

PROAKTIV



TELTHUSVEIEN 12



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



RÅDhusMARKA

Særdeles lekker 2-roms toppleilighet. | Solrik balkong | Heis |
| Generøs takhøyde | KUN TG1 |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Telthusveien 12, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 40, bnr. 331, andelsnr. 25,
org.nummer 931705695 i RÅDHUSMARKA
RM5 BORETTSLAG

Prisantydning: 3.690.000,-

Omkostninger: 14.250,-

Totalpris: 3.704.250,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 2/1

BRA: 57 m²

BRA-i: 52 m²

Etasje: 6

Tomt: 7444 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.106,-

Felleskostnader inkl.:
Vaktmestertjenester, drift og vedlikehold,
tv- og internett, felles byggforsikring,
kommunale avgifter, strøm på fellesareal,
honorarer mm...

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

Garasje/Parkering: Det medfølger ikke
parkeringsplass på denne andelen.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	38
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
40	46	47	54
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
71	78	92	118
Energiattest	Generalforsamling 25	Vedtekter og husordensregler	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Jeg likte veldig godt prospektet som Proaktiv utarbeidet av boligen; det var rene boligkatalogen! Det presenterte boligen på en meget god måte!

Sturla T.

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Da vi skulle selge vårt hus, ønsket vi en megler som brant for jobben sin, og som virkelig gav sitt ytterste for at vi skulle få en grei prosess og mest utav salget. Vi er superfornøyd med alt fra oppstart, samtaler underveis i prosessen og oppfølging etterpå.

Hun er en stødig megler, og hun har vært en klippe i denne prosesse. Vi ønsker virkelig å anbefale disse på det varmeste videre!

Oda E Engelsingjerd Nes

Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt.

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hlde K.S

Veldig god på kommunikasjon og rask respons. Effektiv i arbeidet.

Mikal Bjerga Frafjord

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmeglerfullmektig
Thea Langeland Solheim

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



RÅDHUSMARKA

Kommune: SANDNES / Område: RÅDHUSMARKA - SENTRUM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Sandnes

Telthusveien 12 ligger sentralt og tilbaketrukket til i et veletablert og populært område i Sandnes sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på – samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og hyggelige omgivelser.

Beliggenheten er svært god for deg som bruker kollektivtransport til jobb eller studie. Det er gangavstand til Sandnes Sentrum stasjon og Skeiane stasjon, med togforbindelse mot Stavanger i nord og Bryne/Egersund i sør. Det er flere bussholdeplasser i sentrum, blant annet ved Sandnes bussterminal, gir hyppige avganger til Stavanger, Forus, Sola og øvrige bydeler.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Skeianetunet Linje 22, 52, N94	3 min  0.2 km
 Skeiane stasjon Linje L5	9 min  0.7 km
 Stavanger Sola	16 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min  16.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jærveien	5 min 
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	6 min  0.5 km

VARER/TJENESTER

 Bruelandsenteret	6 min 
 Apotek 1 Brueland	6 min 

SPORT

 Skeianeparken balløkke Ballspill	4 min  0.3 km
 4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	5 min  0.4 km
 EVO Sandnes	8 min 
 SATS Sandnes	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Vitenfabrikken, Sandnes	10 min 
 Bystasjonen Sandnes	10 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra boligen er det kort gangavstand til sentrum og Langgata, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. De siste årene har sentrum blomstret med nye, spennende serveringssteder og et levende bymiljø. Kjøpesentrene Bystasjonen, Maxi Sandnes og AMFI Vågen ligger også innen komfortabel gangavstand.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

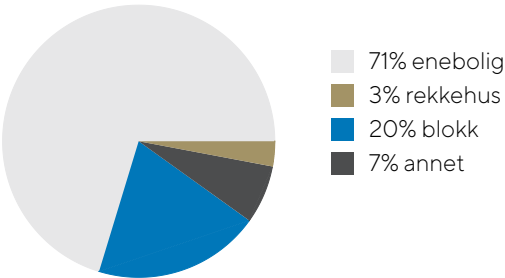
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Området byr på særdeles gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Sandvedparken og området langs Ånå er blant Sandnes’ mest populære friområder, og byr på grønne, åpne landskap, opparbeidede turstier og hyggelige møteplasser. Her kan du rusle langs elven i rolige omgivelser, ta deg en løpetur på grus- og gangstier, eller sykle trygt på bilfrie traseer. Parken har også lekeplasser, treningsapparater og fine gressletter som inviterer til piknik og uformelle aktiviteter for både store og små. En kort sykkel- eller spasertur unna finner du Stokkelandsvatnet, et svært populært turområde med flott tursti rundt vannet. Den ca. 4 km lange runden er en favoritt blant både mosjonister og barnefamilier, og egner seg like godt til trilletur som til intervalltrening.

