RÅDHUSMARKA

PLUSS

RM8



SALGSINFORMASJON

DEL 3

INNHOLD

SIDE 3
FASADETEGNINGER

SIDE 5
SNITT

SIDE 7
PLANSETT

SIDE 15
VEDTEKTER BORETTSLAG

SIDE 25
VEDTEKTER FELLESANLEGG

SIDE 33
VEDTEKTER PARKERING

SIDE 38
BUDSJETTFORSLAG BORETTSLAG

SIDE 40
UTOMHUSPLAN

SIDE 42
REGULERINGSBESTEMMELSER

SIDE 52
REGULERINGSPLAN

SIDE 55
GRUNNBOKUTSKRIFT

SIDE 58
KONTAKT

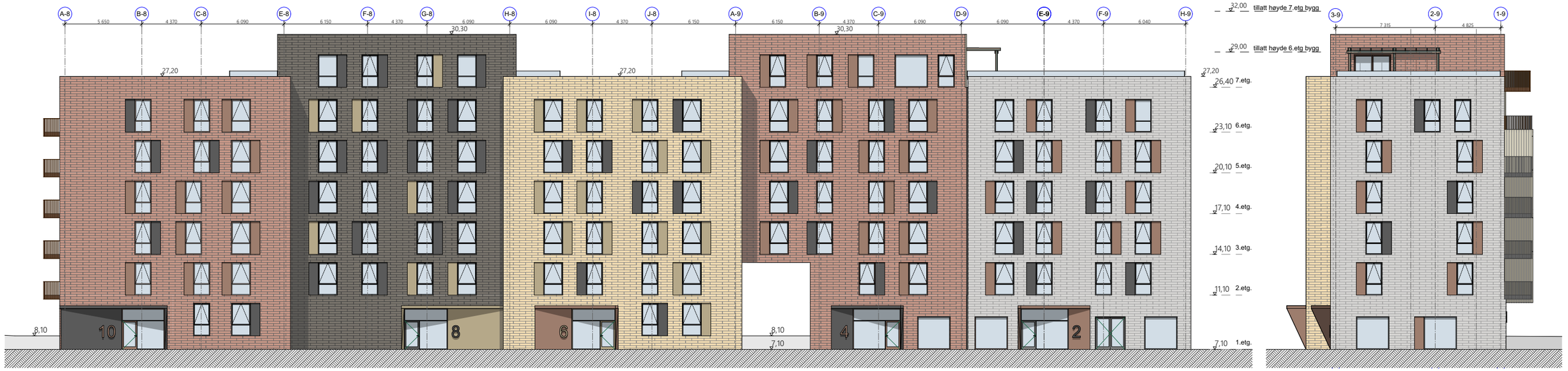
FASADETEGNINGER



FASADE MOT VEST NORD-VEST - RM9 (BKB9)

FASADE MOT VEST NORD-VEST - RM8 (BBB8)

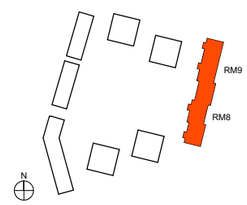
FASADE MOT SØR SØR-VEST - RM8 (BBB8)



FASADE MOT ØST SØR-ØST - RM8 (BBB8)

FASADE MOT ØST SØR-ØST - RM9 (BKB9)

FASADE MOT NORD NORD-ØST - RM9 (BKB9)

