

RÅDHUSMARKA

PLUS

SALGSTRINN 2



PRISLISTE

DEL 2

INNHold

SIDE 3
PRISLISTE

SIDE 8
PROSJEKTSAMMENDRAG

SIDE 16
ROMSKJEMA "GUNSTIG"

SIDE 19
ROMSKJEMA "EKSTRA"

SIDE 22
LEVERANSEBESKRIVELSE

SIDE 28
KJØPETILBUD

SIDE 30
KONTAKT

PRISLISTE

Prisoversikt – RM8

Leilighet	ca. BRA-i m ²	Sov	Kjøpspris	Felleskostnader/ drift+tv og internett, Futurhome og Heime* pr. mnd.	Status
-----------	--------------------------	-----	-----------	--	--------

Telthusveien 6

TV6 101	40	1			SOLGT
TV6 102	75	2			SOLGT
TV6 201	85	2			SOLGT
TV6 202	84	2			SOLGT
TV6 301	85	2			SOLGT
TV6 302	84	2			SOLGT
TV6 401	85	2			SOLGT
TV6 402	84	2			SOLGT
TV6 501	85	2			SOLGT
TV6 502	84	2			SOLGT
TV6 601	85	2			SOLGT
TV6 602	84	2			SOLGT

Telthusveien 8

TV8 201	67	2			SOLGT
TV8 202	42	1			SOLGT
TV8 203	66	2			SOLGT
TV8 301	67	2			SOLGT
TV8 302	42	2			SOLGT
TV8 303	66	2			SOLGT
TV8 401	67	2			SOLGT
TV8 402	42	2			SOLGT
TV8 403	66	2			SOLGT
TV8 501	67	2			SOLGT
TV8 502	42	2			SOLGT
TV8 503	66	2	5 450 000	3 181	Ledig
TV8 601	84	2			SOLGT
TV8 602	85	2			SOLGT
TV8 701	88	2			SOLGT
TV8 702	86	2			SOLGT

Prisoversikt – RM8

Leilighet	ca. BRA-i m ²	Sov	Kjøpspris	Felleskostnader/ drift+tv og internett, Futurhome og Heime* pr. mnd.	Status
Telthusveien 10					
TV10 101	55	1			SOLGT
TV10 102	85	2			SOLGT
TV10 201	104	2			SOLGT
TV10 202	66	2	5 050 000	3 181	Ledig
TV10 301	104	2			SOLGT
TV10 302	66	2	5 150 000	3 181	Ledig
TV10 401	104	2			SOLGT
TV10 402	66	2	5 250 000	3 181	Ledig
TV10 501	104	2			SOLGT
TV10 502	66	2	5 450 000	3 181	Ledig
TV10 601	85	2 (3)			SOLGT
TV10 602	85	2 (3)			SOLGT

Rådhusmarka RM8								Innskudd / Felleslån		Betalingsplan innskudd		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering					
Andelsnr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m ² (BRA-b/TBA)	Kjøpspris	Status	Dokumentavgift av tomteverdi + kr 10.000,- i andel til Bate + omk.	Innskudd	Felleslån	Ved kontrakt	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett og Heime** pr mnd	Herav renter pr mnd	Fellesutg første 5 år pr mnd inkludert renter på felleslån	Avdrag og renter pr mnd år 6	Fellesutg år 6 inkl renter og avdrag på felleslån	Parkering	
Bygg TV10																		
TV10 101	54	55	5	1	12,0	SOLGT												
TV10 102	55	85	5	2	9,6	SOLGT												
TV10 201	56	104	5	2	17,2	SOLGT												
TV10 202	57	66	5	2	6,4	5 050 000	Ledig	22 660	1 682 500	3 367 500	100 000	1 605 160	3 181	11 418	14 599	17 913	21 094	Kontakt oss
TV10 301	58	104	5	2	16,9	SOLGT												
TV10 302	59	66	5	2	6,4	5 150 000	Ledig	25 860	1 707 500	3 442 500	100 000	1 633 360	3 181	11 671	14 853	18 311	21 492	Kontakt oss
TV10 401	60	104	5	2	16,9	SOLGT												
TV10 402	61	66	5	2	6,4	5 250 000	Ledig	26 140	1 732 500	3 517 500	100 000	1 658 640	3 181	11 925	15 106	18 709	21 891	Kontakt oss
TV10 501	62	104	5	2	16,9	SOLGT												
TV10 502	63	66	5	2	6,4	5 450 000	Ledig	25 860	1 782 500	3 667 500	100 000	1 708 360	3 181	12 432	15 613	19 506	22 687	Kontakt oss
TV10 601	64	85	5	2 (3)	10,1	SOLGT												
TV10 602	65	85	5	2 (3)	8,9	SOLGT												

* Totalt areal kan bestå av flere bakonger/terrasser.

