

RÅDHUSMARKA

# PLUS

SALGSTRINN 1



PRISLISTE

# INNHold

SIDE 3  
PRISLISTE

SIDE 6  
PROSJEKTSAMMENDRAG

SIDE 13  
ROMSKJEMA "GUNSTIG"

SIDE 16  
ROMSKJEMA "EKSTRA"

SIDE 19  
LEVERANSEBESKRIVELSE

SIDE 25  
KJØPETILBUD

SIDE 27  
KONTAKT

PRISLISTE

# Prisoversikt - RM9

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

## Telthusveien 2

TV2 201	66	2	4 490 000	3 181	Ledig
TV2 202	42	1	2 890 000	2 292	Ledig
TV2 203	66	2	4 590 000	3 181	Ledig
TV2 301	66	2	4 590 000	3 181	Ledig
TV2 302	42	1	2 990 000	2 292	Ledig
TV2 303	66	2	4 690 000	3 181	Ledig
TV2 401	84	2	6 490 000	3 804	Ledig
TV2 402	92	2	7 390 000	4 106	Ledig
TV2 501	84	2	6 790 000	3 804	Ledig
TV2 502	92	2	7 690 000	4 106	Ledig
TV2 601	84	2	7 090 000	3 804	Ledig
TV2 602	85	2	7 390 000	3 840	Ledig

## Telthusveien 4

TV4 201	108	2	8 090 000	4 679	Ledig
TV4 301	67	1	4 690 000	3 206	Ledig
TV4 302	42	2	2 990 000	2 292	Ledig
TV4 303	66	2	4 490 000	3 181	Ledig
TV4 401	67	2	4 790 000	3 206	Ledig
TV4 402	42	2	3 090 000	2 292	Ledig
TV4 403	66	2	4 590 000	3 181	Ledig
TV4 501	67	2	4 990 000	3 206	Ledig
TV4 502	42	2	3 190 000	2 292	Ledig
TV4 503	66	2	4 790 000	3 181	Ledig
TV4 601	84	2	7 190 000	3 829	Ledig
TV4 602	85	2	7 090 000	3 840	Ledig
TV4 701	124	2	13 290 000	5 255	Ledig

Rådhusmarka RM9 – Telthusveien 2 og 4									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 <sup>2</sup> (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 7 inkl renter og avdrag på felleslån	Parkering
<b>Bygg TV2</b>																		
TV2 201	1	66	5	2	6,4	4 490 000	Ledig	21 570	1 122 500	3 367 500	100 000	1 044 070	3 181	17 148	20 329	21 933	25 114	400.000,-
TV2 202	2	42	2,5	1	6	2 890 000	Ledig	17 250	722 500	2 167 500	100 000	639 750	2 292	11 048	13 340	14 128	16 420	Kontakt oss
TV2 203	3	66	5	2	8	4 590 000	Ledig	21 570	1 147 500	3 442 500	100 000	1 069 070	3 181	17 529	20 711	22 421	25 602	400.000,-
TV2 301	4	66	5	2	6,4	4 590 000	Ledig	21 570	1 147 500	3 442 500	100 000	1 069 070	3 181	17 529	20 711	22 421	25 602	400.000,-
TV2 302	5	42	2,5	1	6,9	2 990 000	Ledig	17 250	747 500	2 242 500	100 000	664 750	2 292	11 429	13 721	14 616	16 908	Kontakt oss
TV2 303	6	66	5	2	8	4 690 000	Ledig	21 570	1 172 500	3 517 500	100 000	1 094 070	3 181	17 911	21 092	22 909	26 090	400.000,-
TV2 401	7	84	5	2	7	6 490 000	Ledig	24 600	1 622 500	4 867 500	100 000	1 547 100	3 804	24 773	28 577	31 690	35 494	Inkludert
TV2 402	8	92	5	2	8	7 390 000	Ledig	26 070	1 847 500	5 542 500	100 000	1 773 570	4 106	28 204	32 311	36 080	40 186	Inkludert
TV2 501	9	84	5	2	7	6 790 000	Ledig	24 600	1 697 500	5 092 500	100 000	1 622 100	3 804	25 917	29 721	33 153	36 957	Inkludert
TV2 502	10	92	5	2	8	7 690 000	Ledig	26 070	1 922 500	5 767 500	100 000	1 848 570	4 106	29 348	33 455	37 543	41 650	Inkludert
TV2 601	11	84	5	2	8,1	7 090 000	Ledig	24 600	1 772 500	5 317 500	100 000	1 697 100	3 804	27 061	30 865	34 617	38 421	Inkludert
TV2 602	12	85	5	2	6,9	7 390 000	Ledig	24 770	1 847 500	5 542 500	100 000	1 772 270	3 840	28 204	32 044	36 080	39 920	Inkludert