Det er gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samt flere barnehager i området. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet.

Her bor du sentralt, praktisk og komfortabelt – med det beste av Sandnes rett utenfor døren.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
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
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 0.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 1 km

BARNEHAGER

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	7 min 0.6 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 1 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	16 min 1.3 km



Livet i Rådhusmarka

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har han besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge leiligheten jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Sander

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte eiendommen i september 2024.

Hva var avgjørende for valget ditt?

At jeg kunne flytte rett inn i ny leilighet, pluss at man har kort avstand til Skeiane stasjon.

Hvorfor skal du flytte?

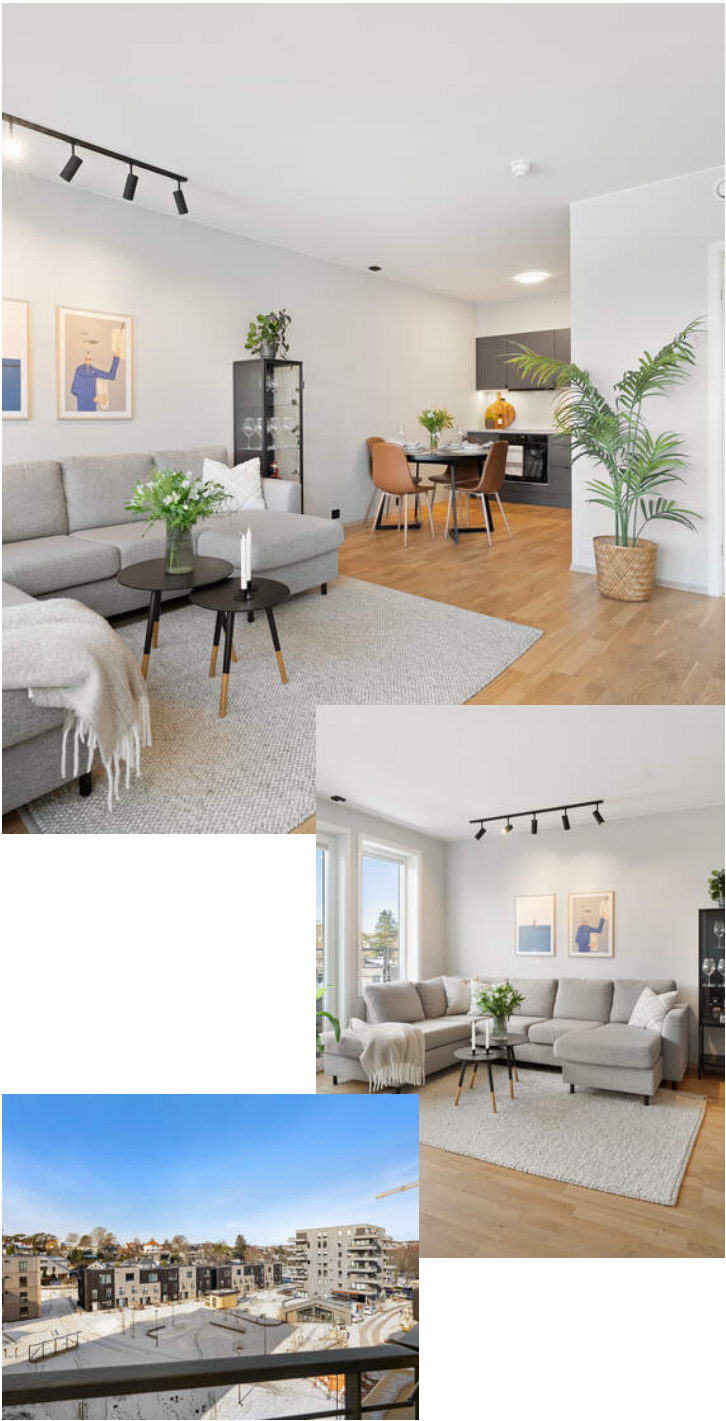
Livssituasjonen min har endret seg, så trenger rett og slett en større bolig.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Jeg har egentlig vært veldig fornøyd - det er først og fremst plassbehovet mitt som har endret seg.

