

RÅDHUSMARKA

RM7
PUNKTHUSET II

Salgsinformasjon



04.09.2023

INNHOLD

SIDE 3
ROMSKJEMA

SIDE 6
BYGGTEKNISK BESKRIVELSE

SIDE 11
PLAN- OG FASADETEGNINGER

SIDE 22
VEDTEKTER

SIDE 31
BUDSJETTFORSLAG

SIDE 34
DRIFTSAVTALE HEIME

SIDE 40
GRUNNBOK

SIDE 43
REGULERINGPLAN

SIDE 46
REGULERINGSBESTEMMELSER

SIDE 56
UTEOMHUSPLAN

SIDE 55
SALGSTEAMET

ROMSKJEMA

ROMSKJEMA 1.-7. ETASJE

Rom	Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Smarthus	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Gang	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips eller betong.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift					Flis ikke mulig grunnet trinnlydskrav
Stue/kjøkken	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips eller betong.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift + uttak for TV.		Vannbåren varme med radiator	Ettgreps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk	Se egen kjøkkentegning
Soverom	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips eller betong.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift				Balansert ventilasjon Tilluft	
Bad	Fliser 20x20cm. Mosaikk i nedsenkning for dusj	Fliser 20x40cm	Fliser 20x40cm	Fliser 20x40cm	Sparklet og malt gips	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Styring av varme	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempepøkk. Dusjhjørne i herdet glass.	Balansert ventilasjon Avtrekk	Se egen tegning for baderoms møbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes
WC	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips eller betong.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift			Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett med dempepøkk.	Balansert ventilasjon Avtrekk	
Vaskerom	Fliser 20x20cm	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips eller betong.	Sparklet og malt gips.	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift		Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Gulvsluk.	Balansert ventilasjon Avtrekk	Kun kondens-tørketrommel kan brukes. Se egen tegning for vaskeroms møbel
Omkledningsrom / WIC	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips eller betong.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift				Balansert ventilasjon Tilluft	
Bod	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Future-home smarthus sentral			Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat	

ROMSKJEMA 8. ETASJE

Rom	Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Smarthus	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Gang	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips/betong.	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Styring av lys og varme	Vannbåren gulvvarme			Flis ikke mulig grunnet trinnlydskrav
Stue/kjøkken	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips/betong.	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift + uttak for TV.	Styring av lys og varme	Vannbåren gulvvarme	Ettgreps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk	Se egen kjøkkentegning
Soverom	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Styring av lys			Balansert ventilasjon Tilluft	
Bad	Fliser 60x60cm. Mosaikk i nedsenkning for dusj	Fliser 60x60cm	Fliser 60x60cm	Fliser 60x60cm	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Styring av lys og varme	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass.	Balansert ventilasjon Avtrekk	Se egen tegning for baderoms møbel. Nedsenket gulv i dusj
WC	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Styring av lys og varme	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon Avtrekk	
Vaskerom	Fliser 20x20cm	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Styring av lys og varme	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Gulvsluk.	Balansert ventilasjon Avtrekk	Kun kondens-tørketrommel kan brukes. Se egen tegning for vaskeroms møbel
Bod	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips/betong	Sparklet og malt gips i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Future-home smarthus sentral			Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat	

BYGGTEKNISK BESKRIVELSE

Byggeteknisk beskrivelse

Utbygger: Rådhusmarka AS

Arkitekt: Link

Landskapsarkitekt: Link Arkitektur

Dato: 18.08.2023

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 **RM7** bygget, også kalt **Punkthuset II**.

TEGNINGER

Tegninger datert 04.08.2023 for RM7 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. (5 år).

EIERFORM

Inntil 230 leiligheter i hele prosjektet, hvorav inntil 32 leiligheter for RM7 bygget. RM7 organiseres som et eget Borettslag, felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT

Byggestart er avhengig av godkjenning i Sandnes kommune. Salgsstart er planlagt til september 2023 og byggestart er antatt 1. 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 og tekniske installasjoner.

FASADER

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

UTEROM

Uteområde på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser leveres med terrassebord 28x120mm CU impregneret.

TAK

Det legges fallskåren isolasjon iht. gjeldende forskrifter og energikrav. Overflate tekkes og festes mekanisk.

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 ferdig malt på innside og utside og med 2-lags lavenergiglass 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 støy- og lydgjennomgang.

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. Trinnlydsmatter leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer.

Eventuell høydeforskjell mellom parkettgulv og baders gulv skal ikke overskride norm for tilgjengelighet.

ROMSKJEMA

Det leveres uttak for vaskemaskin, med dobbelt stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Dette plasseres på **bad** eller **bod/vaskerom**. Se salgstegetning for plassering i den enkelte leilighet. Det leveres **én** Futurehome smarthussentral. Den plasseres i **bod** eller i **bod/vaskerom**. 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.

TRAPPER I LEILIGHETER

Leveres som tett trapp med hvitmalte vanger og trinn tilsvarende parkett.

HEIS

Heisene er av typen bæreheis. Hastighet $\geq 1\text{m/s}$.

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.

SPORTSBOD

Leiligheter over 50kvm leveres med sportsbod på 5 m². Leiligheter som er under 50 kvm leveres med sportsbod på minimum 2,5kvm. Sportsboden er plassert i eller i tilknytning til parkeringskjeller.

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 for området og med stikkontakt for hver bod.

INNVENDIGE DØRER

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

INNVENDIG LISTVERK

Gulvlist hvitpigmentert eik.

Gerikt hvitlaseret 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 nedføring for tekniske

føring, leveres med overflate i sparklet og malt betong. Taket i toppleiligheter i 8. etasje leveres med overflate i sparklet og malt gips. Himlinger i rom med nedføring 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.

FLISEARBEIDER

På badrom leveres det fliser på gulv og vegger. Vaskerom leveres med flis på gulv.

Det er nedsenket område for dusj med mosaikk 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

Er inkludert for toppleiligheter i 8. etasje.

Det leveres ikke hvitevarer for øvrige leiligheter.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

BAD

Baderomsinnredning fra Sigdal.

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

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

VASKEROM

Vaskeromsinnredning fra Sigdal. Se egen tegning for vaskerom. 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 brannslukkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene.

ALARMSYSTEM

Innbruddsalarm leveres ikke.

BREDBÅND

Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Standardleveranse er Flex 200 abonnement, og er inkludert i fellesutgiftene.

VARME OG SANITÆRANLEGG

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggedetaljer og pre- aksepterte løsninger. Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Vannledningsnettet 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. Isolering og varmekabler på rørinstallasjoner i parkeringskjeller.

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.

UTVENDIG

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

ELEKTRISK ANLEGG

GENERELT

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

EL-PUNKT

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

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

Boligsprinkling og sprinkling av parkeringskjeller og boder.

