

RÅDHUSMARKA

PLUS

RM9



SALGSINFORMASJON

INNHold

SIDE 3
FASADETEGNINGER

SIDE 6
PLANSETT

SIDE 13
VEDTEKTER

SIDE 21
DRIFSAVTALE HEIME

SIDE 27
REGULERINGSBESTEMMELSER

SIDE 37
REGULERINGSPLAN

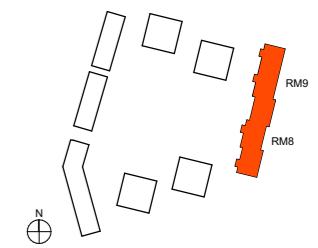
SIDE 40
GRUNNBOKUTSKRIFT

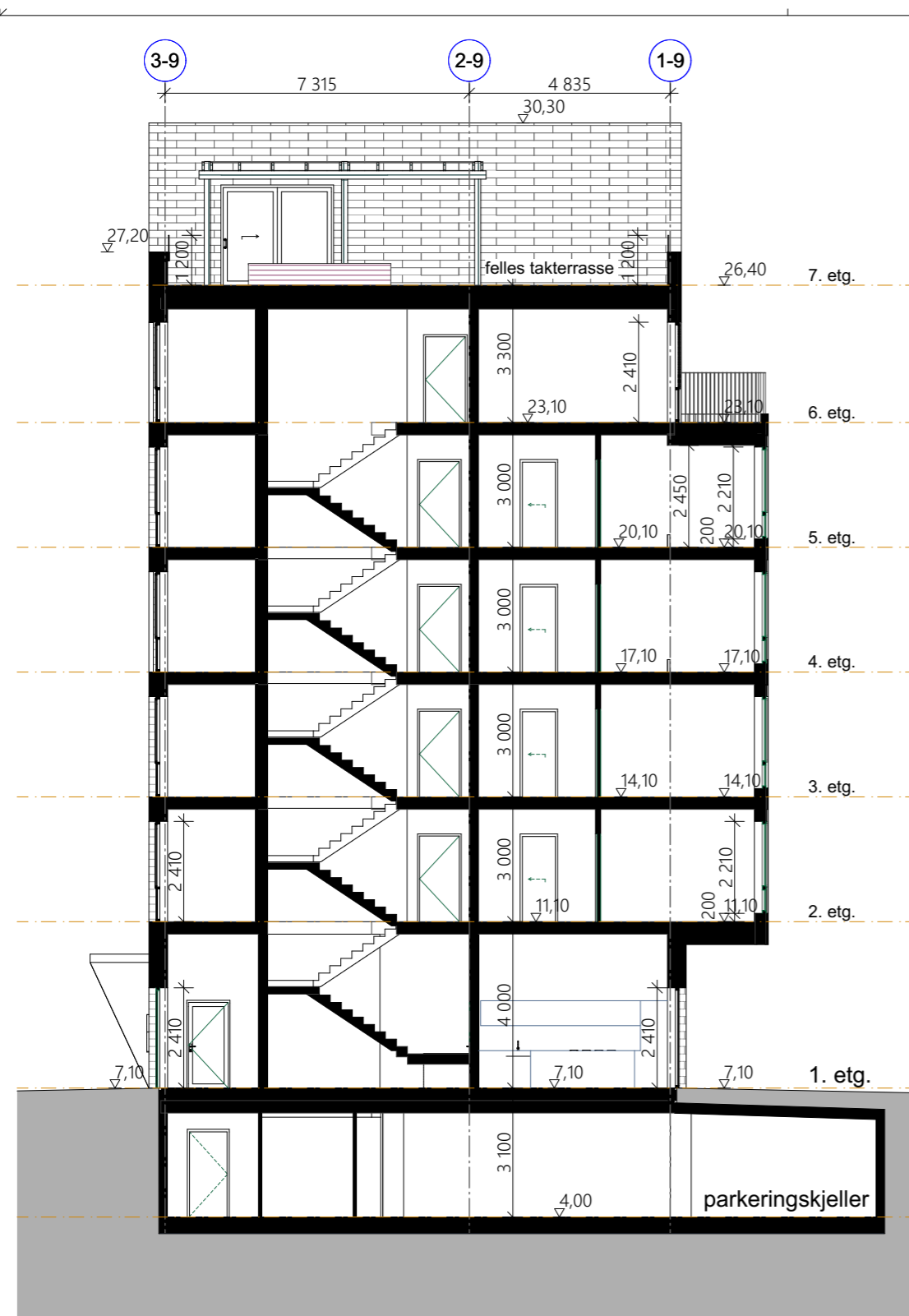
SIDE 43
UTOMHUSPLAN

SIDE 45
BUDSJETTFORSLAG BORETTSLAG

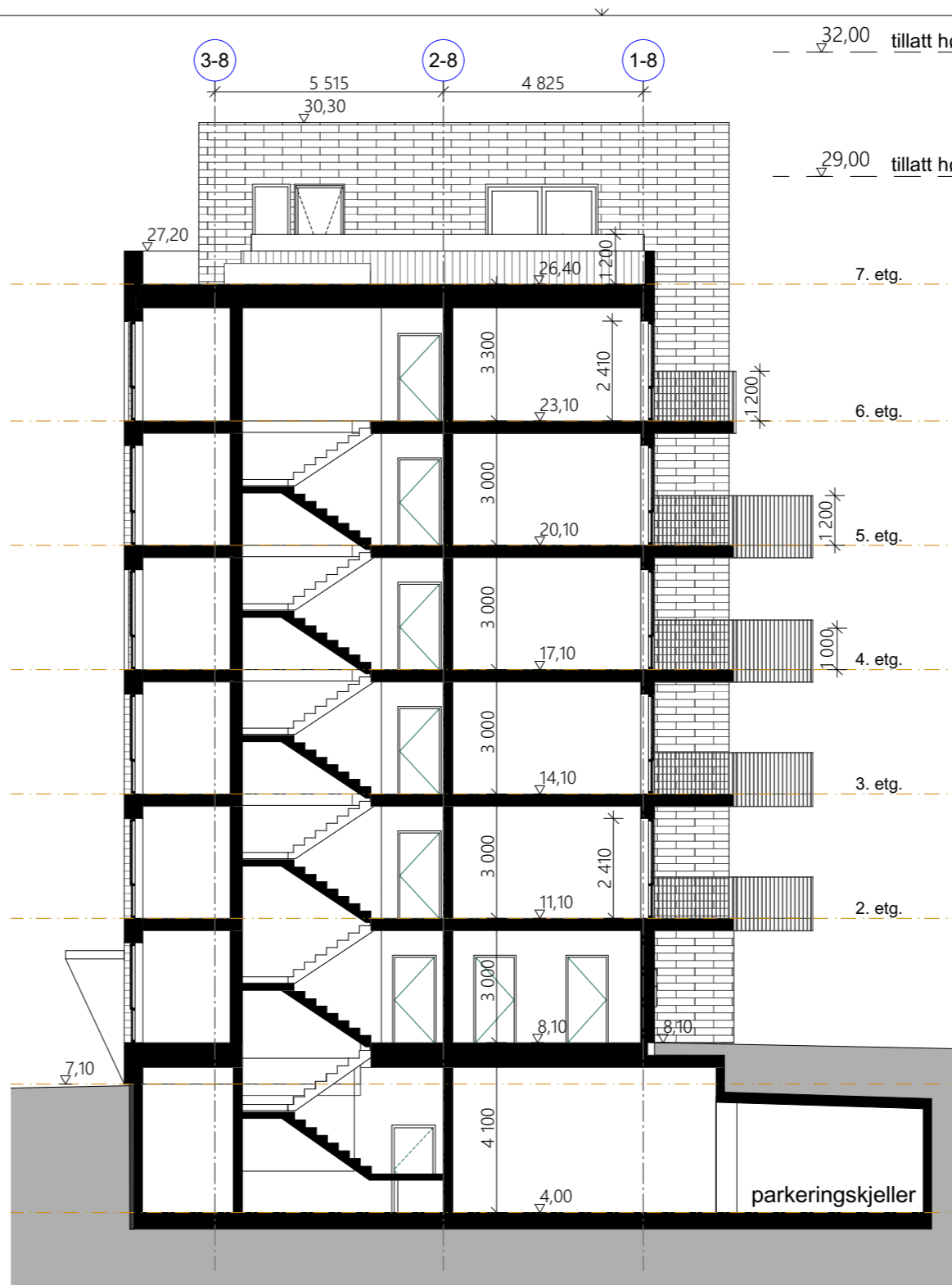
SIDE 48
KONTAKT