** Pliktig medlemskap i Heime. For mer informasjon vedr Heime og fellestjenester, se egen brosjyre. Prisen for Heime er inkludert i fellesutgiftene med kr 99,- pr mnd og kr 8,- pr kvm boligareal.

1. Lån er avdragsfritt i 5 år. Deretter 25 års nedbetalingstid. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd og byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden. Renten på byggelånet er ca 2% over renten på felleslånet.

2. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

3. Lyse/Altibox grunnpakke "Flex M" er inkludert i fellesutgiftene.

Rente på felleslånpr. d.d 4,058 %

Parkeringsplass kan kjøpes for 500 000,-

PROSJEKTSAMMENDRAG

Prosjektsammendrag

Rådhusmarka Pluss RM8 - trinn 2

Dato: 04.07.2024, rev. 04.02.2026

Oppdragsnummer: 663245008

Generell informasjon

Selger/Utbygger

Selger/ Utbygger Selger: Rådhusmarka RM8 AS Adresse:
Klubbgata 1, 4013 Stavanger Org. nr: 930 358 827

Hjemmelshaver:

Sandnes kommune
Rådhusgata 1, 4306 Sandnes
Org. Nr: 964 965 137

Eiendomsmegler/Oppgjør

Navn: Eivind Chr. Dahl, telefon 411 44 040
Tittel: Områdeleder / Eiendomsmegler

Navn: Bente Aasland, 454 88 800
Tittel: Eiendomsmegler DNB Eiendom

DNB Eiendom AS
Adresse: Haakon VII's gate 9, 4005 Stavanger
Org.nr.: 910 968 955

Adresse

Telthusveien, 4319 Sandnes. Endelig adresse vil bli fastsatt før overtagelse.

Matrikel

Gnr. 40 bnr. 329 og 330 i Sandnes kommune. Hjemmel til eiendommen overdras til borettslaget ved overtagelse.

Boligtype

Leiligheter

Eierform

Andel

Tomt

Fellestomt. Det totale tomtearealet utgjør ca. 2 015,9m². Eksakt størrelse på tomtearealet vil først komme frem ved endelig oppmåling utført av kommune.

Regulering

Eiendommen er regulering til bolig. Utbyggingsområdet er regulert av Detaljregulering for gnr. 40 bnr.101, område BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka plan id: 201726. Detaljregulering er vedlagt i dokument «Salgsinformasjon», og er tilgjengelig på prosjektets nettside. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligblokken er en del av et større boligprosjekt. Bygningsmassen til byggetrinn 2 består av boligene som skal oppføres på området RM8.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Ferdigattest

I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest / midlertidig brukstillatelse før overtagelse kan finne sted.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Prosjektet

Byggemåte

TEK 17

Se ellers vedlagt rom- og leveransebeskrivelse.

Arealer

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal, arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- TBA – areal for balkong og/eller terrasse
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Bruksarealet (BRA-i) er fra 40 kvm – 104 kvm.

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som et ca. areal. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at der er mindre avvik.

Standard

Det er utarbeidet et romskjema og en leveransebeskrivelse som er vedlagt i prisliste og «Salgsinformasjon».

Tilvalg

Det vil bli utarbeidet en tilvalgs oversikt hvor valgmuligheter og priser for tilvalg og endringer kommer frem. Det gjøres oppmerksom på at alle bestillinger av tilvalg / endringer må gjøres innen de tidsfrister som fastsettes av entreprenør. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
- b) Som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger skal skriftlig gjøre klart for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpstilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse. Entreprenøren har rett til et påslag på 15% for varer og tjenester som leveres i prosjektet for å sikre en rimelig fortjeneste. Under tilvalgs prosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovas regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "Endringer") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter

Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene.

Dersom kjøper bestiller endrings-/tilleggsarbeider/ tilvalg mht. kjøkkeninnredning, bad, elektriker, rørlegger osv. direkte fra selgers underleverandører, og det blir avtalt at endrings-/tilleggsarbeidet skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper, er kjøper gjort oppmerksom på at underleverandøren ikke har rett til å kreve betaling før etter at kjøper har overtatt leiligheten og fått hjemmelen til denne. Dersom underleverandøren krever betaling før kjøper har overtatt og fått hjemmelen til leiligheten, plikter den aktuelle underleverandør å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 før kjøperen kjøper plikter å betale fakturaen.

Parkering og bod

Leiligheter som selges med eksklusiv bruksrett til 1 stk. parkeringsplass fremgår av prislisen. Hovedregelen er at leiligheter under 60 kvm ikke har anledning til å kjøpe parkeringsplass. Øvrige leiligheter vil kunne selges med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som tilvalg, frem til alle parkeringsplasser som er til bruk er solgt. Parkeringsplasser som kjøpes som tilvalg vil være plassert vest i parkeringsanlegget.

Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp/leie av ladeboks. Strøm og ladeboks leveres av Lyse / Smartly.

Alle leiligheter over 50 kvm. selges med en sportsbod på minimum 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm selges med en sportsbod på minimum 2,5 kvm. Bodene er plassert i felles parkeringsanlegg eller i tilknytning til felles oppganger. Bod er ikke isolert. Leilighet TV8 201, TV8 501, TV8 503, TV10 202, TV10 302 og TV10 402 har tilhørende bod som er plassert under rekkehusene, vest i parkeringsanlegget. Temperatur og luftfuktighet vil variere og det anbefales ikke å lagre klær, bøker, bilder, papp og organisk materiale etc. i sportsbodene.

Parkingsanlegget vil bli opprettet som en egen, selvstendig anleggseiendom med eget gnr/bnr. Parkingsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de leiligheter som er solgt med bruksrett til parkeringsplasser, sportsboder til leilighetene, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv. Denne eiendommen vil i sin helhet bli eiet av et felles sameie som består av de individuelle borettslagene. Det felles eierskap i parkingsanlegget vil bli organisert i en velforening/ et tingsrettslig sameie, med egne vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplass og boder. De til enhver tid usolgte/ikke utleide parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller tilhører selger. Selger kan fritt selge eller leie ut disse. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder.

Det er ikke tillatt å ta i bruk usolgte parkeringsplasser / parkeringsplasser som skal være til bruk til senere byggetrinn, uten særskilt avtale med selger.

Fellesarealer / Utomhusarealer

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagedagen da områdene tas i bruk. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført sammen med borettslagets styre. Kjøper aksepterer at styret skal representere alle ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Så lenge deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal

manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

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

Etter overtakelsesforretning av leiligheter samt utbetaling av felleslån vil forretningsfører BATE innkalle til generalforsamling hvor beboere skal stifte styret i borettslaget. Forbrukeren gir med sin underskrift på kjøpekontrakt det valgte styret i borettslaget, fullmakt til å gjennomføre slik befarings / gjennomgang av fellesarealer. Under befaringen skal selgeren føre protokoll over de eventuelle anmerkninger som styret måtte ha, samt hvilke av disse det er enighet om og hvilke det ikke er enighet om. Dersom det er holdt tilbake beløp skal selger protokollere et eventuelt samtykke fra det valgte styret. Styret samtykker til at eventuelle tilbakeholdte beløp på grunn av tidligere manglende ferdigstilling av fellesområde skal utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer og felles parkeringsanlegg. Rådhusmarka borettslag RM8 (Navn på borettslag er ikke bestemt) vil være medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap vil bli regulert i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene.

Energimerking

Energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (Lavest).

Oppvarming

Bygget skal varmes opp med fjernvarme fra Lyse. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv på våtrom, radiator/viftekonvektor på vegg for stue/kjøkken. Se byggeteknisk beskrivelse og romskjema for mer detaljer

Leverandørvtaler

HEIME

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått bindende leverandørvtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr 8,- pr. kvm. pr. mnd. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet. Leverandørvtalen har en minstetid på 3 år, regnet fra overtakelse av første bolig, og deretter med fortløpende forlengelse med nye 3 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 3års periode. Utkast til leverandørvtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

LYSE / SMARTLY

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått avtale med Altibox/Lyse om leveranse av strøm, internett og basispakke med TV kanaler mv.

Borettslag

Organisering

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget vil bli regulert av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter ligger i dokumentet «Salgsinformasjon». Rådhusmarka Borettslag RM8 (under stiftelse) (Navn ikke bestemt) vil bestå av 40 andeler (antall andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. Lov om borettslag LOV-2003-06-06-3

Et borettslag er et boligselskap som eies i felleskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til enhver andel er det tilknyttet en bruksrett med tilhørende borettsrett til en leilighet og borettslagets fellesareal. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag og at det er restriksjoner på utleie. Borettslaget plikter å avholde årlig generalforsamling.

Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeid og påkostninger. Hver andel av en stemme i generalforsamlingen.

Forretningsfører

Selger har på vegne av borettslaget inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styret blir valgt, samt hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Utkast til budsjett og vedtekter fra forretningsfører ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Forkjøpsrett

Det er avklart.

Innskudd

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet. Innskudd er en del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital.

Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter mot slutten av salgsperioden/rett før overtagelse etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Fellesgjeld

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet.