POSTKASSER/SKILTING

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

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

KONTAKTPERSON

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

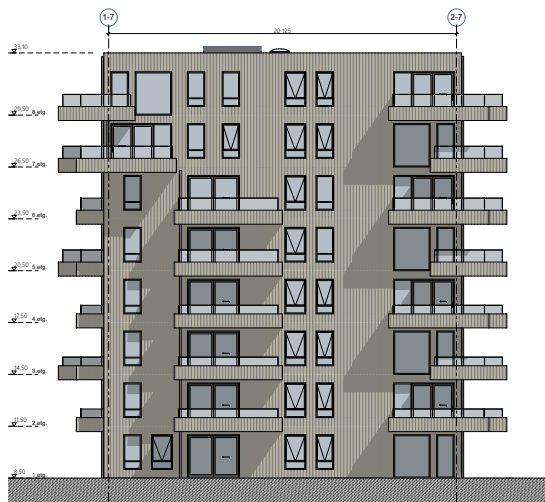
PLAN- OG FASADETEGNINGER



FASADE MOT SØR-SØRVEST



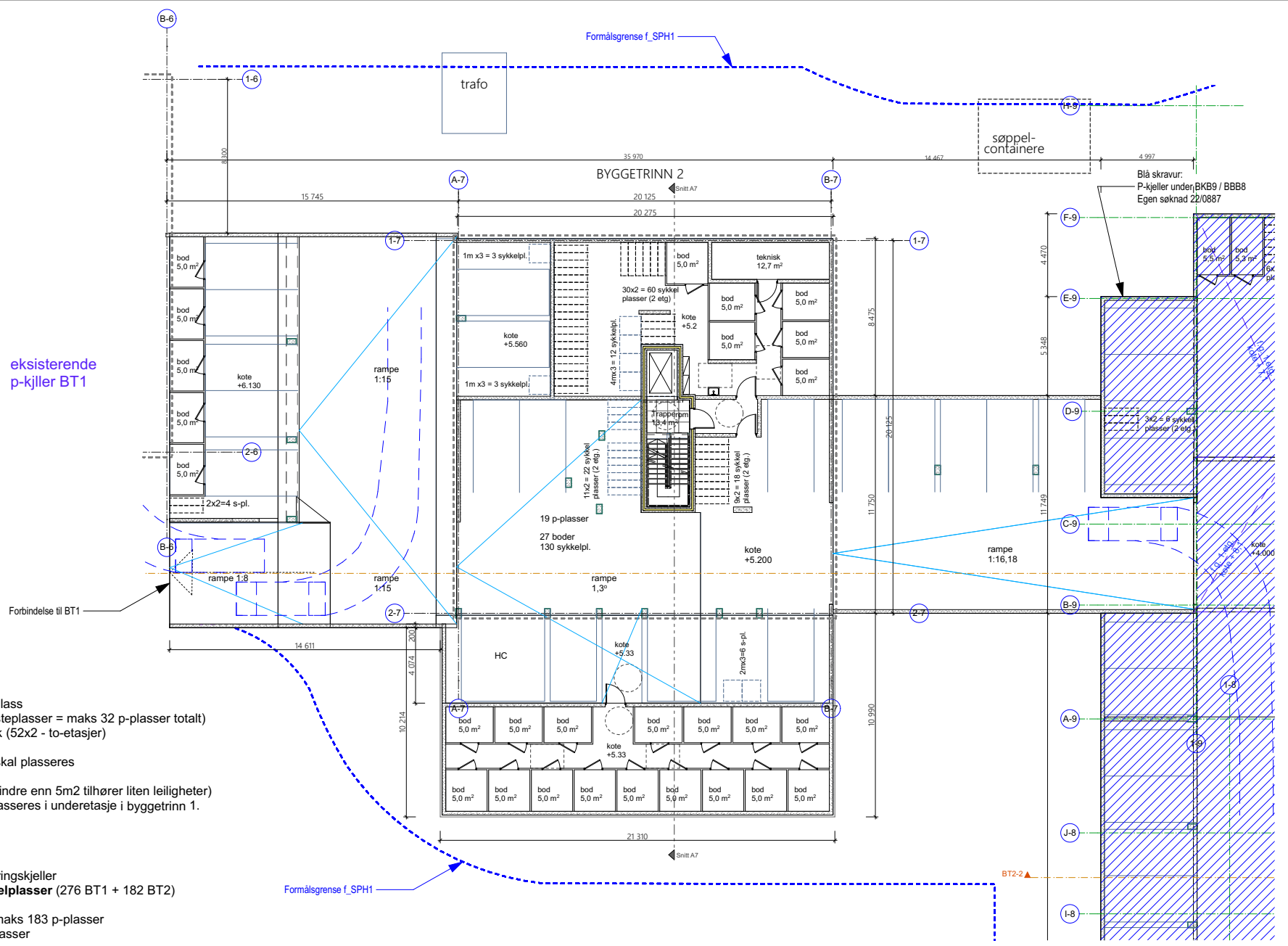
FASADE MOT NORD-NORDØST



FASADE MOT VEST-NORDVEST