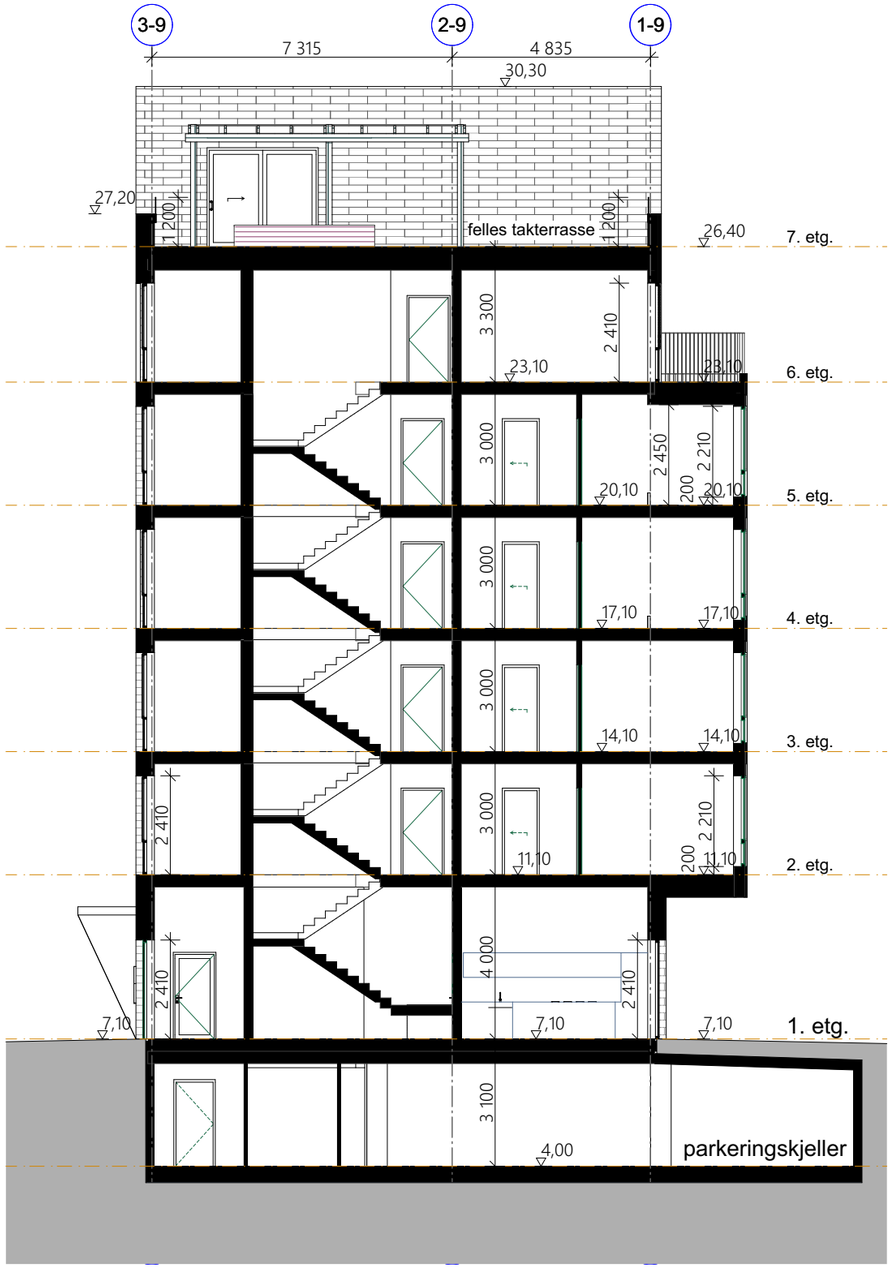


Justert: 05.02.2024

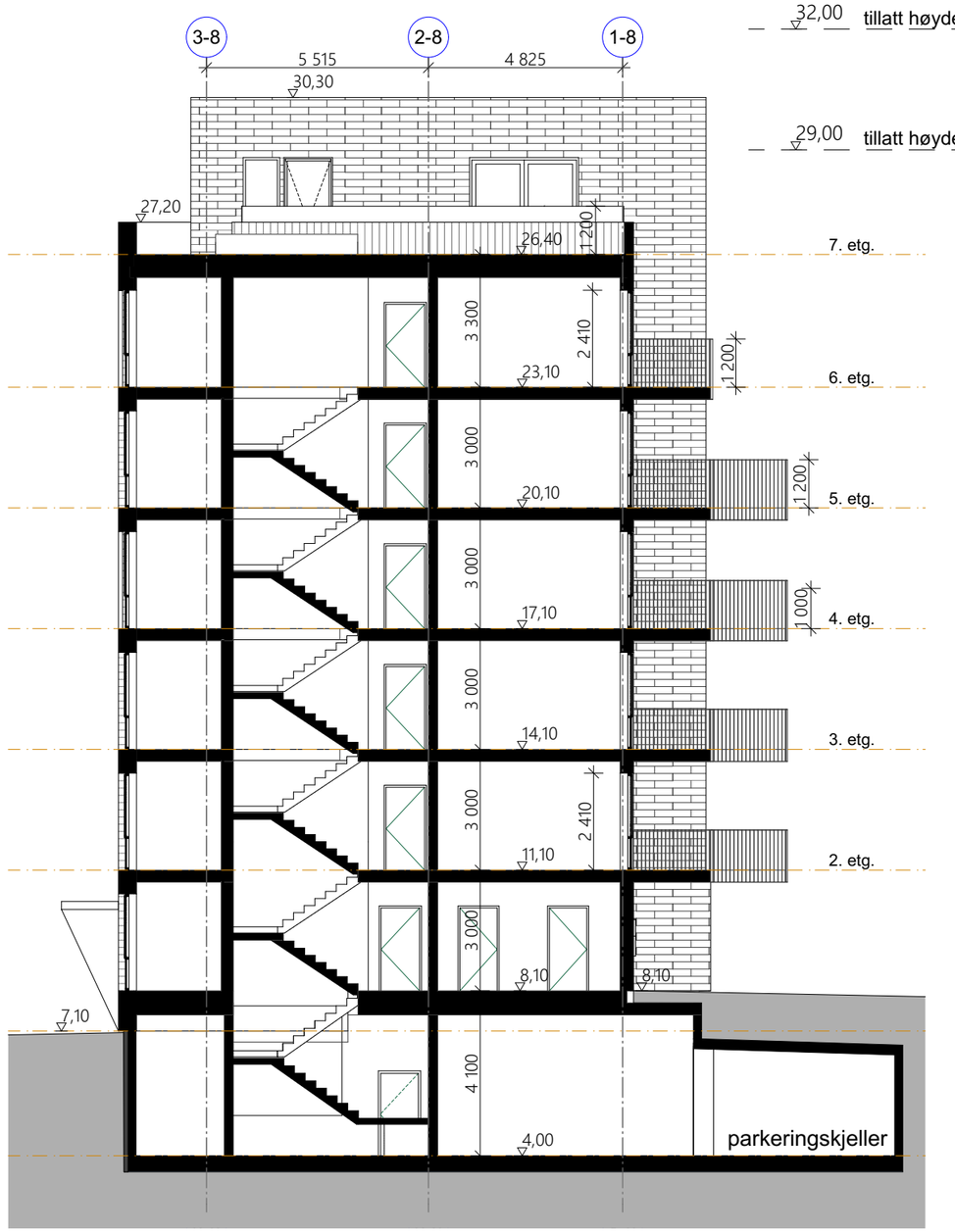
Rådhusmarka | Forprosjekt | **Fasade** RM8-9 | Dato: 20.10.2022 | 1:100 | A0 | LINK ARKITEKTUR

A-45-RM8_9-01

SNITT



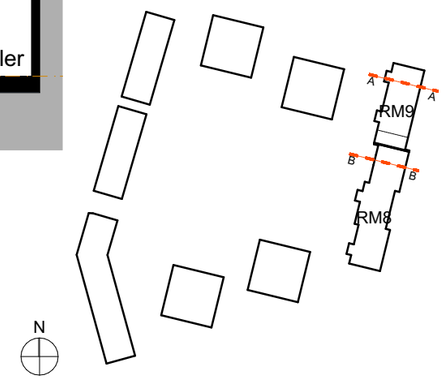
Snitt A-A gjennom RM9



Snitt B-B gjennom RM8

32,00 tillatt høyde 7.etg bygg

29,00 tillatt høyde 6.etg bygg



Rådhusmarka	Rammesøknad	**Snitt**	1:100	A2	Dato: 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-42-RM8_9-01

PLANSETT

Stedvet ut 28.02.2025 av mm167 O:\Prosjektert\16200007 Rådhusmarka A\RK\1 PROSJEKT\GJENNOMFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\13-15 ORGINALFERA\RK-Rådhusmarka-RM8-9.pln



Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**1. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-01