Selger har inngått på vegne av Borettslaget en belåning av fellesgjeld hos Husbanken. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Felleslånet tilsvarer 75% av kjøpesummen for hver leilighet, basert på prislisten ved salgsstart. Lånet har en løpetid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

I prislisten vises hvilken rente rentekostnadene er basert på. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrente som ligger til grunn. Byggelånsrenten er nevnt i prisliste. Man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder fra overtagelse før felleslånet blir utbetalt.

Prislisten på nettsiden vil under hele salgsprosessen være med oppdatert rentesats.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Det vil bli IN ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden etter overtakelse. Innskuddet betales ved overtakelse.

Det er ikke mulig å innfri felleslån før innflytning. For de som ønsker å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden på et senere tidspunkt er det mulig. Innfrielse av fellesgjeld kan gjøres fire ganger i året. Pr. dags dato er dette i mars, juni, september og desember. Minimumsbeløpet er kr 100 000,- Det er en forutsetning at borettslaget ikke har bundet rente og at felleslån er utbetalt.

Kostnad for etablering av IN-ordning faktureres borettslaget.

Fellesutgifter

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Felleskostnadene vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker å ha utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Endelig budsjett vil fastsettes av styret. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Fellesutgiftene er estimert til kr 36,- pr. kvm pr. mnd. det første driftsåret og skal dekke bl.a. styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester og kommunale avgifter.

I tillegg er følgende inkludert i fellesutgiftene:

Altibox Flex M på kr 499,- pr mnd.

Pliktig medlemskap i Heime på kr 99,- pr. mnd. I tillegg er det inkludert 8,- pr kvm til drift av Heimes fellestjenester som blant annet inkluderer husvert.

Drift av felles sameie med kr 200,- pr mnd.

Kostnader for varmtvann og oppvarming betales a-konto kr 400,- per leilighet per mnd. Hver leilighet vil ha en egen måler, og det vil bli foretatt en årlig avregning. Betalingen for varmtvann og oppvarming er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Estimerte fellesutgifter for sportsboder og garasjeanlegg utgjør ca. kr 200,- pr mnd og kommer i tillegg til de månedlige fellesutgiftene.

Utkast til driftsbudsjett og estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet for første driftsår er utarbeidet av BATE. Utkast av budsjett er vedlagt i «Salgsdokumentasjon».

Felleskostnader faktureres av Bate.

Sikringsordning

Borettslaget er organisert som et selskap som er tilknyttet en sikringsordning. Sikringsordningen dekker borettslagets tap i inntil 24 måneder dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Boligbyggelagens Finansieringsforetak. Denne avtalen er løpende frem til en av partene sier den opp.

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier eller andelseiers familie i rett opp eller nedadgående rekke, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i

andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Andelseier som selv bebor boligen kan uten godkjenning fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overtale bruken av boligen i opptil 30 dager i løpet av et år, jf. borettslagsloven § 5-4. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

Leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte trenger ikke samtykke fra styret for utleie.

Økonomi

Prisliste

Det er utarbeidet en prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felleskostnader m.m. Denne er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside og vil til enhver tid være oppdatert med korrekte priser.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Prisene er faste uten indeksjustering. Selger står fritt til å endre priser på usolgte.

Betalingsbetingelser

Det betales et forskudd på kr 100 000,- ved meldt byggestart. Den resterende delen av innskuddet, tilvalg, evt. parkering/bod samt omkostninger betales i sin helhet i forbindelse med overtakelsen. Forskuddet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmegler sin klientkonto. Hjemmelsklæring vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, signert overtakelsesprotokoll er mottatt og midl. brukstillatelse / ferdiggattest er utstedt av kommunen.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 500,-
 - Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 500,-
 - Andelsinnkudd kr. 10 000,-
 - 2,5% dokumentavgift av andelens tomteverdi (Fra kr. 7 250, - til kr. 21.650, -)
- Totale omkostninger utgjør fra kr. 17 250 til kr. 31 650,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

Likningsverdi

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse.

Avbestilling

Ved avbestilling gjelder reglene i bustadoppføringslova §§ 52–54.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr tilsvarende 5 % av kjøpesummen (innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld), jf. bustadoppføringslova § 54.

Etter vedtak om igangsetting kan Selger fastsette et avbestillingsgebyr som reflekterer det antatte tapet på avbestillingstidspunktet. Alternativt kan Kjøper velge at tapet settes til det faktiske tapet når dette er utmålt. Kjøper gjøres oppmerksom på at tapet kan bli betydelig og omfatter blant

annet salgs- og markedsføringskostnader, felleskostnader, forsinkelsesrenter og et eventuelt omsetningstap.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av Kjøper, med mindre disse ikke er utført og kan avbestilles.