FASADE MOT ØST-SØRØST



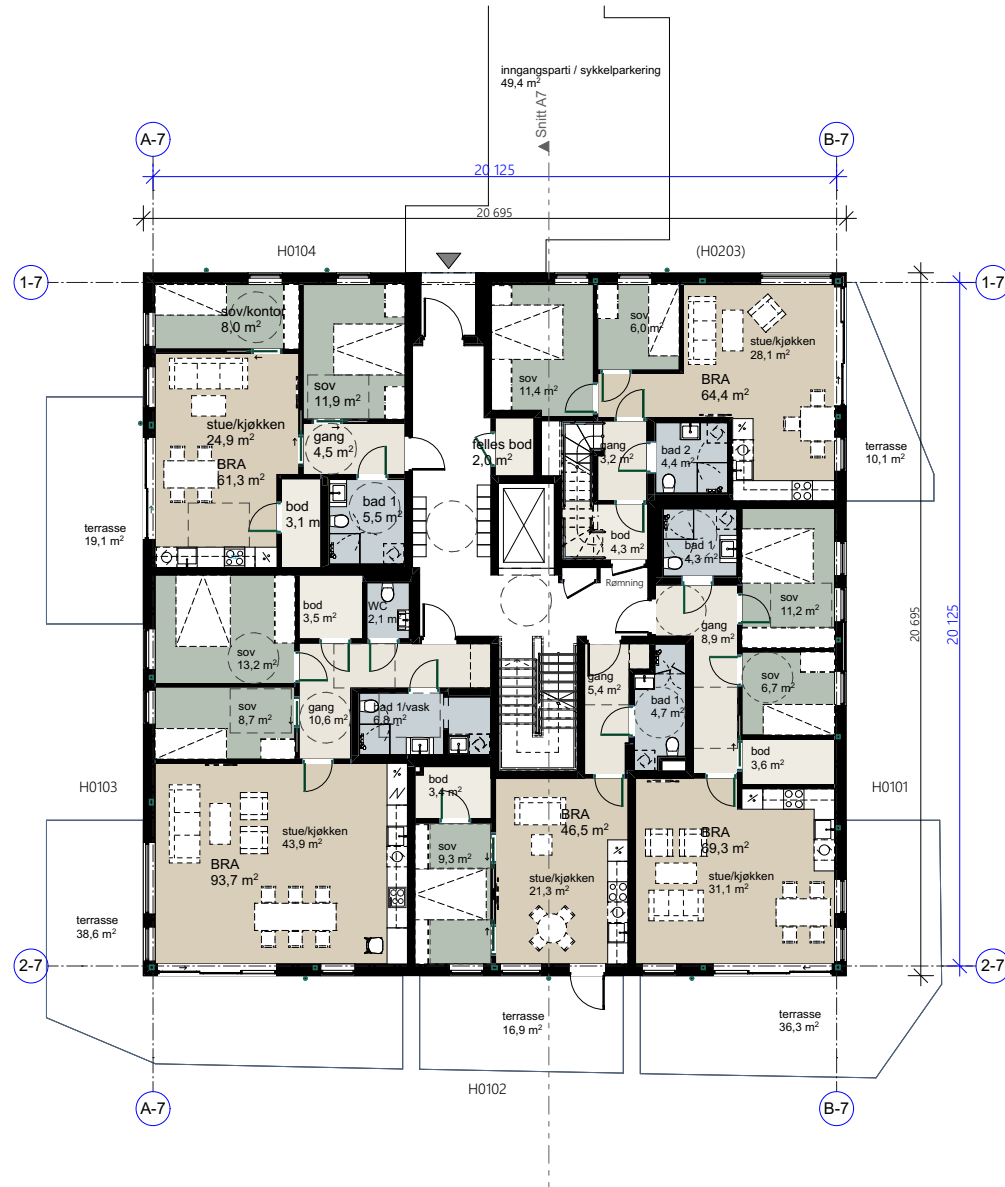
eksisterende p-kjeller BT1

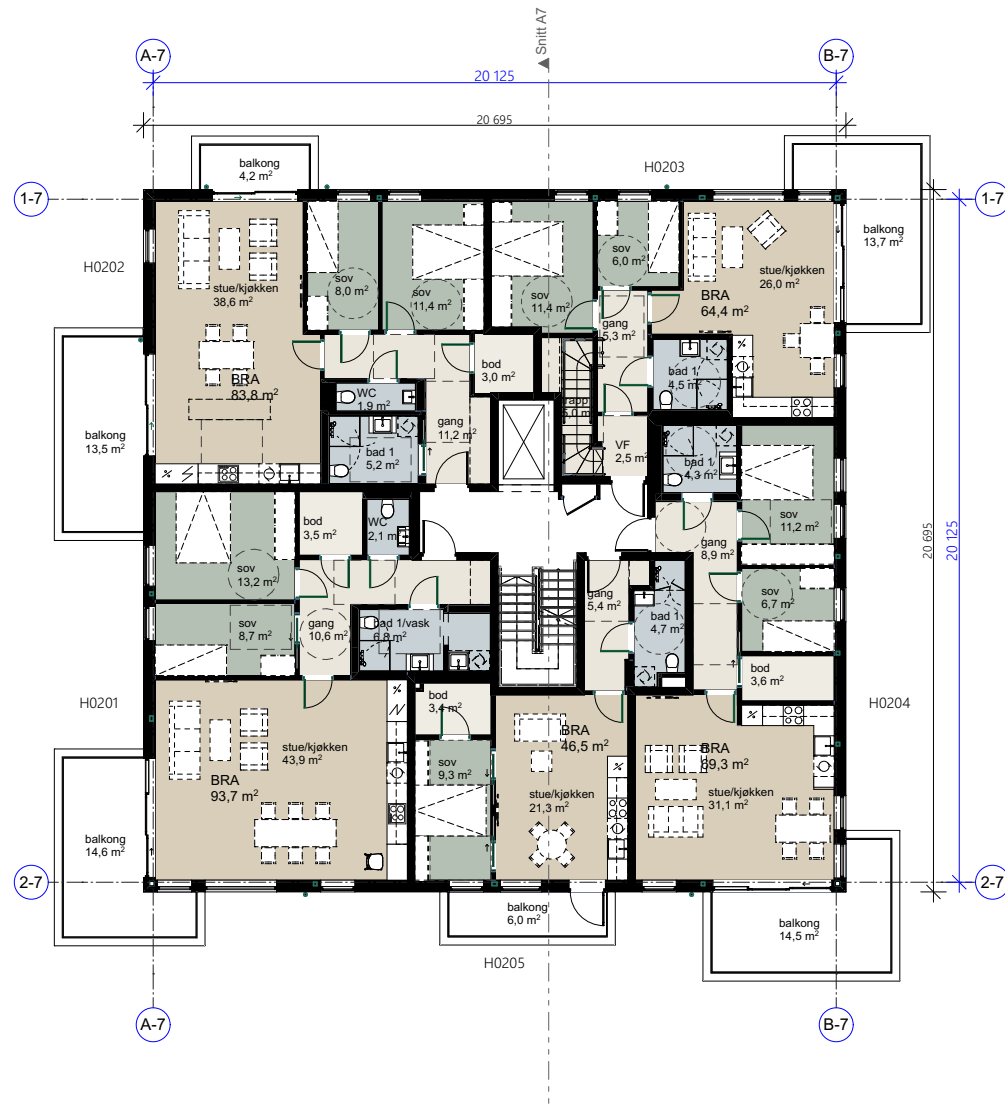
Forbindelse til BT1

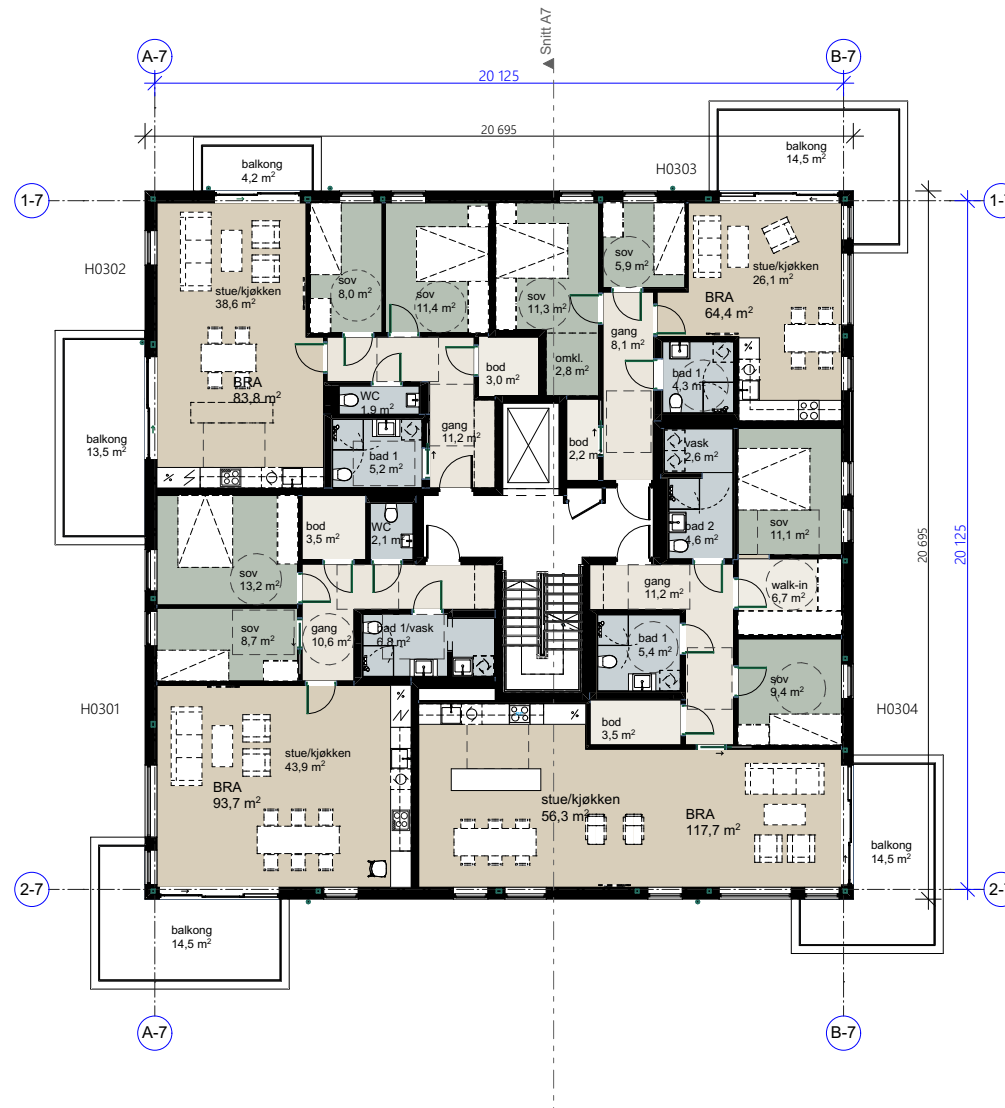
BT2 under RM7:
 P-plasser: 19 stk. inkl. 1 HC plass
 (32x0,8=26 p-plasser + 6 gjesteplasser = maks 32 p-plasser totalt)
 Sykkelparkering: 52x2=104stk (52x2 - to-etasjer)