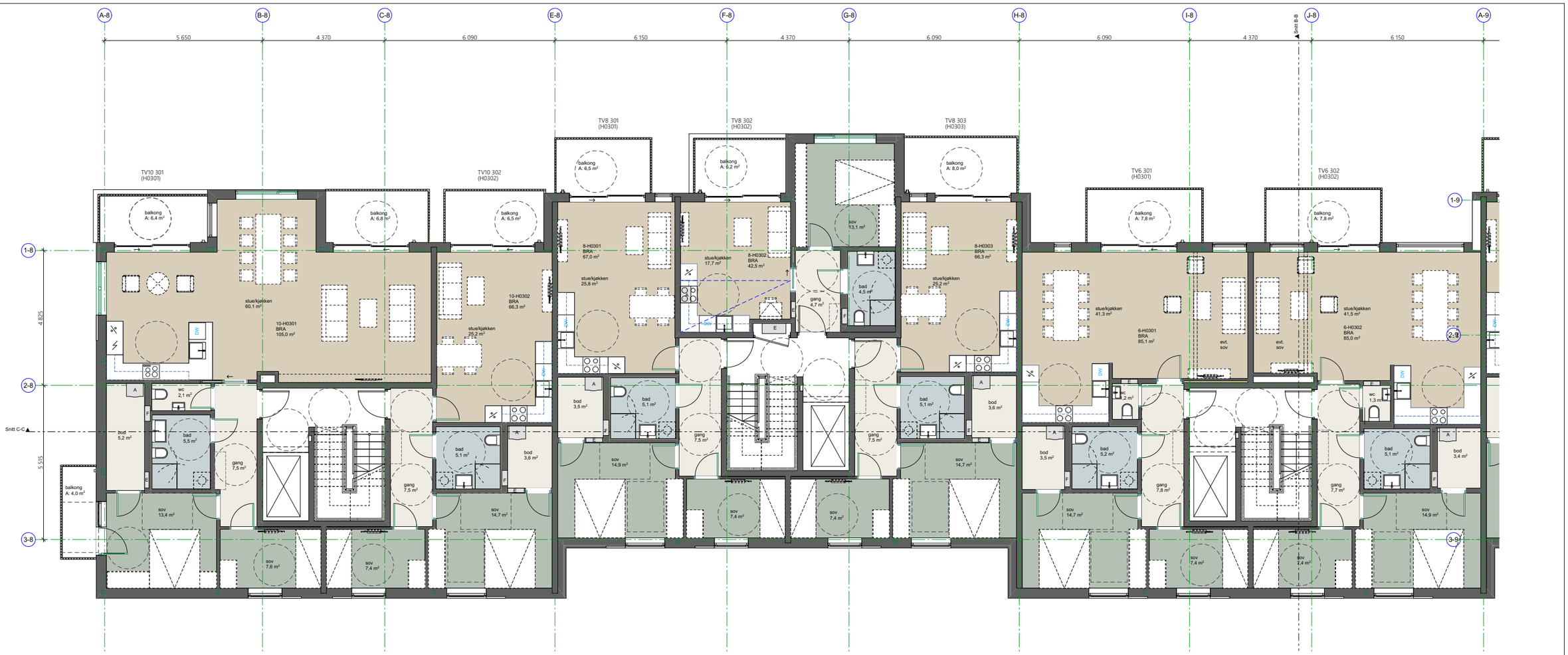


Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**2. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-02

Stasvett ut 28.02.2025 av mm167
Q:\Prosjekter\16260007 Rådhusmarka A\RK\1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 AR

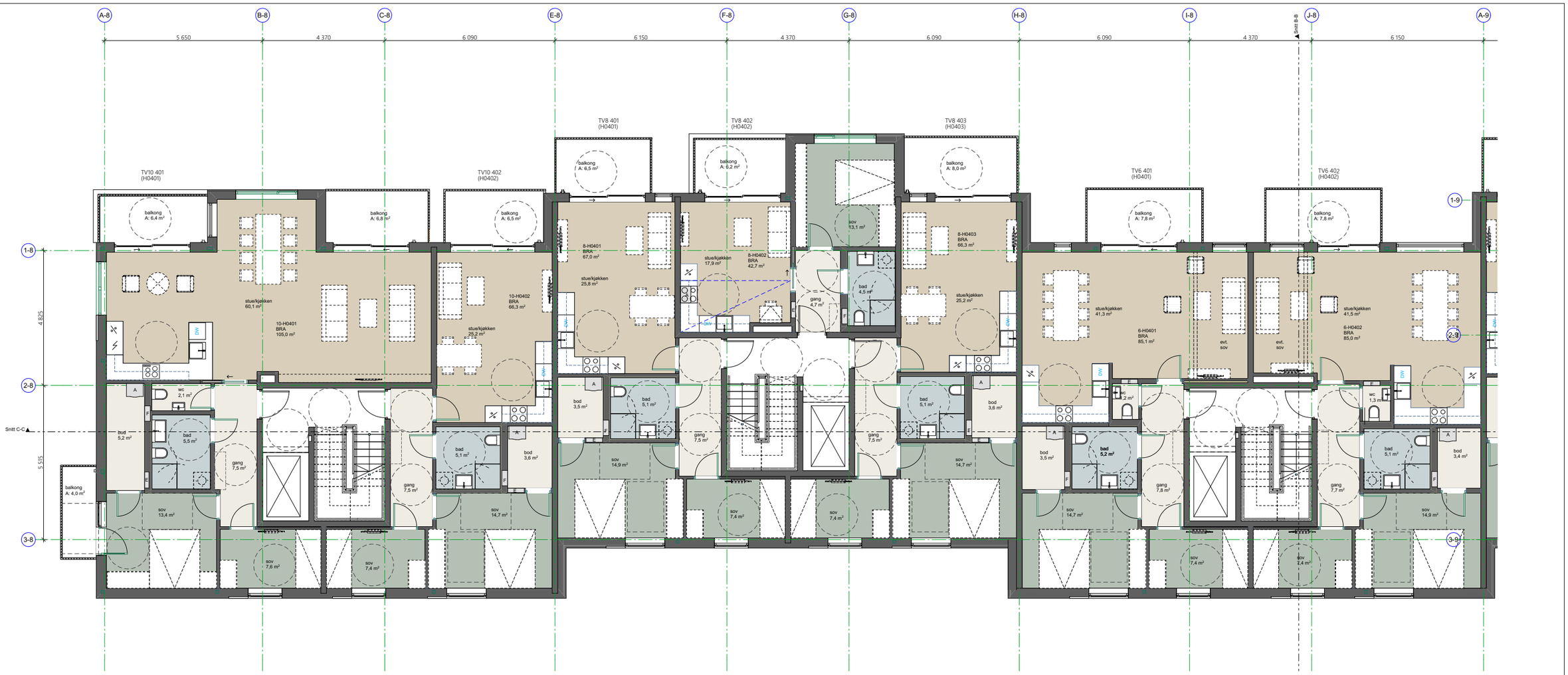


Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**3. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-03

Q:\Prosjekter\16200007 Rådhusmarka A\RK1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 AC-FILER\13-15 ORGINALER\ARK-Rådhusmarka-RM8-9.pln
Skrevet ut 28.02.2025 av mm167