Kjøper oppfordres til å kontakte Selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg før boligen er ferdigstilt og overtatt, skal godkjennes av utbygger. Samtykke til transport av kontrakt vil ikke bli gitt senere en 2 måneder før overtakelsestidspunktet. Selgers transportgebyr utgjør kr 75 000,- og dekkes av opprinnelig kjøper. I tillegg må kjøper selv betale for meglarhonorar mm.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Hvitvasking/Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansieringsplan.

Oppgjør vil bli foretatt av DNB Eiendom. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Øvrige kjøpsforbehold

Selgers forbehold

Selgers forbehold er fjernet.

Offentlige forbehold

Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 og Plan 2016 110-01 Detaljregulering for H01, gnr. 101, bnr 527, er godkjent av Sandnes kommune.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Det påpekes spesielt at krymping og sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Frem til leilighet er kjøpt er det alltid leveransebeskrivelse og plantegning som er tilgjengelig på nettside som er gjeldende. Etter at kjøpekontrakt er signert er det leveransebeskrivelse og plantegning som følger kjøpekontrakt som er gjeldende.

Overtagelse

Boligen ferdigstilles 3. kvartal 2027. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsles om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. jfr. Bustadoppføringslova §18.

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus arbeider.

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

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto inntil garanti i hht. Bustadoppføringslova §47 garanti er stilt, eller det er tinglyst hjemmel.

Før overtagelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-

mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leiligheten finner sted.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. §11 er oppfylt.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensene av krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtagelse. Utbygger vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunner til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av mange ulike faktorer, som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge, og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok materiale.

Utbygger tar forbehold om at utfordringene med å skaffe materiale kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtagelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med prisliste, salgsinformasjon, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlat å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres av det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp er inngått.

Reklamasjon

Som boligkjøper har du fem års reklamasjonsrett etter overtagelsen. Det betyr at utbygger har ansvar for å utbedre feil og mangler som oppstår i denne perioden. Men vær oppmerksom på at loven krever at det må reklameres «innen rimelig tid» etter at forbruker har eller burde fått kunnskap om mangelen.

Juridisk

Lovanvendelse

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

I tillegg gjelder lov om borettslag (Burettslagslova) av 06.06.2003, nr. 39.

Når boligen er at anses som ferdigstilt, så skjer salget etter avhendingslova. Utbygger skal stille § 12 garanti i inntil 6 måneder fra dette tidspunkt.

Heftelser/servitutter

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

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

Følgende heftelser er tinglyst pr. dags dato:

16.10.1956 dagboknr. 3212 Bestemmelse om gjerde og fradeling av grunn. Gjelder fradeling av grunn til off. formål.

03.11.2020 dagboknr. 3270812 Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder rett til utkravning av bygg over fortau.

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. Styrets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler er bindene for kjøper.

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

Garanti

Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtakelse og tinglysing av hjemmelsovergang.

Kjøpekontrakt

Det benyttes DNB Eiendom sin kjøpekontrakt med vedlegg. Kontraktsformular kan fås på forespørsel. Det avholdes vanligvis ikke kontraktsmøte. Kjøpekontrakt signeres digitalt, og innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

Budregler

Boligene selges til fastpris og her gjelder «førstemann til mølla-prinsippet». Signerte kjøpetilbud oversendes via e-post, leveres til selger eller signeres digitalt med Bank-id. Kopi av legitimasjon skal fremlegges. Kravet til legitimasjon er oppfylt ved brukt av Bank-id.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud.

Finansiering

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis på hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngår iht. Bustadoppføringslova § 46, 2 legg og disse opplysningene viderformidels til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindene for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med

tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne pårope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Sjøhagen Andeler AS, og datterselskaper skal følge det til enhver tid gjeldende personverregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personopplysninger vil bli lagret i 10 år etter ferdigstilling av prosjektet jf. Forsikring om eiendomsmevling §3-7.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon.

Forsikring

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom borettslaget/sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av borettslaget/sameiet. Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

Diverse

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

All ferdigsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Vedlegg

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Vedlegg til kjøpekontrakt vil inneholde:

- Romskjema (vedlagt prospekt del 2)
- Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt del 2)
- Reguleringsplan med reguleringskart (vedlagt prospekt del 1)
- Gjeldende lover; Bustadoppføringslova
- Vedtekter (vedlagt prospekt del 1)
- Budsjettforslag (vedlagt prospekt del 1)
- Driftsavtale Heime (vedlagt prospekt del 1)
- Grunnbok (vedlagt prospekt del 1)
- Plan-, etasje- og fasadetegninger (vedlagt prospekt del 1)
- Utomhusplan (vedlagt prospekt del 1)
- Prisliste (vedlagt prospekt del 2)
- Prosjektsammendrag (vedlagt prospekt del 2)

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontraktstegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Salgsdokumentasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 35.000,- eks mva. pr. enhet.
Rådgivning fag og analyse med kr 2.500,- eks. mva. pr enhet.
Ved kontrakt og oppgjør av enheter solgt av utbygger betales det kr 14 000,- eks. mva. per enhet.