 + 24 sykkelplasser = **128** stk.
 (1/3 av total sykkelparkering skal plasseres på terreng - overbygget)
 Boder: 27 stk. (herav 1 stk. mindre enn 5m2 tilhører liten leiligheter)
 Resterende boder for RM7 plasseres i underetasje i byggetrinn 1.

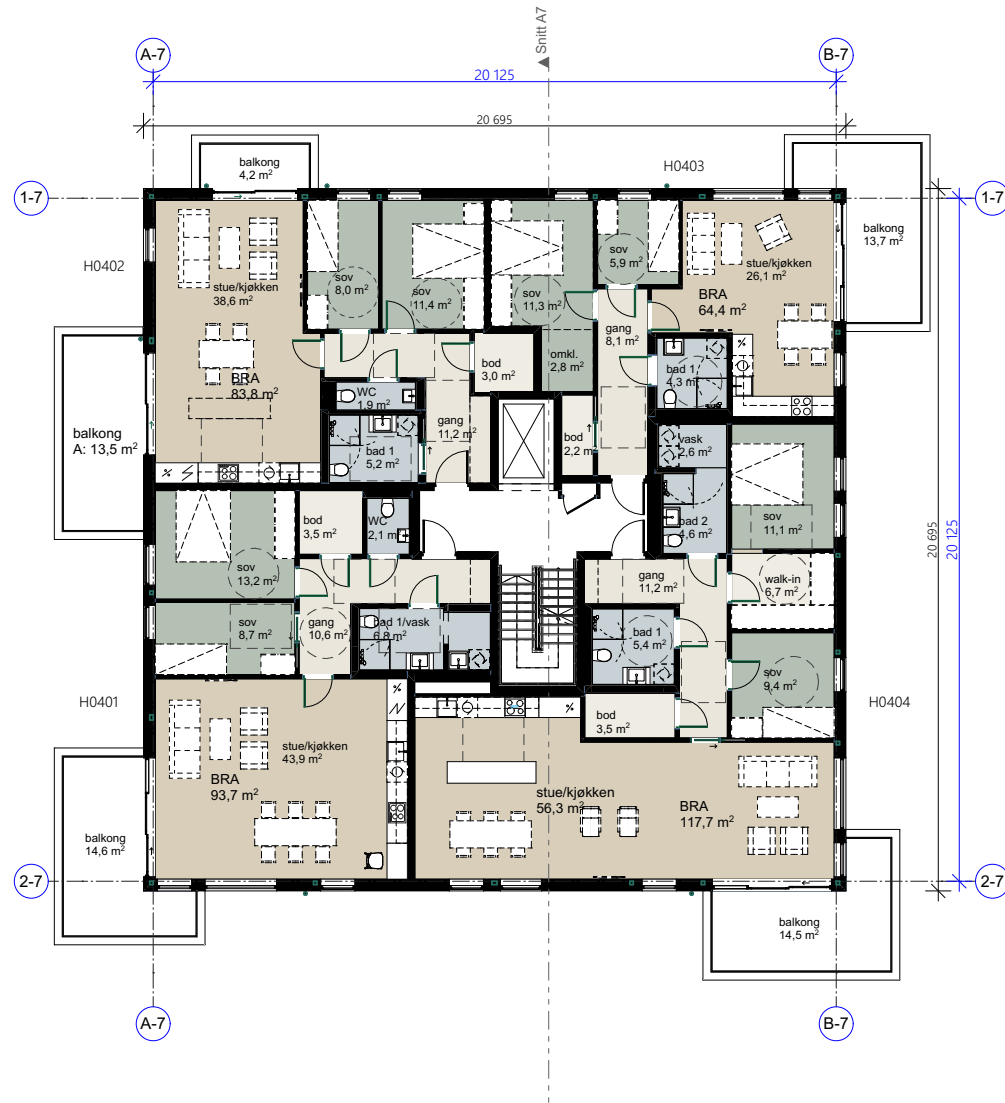
Totalt sykkelparkering i parkeringskjeller for hele prosjektet: **458 sykkelplasser** (276 BT1 + 182 BT2)