FASADETEGNINGER



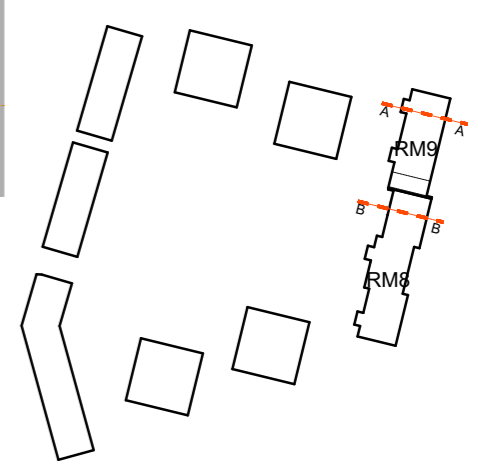


Snitt A-A gjennom RM9



Snitt B-B gjennom RM8

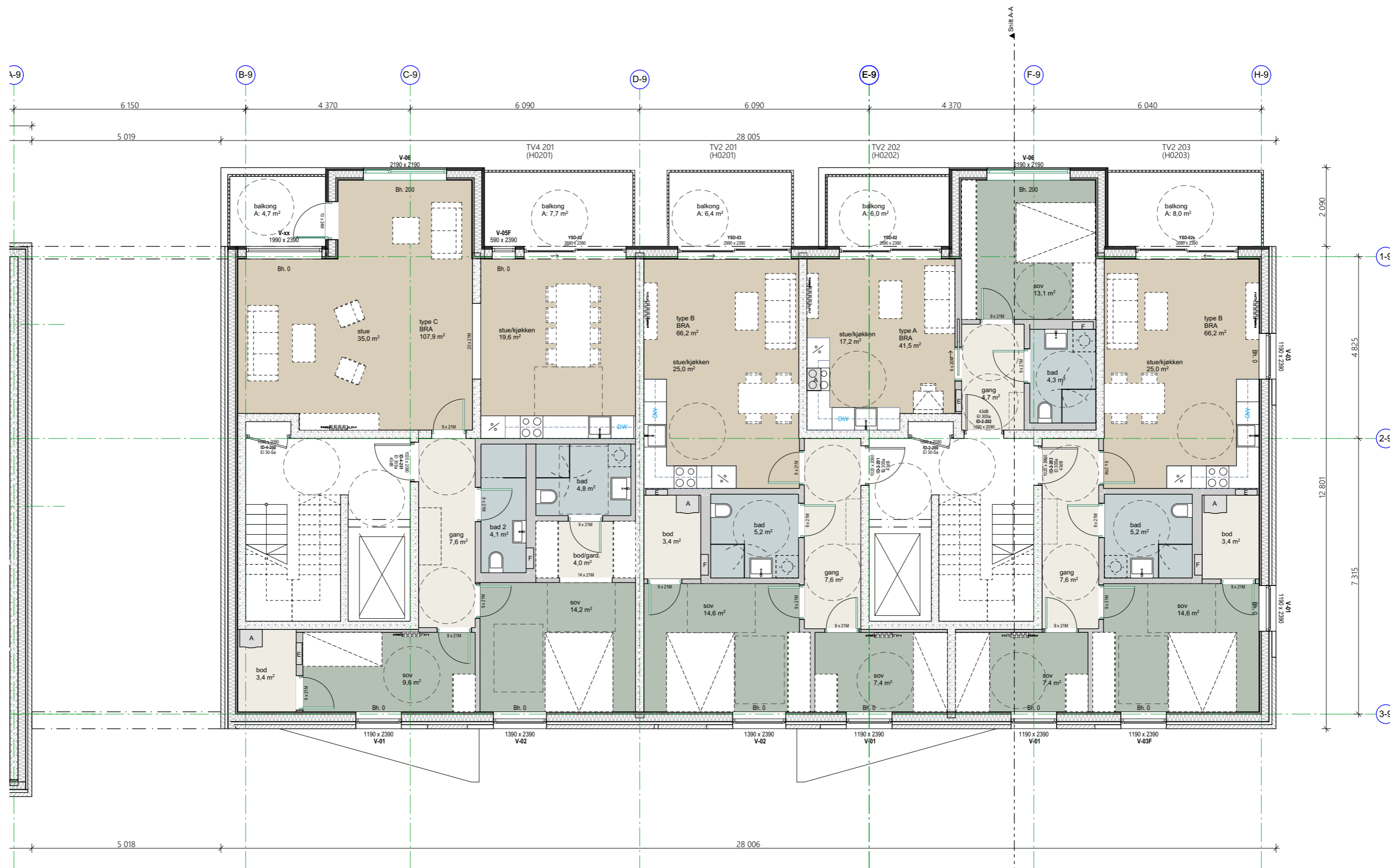
— 32,00 tillatt høyde 7. etg bygg
 — 29,00 tillatt høyde 6. etg bygg