ROMSKJEMA
"GUNSTIG"

LEILIGHETER 40-70 KVM

Romskjema "gunstig"

Datert 10.06.2026

Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Annet
Trestavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips eller betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Flis ikke mulig grunnet trinnlydskrav

Stue/kjøkken

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær
Trestavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips eller betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Vannbåren varme med radiator.	Ett greps kjøkkenbatteri
Innredning	Ventilasjon	Annet					
Skrog: Hvit MFC. Dekorskap: Klassisk Hvit. Dør: Vidde Korn mcf. Benkeplate: Delaware stein laminat, 20 mm. Håndtak: Edge, 40 mm, messing børstet.	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk.	Se egen kjøkken-tegning					

Soverom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Ventilasjon
Trestavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips eller betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Balansert ventilasjon Tilluft

Bad

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær
Filser av typen Modena Pro Carnaby Beige 30x30. 10x10 i nedsenkning for dusj.	Filser av typen Modena Pro Carnaby Beige 30x30 i dusjsone. Våtromsmaling i farge NSC S2005-Y20R (Blek Sand) på resten av badet.	Filser av typen Modena Pro Carnaby Beige 30x30 i dusjsone. Våtromsmaling i farge NSC S2005-Y20R (Blek Sand) på resten av badet.	Filser av typen Modena Pro Carnaby Beige 30x30 i dusjsone. Våtromsmaling i farge NSC S2005-Y20R (Blek Sand) på resten av badet.	Sparklet og malt gips. Taket er malt i farge NCS S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Vannbåren gulvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjsett med takdusj og hånddusj. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempelokk. Dusjhjørne i herdet glass.
Innredning	Ventilasjon	Annet					
Innredning: Lilje klassisk hvit.	Balansert ventilasjon. Avtrekk.	Se egen tegning for baderomsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes.					

Balkong

Gulv	Himling	Elektro
28x120 mm CU impregnerte terrassebord.	Betong.	Strømuttak og utelampe.

Bod eller gard./bod

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Ventilasjon	Annet
Trestavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips eller betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat.	WiFi punkt.

ROMSKJEMA
"EKSTRA"

LEILIGHETER 70+ KVM

Romskjema "ekstra"

Datert 10.06.2026

Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Annet
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Flis ikke mulig grunnet trinnlydskrav.

Stue/kjøkken og tv-stue

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Vannbåren varme med radiator.	Ett greps kjøkkenbatteri.

Innredning	Ventilasjon	Annet
Skrog: Hvit MFC. Dekorskap: Klassisk Hvit. Dør: Vidde Korn mcf. Benkeplate: Delaware stein laminat, 20 mm. Håndtak: Edge, 40 mm, messing børstet.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Se egen kjøkken-tegning.

Soverom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Ventilasjon
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips/ betong NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Balansert ventilasjon. Tilluft.

Bad

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær
Fliser av type Modena Pro Beton Beige 60x60.5x5 i nedsenkning for dusj.	Fliser av type Modena Pro Beton Beige 60x60.	Fliser av type Modena Pro Beton Beige 60x60.	Fliser av type Modena Pro Beton Beige 60x60.	Sparklet og malt gips/ betong NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjsett med takdusj og hånddusj. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempelokk. Dusjhjørne i herdet glass.

Innredning	Ventilasjon	Annet
Innredning: Lilje klassisk hvit.	Balansert ventilasjon. Avtrekk.	Se egen tegning for baderoms-møbel. Nedsenket gulv i dusj.

WC

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon
Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips / betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips / betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips / betong NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon. Avtrekk.

Balkong

Gulv	Himling	Elektro
28x120 mm CU impregnerte terrassebord.	Betong.	Strømuttak og utelampe.

Bod eller gard./bod

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Ventilasjon	Annet
Enstavs hvitpigmentert eikeparkett.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips / betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips / betong i farge NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Sparklet og malt gips / betong NSC S2005-Y20R (Blek sand).	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17.	Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat.	WiFi punkt.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggeteknisk beskrivelse

Utbygger: Rådhusmarka AS

Arkitekt: Link

Landskapsarkitekt: Link Arkitektur

Dato: 07.05.24

GENERELT

Prosjektets beliggenhet er på Skeiane i Sandnes kommune, Gnr/Bnr: 40/101

Tomten ligger like utenfor Sandnes sentrum, med kort avstand til turområder og kollektivtransport.