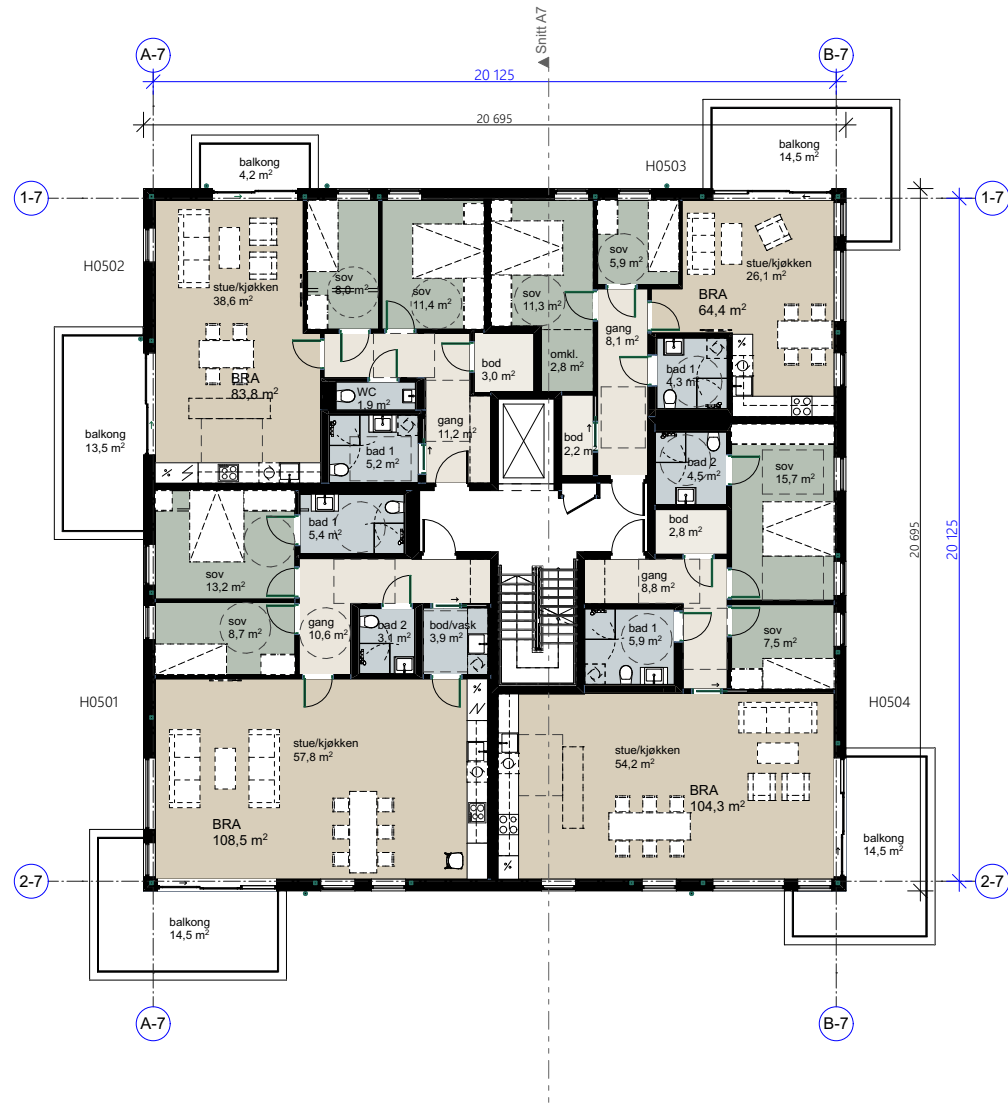
Totalt p-plasser = 229x0,8 = maks 183 p-plasser
 + maks 229x0,2 = 46 gjesteplasser
Totalt maks 229 p-plasser

