

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Telthusveien 14
4319 SANDNES
Gnr./Bnr.: 40/332
Andelsnr. : 14
Sandnes kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 86 m²

Totalt bruksareal (BRA): 86 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.11.2025
Referansenummer	15077126
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0157
Hjemmelshaver/selger	Oddgeir Tørset
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Oddgeir Tørset
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	17.11.2025 08:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Telthusveien 14
Postnummer/sted	4319 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	40/332
Andelsnr.	14
Borettslag / Sameie	RÅDHUSMARKA BORETTSLAG RM4
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Byggemåte

Boligbygg fra 2023.
Leilighet i 4.etg.
Etasjeskille av betong.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Vinduer og balkongdør med tre-lags glass.
Balansert ventilasjon.
Fjernvarme med gulvvarme og radiator.
Sørvendt balkong.
Sportsbod i U.etg.
Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.
Heis og callinganlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

				
TG 1 i orden	TG 2 Alder, slitasje, skader mv.	TG 3 Strakstiltak nødvendig	TGIU Ikke undersøkt	
Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etg		5		5	
		Sportsbod			
4.etg	81			81	9
	Entré, toalettrom, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken.				Balkong
SUM	81	5		86	9
Total bruksareal: 86 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 77 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsonen.
Malte og tapetsert vegger.
Malt himling.
Dusjnisje med nedsenket gulv.
Vegghengt toalett.
Servant med underskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Avtreksventil.
1 sluk.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 **TGIU**

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Ventilator i overskap.
Fuktsensor.
Komfyrvakt.
Parkett på gulv.
Malt himling og vegger.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Parkett på gulv.
Malt himling og vegger.
Vegghengt toalett.
Servant med underskap.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Avtreksventil.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **TGIU**

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Det ble registrert to sensorer i fordelerskapet, den ene ble observert innunder kjøkkeninnredning og den andre er antatt å være inne i toalettassen på toalettet.

Øvrige rom

Parkett på gulv.
Malte himlinger og vegger.
Slette innerdører.
Balansert ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 4.etg

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Avløpsrør av plast.
Fjernvarme med gulvvarme på bad og radiator i stue.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Balansert ventilasjonsanlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringsskap med automatsikringer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning og fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db43.

Vinduer og balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Balkong belagt med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre og metall.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

I stuen og gang er takhøyden målt til 2,63 meter og på badet er takhøyden målt til 2,36 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	FDV-dokumentasjon foreligger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 28/08/2023.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke utført.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke relevant.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11/11/2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Egenerklæring

Telthusveien 14, 4319 SANDNES

11 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Telthusveien 14

Postadresse

Telthusveien 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

13 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Tørset, Karina Svihus

Selger

Tørset, Oddgeir

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert elbil - lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyse Marked AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95570215

Egenerklæringsskjema

Name
Tørset, Oddgeir

Date
2025-11-11

Identification
 **bankID** Tørset, Oddgeir

Name
Tørset, Karina Svihus

Date
2025-11-11

Identification
 **bankID** Tørset, Karina Svihus



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tørset, Oddgeir
Tørset, Karina Svihus

11/11-2025
19:54:44
11/11-2025
19:51:28

BANKID
BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 19.12.25 Side 1 av 3

Rådhusmarka borettslag RM4	Vår ref.:	1001/14
Telthusveien 14	Type:	Frittstående Borettslag
4319 SANDNES	Eiere:	Karina Svihus Tørset, Oddgeir Tørset
Organisasjonsnr: 929 148 606	Andelsnr:	14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 363

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FHSD Connect AS	99
	A konto avdrag	-4 545
	Felleskostnader boder	200
	Heime	250
	A konto renter	13 777
	Drift fellessameie	200
	A konto renter	-13 777
	Felleskostnader	2 885
	Parkering	200
	A konto avdrag	4 545
Tilleggsytelser:	Altibox 200 Flex	529

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 **Tot. utg. i kr.:** 4 449

Felleskostnader:	FHSD Connect AS	99
	A konto avdrag	-4 545
	Felleskostnader boder	200
	Heime	250
	A konto renter	13 777
	Drift fellessameie	200
	A konto renter	-13 777
	Felleskostnader	2 971
	Parkering	200
	A konto avdrag	4 545
Tilleggsytelser:	Altibox 200 Flex	529

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	75 686 145,29	Klient gj. s. årsoppg.:	37 882 111

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367653020, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 19.12.2025: 24 781 176

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 357 142

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 3 281 912

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Eirik Karlsen

Adresse: Telthusveien 14

Postnr/-sted: 4319 SANDNES

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 19.12.25 Side 2 av 3

Rådhusmarka borettslag RM4

Vår ref.: 1001/14

Telthusveien 14

Type: Frittstående Borettslag

4319 SANDNES

Eiere: Karina Svihus Tørset, Oddgeir Tørset

Organisasjonsnr: 929 148 606

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 47675596

E-post: rm4@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.12.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

Restanse: 0

Forskudd: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 15 436

Gjeld: 0

Andre inntekter: 905

Utgifter: 560

7: Pålydende

Pålydende: 5 000

Andelsnr: 14

Opprinnelig innskudd: 1 122 500

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 40/332

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring

Polisenr: SP0005223255

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:

Oppvarmingstype: Fjernvarme

Heis: Nei

BRA 81

Parkeringsstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Brøk 81

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 27 andeler.
- 13 stk har bod i byggets første etasje. De øvrige har bod i parkeringskjeller. Info registrert på hver andel.
- Oppvarming og varmt vann fra Lyse, faktureres direkte fra Lyse (fjernavlesning).
- Utbygger er Ineo.
- Borettslaget har kollektiv avtale med Heime og Furture Home Smarthusstyring. (overtatt av FHSD Connect AS juli 2025)
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke vi Altibox. Betales som tillegg på felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Parkering i felles parkeringsanlegg.
- Borettslaget har vaktmestertjeneste.
- Kommunale avgifter er inkl. i mnd. fellesutgifter.
- For bestemmelser om dyrehold, se vedtektene.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 19.12.25 Side 3 av 3

Rådhusmarka borettslag RM4

Vår ref.: 1001/14

Telthusveien 14

Type: Frittstående Borettslag

4319 SANDNES

Eiere: Karina Svihus Tørset, Oddgeir Tørset

Organisasjonsnr: 929 148 606

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

P-plass 19 og bod 37 i parkeringskjeller

Vedtekter for

**Rådhusmarka borettslag RM4, org. nr.
929 148 606**

Sist oppdatert 09.03.23

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål og navn

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

Borettslagets navn er Rådhusmarka borettslag RM4.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og organisering av området hvor borettslagets eiendom befinner seg

Borettslaget, og dets eiendom, ligger i Sandnes kommune og borettslaget har forretningskontor i Sandnes kommune.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene /eierne av rekkehus og leiligheter på boligområdet Rådhusmarka. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer på gnr. 40 bnr. 333 og et felles parkeringsanlegg etablert på gnr. 40 bnr. 326. Parkeringsanlegget er seksjonert, og boligenes parkerings- og bodseksjon har fått snr. 1. Rådhusmarka borettslag RM4 vil være medeier i disse felleseiendommene. . Alle eiere av boliger innenfor området har rett og plikt til å være sameiere, og det er opprettet et eget sameie som skal drifte og vedlikeholde felleseiendommene; Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg. Det felles eierskap er regulert i egne vedtekter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 5 000.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, med mindre annet fremgår av loven eller disse vedtektene. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2.2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

4. BORETT, BRUKSOVERLATING, PARKERING

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4.2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 Parkering

13 andelseiere har boder lokalisert i borettslagets første etasje, resterende andelseiere har sportsbod lokalisert i parkeringsanlegget omtalt i punkt 1.2 ovenfor, og noen av andelseierne

har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i dette parkeringsanlegget ("Parkeringsanlegget"). Disse bruksrettighetene skal tinglyses / er tinglyst, og en kopi av det tinglyste vedtak skal vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1**. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Den nærmere plassering av hver enkelt andelseier sin bod / parkeringsplass, fremgår av plankart vedlagt som **vedlegg 2**.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt blir ivaretatt gjennom sameiet som borettslaget er en del av, slik at det er styret i sameiet som vil ha hovedansvar for det bygningsmessige vedlikeholdet. Kun for de tiltak som bare tilhører borettslaget er det borettslagets styre som er ansvarlig.

Borettslaget skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som er vist på kart vedlagt sameiets vedtekter. Med denne bruksretten følger også et ansvar for å alene besørge vedlikehold og renhold av de aktuelle arealene.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg – borettslagsloven § 5-22

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

6.2 Fravikelse – borettslagsloven § 5-23

Medfører andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Utgifter til TV og internett betales med like del per andel. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, eller
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal minimum behandle følgende saker:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Det kan ikke gjøres endringer i bestemmelsen 2-1 eller 4 uten samtykke fra den type andelseiere som er angitt i 2-1, siste avsnitt, dersom det er denne type andelseiere i borettslaget.

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 bruksenheterne 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 ferdigstilling 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 bruksenheter 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 å 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.

VEDTEKTER
for
SAMEIET RÅDHUSMARKA FELLESANLEGG
Vedtatt 04.01.2023. Sist endre etter vedtak på årsmøtet 08.04.2025

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 må ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år
- endringene i leveransen må ikke være 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 påtegningssliste 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 ÅRSMØTE

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 § 12.

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 INNKREIVING 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.