<b>Bygg TV4</b>																		
TV4 201	13	108	5	2	12,4	8 090 000	Ledig	28 850	2 022 500	6 067 500	100 000	1 951 350	4 679	30 873	35 552	39 495	44 174	Inkludert
TV4 301	14	67	5	1	6,5	4 690 000	Ledig	21 700	1 172 500	3 517 500	100 000	1 094 200	3 206	17 911	21 117	22 909	26 115	400.000,-
TV4 302	15	42	5	2	6,1	2 990 000	Ledig	17 250	747 500	2 242 500	100 000	664 750	2 292	11 429	13 721	14 616	16 908	Kontakt oss
TV4 303	16	66	5	2	7,7	4 490 000	Ledig	21 570	1 122 500	3 367 500	100 000	1 044 070	3 181	17 148	20 329	21 933	25 114	400.000,-
TV4 401	17	67	5	2	6,2	4 790 000	Ledig	21 700	1 197 500	3 592 500	100 000	1 119 200	3 206	18 292	21 498	23 397	26 603	400.000,-
TV4 402	18	42	5	2	6,1	3 090 000	Ledig	17 250	772 500	2 317 500	100 000	689 750	2 292	11 811	14 103	15 104	17 396	Kontakt oss
TV4 403	19	66	5	2	7,7	4 590 000	Ledig	21 570	1 147 500	3 442 500	100 000	1 069 070	3 181	17 529	20 711	22 421	25 602	400.000,-
TV4 501	20	67	5	2	6,2	4 990 000	Ledig	21 700	1 247 500	3 742 500	100 000	1 169 200	3 206	19 054	22 261	24 372	27 579	400.000,-
TV4 502	21	42	5	2	6,1	3 190 000	Ledig	17 250	797 500	2 392 500	100 000	714 750	2 292	12 192	14 484	15 591	17 883	Kontakt oss
TV4 503	22	66	5	2	7,7	4 790 000	Ledig	21 570	1 197 500	3 592 500	100 000	1 119 070	3 181	18 292	21 473	23 397	26 578	400.000,-
TV4 601	23	84	5	2	9,4	7 190 000	Ledig	24 720	1 797 500	5 392 500	100 000	1 722 220	3 829	27 442	31 271	35 104	38 934	Inkludert
TV4 602	24	85	5	2	6,9	7 090 000	Ledig	24 770	1 772 500	5 317 500	100 000	1 697 270	3 840	27 061	30 901	34 617	38 457	Inkludert
TV4 701	25	124	5	2	42	13 290 000	Ledig	31 650	3 322 500	9 967 500	100 000	3 254 149	5 255	50 698	55 953	64 861	70 116	Inkludert

\* 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 6,10%

# PROSJEKTSAMMENDRAG

# Prosjektsammendrag RM9

Dato: 07.05.2024

## Generell informasjon

### Selger/ Utbygger

Selger: Rådhusmarka AS  
Adresse: Klubbgata 1, 4013 Stavanger  
Org. nr: 919 852 674

### Hjemmelshaver

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

### Oppgjør

Oppgjør blir fortatt av valgt eiendomsmegler foretak.

### Adresse

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

### Matrikkel

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

### Boligtype

Leilighet

### Eierform

Andel

### Tomt

Fellestomt. Det totale tomtearealet utgjør ca. 2 015,9m<sup>2</sup>. 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 planid: 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 1 består av boligene som skal oppføres på området RM9.

### Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

### Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

### Arealer

BRA-i er fra 41,5 kvm – 123,8 kvm.

Definisjon på arealer:

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. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Standard

Det vil bli 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. 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.

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 klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever.

Entreprenøren har rett til et påslag på 15% for varer og tjenester som leveres i prosjektet for å sikre en rimelig fortjeneste. Under tilvalgsprosessen 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. Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplass og boder.

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. Temperatur og luftfuktighet vil variere og det anbefales ikke å lagre klær, bøker, bilder, papp og organisk materiale etc. i sportsbodene.

Parkeringsanlegget vil bli opprettet som en egen, selvstendig anleggseiendom med eget gnr/bnr. Parkeringsanlegget 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 parkeringsanlegget 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. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført 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 ferdiggattest.