Hva har du likt best med området?

At alt er i gangavstand, og at det er enkelt å komme seg rundt med både tog og buss. Samtidig er det fine turmuligheter like ved.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Leiligheten holder godt på varmen og oppleves lun og behagelig gjennom hele året. På våren og sommeren byr balkongen på flotte muligheter til å nyte solen med noe forfriskende i glasset. Høsten er en spesielt vakker tid i området, da Sandvedparken er på sitt aller fineste.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Luftig, solrik og arealeffektiv.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL TELTHUSVEIEN 12

Vi starter utendørs – boligen har en solrik uteplass
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Tomtestørrelse

7 444 m²
Felleseiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet beliggende i 6. etasje i boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning og innslag av fasadeplater.

Leiligheten er oppført og tatt i bruk i 2024, og fremstår i hovedsak i god teknisk stand basert på alder ved befarings tidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle kontroller i henhold til NS 3600. Det er ikke utført systematisk funksjonstesting av bygningsdeler eller tekniske installasjoner utover dette.

Bygningssakskyndig

Henning Bergevik (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass på denne andelen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, bod og balkong.
Det er en sportsbod i første etasje.

Areal

Bruksareal:
6. etasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:
6. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Radiator i stue.
Vannbåren gulvvarme på våtrom.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Tappevannet oppvarmes via varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Energimerke