15. OVERGANGSBESTEMMELSER

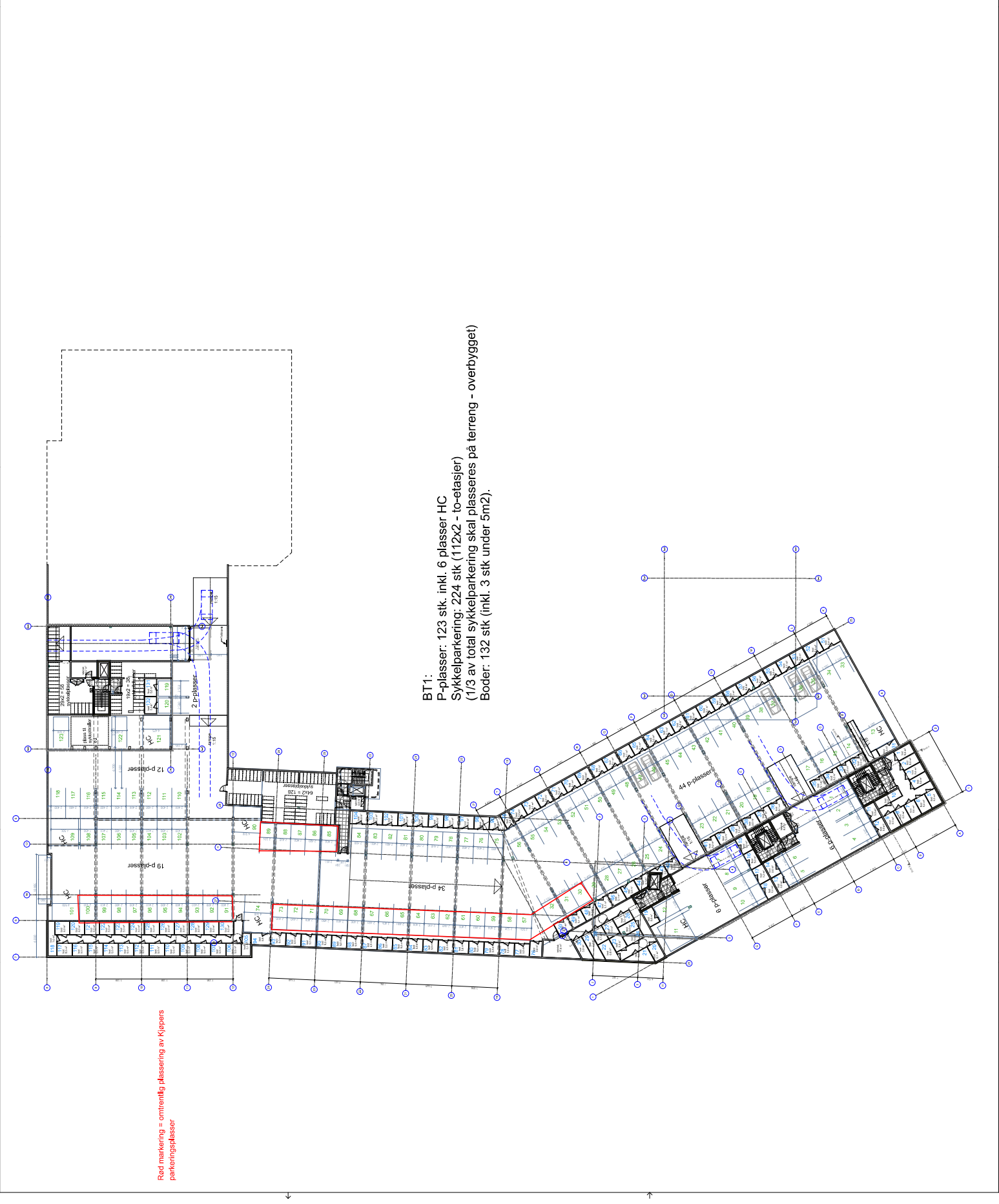
Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

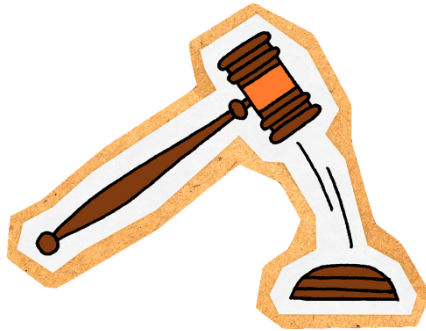


Red markering = ontrentlig plassering av kjøpers
parkeringsklasser

BT1:
P-plasjer: 123 stk. inkl. 6 plasser HC
Sykkelparkering: 224 stk (112x2 - to-etasjer)
(1/3 av total sykkelparkering skal plasseres på terreng - overbygget)
Boder: 132 stk (inkl. 3 stk under 5m2).

Oversiktsplan Parkingsplan	-A23-U1
Rådhusmarka AS	
Jærentreprenør AS	
Rådhusmarka	
Høydeangivelse: NK2000	
LINK ARKITEKTUR	
FØRELØPIG 24.09.2021	
A-23-U1	

Rådhusmarka borettslag RM4



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Rådhusmarka borettslag RM4.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 23.05.2024, kl. 17:30

Felleshuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Mangler sensor ved enden af gang

6 Valg

6.1 Valg av valgkomité

Styret

Rådhusmarka borettslag RM4

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det er normal praksis at styret i borettslagene mottar godtgjørelse for ansvaret og sin innsats.

Forslag til vedtak: Styret velger for året 2023 ikke å ta ut noen godtgjørelse.

5. Mangler sensor ved enden af gang

Hej med jer

Der mangler en lys sensor på anden sal i bunden af gangen ved H204

kan der blive sat en op, så man kan se sin kodebox når man forlader sin lejlighed.

mvh

Andreas Fischer

Forslag til vedtak: Opsæt sensor ved enden af gang som det er gjort i modsatte side på anden sal.

Styrets innstilling: Styret bifaller forslaget, og leverandør er kontaktet.

Kostnad blir kr: 1.350,- eks mva pr etasje.

6. Valg

Styret ble ved første generalforsamling, valgt frem til generalforsamlingen i 2025

6.1 Valg av valgkomité

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

1001 Rådhusmarka borettslag RM4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		235 844	0	906 511
Innbetalt til felles lån - avdrag		206 515	0	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 404 496	0	0
Leieinntekt garasje		9 180	0	30 600
Tillegg felleskostnader		9 615	0	32 076
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		13 473	0	161 676
Sum inntekter		1 879 123	0	1 130 863
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	45 640
Forretningsførerhonorar		24 667	0	74 000
Tilleggstjenester forretningsfører		32 500	0	13 500
Revisjonshonorar	1	8 640	0	9 000
Vaktmestertjenester		8 795	0	30 000
Drift og vedlikehold	2	94 315	0	410 676
TV og/eller internett		13 473	0	161 676
Forsikringer		30 220	0	109 000
Kommunale avgifter		0	0	220 000
Energi/strøm		10 281	0	40 000
Administrasjonskostnader		2 034	0	7 000
Sum kostnader		224 925	0	1 120 492
Driftsresultat		1 654 197	0	10 371
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 996	0	10 000
Rentekostnader		1 415 132	0	0
Netto finanskostnader		1 409 136	0	-10 000
Resultat	3	245 061	0	20 371