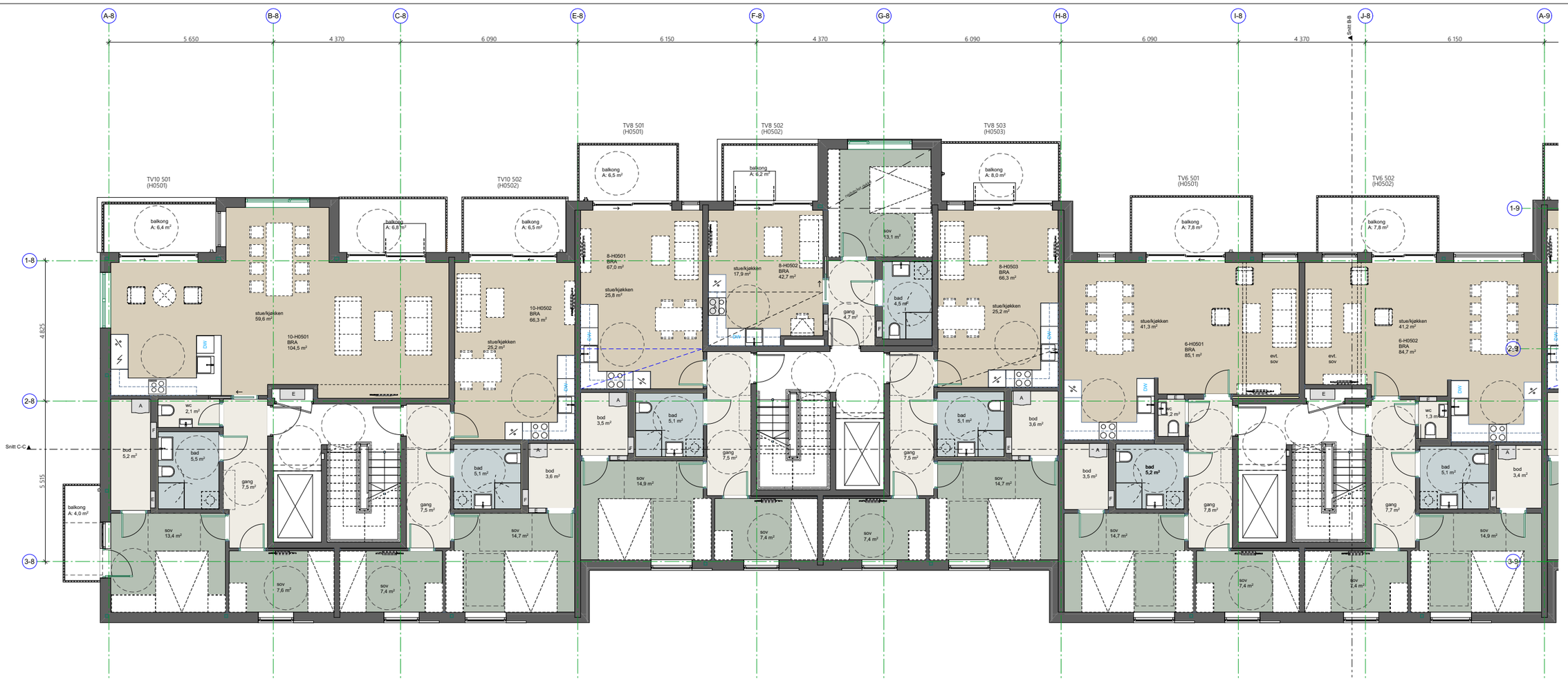
Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**4. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-04

Stasvelt ut 28.02.2025 av mm167
Q:\Prosjekter\16200007 Rådhusmarka A\RK1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 AR

Skrevet ut 28.02.2025 av: mm167 Q:\Prosjekter\16200007 Rådhusmarka ARK\1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\13-15 ORGINALER\ARK-Rådhusmarka-RM8-9.pln