Lys grønn B

Info strømforbruk

Strømforbruk 2025: 1 573 kWh
Fjernvarme 2025: 4 200 kWh

Info energiklasse

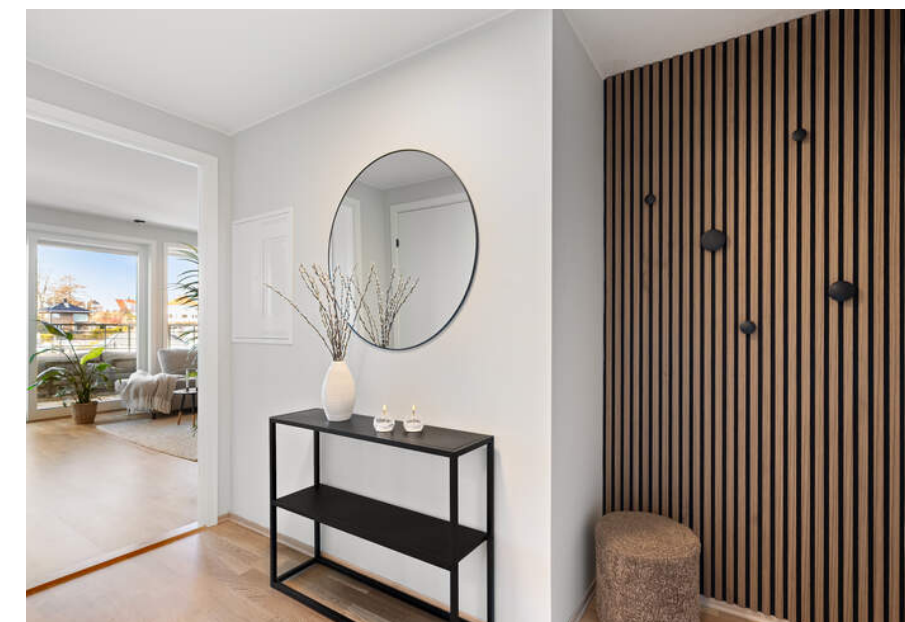
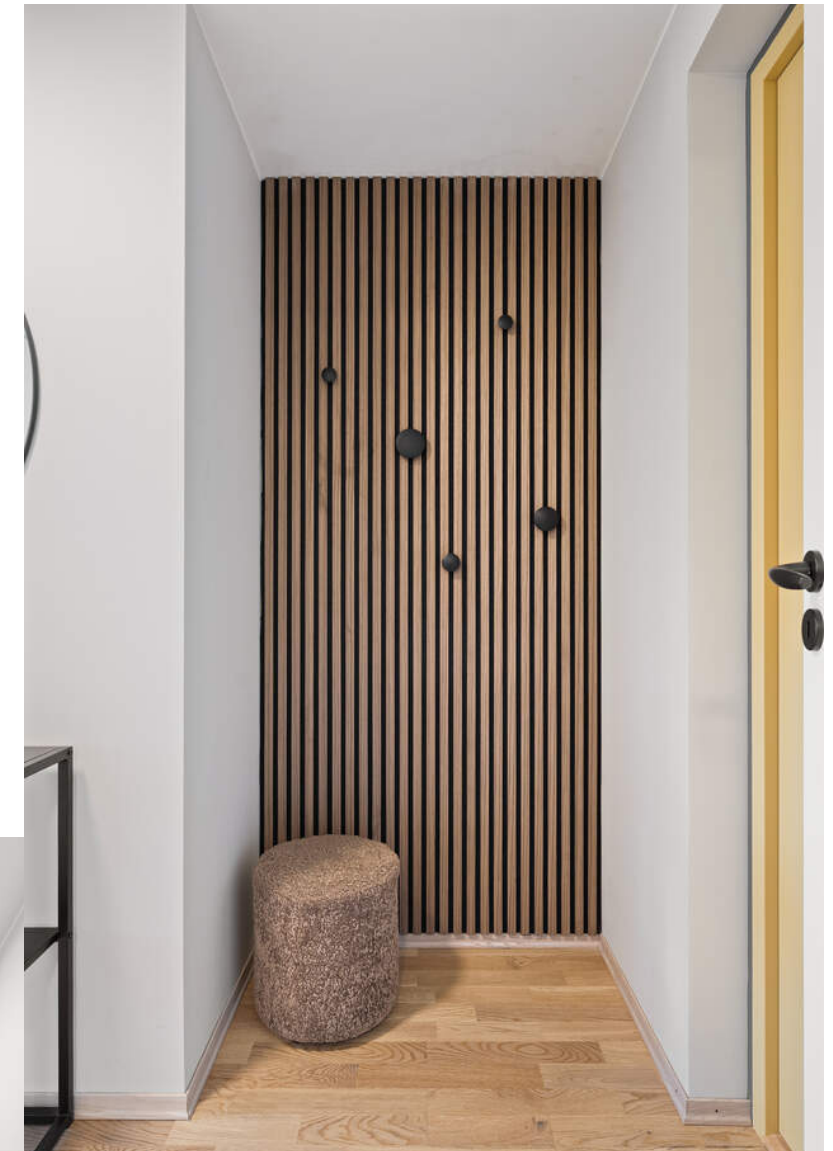
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Kjekt å vite:

- Plissegardin på alle vinduer.
- Smartstyring av lys (alle rom utenom kontor/bod) .
- Smartstyring av vannbåren varme på bad.
- Lekkert kjøkken fra Sigdal.
- Raus takhøyde 2,63m.
- Sportsbod i 1. etg.
- Nabolagsplattformen Heime er inkludert i fellesutgifter.
- Fellesanlegg med felleshus og to fremtidige hybler til utleie.
- Kommunale avgifter inkl. i felleskostnader.
- Flex abonnement tv/internett inkl. i felleskostnader.
- Ingen dokumentavgift.
- Ingen forkjøpsrett.

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys og lekker entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.