1001 Rådhusmarka borettslag RM4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	4	103 546 600	48 894 930
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		103 546 600	48 894 930
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		18 810	0
Andre fordringer		18 196	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		252 780	151 927
Sum omløpsmidler		289 786	151 927
SUM EIENDELER		103 836 386	49 046 857

1001 Rådhusmarka borettslag RM4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		245 061	0
Sum egenkapital	5	380 061	135 000
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	46 191 867	0
IN ordning(individuell nedbetaling)	6	31 229 214	0
Borettsinnskudd		25 886 650	0
Sum langsiktig gjeld		103 307 731	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 173	0
Gjeld til konsernselskap		0	48 911 857
Leverandørgjeld		93 717	0
Påløpne renter		17 555	0
Annen kortsiktig gjeld		1 149	0
Sum kortsiktig gjeld		148 593	48 911 857
Sum gjeld		103 456 325	48 911 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 836 386	49 046 857

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jan Eirik Karlsen
Styreleder

Jorun Hoven
Styremedlem

Bodil Surdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	10 254	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 078	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 800	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 183	0
Sum	94 315	0

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	245 061	0
Avdrag på lån	-238 869	0
Endring disponible midler	6 193	0
Omløpsmidler	289 786	151 927
Kortsiktig gjeld	148 593	0
Disponible midler	141 193	151 927

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	103 546 600
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 546 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	103 546 600
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	135 000	0	135 000
Egenkapital	245 061	245 061	0
Sum Egenkapital	380 061	245 061	135 000

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Nor Bank ASA
Formål:	
Lånenummer:	16367653020
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5,90 %
Betingelser	
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	77 659 950
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	31 468 083
Opptak i perioden:	77 659 950
Lånesaldo 31.12:	46 191 867
Saldo 5 år frem i tid:	42 984 813
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	31 229 214
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	31 229 214
Sum pantegjeld for lån:	77 421 081

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 103 307 731,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 103 546 600,-

Resultat og balanse med noter for Rådhusmarka borettslag RM4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådhusmarka borettslag RM4

Styreleder	Jan Eirik Karlsen (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Bodil Surdal (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Jorun Hoven (sign.)	26.04.2024

Til generalforsamlingen i Rådhusmarka borettslag RM4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhusmarka borettslag RM4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-29 12:43:25 UTC



Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-29 12:43:25 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Rådhusmarka borettslag RM4

Rådhusmarka borettslag RM4 ligger i Sandnes kommune og består av 27 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 929148606.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jan Eirik Karlsen

Styremedlem, Bodil Surdal

Styremedlem, Jorun Hoven

Varamedlem, Solveig-Marie Håland

Varamedlem, Anne Kirsti Skramstad

Styrets arbeid i 2023

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøte

Styremøte med representant fra Bate. Noe opplæring, samt gjennomgang av budsjett 2024.

Vedtatt endring av felleskostnader 2024.

Styrets planer fremover

2024 blir vårt første hele år i Telthusveien 14

Styret har planlagt ca 1 møte i måneden fremover.

Fokus på drift og trivsel. Herav rydding og snømåking av fellesområder.

Eventuelle sosiale aktiviteter for RM 4

Nye avtaler med leverandører av nødvendige tjenester.

Vi vil også ha felles møte med øvrige styrer i Rådhusmarka vedrørende fellesområdene etc.

Forsikringsavtale

Rådhusmarka borettslag RM4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005223255.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rådhusmarka borettslag RM4 torsdag 23.05.2024 kl. 17:30 - Felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Jan Eirik Karlsen ble valgt til møteleder.
Kirsti Eskeland ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ådne Øvrebø ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 19 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 20 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0.

5. Mangler sensor ved enden af gang

Innsendt sak fra andelseier, som ønsker sensor i enden av gangen, slik det er i motsatt ende.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at det settes opp sensor i enden av gangen i alle etasjene.

6. Valg

6.1 Valg av valgkomité

Vedtak:

Håvard Nygaard og Johannes Byberg utgjør boligselskapets valgkomité.

Styret består av:

Styreleder: Jan Eirik Karlsen, valgt frem til ordinær generalforsamling i 2026

Styremedlem: Bodil Surdal, valgt frem til ordinær generalforsamling i 2026

Styremedlem: Jorun Hoven, valgt frem til ordinær generalforsamling i 2025

Varamedlem: Anne Kirsti Skramstad, valgt frem til ordinær generalforsamling i 2025

Varamedlem: Solveig-Marie Håland, valgt frem til ordinær generalforsamling i 2025

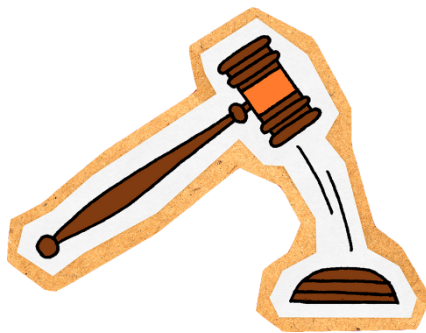
Sandnes, 23.05.2024

Protokoll for Rådhusmarka borettslag RM4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Eirik Karlsen (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Ådne Øvrebø (sign.)	26.05.2024

Rådhusmarka borettslag RM4



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Rådhusmarka borettslag RM4.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bopilkjø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 08.05.2025, kl. 19:30

Felleshuset, Rådhusmarka

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Gjesteparkering

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomité
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Rådhusmarka borettslag RM4

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40 000 . Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Gjesteparkering

Ønsker oppklaring på gjesteparkering da dette sto i dokumentene ved kjøp av leilighet. I tillegg står det også i informasjonsdokumentene for punkthuset 2 at det skal være gjesteparkering i parkeringsanlegget.