Etter overtakelsesforretning av leiligheter 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 befaring / 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 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 RM8/9 (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.

### **Leverandøravtaler**

#### **HEIME**

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått bindende leverandøravtale 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. Leverandøravtalen 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 leverandøravtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

### **TV/Internett og strøm**

Selger har, på vegne 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 RM8/9 (under stiftelse) (Navn ikke bestemt) vil bestå av 65 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 ev. husordensregler. Utkast til budsjett og vedtekter fra forretningsfører ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett i borettslaget for BATE sine medlemmer. Forkjøpsrett blir avklart før salgsstart. Konfr. Selger for mer informasjon.

### **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 borettslaget finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital.

### **Fellesgjeld**

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet.

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

Felleslånet tilsvarer 25% av kjøpesummen for hver leilighet, basert prisliste ved salgsstart. Lånet har en løpetid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

I prislisten viser hvilken rente rentekostnadene er basert på. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrenten som ligger til grunn.

Byggelånsrenten er nevnt i prislisten, og man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder før felleslånet er utbetalt. Prislisten på nettsiden vil under hele salgsprosessen være oppdatert med nyeste satser.

### **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 betale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden på et senere tidspunkt, kan gjøre dette 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.

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 300,- pr. mnd. og kommer i tillegg til de månedlige fellesutgiftene. For leiligheter som ikke har parkeringsplass er beløpet kr 150,- pr. mnd.

Utkast til driftsbudsjett og estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet for første driftsår er utarbeidet av BATE. Felleskostnader faktureres av Bate.

### **Sikringsordning**

Dette borettslaget er organisert som et selskap som er tilknyttet en sikringsordning. Sikringsordningen dekker borettslagets tap i en fastsatt periode 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 / ferdigattest 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,-
  - Pantattest kjøper kr 200,-
  - Andelsinnskudd 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 ferdigstilling.

## Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestiller, belastes kjøperen et avbestillingsgebyr på 5 % av den totale kjøpesummen i samsvar med Bustadoppføringslova § 54. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper, med mindre endrings-/tilleggsarbeidene ikke er utført og kan avbestilles

Kontakt megler 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 belastes kjøper for meglerhonorar.

### Hvitvasking/Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil blir foretatt av valgt eiendomsmegler foretak. 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

Selger tar forbehold om følgende:

At det er solgt 70% av borettslagets verdi.

Selgers forbehold skal være avklart innen utgangen av Q1 2025. Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger velge å frafalle forbehold om solgt verdi av borettslagets samlede verdi innen overnevnt frist.

### 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

Forventet byggestart er Q1 2025. Forventet innflytting er Q4 2026. Tidspunktet er midlertidig og ikke utløsende for eventuelt dagmulkt.

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

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato jf. avsnittet ovenfor, kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 1 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtagelse minimum 4 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulksutløsende, 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/hjemmelsovergang 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 tinglysning 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 overtagelse 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

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser og 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, prospekt, 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 unnlatt 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.

## Juridisk

### Lovanvendelse

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

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

Ved salg av boligen senere enn 6 måneder etter boligens ferdigstilleses dato gjelder lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova) av 03. Juli. 1992, nr. 93.

### Hefelser/servitutter

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, senere utbyggingstrinn, drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Følgende heftelser er tinglyst pr. dags dato:

16.10.1956 dagboknr. 3212 Bestemmelse om gjerde.  
03.11.2020 dagboknr. 3270812 Bestemmelse om bebyggelse.  
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, forhensiktsmessig 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 valgt eiendomsmegler sin kjøpekontrakt med vedlegg. Utkast til kjøpekontrakt vil bli sendt før signering. Det avholdes vanligvis ikke kontraktsmøte. Kjøpekontrakt signeres digitalt, og innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

### Budregler

Boligene selges til fastpris. 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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

### Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Rådhusmarka 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 eiendomsmegling §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 ferdsel 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
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan
- Gjeldende lover
- Vedtekter og husordensregler
- Budsjettforslag
- Driftsavtale Heime
- Grunnbok med eventuelle heftelser
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan

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 kontrakts tegninger 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 prislister.