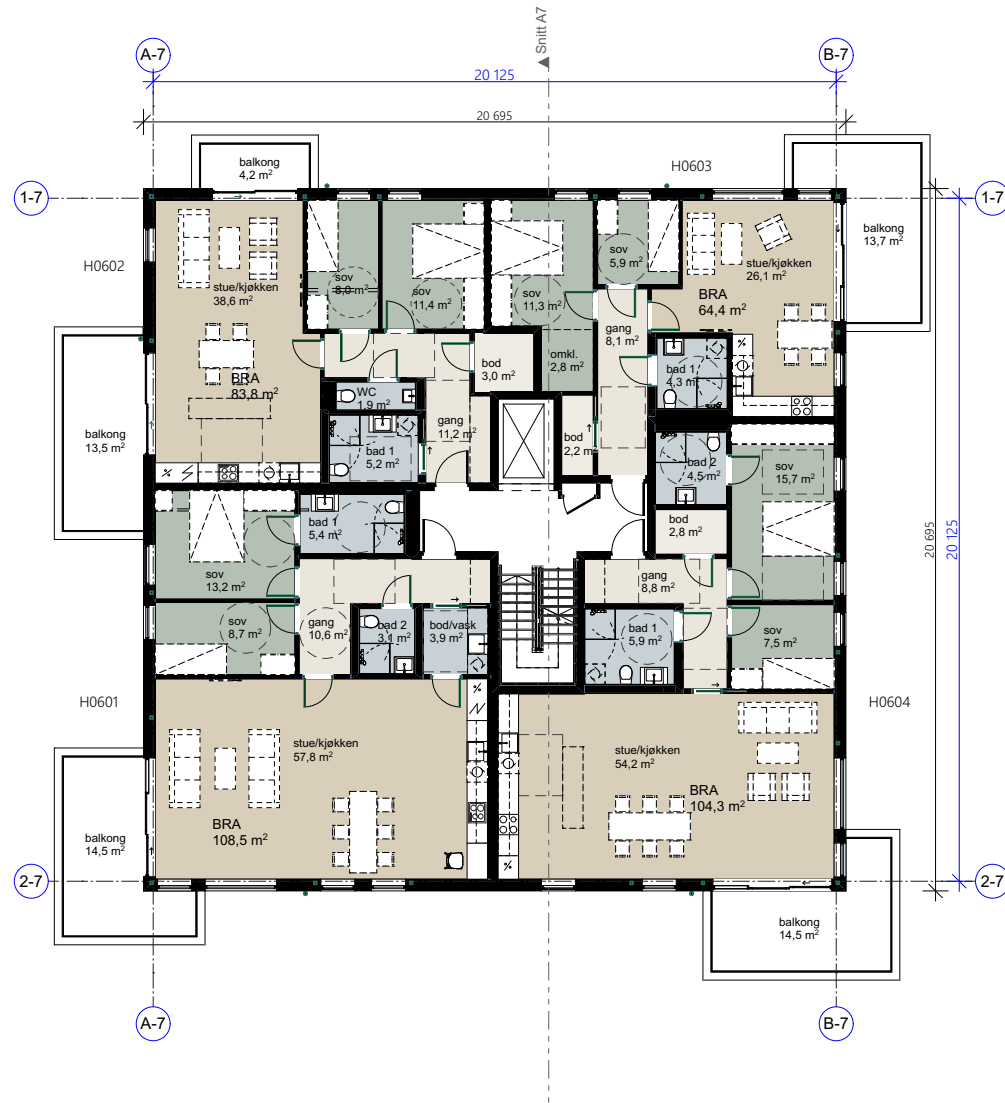




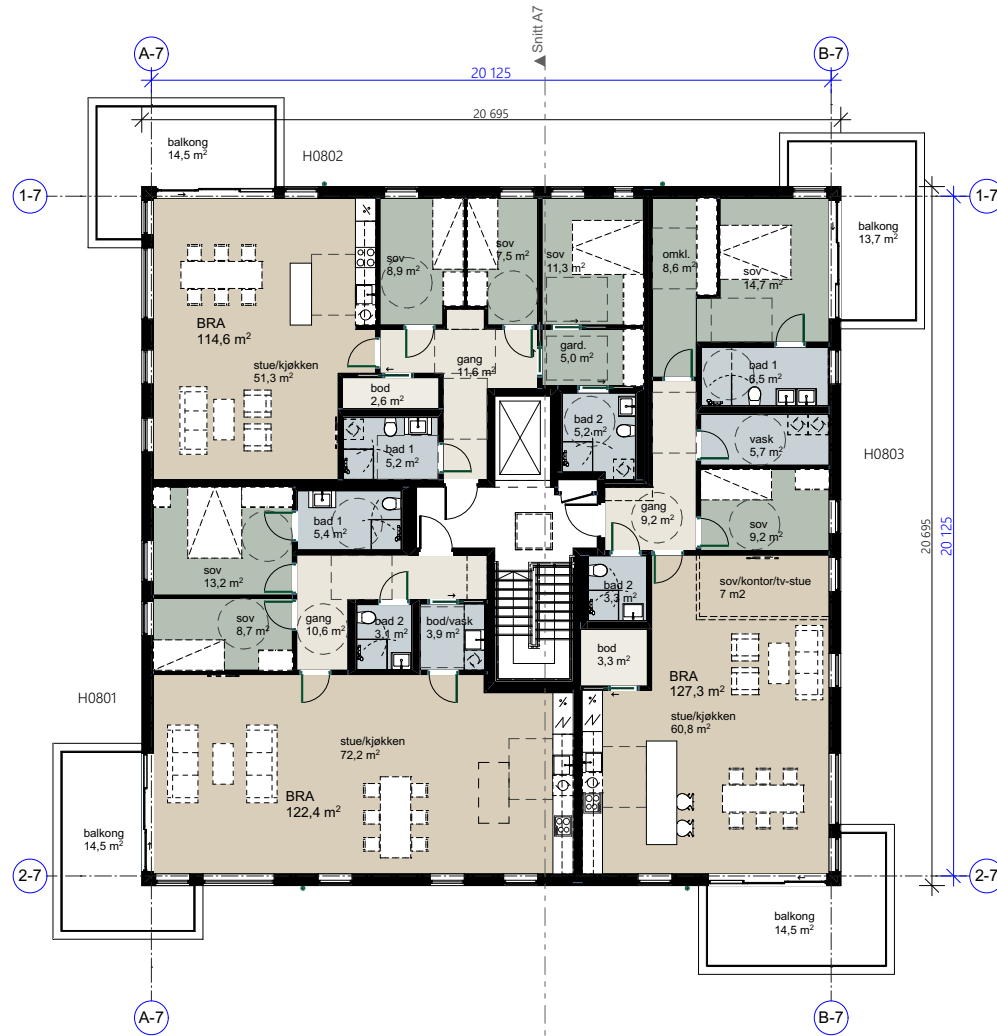








Q:\Prosjekter\16200007 Rådhusmarka ARK\1 PROSJEKT\GJENNOMFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\13-15 ORIGINAL\ARK-Rådhusmarka-RM7.dwg
Skrevet ut 04.08.2023 av mm167



VEDTEKTER

Vedtekter for

Rådhusmarka RM7 borettslag org nr (Under opprettelse)

vedtatt på stiftelsesmøtet den

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslagets navn er Rådhusmarka RM7 borettslag.

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 Stavanger 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 RM7 borettslag 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. 10 000.

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

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, og en kopi av det tinglyste vedtak skal vedlegges disse vedtektene som vedlegg 1. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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 med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen.

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:

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

BUDSJETTFORSLAG

Inndata		
Navn	Rådhusmarka RM7 borettslag	
Antall andeler	25	
Total kvm	1 954	
Felleskostnader pr kvm	30	
Kostnad Futurehome	99	
Styrehonorar pr enhet	1 500	
Elektrisk Energi pr enhet	1 000	
Bygningsmessig vedlikehold pr enhet	200	
Drift/vedlikehold fellesområder pr enhet	200	
Heime pr mnd pr enhet	250	
Vaktmester og renhold pr år	100 000	
Tv/Internett pr enhet pr mnd	499	
Antall heiser	1	
Kostnader pr heis	30 000	
Kommunale avgifter	200 000	
Andre Driftskostnader pr enhet	1 250	
Forretningsførerhonorar	37 500	
Revisjon	10 000	
Forsikring pr enhet	3 000	
Tilleggskontrakt Bate (IN)	45 000	
Tilleggskontrakt Bate (Avregning energi)	10 938	
Sikringsfondpremie	12 500	

Rådhusmarka RM7 borettslag

Totalt kvm: 1 954
Estimert felleskostnader pr kvm 30



Totale innbetalinger

Fellesutgifter drift	703 440
TV/internett kostnader	149 700
Kostnader fellesanlegg	60 000
Kostnader Futurehome	29 700
Heime	75 000
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Sum innbetalinger	1 017 840

Kostnader Futurehome	29 700
Drift/vedlikehold fellesanlegg	60 000
Styrehonorar	37 500
Arbeidsgiveravgift	5 400
Elektrisk energi	25 000
Bygningsmessig vedlikehold	60 000
Heime	75 000
Vaktmester og renhold	100 000
Tv/internett	149 700
Drift heis	30 000
Kommunale avgifter	200 000
Andre Driftskostnader	31 250
Forretningsførerhonorar	37 500
Revisjon	10 000
Forsikring	75 000
Tilleggskontrakt Bate (IN)	45 000
Tilleggskontrakt Bate (Avregning energi)	10 938
Sikringsfondpremie	12 500
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Total driftskostnader	994 488

Driftsresultat 23 353

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 30 pr kvm. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- TV/internett tilkobling som er estimert til kr 499 pr mnd pr enhet.