Er det en plan for dette i den nye delen av parkeringsanlegget?

Forslag til vedtak: At gjesteparkering blir en realitet utenom offentlig parkering i området.

Styrets innstilling: Saken tas videre med utbygger. Det er ikke i RM4 alene sitt ansvarsområde.

Men vi vil i år være representert i styret for fellesområdene.

6. Valg

Valgkomiteen har fått i oppdrag å finne nye kandidater til styret. Det skal velges ett nytt fast medlem og to varamedlemmer.

Arbeidet startet i begynnelsen av januar. For å kartlegge beboernes ønsker, utarbeidet valgkomiteen et spørreskjema som ble delt ut til alle beboerne ved å legge det i postkassene. Totalt mottok vi fem svar.

Svarene viste at:

- 4 av 5 respondenter er fornøyde med det nåværende styret.
- 1 respondent svarte «vet ikke».
- Alle fem uttrykte at det ville være positivt om nåværende styre fortsatte.
- Det ble også uttrykt ønske om at flere unge beboere kunne stille til valg.

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Her innstilles Jorun Hoven

Forslag til vedtak: Jorun Hoven velges for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Her innstilles Anne Kirsti Skramstad og Johannes Byberg

Forslag til vedtak: Anne Kirsti Skramstad og Johannes Byberg velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Johannes Byberg og Håvard Nygaard har fungert som valgkomité denne perioden.

Valgkomite bør vi ha. Det er viktig at styret består av medlemmer som er interessert i dette og har tillit fra oss som bor i RM4.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen gjenvelges om ikke andre beboere har et ønske om å delta.

1001 Rådhusmarka borettslag RM4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		906 539	235 844	964 757
Innbetalt til felles lån - avdrag		948 446	206 515	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 792 303	1 404 496	0
Leieinntekt garasje		30 600	9 180	30 600
Tillegg felleskostnader		32 076	9 615	32 076
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		161 676	13 473	161 676
Sum inntekter		4 871 640	1 879 123	1 189 109
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	45 640
Forretningsførerhonorar		74 004	24 667	77 850
Tilleggstjenester forretningsfører		13 500	32 500	13 500
Revisjonshonorar	1	18 034	8 640	9 000
Vaktmestertjenester		73 433	8 795	76 530
Drift og vedlikehold	2	292 062	94 315	376 194
TV og/eller internett		161 676	13 473	161 676
Forsikringer		79 396	30 220	110 255
Kommunale avgifter		180 235	0	268 800
Energi/strøm		46 735	10 281	40 000
Administrasjonskostnader		5 685	2 034	5 500
Sum kostnader		944 760	224 925	1 184 945
Driftsresultat		3 926 880	1 654 197	4 164
Finansielle poster				
Renteinntekter		21 832	5 996	17 000
Rentekostnader		2 786 152	1 415 132	0
Netto finanskostnader		2 764 321	1 409 136	-17 000
Resultat	3	1 162 559	245 061	21 164

1001 Rådhusmarka borettslag RM4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	4	103 546 600	103 546 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		103 546 600	103 546 600
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		25 841	18 810
Andre fordringer		88 733	18 196
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		355 568	252 780
Sum omløpsmidler		470 143	289 786
SUM EIENDELER		104 016 743	103 836 386

1001 Rådhusmarka borettslag RM4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		1 407 621	245 061
Sum egenkapital	5	1 542 621	380 061
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	37 882 111	46 191 867
IN ordning(individuell nedbetaling)	6	38 590 583	31 229 214
Borettsinnskudd		25 886 650	25 886 650
Sum langsiktig gjeld		102 359 344	103 307 731
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		52 306	36 173
Leverandørgjeld		45 444	93 717
Påløpne renter		12 731	17 555
Annen kortsiktig gjeld		4 297	1 149
Sum kortsiktig gjeld		114 777	148 593
Sum gjeld		102 474 122	103 456 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 016 743	103 836 386

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jan Eirik Karlsen
Styreleder

Jorun Hoven
Styremedlem

Bodil Surdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	55 711	10 254
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 079	13 078
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	72 600	19 800
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 612	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	491	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 600	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	145 970	51 183
Sum	292 062	94 315

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 162 559	245 061
Avdrag på lån	-948 387	-238 869
Endring disponible midler	214 173	6 193
Omløpsmidler	470 143	289 786
Kortsiktig gjeld	114 777	148 593
Disponible midler	355 365	141 193

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 546 600
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 546 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	103 546 600
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	135 000	0	135 000
Egenkapital	1 407 621	1 162 560	245 061
Sum Egenkapital	1 542 621	1 162 560	380 061

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16367653020
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	77 659 950
Lånesaldo 01.01:	46 191 867
Avdrag i perioden:	8 309 755
Lånesaldo 31.12:	37 882 111
Saldo 5 år frem i tid:	27 963 116
Andelssaldo 01.01:	31 229 214
Innbetalt IN i perioden:	7 750 656
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	389 287
Andelssaldo 31.12:	38 590 583
Sum pantegjeld for lån:	76 472 694

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 102 359 344,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 103 546 600,-

Resultat og balanse med noter for Rådhusmarka borettslag RM4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådhusmarka borettslag RM4

Styreleder	Jan Eirik Karlsen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Jorun Hoven (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Bodil Surdal (sign.)	14.04.2025

Til generalforsamlingen i Rådhusmarka borettslag RM4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhusmarka borettslag RM4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-14 21:55:36 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Rådhusmarka borettslag RM4

Rådhusmarka borettslag RM4 ligger i Sandnes kommune og består av 27 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 929148606.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jan Eirik Karlsen

Styremedlem, Bodil Surdal

Styremedlem, Jorun Hoven

Varamedlem, Solveig-Marie Håland

Varamedlem, Anne Kirsti Skramstad

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 33 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Nabofest i felleshuset

Styret har blandt annet arbeidet med:

- Støy fra heis
- reglementer
- Økonomi
- adkomstproblematikk
- Gjennomgang avtaler

HMS arbeid:

Vært på kurs om HMS arbeid for borettslag. Bruker Aktiv HMS.