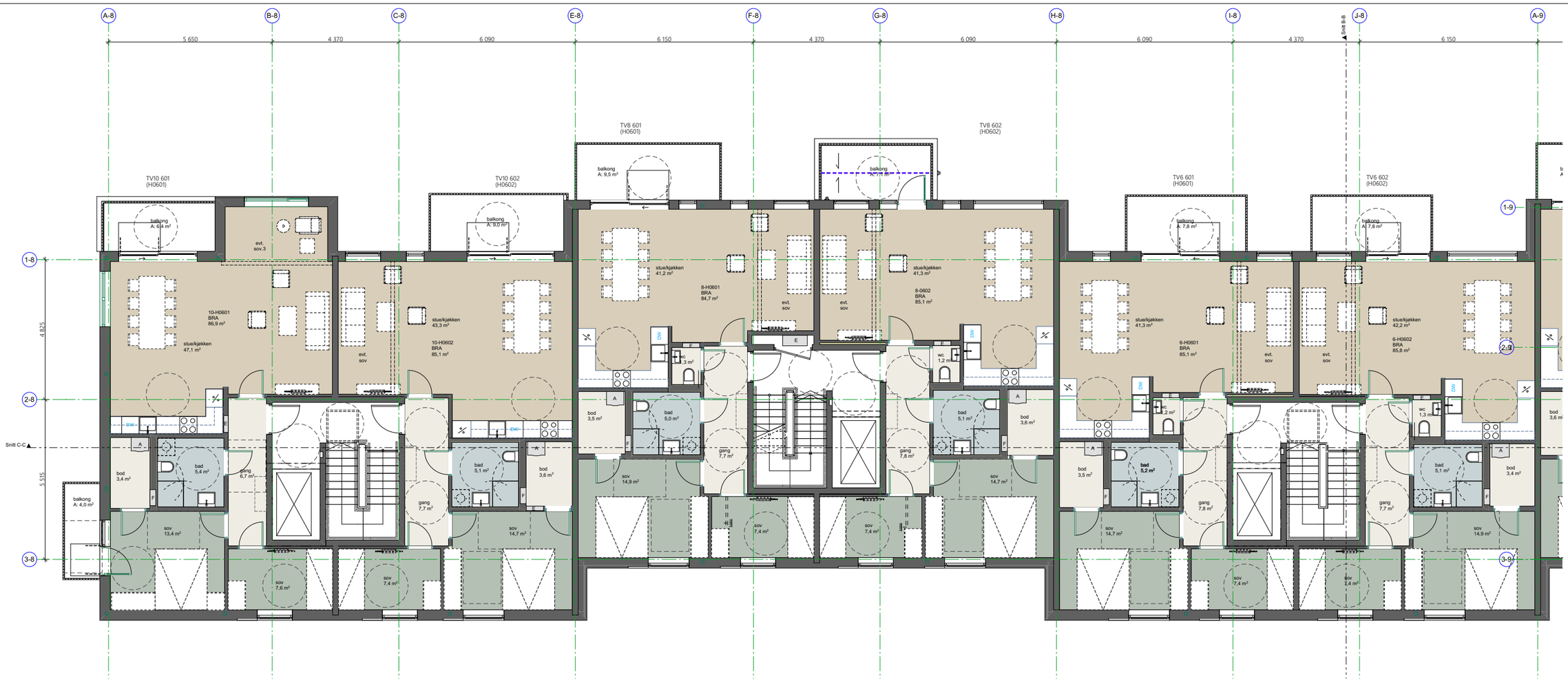


Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**5. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-05

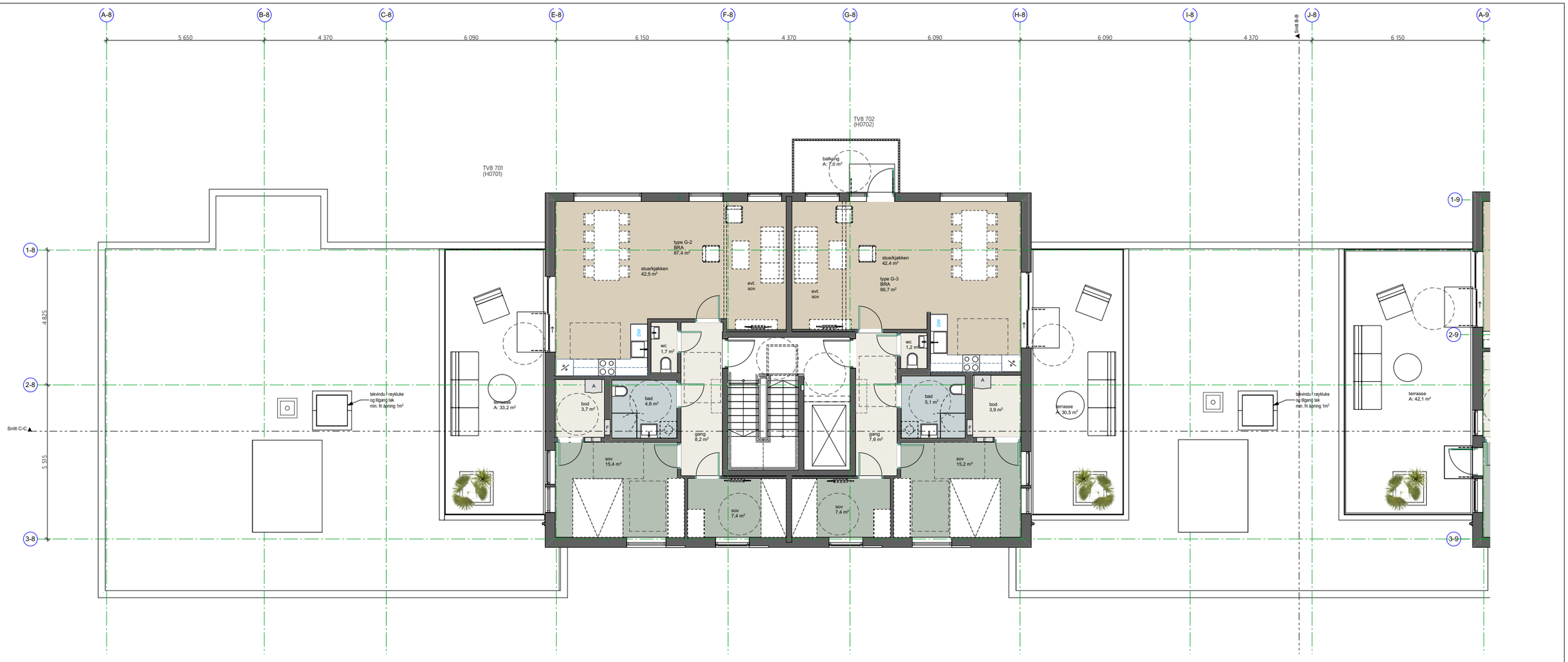
Skrevet ut 28.02.2025 av mm167 Q:\Prosjekter\16200007 Rådhusmarka\ARK\1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\13-15 ORGINALER\ARK-Rådhusmarka-RMB-9.pln



Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**6. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-06



Q:\Prosjekter\16200007 Rådhusmarka ARK\1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\13-15 ORGINALER\ARK-Rådhusmarka-RM8-9.pln
Skrevet ut 28.02.2025 av mm167

Oppdatert: 28.02.2025

Rådhusmarka	Forprosjekt	**7. etg**	1:100	A3 lang	Dato 16.06.2022	LINK ARKITEKTUR

A-21-RM8-07

VEDTEKTER

BORETTSLAG

Vedtekter

For Rådhusmarka RM8 borettslag org nr (…)

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den (…), sist endret den (…)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rådhusmarka RM8 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Sandnes kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag, som også er forretningsfører.

1-3 Pluss-konsept og organisering av boligområdet

Borettslaget er laget som et Pluss-konsept, med tilgang for beboerne til ulike fellesrom og bo- og trivselskonseptet Heime. En beskrivelse av fellestilbudene fremgår av punkt 4-2.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene /eierne av rekkehus og leiligheter på boligområdet Rådhusmarka. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer på gnr. 40 bnr. 333 og et felles parkeringsanlegg etablert på gnr. 40 bnr. 326. Parkeringsanlegget er seksjonert, og seksjon nr 1. er boligenes parkerings- og bodseksjon. Rådhusmarka borettslag RM8 vil være medeier i disse felleseiendommene. Alle eiere av boliger innenfor området har rett og plikt til å være sameiere, og det er opprettet et eget sameie som skal drifte og vedlikeholde felleseiendommene; Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg. Det felles eierskap er regulert i egne vedtekter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune, en kommune, og selskap og stiftelser som opplistet i borettslagsloven § 4-2 (1) til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens.

(4) I tillegg har utbygger, leie-til-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger ev borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som regulerer slikt eierskap.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretten, fellestilbud og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Fellestilbud

(1) Borettslaget er et Pluss-konsept, med flere fellestilbud for andelseierne.