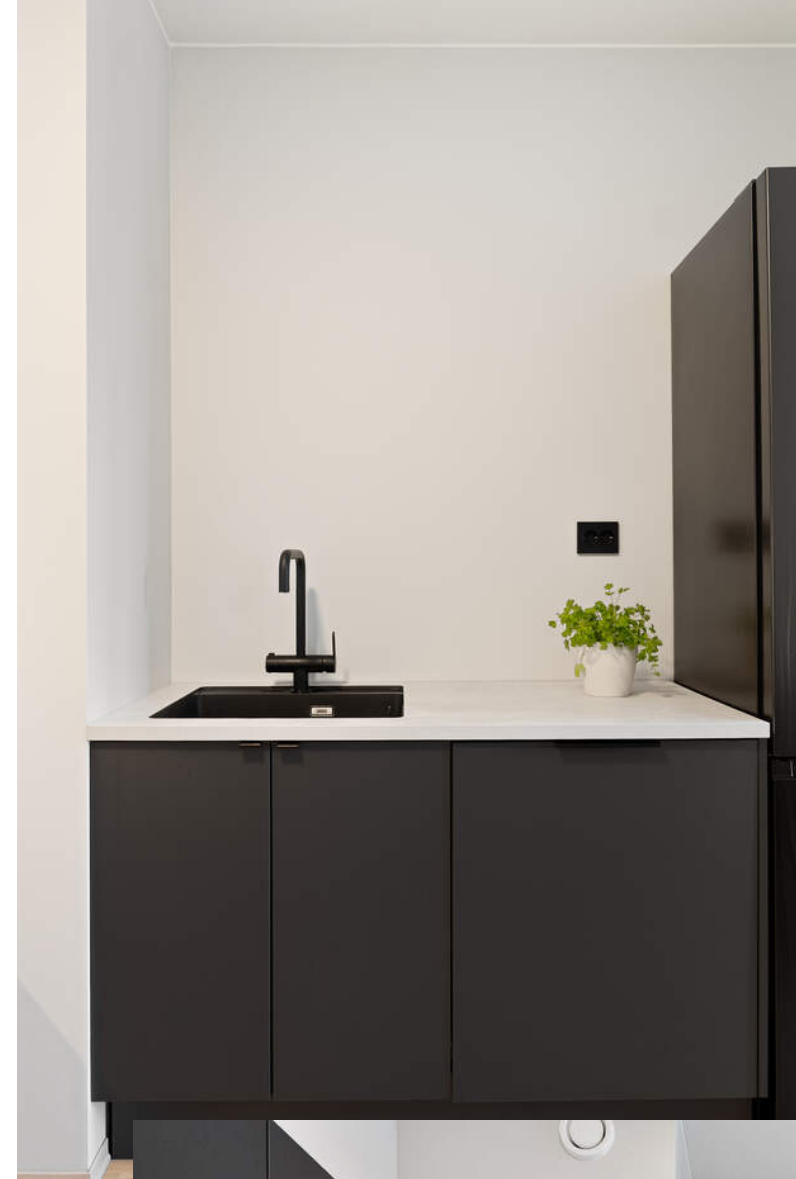
SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Du vil fort legge merke til de store vindusflatene som gir masse dagslys og åpner opp oppholdsrommet. Det er en kjekk planløsning noe som gjør det enkelt å innrede akkurat slik du drømmer om!





FAVORITTHJØRNET



HER VIL DU ELSKE Å LAGE MAT!

Kjøkkenet ligger i sosial og åpen løsning sammen med stuen. Kjøkkeninnredningen består av mørkere fronter med en laminat benkeplate. Det er godt med skap- & benkeplass til alt du måtte ha av kjøkkenutstyr!







HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?

