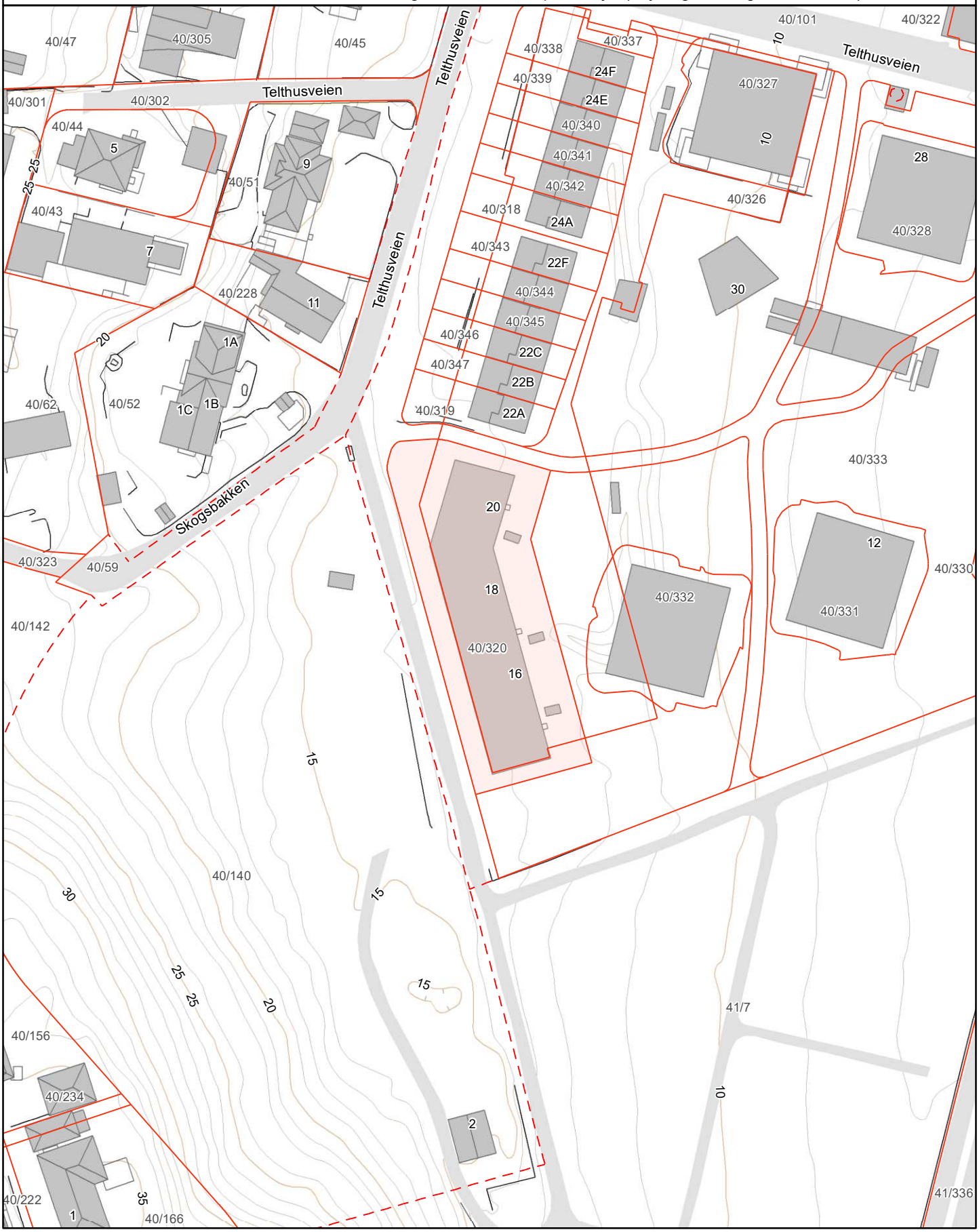
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/320/0/0
Dato: 2026-01-15
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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)



Telthusveien 16

Nabolaget Brueland - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	15 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brugata Linje 22, 52, N94	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.7 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	7 min 0.6 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jærveien	7 min
Coop Mega Brueland	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	6 min
Apotek 1 Brueland	7 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	14 min

SPORT

Skeiene skole	5 min
Skeianeparken balløkke	5 min
EVO Sandnes	9 min
SATS Sandnes	11 min

«Trygt og fredelig. Nærhet til byen og parken»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

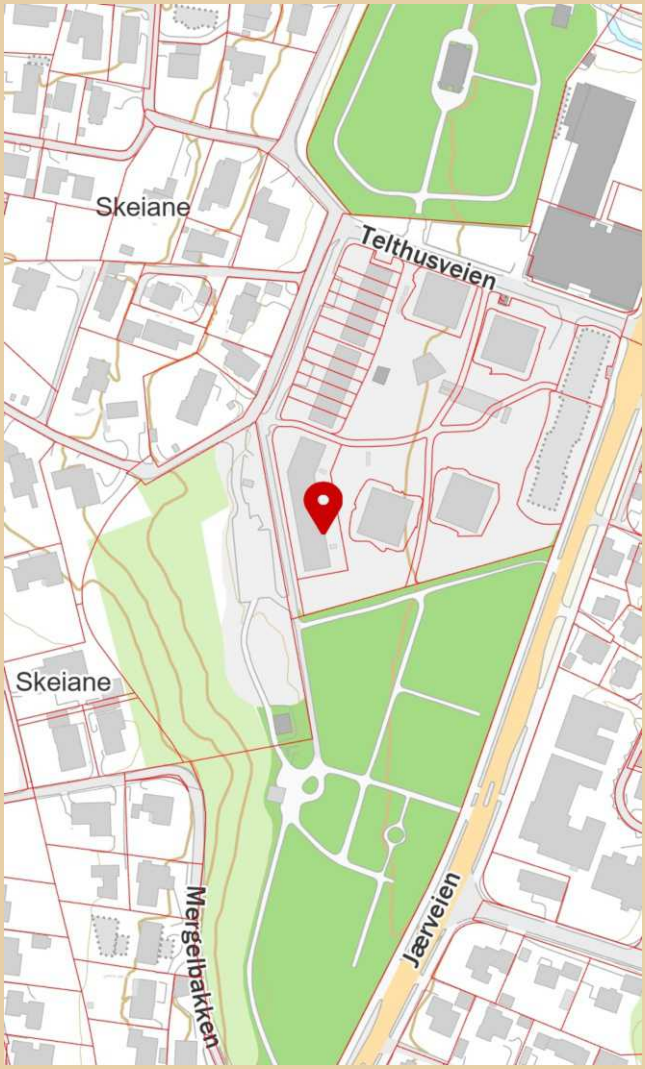
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Telthusveien 16, 4319 Sandnes
Gnr. 40, Bnr. 320, andelsnr. 11 i RÅDHUSMARKA BORETTSLAG RM3, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
301260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