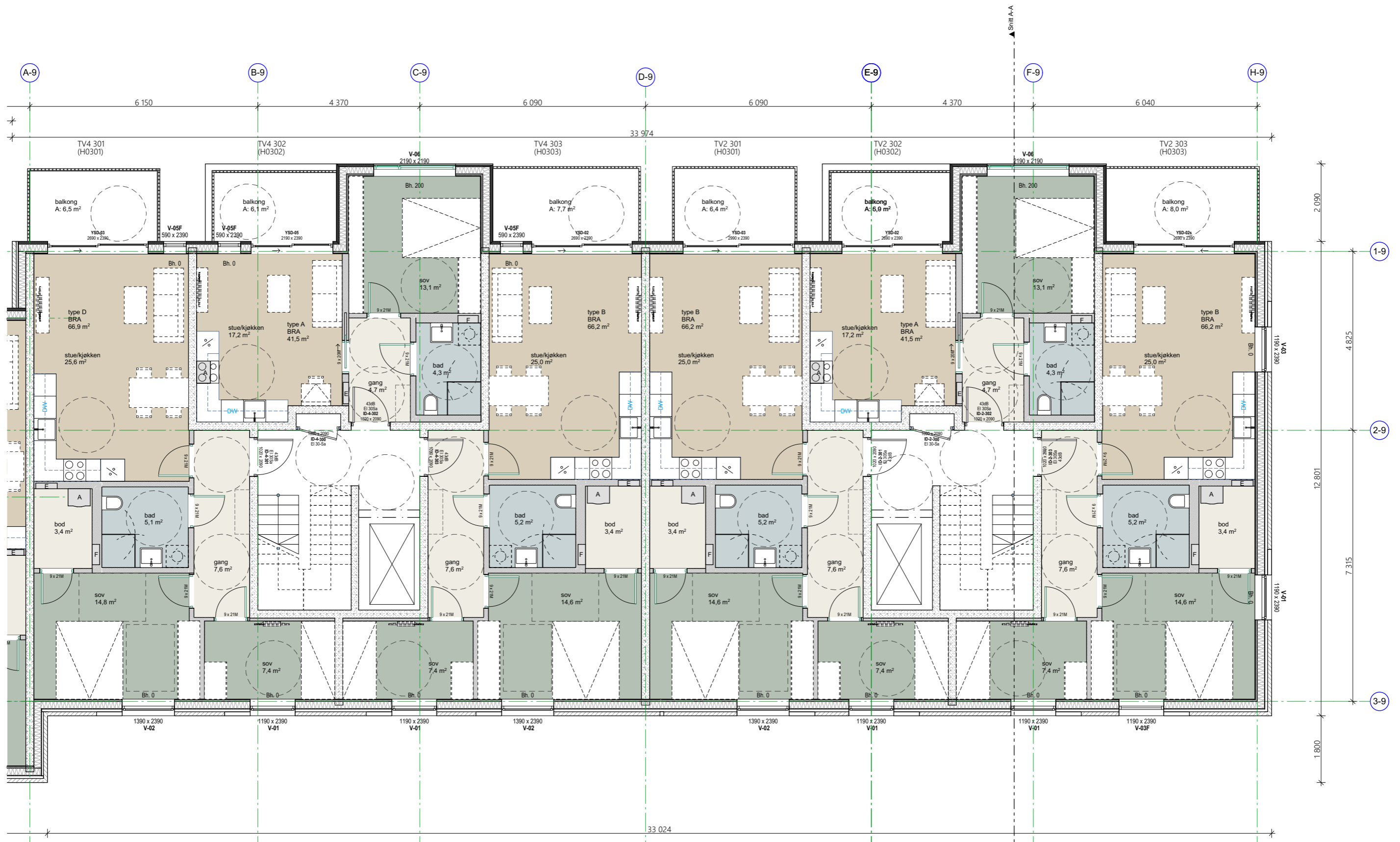
PLANSETT



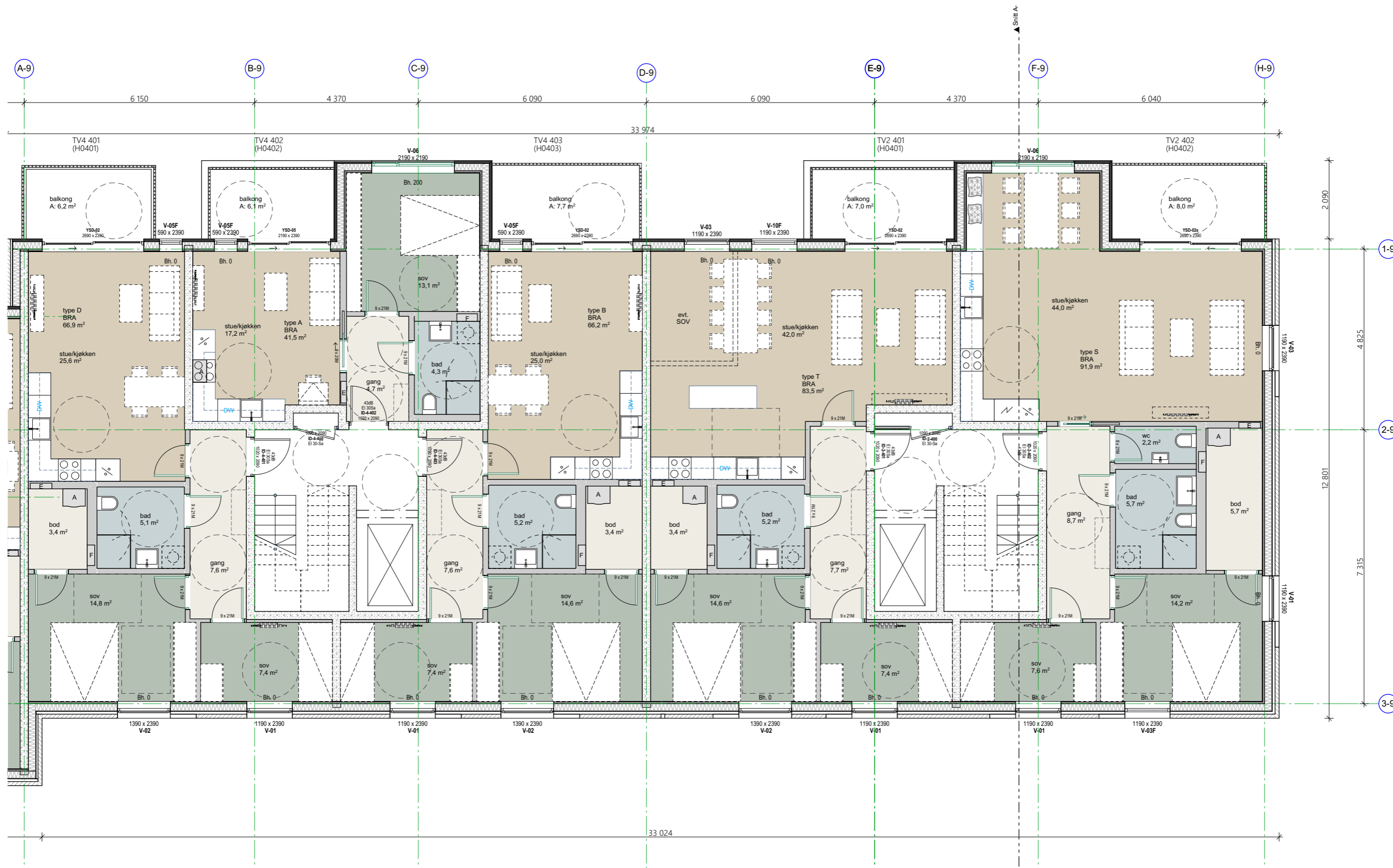
Oppdatert: 05.02.2024



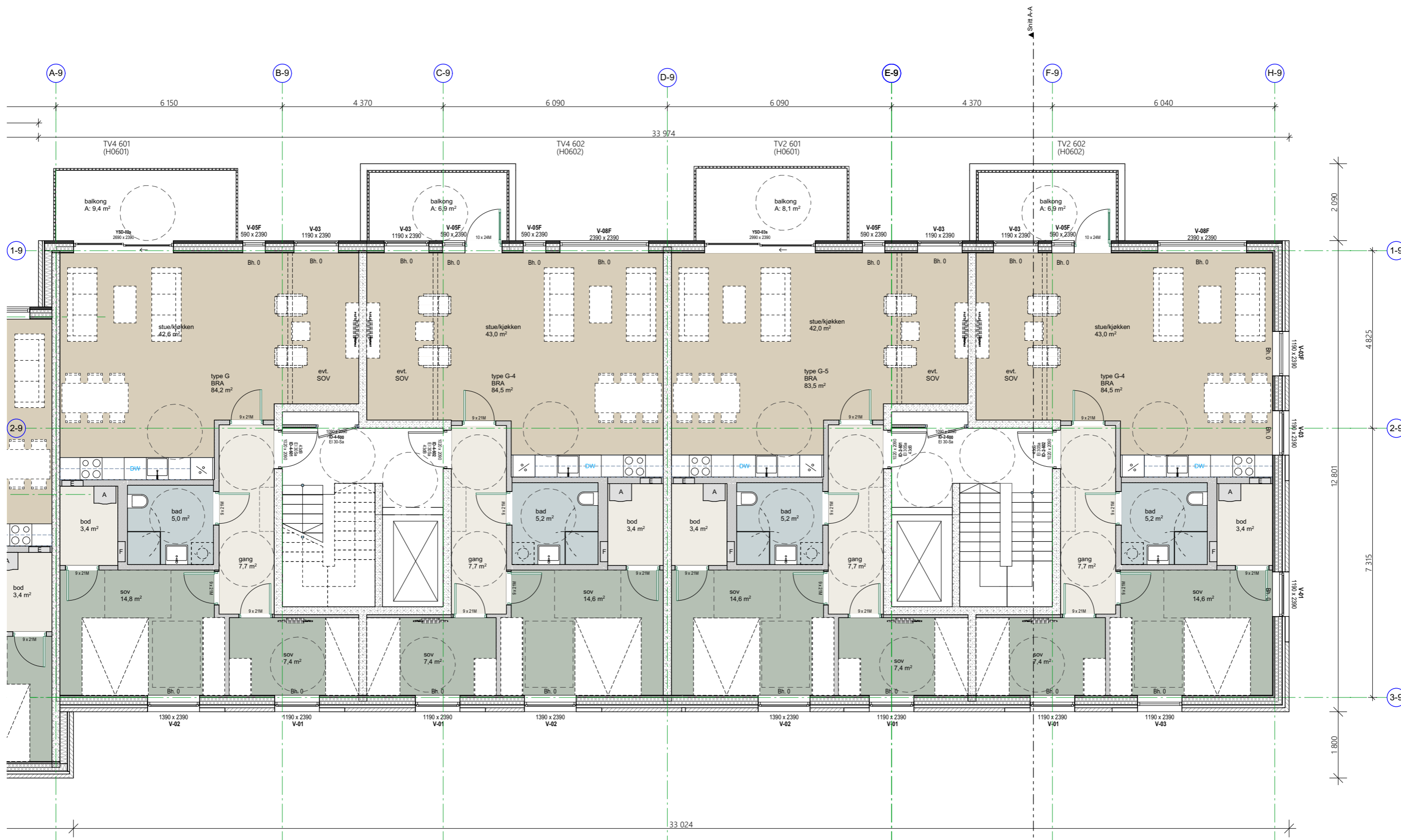
Oppdatert: 25.04.2024



Oppdatert: 25.04.2024



Oppdatert: 25.04.2024



Oppdatert: 25.04.2024



Oppdatert: 25.04.2024

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
SAMEIET RÅDHUSMARKA FELLESANLEGG

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET RÅDHUSMARKA, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

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

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

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

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

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

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

2.1 Eierskap til Fellesanleggene

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

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene og Gjestehyblene

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

2.3 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("**Heime**") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang. Dette gjelder blant annet [delerom / deleområde](#) for verktøy, fritidsutstyr og andre praktisk [utstyr som](#) beboerne kun trenger en gang i blant.