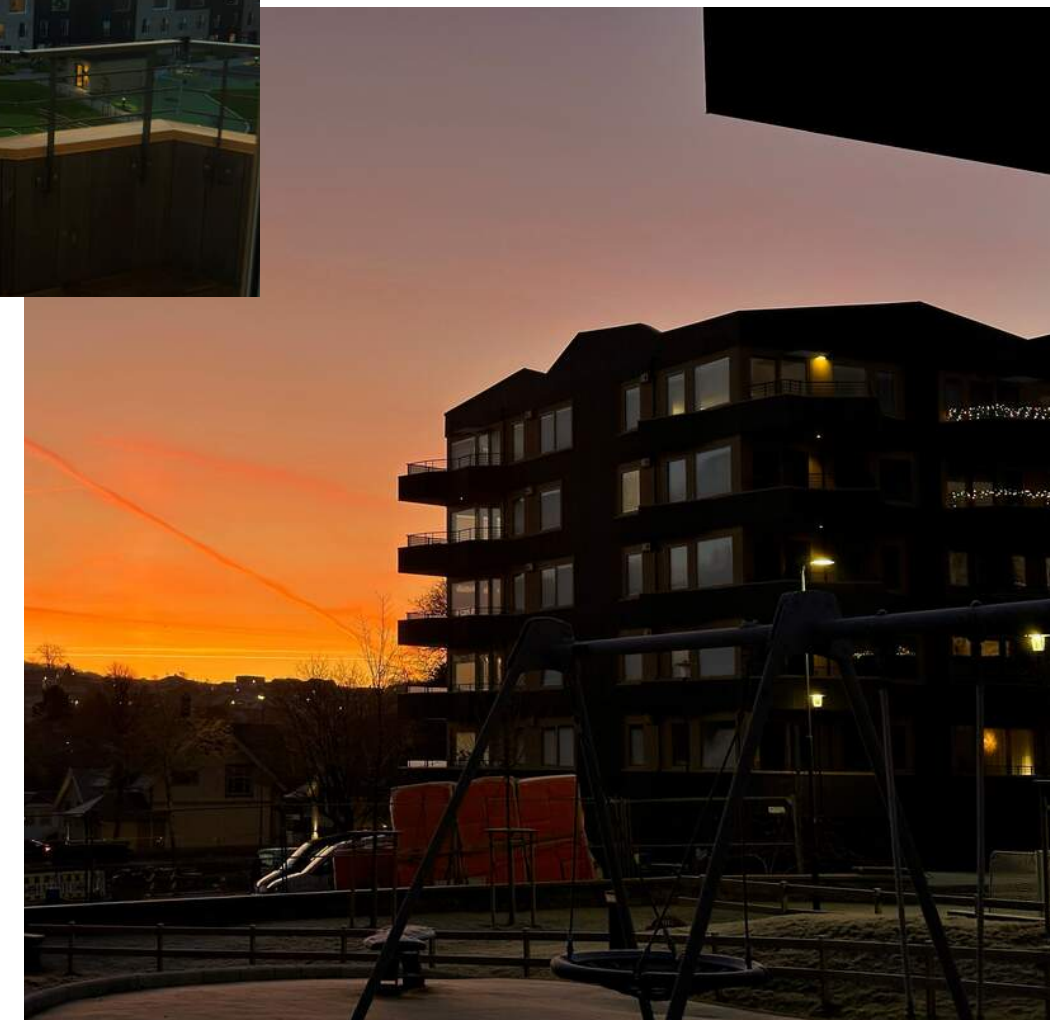
Du kan innrede med et passende spisebord av ønsket størrelse og fasong. Her vil du sette pris på mange hyggelige sammenkomster med dem du er glad i!





FRA STUEN KAN DU SIGE SØMLØST UT TIL BALKONGEN!

På sommerstid kan balkongdøren skyves til sides og stuen blir plutselig flyttet ut til leilighetens solrike balkong. Her innreder du med ønsket utemøblement og nyter lange sommerdager til solen går ned og maler himmelen i nydelige farger. Dette er et sted du vil sette stor pris på når våren og sommeren melder sin ankomst.