Andelseierne har fellestilbud som inkluderer trivselsvert og tre fellesrom som disponeres av andelseierne i Rådhusmarka RM8 Borettslag og andelseierne i Rådhusmarka RM9 Borettslag.

Fellesrommene som andelseierne har tilgang til omfatter et selskapslokale i første etasje på 80 kvm, et hobbyrom i første etasje på 13 kvm og et bibliotek i syvende etasje på 45 kvm med tilhørende takterrasse på 192 kvm.

Styrene i Rådhusmarka RM8 Borettslag og Rådhusmarka RM9 Borettslag kan sammen sette retningslinjer for bruk av fellestjenestene.

(2) Kostnader knyttet til fellesrommene, som eksempelvis strøm og energi, vedlikehold, oppgraderinger, ol, skal fordeles mellom borettslaget og Rådhusmarka RM9 Borettslag med fordeling basert på antall boliger i hver av borettslagene, slik at borettslaget dekker 40/65 og Rådhusmarka RM9 Borettslag dekker 25/65 av kostnadene.

(3) Gjennom Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg har andelseierne i borettslaget tilgang til ulike fellestjenester, som gjestehybler og felleshus inkl delerom /område for deleutstyr. Disse fellestjenestene reguleres av Sameiet Rådhusmarka Felles og vedtektene deres.

(4) Borettslaget har avtale om leveranse av fellestjenester og individuelle tjenester som skal leveres iht. bokonseptet "Heime". Andelseierne i borettslaget er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i / omfanget av fellestjenestene kan endres over tid, og at slike endringer nødvendigvis må gjelde for samtlige andelseiere.

(5) Styret forvalter avtalen med «Heime». Fordi leveransen som borettslaget har etter denne avtalen er så sentral for borettslagets karakter som Pluss-konsept, må det avgjøres av generalforsamlingen med 2/3-flertall dersom det etter utløpt bindingstid for avtalen med «Heime» er ønskelig å gjøre endringer av leverandør eller

tjenestetilbud. Styret har fullmakt til å gjøre endringer i avtaleforholdet så lenge endringene av fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter eller medfører en økning av vederlaget på mer enn 10 %.

4-3 Bruksoverlating

(1) Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån.

(2) Andelseieren som selv bor i boligen, kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

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

(4) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(5) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(6) Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det er saklig grunn for å nekte godkjenning at brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Parkering

(1) Noen av andelseierne har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringsanlegget som ligger i et eget eierseksjonssameie, som omtalt under punkt 1-3. Disse bruksrettighetene skal tinglyses.

(2) Alle andelseierne har bruksrett til sportsbod, hvorav noen sportsboder er lokalisert i parkeringsanlegget og noen i borettslagets første etasje. Bruksrettene til sportsbod og parkeringsplass er eksklusive. Plankart som viser hvilken sportsbod/parkeringsplass andelseierne har bruksrett fremgår av **vedlegg 1**.

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. røropplegg tilknyttet bruksenheten, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Dersom skade ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt, eller skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Det regnes også som mislighold dersom andelseier ikke gir styret adgang til boligen i tråd med punkt 6.2 fjerde avsnitt.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene, eller ut fra andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Utgifter til TV og internett, og medlemsavgift til Heime betales med like del per andel. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

(3) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen og styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, og avgjør hvorvidt styremøtet avholdes digitalt eller ved fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. å si opp avtale om forretningsførsel med det tilknyttede boligbyggelaget. Boligbyggelaget skal ha fått mulighet til å uttale seg skriftlig om spørsmålet til hver andelseier i borettslaget senest samtidig med innkalling til generalforsamlingen.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

10. Generalforsamlingen
10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(1) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for melding av saker.

10-4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
4. valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling,
5. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
6. krav om granskning,
7. vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Generalforsamlingens form

(1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to andelseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelse om vilkår for oppsigelse av forretningsføreravtale, jf. punkt 9.3 nr. 7.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER

FELLESANLEGG

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

2.1 Eierskap til Fellesanleggene

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

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene og Gjestehyblene

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

2.3 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

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

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

- endringene i leveransen 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 betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

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

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

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

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

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

4. FYSISK BRUK AV FELLESANLEGGENE

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

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

5. OPPLØSNING

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

6. STYRET

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

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

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

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

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

8. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

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

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

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

9. ORDINÆRT 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 Sameiere som ikke har parkeringsplass kun skal betale 50 % av det beløp hver Sameier blir belastet tilknyttet kostnader forbundet med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget det aktuelle driftsår.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

14. FORSIKRING

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

*****

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

*****

VEDTEKTER

PARKERING

VEDTEKTER FOR SAMEIET RÅDHUSMARKA PARKERING

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

3. EIERSEKSJONENES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

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

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

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

4. VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

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

8. STYRETS ARBEID

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

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

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

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

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

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

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

12. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

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

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

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

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

14. FORSIKRING

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

BUDSJETTFORSLAG
BORETTSLAG

Rådhusmarka RM8 borettslag

Totalt kvm:	2 986
Estimert felleskostnader pr kvm	36

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift inkludert servicefunksjon	1 289 952
TV/internett kostnader	239 520
Kostnader fellesanlegg	96 000
Heime fastbeløp pr bolig	47 520
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Sum innbetalinger	**1 672 992**

Drift/vedlikehold fellesanlegg	96 000
Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 640
Elektrisk energi	40 000
Bygningsmessig vedlikehold	96 000
Heime fastdel pr bolig	47 520
Vaktmester og renhold	70 000
Tv/internett	239 520
Drift heis	90 000
Kommunale avgifter	280 000
Felles servicetjenester og funskjoner areal	286 656
Forretningsførerhonorar	93 750
Revisjon	10 000
Forsikring	128 000
Medlemskontigen Bate	12 000
Tilleggskontrakt Bate (IN)	52 500
Sikringsfondpremie	14 000
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Total driftskostnader	**1 624 586**

Driftsresultat	**48 406**

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 36 pr kvm. I tillegg vil det tilkomme kostnder 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.