Det er 3-4 minutter å gå til Sandnes sentrum. Prosjektet består av 6 blokker med høyde mellom 4 og 8 etasjer.

Det blir også bygget 12 rekkehus på tomten.

Bruksareal (BRA) oppgitt i rammesøknad er ca. 21.800 m² eksklusiv p-kjeller.

Bygget leveres i henhold til TEK17

Denne beskrivelsen gjelder for **RM8 og RM9** byggene.

TEGNINGER

Tegninger datert 05.02.2024 for RM8 og RM9 bygget ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan **1102_201726** i Sandnes kommune. Salgstegninger er veiledende, og man må påregne små endringer under detaljprosjekteringen som eksempelvis plassering av teknisk utstyr etc.

ETASJEHØYDER

Parkeringskjeller har nettohøyde på minimum 2,2 m. Leilighetsetasjene har en høyde på 2,6 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner.

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

FORSIKRINGER

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

GARANTIER

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

EIERFORM

Inntil 230 leiligheter i hele prosjektet, hvorav inntil 65 leiligheter for RM8 og RM9 byggene. RM8 og RM9 organiseres som et eget Borettslag, felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT

Prosjektet er rammegodkjent i Sandnes kommune og salgsstart er planlagt til mai 2024 og byggestart er antatt 4. kvartal 2024.

FORBEHOLD

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

FASADER

Fasader utføres med en blanding av tegl, trekledning og fasadeplater. Balkonger leveres med CU impregnerte terrassebord og rekkverk i stål. Alle beslag i aluminium eller tilsvarende likeverdig metall. Alle farger og materialer etter arkitektens valg. Fasader behandles iht. FDV.

UTEROM

Uteområde på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Hvert bygg leveres med utvendig vannutkaster plassert på hensiktsmessige steder, samt innvendig utslagsvask med varmt og kaldt vann for renhold.

TAK

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

DØRER

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

VINDUER

Samtlige vinduer i fellesarealer leveres i aluminium utførelse og lavenergi glass og ihht lydkrav. Vinduer i leiligheter leveres i tre innvendig, malt i farge **NCS S0502y**. Vinduene leveres med aluminiumsbeslag på ytterside.

VEGGER

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

ETASJESKILLER

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

Etasjeskiller mellom boenheter leveres som stedstøpte betongdekker med oppføring på oversiden. Trinnlydmatter leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer. Eventuell høydeforskjell mellom parkettgulv og baderoms gulv skal ikke overskride norm for tilgjengelighet.

ROMSKJEMA

Det leveres uttak for vaskemaskin, med dobbelt stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Dette plasseres på **bad**. Se salgstegning for plassering i den enkelte leilighet. Det leveres WiFi punkt som plasseres i **bod** eller i **Gard./Bod**. Balansert ventilasjon tilpasses hver enkelt leilighet. I hovedsak leveres det tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom og kjøkken. Avvik kan forekomme.

BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

FELLES TRAPPER

Leveres etter arkitektens valg.

HEIS

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

PARKERING

Oppmerking av plasser, port med GSM-åpner og sensor som åpner port fra innsiden. Dører i parkeringsanlegg leveres som ståldører. Standard farge etter arkitektens valg.

Det klargjøres for montering av lader til elbil. Lader til elbil bestilles direkte fra Smartly (Lyse) innen overtakelse. Det blir sendt informasjon fra Smartly direkte til alle kjøpere som har parkeringsplass inkludert i prisen, eller som har kjøpt parkeringsplass i tillegg.

Parkeringsareal til Rådhusmarka Pluss er regulert før Sintef sin nye veileder til bredde på parkeringsplass ble vedtatt. Arealet av kjelleren er dermed begrenset av reguleringsplan, og bredden på plassene er derfor i tråd med gammel veileder, der det var tillatt ned til 2,5m bredde på plassen, målt fra senter linje / søyle som skiller plassene

SPORTSBOD

Leiligheter over 50kvm leveres med sportsbod på 5 m2. Leiligheter som er under 50 kvm leveres med sportsbod på minimum

Utførelse av sportsboden er i netting for naturlig ventilasjon og med tett dør. Tekniske føringer i tak kan forekomme. Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler papp etc. i sportsboden pga luftfuktigheten. Sportsboden leveres med grunnbelysning.

INNVENDIGE DØRER

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

INNVENDIG LISTVERK

Gulvlist hvitpigmentert eik.

Gerikt hvitmalr glattkant i farge **NCS S0502y**. Synlige gjærede skjøter og spikerhull vokses.