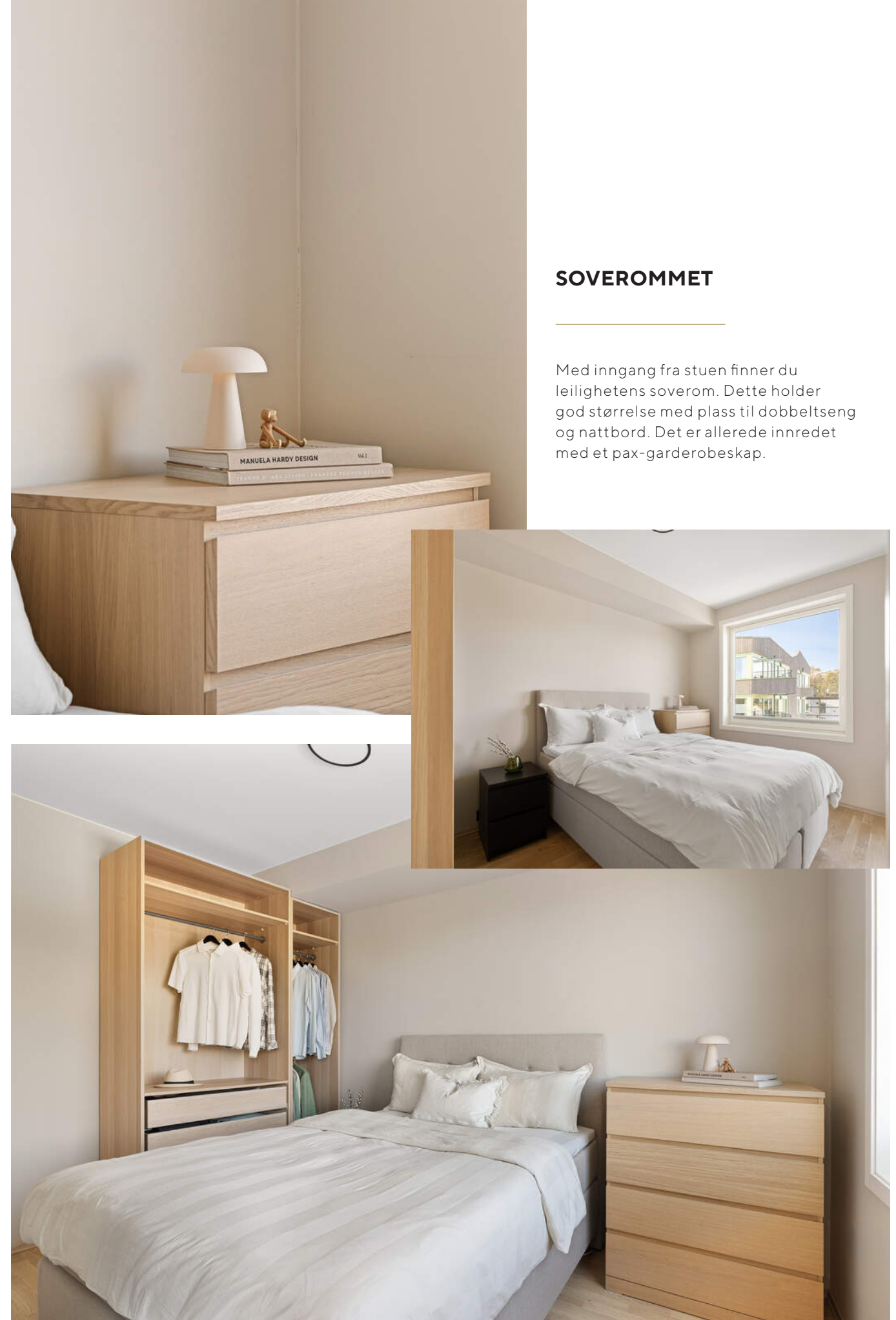


ET GODT STED Å SOVE...



SOVEROMMET

Med inngang fra stuen finner du leilighetens soverom. Dette holder god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er allerede innredet med et pax-garderobeskap.





LEILIGHETENS BAD

Badet er lyst og delikat med varme i gulv. Det er fliser på gulv og i dusjsone. Innredningen består av seksjon med servant, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Tilbaketrukket i leiligheten finner du en bod som i dag er innredet som et hjemmekontor. Det er godt med oppbevaringsplass til det du ikke ønsker skal stå fremme til enhver tid.