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

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

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

2.4 **Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter**

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

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

3. **FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET**

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

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

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

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

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

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

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

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. FYSISK BRUK AV FELLESANLEGGENE

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

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

5. OPPLØSNING

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

6. STYRET

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

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

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

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

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

8. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

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

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

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

9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

- Årlig vedlikeholdsprogram

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

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

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

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Fellesanleggene ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14.

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

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

12. FORDELING OG INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

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

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

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

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

14. FORSIKRING

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

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

DRIFTSAVTALE
HEIME

LEVERANDØRAVTALE FOR LEVERANSE AV FELLES SERVICTJENESTER

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 RM8 og RM9/Rådhusmarka Pluss

(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 ferdigstillingen 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 borettslaget 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 99,- inkl. mva pr mnd. + kr 8,-pr. kvm leilighetsareal 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 tinglysing. 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:

REGULERINGS- BESTEMMELSER

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. Lekeklassene 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 lekeklassene 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						
Opphevede beplantnings								x	

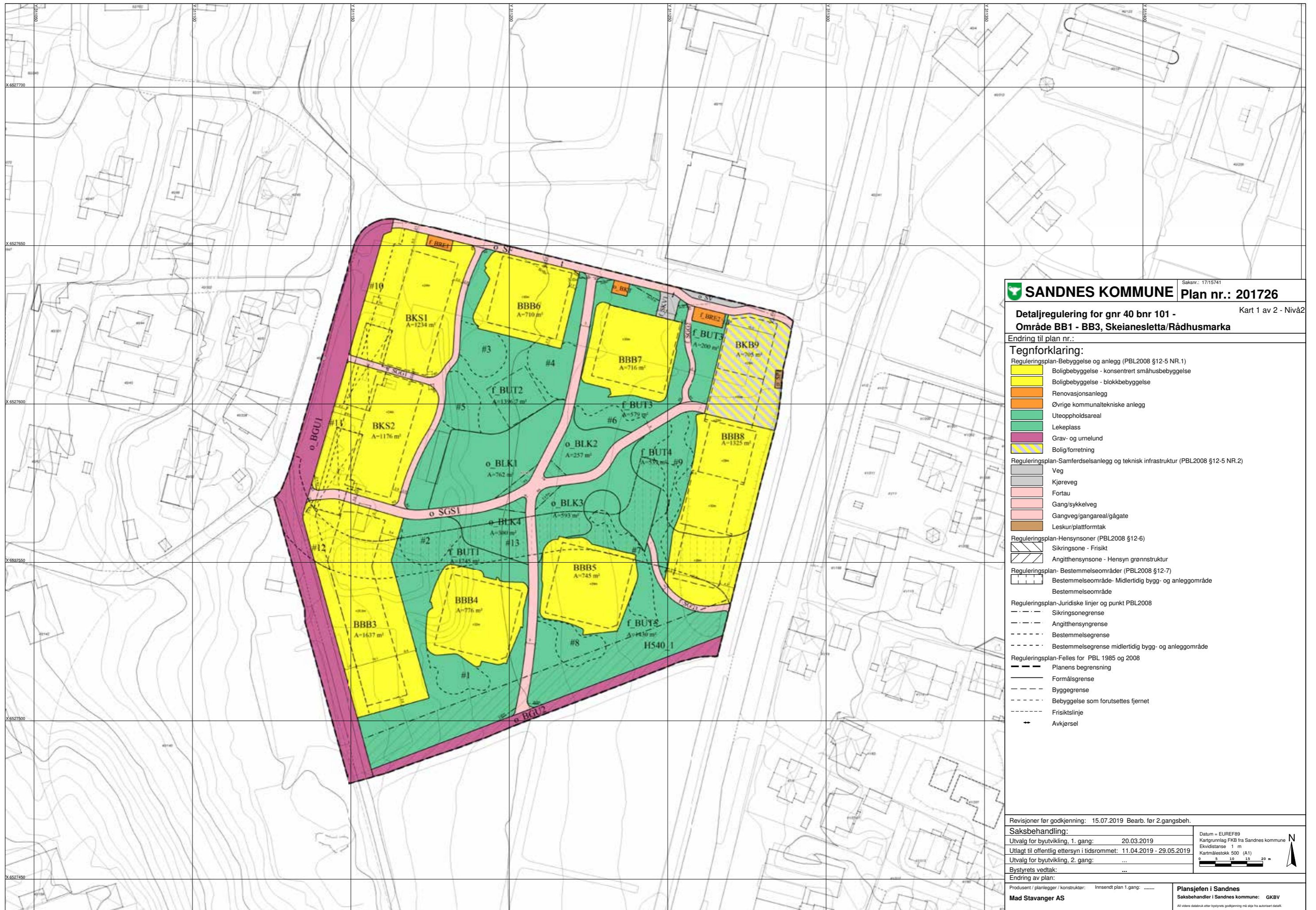
areal									
Gang- forbindelse gjennomBK B9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien									x