Styrets planer fremover

Styret planlegger månedlige møter.

Jobbe videre med adkomstutfordringer.

Fokus på drift og trivsel. Herav rydding og snømåking av fellesområder.

Eventuelle sosiale aktiviteter for RM 4

Nye avtaler med leverandører av nødvendige tjenester.

Vi vil også ha felles møte med øvrige styrer i Rådhusmarka vedrørende fellesområdene etc.

Forsikringsavtale

Rådhusmarka borettslag RM4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005223255.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rådhusmarka borettslag RM4 torsdag 08.05.2025 kl. 19:30 i Felleshuset, Rådhusmarka.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Jan Eirik Karlsen ble valgt til møteleder.
Merete Eik, Bate, ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Anne Kirsti Skramstad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 12 andelseiere og 1 godkjent fullmakter representert.
Totalt 13 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Merete Eik fra Bate.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Gjesteparkering

Ønsker oppklaring på gjesteparkering da dette sto i dokumentene ved kjøp av leilighet.
I tillegg står det også i informasjonsdokumentene for punkthuset 2 at det skal være gjesteparkering i parkeringsanlegget.

Er det en plan for dette i den nye delen av parkeringsanlegget?

Vedtak:

Styret tar saken videre med utbygger. Det er ikke i RM4 alene sitt ansvarsområde.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Jorun Hoven ble gjenvalgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anne Kirsti Skramstad og Johannes Byberg ble gjenvalgt til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Johannes Byberg og Håvard Nygaard utgjør boligselskapets valgkomité også det neste året.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Jan Eirik Karlsen, valgt for 2 år 28.11.2023
Styremedlem : Jorun Hoven, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Bodil Surdal, valgt for 2 år 28.11.2023
Varamedlem : Anne Kirsti Skramstad, valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Johannes Byberg, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Rådhusmarka borettslag RM4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Eirik Karlsen (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Merete Eik (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Anne Kirsti Skramstad (sign.)	10.05.2025

Innkalling til årsmøte

Onsdag 09.04.2025, kl. 19:00

Digitalt møte

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Bruk av parkering

Styret
Sameiet Rådhusmarka Parkering

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
Arbeidskapitalen overføres til neste år.

3. Bruk av parkering

Sak innmeldt av seksjonseier Lnett.

Lnett opplever at beboere i Rådhusmarka tidvis parkerer feil, og benytter parkeringsplasser for Lnett sine ansatte, og oppfordrer til at begge seksjonseierne gjør tiltak for at brukerne av parkeringsplassene respekterer hvilke plasser som skal disponeres av beboere og hvilke som skal disponeres av Lnett sine ansatte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering.

2125 Sameiet Rådhusmarka Parkering

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		246 684	75 000	246 684
Innbetalt felleskostnader næring		53 316	0	53 316
Andre driftsinntekter	1	0	75 000	0
Lading el-bil		49 367	17 141	50 000
Sum inntekter		349 367	167 141	350 000
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		24 996	6 250	26 300
Drift og vedlikehold	2	109 789	698	107 300
Forsikringer		44 412	24 738	48 850
Kommunale avgifter		2 674	0	6 000
Energi/strøm		229 776	113 342	223 000
Administrasjonskostnader		1 056	4 547	2 500
Sum kostnader		412 703	149 575	413 950
Driftsresultat		-63 335	17 565	-63 950
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 973	241	0
Netto finanskostnader		-1 973	-241	0
Resultat	3	-61 362	17 806	-63 950

2125 Sameiet Rådhusmarka Parkering

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 443
Forskuddsbetalte kostnader		12 216	11 103
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		24 581	57 931
Sum omløpsmidler		36 797	73 477
SUM EIENDELER		36 797	73 477

2125 Sameiet Rådhusmarka Parkering

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-43 555	17 806
Sum egenkapital	4	-43 555	17 806
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		140	0
Leverandørgjeld		39 974	36 350
Annen kortsiktig gjeld		40 238	19 320
Sum kortsiktig gjeld		80 352	55 670
Sum gjeld		80 352	55 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 797	73 477

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Robert Lie Salvesen
Styreleder

Nina Dyngeland
Styremedlem

Roy Klungvedt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Gjelder innbetaling av ekstra kapital til å dekke utestående fakturaer.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 290	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	75 311	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 188	698
Sum	109 789	698

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-61 362	17 806
Endring arbeidskapital	-61 362	17 806
Omløpsmidler	36 797	73 477
Kortsiktig gjeld	80 352	55 670
Arbeidskapital	-43 555	17 806

Negativ arbeidskapital stammer hovedsakelig fra høye strømkostnader.

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-11 178	-11 178	0
Sameiekapital, seksjonseiere	-32 378	-50 184	17 806
Sum Egenkapital	-43 555	-61 361	17 806

Negativ egenkapital stammer hovedsakelig fra høye strømkostnader.