- Kostnader til fellessameiet som er estimert til kr 200 pr mnd pr enhet

- Kostnader til Heime tjenesten som satt til kr 250 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter er estimert til kr 250 000 (endelig avgift vil bli avklart på et senere tidspunkt)

Felleskostnadene og budsjett vil bli endelig vedtatt av styret som blir valgt inn i forbindelse innflytting i borettslaget.

DRIFTSAVTALE HEIME

LEVERANDØRAVTALE FOR LEVERANSE AV FELLES SERVICJTJENESTER

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

- (1) Heime PropTech AS (org.nr. 926 488 988) (**Tjenesteleverandøren**);
- (2) Rådhusmarka AS (org.nr. 919 852 674) (**Utbygger**), og
- (3) Borettslaget Rådhusmarka RM7/Punkthuset II

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

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

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

Sameiet består av inntil 240 andeler på eiendommen med gnr. [] bnr. [] fnr. [] i Sandnes kommune (**Boligprosjektet**). Boligprosjektet skal oppføres i regi av Utbygger. Under utbyggingen skal Utbygger se til at Boligprosjektet tilrettelegges for felles aktiviteter og servicefunksjoner som skal ytes til beboerne i Borettslaget, bl.a. ved leveranser fra Tjenesteleverandøren.

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

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

2. TJENESTER, LEVERANSER MV.

2.1. Generelt

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

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

2.2. Nærmere om leveranser i Fase 1

I Fase 1 skal Tjenesteleverandøren utføre / levere følgende:

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

2.3. Nærmere om Fase 2

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

- (a) Drift av Heime plattformen og gi beboere tilgang
- (b) Sørge for at Sameiet har et oppdatert tilbud på leveranser fra eksterne leverandører;
- (c) Motivere beboere til å: (i) skape og opprettholde et fungerende virtuelt delerom, (ii) opprette felles aktiviteter, og (iii) bruke Heime-appen.
- (d) Arrangere to aktiviteter i fellesarealene i borettslaget for beboerne i forbindelse med overtakelse.
- (e) Drifte "Heime-skjermen" som nevnt i punkt 2.2 (f).

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

3. VEDERLAG

3.1. Vederlag for Fase 1

For tjenestene i Fase 1 skal Utbygger betalt til Tjenesteleverandøren et fast vederlag på kr 200.000,- eks mva.

Av vederlaget skal kr. 60 000 (eks. mva) betales til Tjenesteleverandøren innen 14 dager etter signering av denne Avtalen.

Resterende beløp, kr. 140 000 (eks. mva), skal betales innen 14 dager etter at Utbygger har besluttet oppstart utbygging av Boligprosjektet, og det foreligger rammetillatelse.

3.2. Vederlag for Fase 2

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

- Kr 250,- inkl. mva pr mnd. pr. ferdigstilt og innflyttet boligseksjon

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

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

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

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

4. ENDRING AV INNHOLDET I / OMFANGET AV FELLESTJENESTER

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

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

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

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

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

5. AVTALENS VARIGHET

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

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

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

6. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

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

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

7. TINGLYSING

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

--

Dato: _____

For Heime Proptech AS

Signatur:

Navn: Vetle Isdal Bringsjord

Tittel: Styrets leder

For Rådhusmarka AS

Signatur:

Navn: Ivar Isdal

Tittel: Styrets leder

Signatur:

Navn:

Tittel:

GRUNNBOK

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****1956/3215-1/43**

16.10.1956

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

SANDNES KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 137

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang2017/1182515-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1956/3212-2/43

16.10.1956

BESTEMMELSE OM GJERDE

OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1182515-1/200

25.10.2017 21.00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 140 000 000

PANTHAVER: SAGEN MORTEN CRUYS MAGNUS

F.NR: 220478

OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1182515-2/200

25.10.2017 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: SAGEN MORTEN CRUYS MAGNUS

F.NR: 220478

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

30.10.2017. Arkivef. 17/47150-2

OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/607043-1/200

07.06.2022 21.00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT

2022/607020-1/200

2020/3270812-1/200

03.11.2020 21.00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:40 BNR:322

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 137

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**2021/1061183-1/200**

30.08.2021 21.00

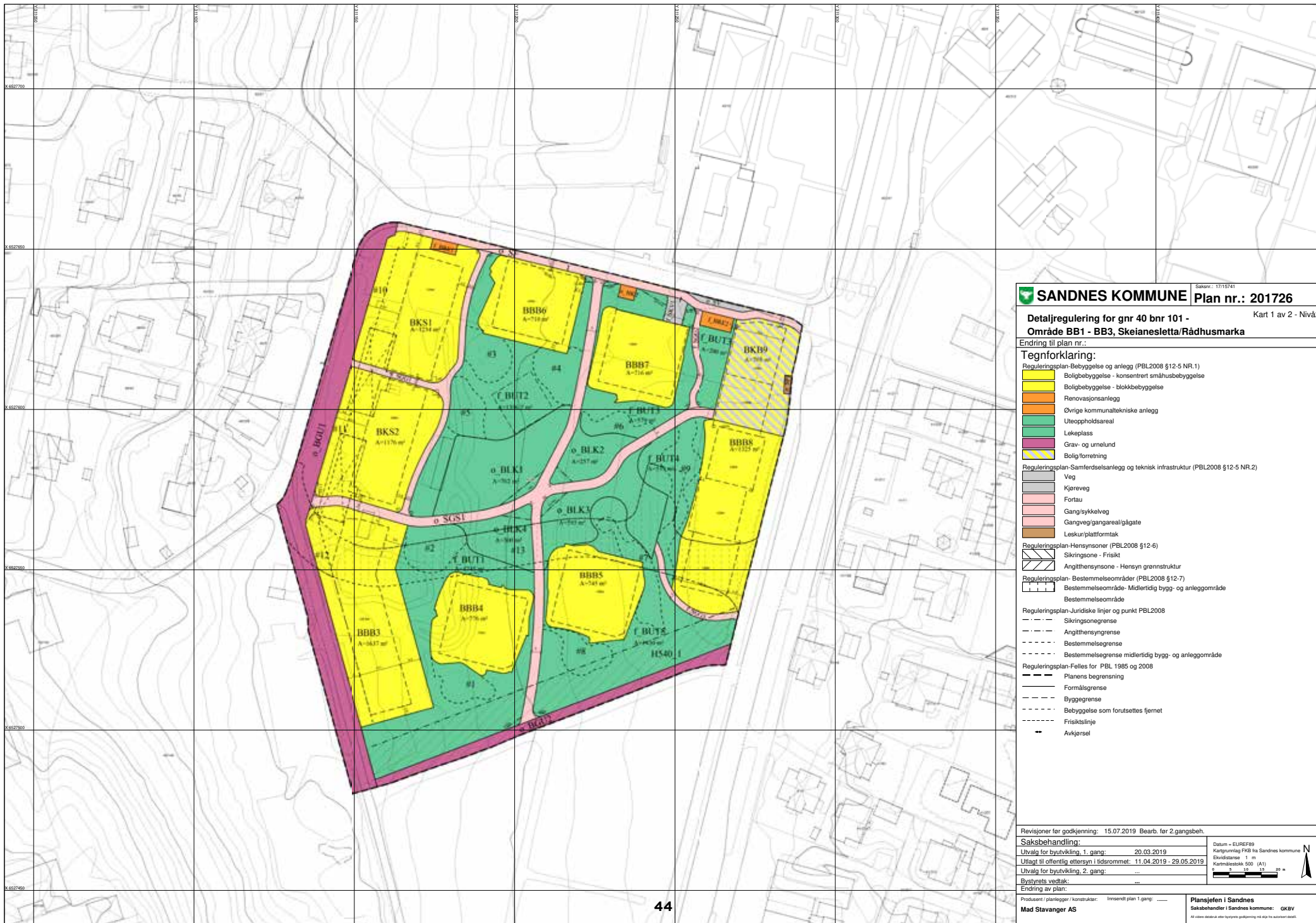
REGISTRERING AV GRUNNDENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1108 GNR:40
BNR:101