UTOMHUSPLAN

TELTHUSVEIEN

PROSESJONSVEIEN

JÆRVEIEN

Sandlek - 172m²

Sandlek - 156m²

Sandlek - 155m²

Sandlek - 171m²

Sandlek - 272m²

Sandlek - 190m²

Sandlek - 230m²

Sandlek - 156m²

Sandlek - 152m²

Kvartalslek - 1950m²

Felles frukthage

Trappehus

Sitteplass av tegl

Sitteplass

Lavbrekk

Hagesone

Klatre

Felleshus innebygget i terreng

Amfi

Vannlek

Treningsområde for enkel og intuitiv trening

Multibane 12.5m x 8m

Gress skråning med sittekant

Trekalring leke/sitte element

Sittekant

Solbenk

Støyvoll

Naturlig lek, hinderløype med balansering og hopping

Sitteplass/Grill

Boccialbane

Bratt vegskråning 6X120

Bratt vegskråning 6X120

Brann oppstillingsplass 8x12m

Brann oppstillingsplass 8x12m

8x12m

o_SGS1 må tilpasse - Innenfor hensynssone skal eksisterende trær bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller forringe trærne. Må konstrueres med port og materiale lik som grus for å unngå rotskader.

TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eksisterende trær
- Buskfelt
- Gress
- Betong heller
- Asfalt
- Fallunderlag/Gummidekke
- Sandkasse
- Grusdekke
- Gressarmering
- Hensyn grønnstruktur
- Sittestein - max høyde 450mm
- Sykkelstativ
- Amfi - Sylinderdreid palisade - rundstokker av tre
- Sittekant/steinmur/støttemur
- Kantstein
- +53.00 Punkthøyde
- +53.00 Eksisterende høyder
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Offentlig Gang/sykkelveg
- Sort plastbelagt flettverksgjerde
- Belysning, Lys-pullert
- Overvannshåndtering
- Lek/klatring element
- Lek/klatring element
- Sittebenk/bord

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: NABOVARSEL

STATUS:

OPPDRAGSGIVER: BASE BOLIG

PROSJEKT: Rådhusmarka

LANDSKAPSARKITEKT

LINK LANDSKAP
www.linklandskap.no
Løvenskioldsgata 26 / 0260 Oslo / +47 21 02 22 00

TEGNINGSNAVN: **SITUASJONSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
AHB	JR	JR	20.03.20

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 A0 (A1) (A3)	LARK	LA-2.02	

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

2.4 Overvann

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

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

2.5 Vask av anleggskjøretøy i anleggsperioden

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

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

Felt	Minimum antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BRA (m^2)	Maks antall etasjer	Minimum antall boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan
BKS1	5	6	948	3	3
BKS2	5	6	948	3	3
BBB3	32	36	2480	4	32
BBB4	23	28	2492	6	23
BBB5	23	28	2492	6	23
BBB6	23	25	2790	7	23
BBB7	30	38	3325	8	30

BBB8	37	54	3950	7	37
BKB9	21	32	2575	7	20
SUM	199	253	22000	-	-

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 og BKS2)

Det tillates ikke utkragede balkonger mot vest.

Alle boliger skal ha flatt tak. Det tillates takterrasse.

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

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

3.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BBB3 – BBB8)

Fellesbestemmelser for felt BBB3 – BBB8:

Alle boligene skal ha flatt tak.

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

Det tillates ikke svalganger.

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

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

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

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

BBB3:

Det tillates ikke utkragede balkonger mot vest.

BBB4, BBB5, BBB6 og BBB7:

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

BBB8:

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

3.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2)

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

3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT)

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

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

F_BUT1 – f_BUT5 er felles for BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

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

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

f_BUT2:

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

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

3.5 Lekeplass (o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3 og o_BLK4)

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

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

3.6 Grav- og urnelund (o_BGU1 og o_BGU2)

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

o_BGU2 skal inngå som en del av tilgrensende gravlund.

3.7 Kombinert formål – bolig/forretning (BKB9)

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

Balkonger kan stikke 2,5 meter utenfor byggegrense mot nord, vest og sør (men innenfor formålsgrensen), med unntak av mot Telthusveien. Balkonger mot Telthusveien skal ha minimum 4,2 meter fri høyde over ferdig planert terreng. Det tillates kun inntrukne balkonger mot Jærveien. Det er ikke tillatt med private terrasser mot Jærveien.

Det tillates ikke svalganger.

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

Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m² per boenhet. Privat uteplass skal være vendt mot vest eller sør. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet 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 veiers 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 Vegvesn for gjennomsyn før etablering av den midlertidige anleggsveien.

7. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak	BKS1	BKS2	BBB3	BBB4	BBB5	BBB6	BBB7	BBB8	BKB9
o_BLK1	x	x				x			
o_BLK2							x		x
o_BLK3					x			x	
o_BLK4			x	x					
o_SF/o_SV	x					x	x		x
O_BRE1	x	x	x						
O_BRE2				x	x	x	x	x	x
o_SGS1 (øst)							x	x	x
o_SGS1 (vest)		x	x						
o_SGS1 (nord)						x	x		
o_SGS1 (Sør)				x	x				
f_SGG1	x	x							
f_SGG2							x		x
F_SGG3					x			x	
f_SKV1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
f_BUT1*			x	x					
f_BUT2*	x	x				x			
f_BUT3*							x		x
f_BUT4*								x	
F_BUT5*					x				
# 10	x								
# 11		x							
# 12			x						
Opphevde beplantnings								x	