*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

REGULERINGSPLAN



SANDNES KOMMUNE Plan nr.: 201726
 Saksnr.: 17/15741
 Kart 1 av 2 - Nivå2

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

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:

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

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Grav- og urnelund
- Bolig/forretning

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
- Angitthensynsone - Hensyn grønstruktur

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anleggsmråde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensynsgrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggsmråde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebbyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

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

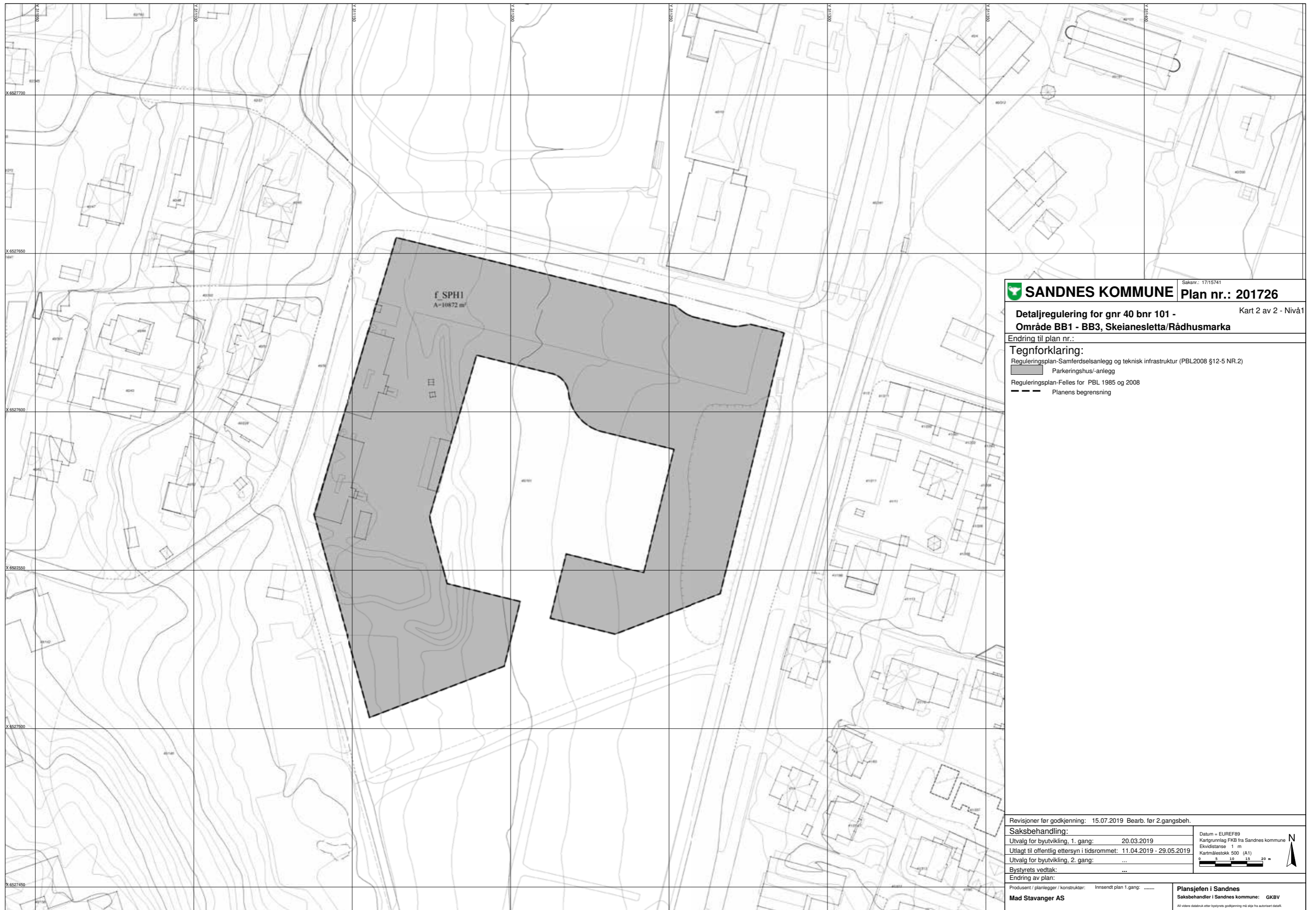
Saksbehandling:

Utvalg for byutvikling, 1. gang:	20.03.2019	Datum = EUREF89
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.04.2019 - 29.05.2019	Kartgrunnlag FRB fra Sandnes kommune
Utvalg for byutvikling, 2. gang:	...	Ekvidistanse 1 m
Bystyrets vedtak:	...	Kartmålestokk 500 (A1)
Endring av plan:	...	0 5 10 15 20 m

Produzent / planlegger / konstruktør: Innsendt plan 1.gang:

Mad Stavanger AS

Plansjefen i Sandnes
 Saksbehandler i Sandnes kommune: **GKBV**
 All videre distribusjon etter bystyrets godkjenning må skje fra autorisert datafil.