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Avdelingsregnskap

	Rådhusmarka felles	Lnett	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	246 684	0	246 684
Innbetalt felleskostnader næring	0	53 316	53 316
Lading el-bil	40 595	8 773	49 367
Sum inntekter	287 279	62 089	349 367
Kostnader			
Forretningsførerhonorar	20 554	4 442	24 996
Drift og vedlikehold	86 836	22 953	109 789
Forsikringer	36 520	7 892	44 412
Kommunale avgifter	2 199	475	2 674
Energi/strøm	188 945	40 831	229 776
Administrasjonskostnader	868	188	1 056
Sum kostnader	335 922	76 781	412 703
Driftsresultat	-48 643	-14 692	-63 335
Finansielle poster			
Renteinntekter	1 623	351	1 973
Finansresultat	1 623	351	1 973
Resultat	-47 020	-14 342	-61 362

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rådhusmarka Parkering.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rådhusmarka Parkering

Styreleder	Robert Lie Salvesen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Nina Dyngeland (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Roy Klungtvedt (sign.)	21.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rådhusmarka Parkering onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Robert Salvesen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 2 seksjonseiere representert. Totalt 2 stemmeberettigede. Dessuten deltok Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. Arbeidskapitalen overføres til neste år.

3. Bruk av parkering

Sak innmeldt av seksjonseier Lnett.

Lnett opplever at beboere i Rådhusmarka tidvis parkerer feil, og benytter parkeringsplasser for Lnett sine ansatte, og oppfordrer til at begge seksjonseierne gjør tiltak for at brukerne av parkeringsplassene respekterer hvilke plasser som skal disponeres av beboere og hvilke som skal disponeres av Lnett sine ansatte.

Vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering.

Protokoll for Sameiet Rådhusmarka Parkering

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Tone Høyland (sign.)
Robert Lie Salvesen (sign.)

10.04.2025
10.04.2025

Innkalling til årsmøte

Tirsdag 08.04.2025, kl. 17:30

Digitalt møte

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Endring av vedtektene

4 Valg

- 4.1 Valg av leder for 2 år
- 4.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Endring av vedtektene

Det er behov for bedre regulering i vedtektene av utbyggers stilling i forbindelse med ferdigstilling av fellesanleggene som sameiet omfatter. Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt 15 i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Det ble vedtatt følgende nye punkt 15 i sameiets vedtekter:

15. Overgangsbestemmelser

Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Robert Salvesen velges som leder for 2 år.

4.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Einar Simensrud (RM5) og Jan Eirik Karlsen (RM4) velges som styremedlemmer for 2 år.

2100 Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		178 050	39 600	292 100
Tillegg felleskostnader		68 025	128 100	200 100
Andre driftsinntekter	1	15 146	0	15 000
Sum inntekter		261 221	167 700	507 200
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		24 996	6 250	26 300
Vaktmestertjenester		23 032	0	36 000
Drift og vedlikehold	2	315 576	124 843	343 284
Forsikringer		11 735	2 092	27 294
Administrasjonskostnader		2 354	102	2 500
Sum kostnader		377 692	133 287	435 378
Driftsresultat		-116 472	34 413	71 822
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 588	269	2 000
Netto finanskostnader		-4 588	-269	-2 000
Resultat	3	-111 884	34 682	73 822

2100 Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 838	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 294	8 365
Andre fordringer		600	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		94 660	36 182
Sum omløpsmidler		136 391	44 547
SUM EIENDELER			
		136 391	44 547

2100 Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-77 203	34 682
Sum egenkapital	4	-77 203	34 682
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		300	0
Leverandørgjeld		27 294	9 865
Annen kortsiktig gjeld		186 000	0
Sum kortsiktig gjeld		213 594	9 865
Sum gjeld		213 594	9 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 391	44 547

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Robert Lie Salvesen
Styreleder

Roy Klungvedt
Styremedlem

Karzan Chemak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vipps	15 146	0

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	27 225	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 631	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	246 684	123 343
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	30 046	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 377	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 613	1 500
Sum	315 576	124 843

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-111 884	34 682
Endring arbeidskapital	-111 884	34 682
Omløpsmidler	136 391	44 547
Kortsiktig gjeld	213 594	9 865
Arbeidskapital	-77 203	34 682

Negativ arbeidskapital skyldes tilbakebetaling av felleskostnader knyttet til Heime-avtalen

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-77 203	-111 885	34 682
Sum Egenkapital	-77 203	-111 885	34 682

Note 4 - Egenkapital

Negativ egenkapital skyldes tilbakebetaling av felleskostnader knyttet til Heime-avtalen

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

Styreleder	Robert Lie Salvesen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Karzan Chemak (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Roy Klungtvedt (sign.)	21.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg tirsdag 08.04.2025 kl. 17:30 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Robert Salvesen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Eier var til stede på møtet. Totalt 1 stemmeberettiget.
Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Endring av vedtektene

Det er behov for bedre regulering i vedtektene av utbyggers stilling i forbindelse med ferdigstillelse av fellesanleggene som sameiet omfatter. Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt 15 i sameiets vedtekter.

Vedtak:

Det ble vedtatt følgende nye punkt 15 i sameiets vedtekter:

15. Overgangsbestemmelser

Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Robert Salvesen ble valgt til leder for 2 år

4.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Einar Simensrud (RM5) og Jan Eirik Karlsen (RM4) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

4.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Robert Salvesen, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Einar Simensrud (RM5), valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Jan Eirik Karlsen (RM4, valgt for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Tone Høyland (sign.)
Robert Lie Salvesen (sign.)