MALERARBEIDER

Alle malerarbeider leveres i estetisk klasse K2 iht. NS 3420. Himlinger i stue/kjøkken og rom hvor taket ikke er nedforing for tekniske føringer, leveres med overflate i sparklet og malt betong. Taket i toppleiligheter i 7. etasje leveres med overflate i sparklet og malt gips. Himlinger i rom med nedforing for teknisk installasjon leveres ferdig sparklet og hvitmalt overflate. Tak i svalganger og under balkonger leveres i betong. Innvendig tak i leiligheter males i farge **NCS S0502y**.

Innvendige vegger og overflater sparkles og males i lyse tidsriktige farger. Se romskjema for detaljer.

Fellesarealer sparkles og males i to strøk med lyse, tidsriktige farger.

FLISEARBEIDER

På baderom leveres det fliser på gulv og i dusjnische for leilighetstypen «**GUNSTIG**». «**EKSTRA**» leilighetene leveres med fliser på gulv og vegger.

Det er nedsenket område for dusj med fliser i alternativ dimensjon på gulv.

Se romskjema for mer informasjon.

INNREDNINGER OSV. (fast montert)

KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Sigdal. Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning. Denne får du av selger eller megler.

HVITEVARER

Det leveres ikke hvitevarer. Dette kan bestilles hos kjøkkenleverandør.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

BAD

Baderomsinnredning fra HTH.

Dusj / evt. glass-skillevegger er inkludert i leveransen.

Se egen tegning for bad. Denne får du av selger eller megler.

GJESTE-WC

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

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

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

UTRUSTNING BRANNVERN

Det leveres røykvarslere og godkjent brannsløkkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig slokkeutstyr leveres i fellesarealer iht. brannrapport.

ALARMSYSTEM

Innbruddsalarm leveres ikke

BREDBÅND

Trådløs tilkobling, wifi punkt i sikringsskap. Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Standard leveranse er Flex200/FlexM abonnement, og er inkludert i felleskostnader. Innvendige fellesarealer ment for varig opphold leveres med internett fra Altibox.

VARME OG SANITÆRANLEGG

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

INSTALLASJON BAD

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

I dusj monteres termostatstyrt batteri med temperatursperre og dusjsett. Batteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil med lys.

Porselen vaskeservant montert med underskap og ettgreps servantbatteri med temperatursperre.

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

INSTALLASJON KJØKKEN

Til kjøkken leveres ettgreps benkebatteri fra anerkjent produsent. Det monteres nødvendige elektriske uttak som vist på kjøkkentegning.

UTVENDIG

Det leveres 2 stk. spylekraner for vedlikehold, plassert på egnede steder nær tilkomstarealer per blokk.

ELEKTRISK ANLEGG

GENERELT

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

EL-PUNKT

Stikkontakter leveres med barnesikring. Lamper i fellesarealer og boder leveres med grunnbelysning. Det leveres to doble stikk for vask/tørk, montert 80cm over ferdig gulv. Stikk ved dobbeltseng monteres med minimum 180cm mellomrom, som vist på salgstegetning. Stikk ved kjøkkenbenk monteres 100cm over ferdig gulv. Ledninger monteres skjult i trekkerør.

RINGEAPPARAT

Det leveres ringeapparat ferdig montert.

UTVENDIG

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

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

VENTILASJON

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

OPPVARMING

Bygget skal varmes opp med fjernvarme fra Lyse. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, radiator på vegg for stue/kjøkken. Se romskjema og tilvalgsliste for detaljer om oppvarming.

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

SPRINKLING

POSTKASSER/SKILTING

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

FELLESAREALER - ROM FOR VARIG OPPHOLD

VENTILASJON

Egne aggregat i henhold til krav om personantall.

OPPVARMING

Varmeleveranse for fellesareal vil være i form av felles varmpumpeanlegg plassert i teknisk rom. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom og det leveres egen måler for avlesning av forbruk.

KJØKKEN

Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning. Det leveres med hvitevarer.

ELEKTRO

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør.

SANITÆR

Gjestehybler leveres med vegghengte toaletter, ett-greps blandebatteri, porselenvask eller lignende. All synlig rørføring leveres i krum. Fellestolett leveres som fullverdig HC-toalett. Det leveres speil over vask, såpedispenser, toalettappirholder og tørkeappirholder.

GULV

Gjestehybler leveres med trestavs hvitpigmentert eikeparkett. Bad i gjestehybler og felles toaletter leveres med 30x30 cm fliser på gulv. Fellesarealer ment for lagring som f.eks boder og delerom leveres med stedstøpt støvbundet betonggulv. Felleshus leveres med enstavs parkett.

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

KONTAKTPERSON

Rådhusmarka AS
v/Roy Klungtvedt
Epost: roy@ineoeiendom.no
Mobil: 971 63 999

KJØPETILBUD

KONTAKT SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund 909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Bente Aasland 454 88 800
bente.aasland@dnbeiendom.no