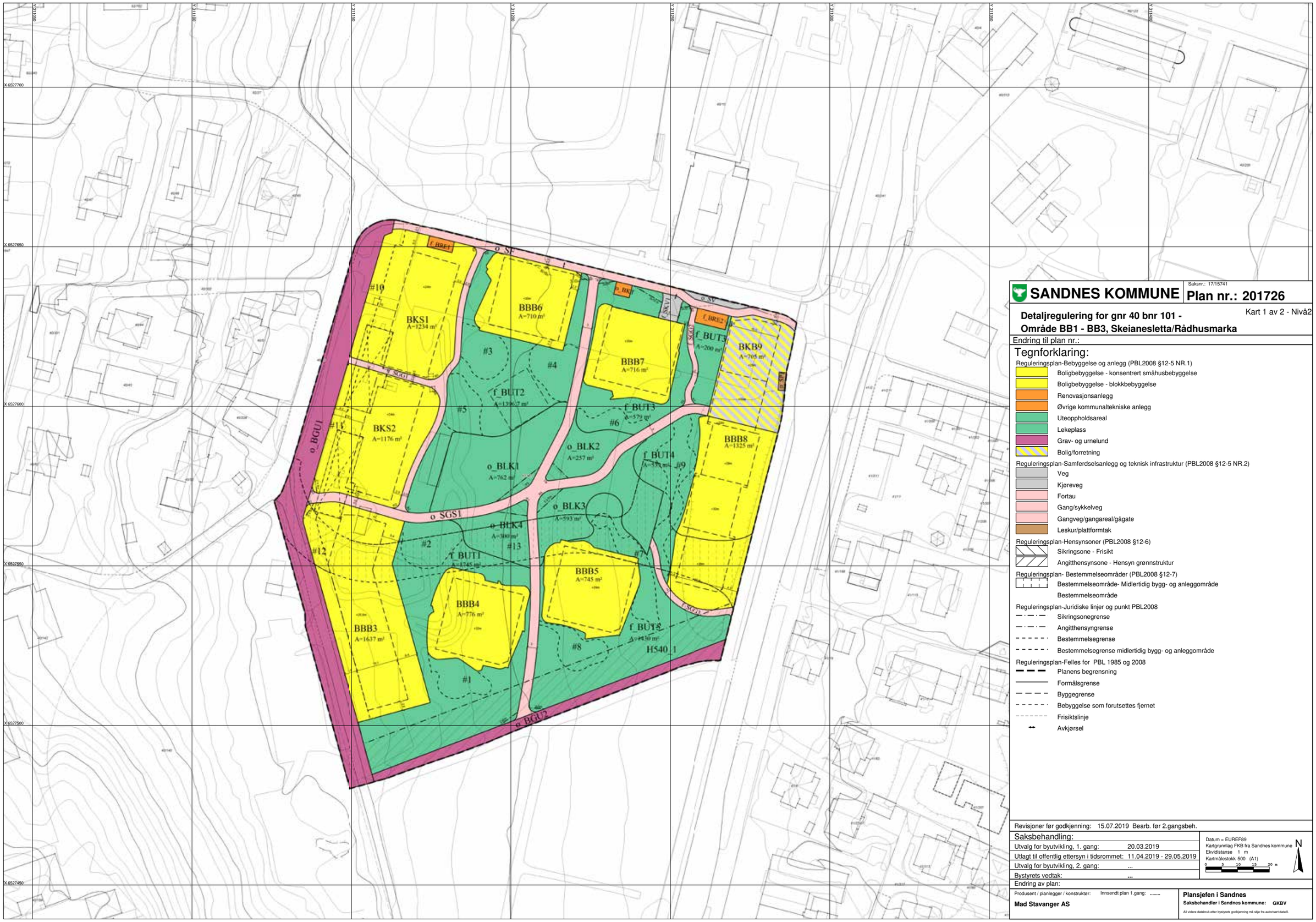
areal									
Gang-forbindelse gjennomBKB9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien									x

*med tilhørende sandlekeplasser og støytiltak.

Endringer etter vedtak:

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

REGULERINGSPLAN



SANDNES KOMMUNE

Saksnr.: 17/15741

Plan nr.: 201726

Kart 1 av 2 - Nivå2

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

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:

Reguleringsplan-Bebyggelse 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 grønnstruktur

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anleggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

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

Saksbehandling:

Utvalg for byutvikling, 1. gang:	20.03.2019
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.04.2019 - 29.05.2019
Utvalg for byutvikling, 2. gang:	...
Bystyrets vedtak:	...

Endring av plan:

Datum = EUREF89
Kartgrunnlag FKB fra Sandnes kommune
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 500 (A1)
0 5 10 15 20 m

N

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

Mad Stavanger AS

Plansjefen i Sandnes

Saksbehandler i Sandnes kommune: GKBV

All videre databruk etter bystyrets godkjenning må skje fra autorisert datafil.



ALLE HØYDER OG MÅL MÅ KONTROLLERES AV UTFØRENDE

TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eksisterende trær
- Buskfelt
- Gress
- Kunstgress
- Kjøresterke permeable betongheller
- Asfalt
- Fallunderlag/Gummidekke
- Sandkasse
- Grusdekke
- Tredekke
- Kjøresterk Gressarmering
- Tegl
- Hensyn grønnstruktur
- Elvesingel
- Sittestein - max høyde 450mm
- Sykkelstativ
- Sittekant/steinmur/støttemur
- Kantstein
- + 8.40 Prosjektert Høydekote
- + 12.0 Høydeangivelse overløpskum
- 11.485 Høydeangivelse innganger
- Prosjektgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Sort plastbelagt flettverksgjerde
- Høyspenttrase fra Lyse elnett
- Kvartalslekeplass
- Lavbrekk - Dreneringsgrøft
- Parkeringskjeller
- Stålkant
- Belysning
- Regnbed
- Grøft fra taknedløp til regnbed
- Sluker/overløpssluk/kum m/ smågatestein
- Ventilasjonsdeksler

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
M	Drensgrøft ved felleshus.	06.07.23	KBF	CR	IFN
L	Linjedren og storgatestein fjernet.	31.05.23	KBF	CR	IFN
K	Arbeidstegning-høyder G/S-vei mot prosesjonsveien justert.	15.02.23	KBF	CR	IFN
J	Arbeidstegning-se øvrige delplaner.	09.02.23	KBF	CR	IFN
I	Innsendelse ny behandling	04.11.22	KBF	CR	IFN

FASE: Detaljprosjekt- planendring
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: BASE BOLIG

PROSJEKT: Rådhusmarka
G/B.nr: 40/101. Adr.: Telthusveien 2
4319 Sandnes

LANDSKAPSARKITEKT
LINK LANDSKAP
www.linklandskap.no
Løvenskioldsgate 26 / 0260 Oslo / +47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: UTOMHUSPLAN - SITUASJONSPLAN

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KBF	CR	IFN	29.09.2022

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 A0 (A1) / 1:500 A2 (A3)	LARK	L.10.01	M

GRUNNBOKUTSKRIFT

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1956/3215-1/43 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.10.1956 VEDERLAG: NOK 0
SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/1182515-4/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

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

1956/3212-2/43 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
16.10.1956 OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1182515-3/200 **PANTEDOKUMENT**
25.10.2017 21.00 BELØP: NOK 140 000 000
PANTHAVER: SAGEN MORTEN CRUYS MAGNUS
F.NR: 220478
Feil slettet i sin helhet
Rettet etter tingl. §18
23.11.2023 Arkivref. 23/40518-3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1182515-4/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
25.10.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: SAGEN MORTEN CRUYS MAGNUS
F.NR: 220478
Feil slettet i sin helhet
Rettet etter tingl. §18
OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3270812-1/200 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
03.11.2020 21.00 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

2021/1061298-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
30.08.2021 21.00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1108 GNR:40 BNR:101

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.

KONTAKT SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund 909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



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

01.11.2024