ROMSKJEMA  
"GUNSTIG"

LEILIGHETER 40-70 KVM

# Romskjema "gunstig"

Datert 05.04.2024

## Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Annet
Trestavs hvit-pigmentert 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 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.	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor	Ett greps kjøkkenbatteri

Ventilasjon	Annet
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.	Sparklet og malt gips eller betong	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Balansert ventilasjon Tilluft

## Bad

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær
Fliser 30x30cm. Alternativ dimensjon i nedsenkning for dusj	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet	Sparklet og malt gips	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Vannbåren gulvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjsett med takdusj og hånddusj. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempe-lokk. Dusjhjørne i herdet glass.

Ventilasjon	Annet
Balansert ventilasjon Avtrekk	Se egen tegning for baderoms-møbel. 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.	Sparklet og malt gips eller betong	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat	WiFi punkt

ROMSKJEMA  
"EKSTRA"

LEILIGHETER 70+ KVM



## Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Annet
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	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.	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Vannbåren varme med radiator/Viftekonevektor	Ett greps kjøkkenbatteri

Ventilasjon	Annet
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.	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Balansert ventilasjon Tilluft

## Bad

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær
Fliser 60x60cm. Alternativ dimensjon i nedsenkning for dusj	Fliser 60x60cm	Fliser 60x60cm	Fliser 60x60cm	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift/TEK17	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjsett med takdusj og hånddusj. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempe-lokk. Dusjhjørne i herdet glass.

Ventilasjon	Annet
Balansert ventilasjon avtrekk	Se egen tegning for baderoms-møbel. Nedsenket gulv i dusj

# Romskjema "ekstra"

Datert 05.04.2024

## WC

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon
Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	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 skilleveger	Himling	Elektro	Ventilasjon	Annet
Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips innvendig.	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips / betong	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	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 m<sup>2</sup> 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 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 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. 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 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.

## **SPORTSBOD**

Leiligheter over 50kvm leveres med sportsbod på 5 m<sup>2</sup>. Leiligheter som er under 50 kvm leveres med sportsbod på minimum 2,5kvm.

Sportsboden er plassert i eller i tilknytning til parkeringskjeller eller i byggets første etasje.

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.

## **INNVEDIGE DØRER**

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

## **INNVEDIG 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 nedføring 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 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.

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

## **FLISEARBEIDER**

På badrom 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 HTH. 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 rørløsning.

## **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. Sikringskap 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**

Boligsprinkling og sprinkling av parkeringskjeller og boder.

### **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 varmepumpeanlegg 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. Fellestoalett leveres som fullverdig HC-toalett. Det leveres speil over vask, såpedispenser, toalettpapirholder og tørkepapirholder.

### **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. Fellesthus leveres med enstavs parkett.

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

### **KONTAKTPERSON**

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



# KJØPETILBUD

## KJØPETILBUD TIL FAST PRIS I PROSJEKTET RÅDHUSMARKA PLUSS – RM9

Undertegnede 1:	Fødselsdato:
Undertegnede 2:	Fødselsdato:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post 1:	E-post 2:
Tlf. 1:	Tlf. 2:

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på **bolig/ leilighetsnummer** \_\_\_\_\_ til følgende fastpris: kr. \_\_\_\_\_ tillegg av omkostninger jfr. prisliste. Kjøpetilbudet inngis ihht. salgsvilkår i Salgsoppgave, prislister med vedlegg; herunder prisliste, tegninger og leveransebeskrivelse. Fastprisen består av innskudd kr. \_\_\_\_\_ og fellesgjeld kr. \_\_\_\_\_

Ved kjøp av leilighet på 60 kvm:

I tillegg ønsker vi å kjøpe \_\_\_ p-plass kr. \_\_\_\_\_ ihht. prisliste.

### Betalingsplan:

100 000,- ved utstedt garanti jf. bustadoppf.love § 12. NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet. Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Långiver:	Ref.person og tlf. nr:	Kr
Egenkapital:	Ref.person og tlf. nr:	Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:
--------------------------------------

Kjøpetilbudet gjelder til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_  
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

### Viktig informasjon:

Undertegnede er kjent med at totalprisen består en del innskudd og en del felleslån. Felleslån er avdragsfritt de første 5 årene, deretter 25 år nedbetaling/Nedbetaling av fellesgjeld starter ved overtagelse av bolig. NB. Utbetaling av fellesgjeld kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn, byggelånsrente er flytende og inntil 2% høyere enn rente på felleslån. Rente på felleslån står nevnt i prisliste.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# KONTAKT SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund  
909 17 628  
eirin@ineoeiendom.no



Carina Kaldheim  
913 30 033  
carina@ineoeiendom.no