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr: 40 Bnr: 328

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

REGULERINGSPLAN



Saksnr.: 1715741

SANDNES KOMMUNE Plan nr.: 201726

Detaljregulering for gnr 40 bnr 101 - Område BB1 - BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka Kart 1 av 2 - Nivå2

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:

Reguleringsplan-Betyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbetyggelse - konsentrert småhusbetyggelse
- Boligbetyggelse - blokkbetyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Grav- og urnelund
- Boligforretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Leskur/plattformtak

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Angittensynsone - Hensyn grønstruktur

Reguleringsplan - Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)

- Bestemmelsesområde - Midlertidig bygg- og anleggsmåte
- Bestemmelsesområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Angittensynsgrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggsmåte

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggsgrense
- Betyggelse som forutsettes fjernt
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Revisjoner før godkjenning: 15.07.2019 Bearb. før 2.gangsbeh.

Saksbehandling:

Utvålg for byutvikling, 1. gang:	20.03.2019	Datum = EUPREF89
Utvålg til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.04.2019 - 29.05.2019	Kartgrunnlag FRB fra Sandnes kommune
Utvålg for byutvikling, 2. gang:	...	Elevidstasne 1 m
Bystyrets vedtak:	...	Kartmålestokk 500 (A1)
Endring av plan:	...	0 5 10 20 m

Producent / planlegger / konstruktør: Innsendt plan 1 gang:

Mad Stavanger AS

Plansejelen i Sandnes
Saksbehandler i Sandnes kommune: GKJV

All vider distribusjon eller trykking godkjennes på skrift fra saksbehandler.



SANDNES KOMMUNE Saknr.: 1715741 **Plan nr.: 201726**

Detaljregulering for gnr 40 bnr 101 - Område BB1 - BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka Kart 2 av 2 - Nivå1

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:
 Reguleringssplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
 Reguleringssplan-Parkeringshus/-anlegg
 Reguleringssplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Planens begrensning

Revisjoner for godkjenning: 15.07.2019 Bearb. for 2.gangsbeh.

Saksbehandling:		Datum = EUPRF89	
Utvålg for byutvikling, 1. gang:	20.03.2019	Kartgrunnlag FRIB fra Sandnes kommune	
Utvålg til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.04.2019 - 29.05.2019	Elvidstasse 1 m	
Utvålg for byutvikling, 2. gang:	...	Kartmålestokk 500 (A1)	
Bystyrets vedtak:	...		
Endring av plan:	...		

Produent / planlegger / konstruktør: Innsett plan 1 gang:

Mad Stavanger AS **Plansejeren i Sandnes**
 Saksbehandler i Sandnes kommune: **GKBV**
Alli vider database eller topografisk grunnlag må ikke bli akkurat dekket.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201726

Saksnummer 17/15741

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. Offentlige gang- og sykkelveier forbinder eksisterende grøntdrag sammen med Gand og Sandnes gravlund.

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 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.

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

I felt BBB8 og BKB9 tillates innglassing av balkonger innenfor fasadeliv, dersom støykrav utløser behov for dette. Løsning for innglassing skal vises ved byggemelding og være helhetlig for hele boligblokken.

Minst ett soverom skal plasseres mot stilleside eller mot lokalt skjermet område.

Det tillates midlertidige støytiltak langs Jærveien ved etappevis utbygging.

2.3 Utforming

Underordnede bygningsdeler som leegger, 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	28	2492	6	23
BBB5	23	28	2492	6	23
BBB6	23	25	2790	7	23
BBB7	30	38	3325	8	30

BBB8	37	54	3950	7	37
BKB9	21	32	2575	7	20
SUM	199	253	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 ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18., med unntak av følgende boliger:

Felt	Antall boliger med mindre enn 6 m ² (50%) med sol på privat uteplass 21.03 kl. 15.	Antall boliger med mindre enn 6 m ² (50%) med sol på privat uteplass 21.06 kl. 18.
BBB4	5	6
BBB5	9	11
BBB6	5	5
BBB7	6	9
BBB8	2	3
BKB9		10

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. gangsbehandling 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.

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)

f_BUT1 – f_BUT5 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 formåls grensen), 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 ha sol kl.15 ved vårjevndøgn. I tillegg skal minimum 50 % av arealet ha sol 21.06 kl.18, med unntak av 10 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.

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

4.1 Kjøreveg (f_SKV1)

f_SKV1 er felles for boliger innenfor BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

4.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

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

4.3 Gangveier (f_SGG1, f_SGG2 og f_SGG3)

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

4.4 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 dimensjoneres for minimum 1,2 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon.

Parkeringsanlegg skal utformes slik at det legges til rette for en kobling av p-kjeller mot nord på et senere tidspunkt, tilknyttet detaljplan 201808.

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 veiens nivå.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #11)

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 Vegvesen for gjennomsyn før etablering av den midlertidige anleggsveien.

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_SF/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_SKV1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
f_BUT1*			x	x					
f_BUT2*	x	x				x			
f_BUT3*							x		x
f_BUT4*								x	
F_BUT5*					x				
# 10	x								
# 11		x							
# 12			x						
Opphevde beplantnings								x	

areal									
Gang- forbindelse gjennomBK B9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien									x

*med tilhørende sandlekeplasser og støytiltak.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
17.06.2020	20/27482	2.1 maks 1 bilparkeringsplasser endres til 0,8 3.1 Ny tabell

UTEOMHUSPLAN

SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Rune Larsen
930 44 902
rla@eie.no



EIE eiendomsmegling