SANDNES KOMMUNE		Saksnr.: 17/15741 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)		
	Parkeringshus/-anlegg	
Reguleringssplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Planens begrensnng	
Revisjoner for godkjenning: 15.07.2019 Bearb. for 2.gangsbeh.		
Saksbehandling:		
Utvalg for byutvikling, 1. gang:	20.03.2019	Datum = EUREF89
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.04.2019 - 29.05.2019	Kartgrunnlag FRB fra Sandnes kommune
Utvalg for byutvikling, 2. gang:	...	Ekvivalens 1 m
Bystyrets vedtak:	...	Kartmålestokk 500 (A1)
Endring av plan:	...	
Produsent / planlegger / konstruktør:	Innsendt plan 1.gang:	
Mad Stavanger AS	Plansjefen i Sandnes Saksbehandler i Sandnes kommune:	GKBV <small>All videre datatruk etter bystyrets godkjenning må skje fra autorisert datafil.</small>

GRUNNBOKUTSKRIFT

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 servitutur 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 GRUNN

DENNE 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.

UTOMHUSPLAN



- TEGNFORKLARING**
- Nye trær
 - Eksisterende trær
 - Buskfelt
 - Grass
 - Kunstgress
 - Kjeresterk permeable betongheller
 - Asfalt
 - Føllunderlag/Gummidekke
 - Sandkasse
 - Grusdekke
 - Tredekke
 - Kjeresterk Grassarmering
 - Tegj
 - Hensyn grønnstruktur
 - Evesingel
 - Sjøstein - max høyde 450mm
 - Sykkeltstøt
 - Sitteskart/stemur/støttemur
 - Kartstein
 - Prosjektert Høydekote
 - Høydeangivelse overlappakum
 - 11.485 Høydeangivelse innganger
 - Prosjektgrense
 - Formidelsgrense
 - Byggelinje
 - Sort plastbelagt fløtverkagjerde
 - Høyspentrase fra Lyse elnett
 - Kvartalekeplass
 - Lavarekk - Dreneringsgrøft
 - Parkeringskjeller
 - Stålkant
 - Belysning
 - Regnbed
 - Grøtt fra taknedløp til regnbed
 - Sluker/overløpslukum m/ smågullstein
 - Ventilasjonsestak

ALLE HØYDER OG MÅL MÅ KONTROLLERES AV UTFØRENDE

M	Drenggrøft ved felleshus.	06.07.23	KB	CR	IFN
L	Linjedren og storgulvstein fjernet.	31.05.23	KB	CR	IFN
K	Knobdtegningshøyder G/S-vei mot prosessonsveien justert.	14.02.23	KB	CR	IFN
J	Knobdtegnings-se øvrige deklarer.	09.02.23	KB	CR	IFN
I	Innendørs ny behandling	04.11.22	KB	CR	IFN
REV	BEKRIVELSE AV REVISJONEN	DATE	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: Detaljprosjekt- planendring STATUS: G

OPDRAGSGIVER: BASE BOLIG

PROSJEKT: Rådhusmarka

LANDSKAPSPARKTEKT: LINKLANDSKAP

www.linklandskap.no

Levningstidspunkt 26 / 0260 Oslo / +47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: UTOMHUSPLAN - SITUASJONSPLAN

TEGNET	KONTR	ANSV	DATE
KB	CR	IFN	29.09.2022
MAL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 A2	LARK	L.10.01	M

BUDSJETTFORSLAG
BORETTSLAG

Rådhusmarka RM8 og RM9 borettslag

Totalt kvm:

4 777

Estimert felleskostnader pr kvm

36

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift inkludert servicefunksjon	2 063 664
TV/internett kostnader	389 220
Kostnader fellesanlegg	156 000
Heime fastbeløp pr bolig	77 220
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Sum innbetalinger	2 686 104

Drift/vedlikehold fellesanlegg	156 000
Styrehonorar	97 500
Arbeidsgiveravgift	14 040
Elektrisk energi	65 000
Bygningsmessig vedlikehold	156 000
Heime fastdel pr bolig	77 220
Vaktmester og renhold	130 000
Tv/internett	389 220
Drift heis	90 000
Kommunale avgifter	520 000
Felles servicetjenester og funksjoner areal	458 592
Forretningsførerhonorar	106 250
Revisjon	10 000
Forsikring	208 000
Tilleggskontrakt Bate (IN)	65 000
Tilleggskontrakt Bate (Avregning energi)	28 438
Sikringsfondpremie	14 000
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Total driftskostnader	2 585 260

Driftsresultat	100 845
-----------------------	----------------

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 36 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 fastdel pr bolig av Heime tjenesten satt til kr 99 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.

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

The logo for BOTE is displayed in a bold, red, sans-serif font. The letter 'O' is stylized as a house icon, with a dark red roof and a lighter red base. The letters 'B', 'T', 'E', and the second 'O' are solid red.

KONTAKT SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Carina Kaldheim
913 30 033
carina@ineoeiendom.no