09.04.2025
09.04.2025

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Telthusveien 14, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/332/0/0

Dato: 2025-12-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201726

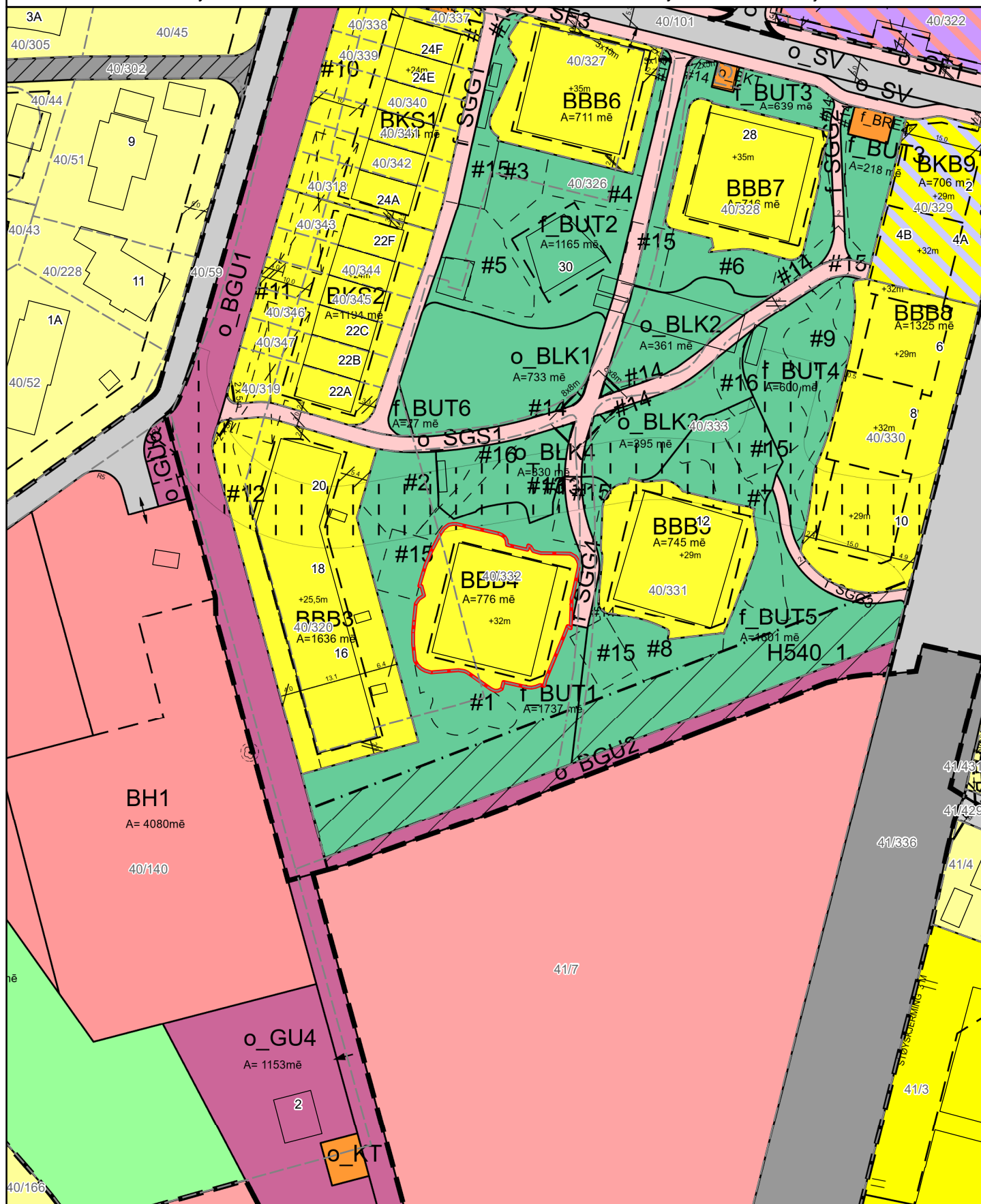
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2019



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





SANDNES KOMMUNE

ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

Erfjordgata 8
4014 STAVANGER

Vår saksbehandler
Alida Dzudza

Saksnummer
BYGG-22/00324
oppgis ved alle henvendelser

Dato
09.04.2025

Ferdigattest for boligblokk - felt bbb4 - Telthusveien 14

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 40 / 332 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS
Tiltakshaver: RÅDHUSMARKA AS

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for boligblokk med 27 leiligheter fordelt over 6 etasjer innenfor delfelt BBB4 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.09.2023.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.04.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 17.03.2022.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:
postmottak@sandnes.kommune.no.

Vedran Milic
Konstituert fagleder byggesak

Alida Dzudza
Sivilingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest for boligblokk - Telt

husveien - felt bbb4

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-22/00324-13

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-22/00324

Dato
09.04.2025

Kopimottakere: RÅDHUSMARKA AS
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Mottakere: ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Telthusveien 14

Nabolaget Brueland - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skeianetunet Linje 22, 52, N94	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 0.8 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.7 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	17 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	12 min 1.1 km

«Trygt og fredelig. Nærhet til byen og parken»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

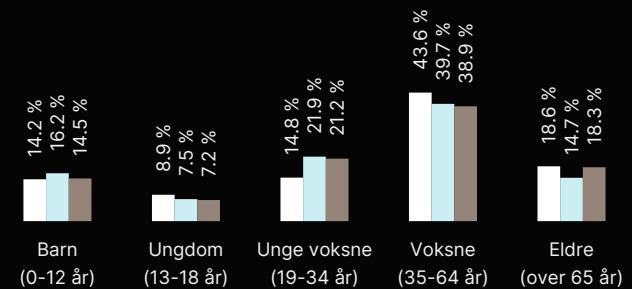


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brueland	706	315
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	11 min 0.9 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Jærveien	7 min
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025