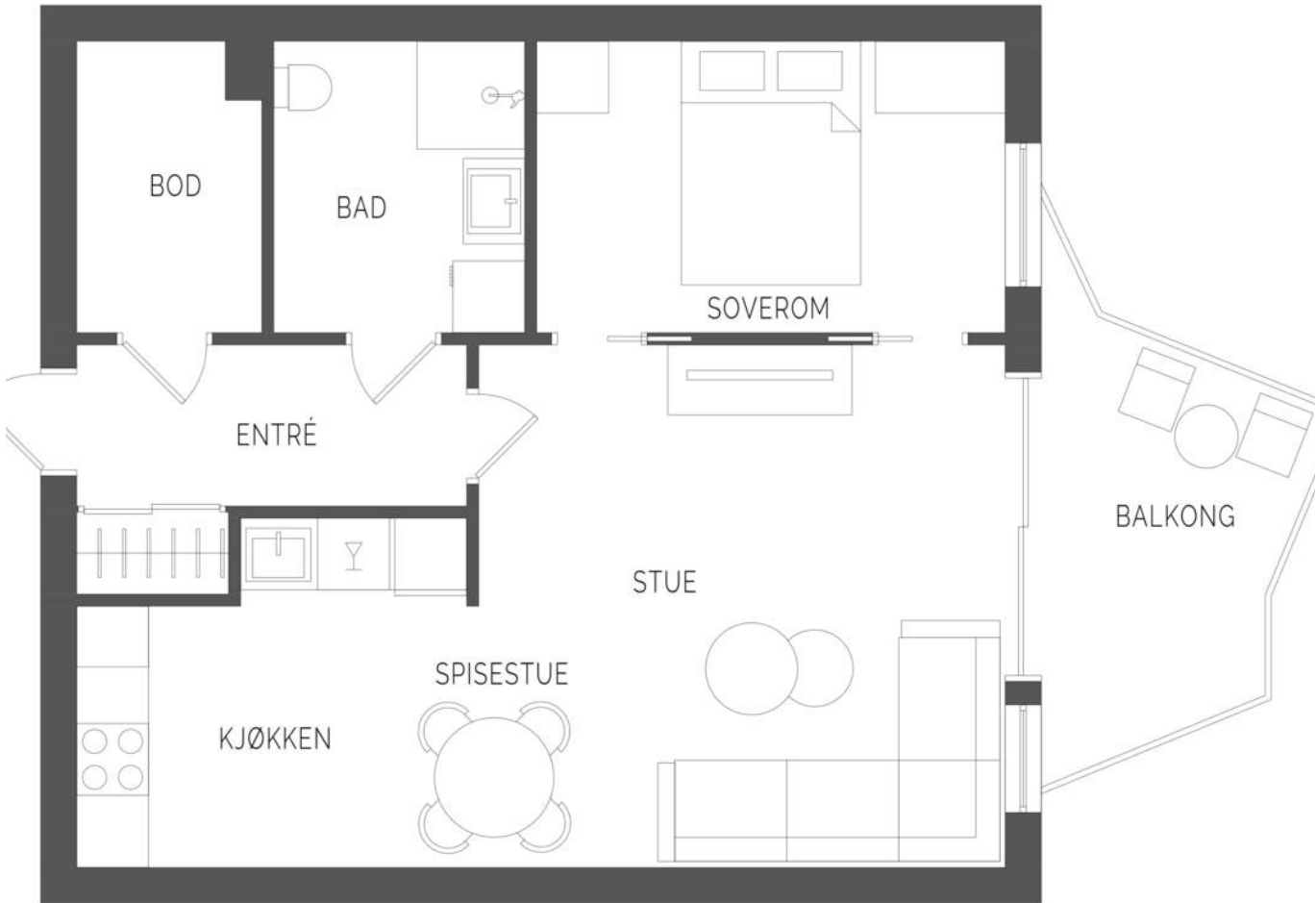


FELLES SYKKELBOD



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Borettslaget

RÅDHUSMARKA RM5 BORETTSLAG
931705695

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

Styrets planer fremover vil fortsette å drifte RM5 på en nøktern og forsvarlig måte slik at vi tar vare på våre fellesverdier på en god måte. Når Rådhusmarka er ferdig utbygd ønsker vi å bidra inn mot Fellesstyret for å reforhandle inngåtte avtaler for drift og vedlikehold.

- Borettslaget består av 27 andeler. Blokk på 6 etasjer.
- Fjernvarme + oppvarming varmt vann avleses direkte via Lyse.
- Oppvarming og varmt vann fra Lyse, faktureres direkte fra Lyse (fjernavlesning).
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke via Altibox. Betales ved tillegg på felleskostnadene.
- Borettslaget har vaktmestertjeneste.
- Kommunale avgifter er inkl. i mnd. fellesutgifter.
- 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.

Felleskostnader pr. mnd

3.106,-

Felleskostnader inkluderer

Vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, tv- og internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm på fellesareal, honorarer mm...

Fordeles slik:

Altibox 200 Flex: 499,-
Drift fellessameiet: 200,-
Felleskostnader 1 957,-
Felleskostnader boder: 200,-
Heime: 250,-

Andel fellesformue

11.201,- per tirsdag, 24. februar 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I 2024 hadde borettslaget et årsresultat på 35 860,-. I 2025 var det budsjettet et årsresultat på 38 038,-.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 16369029669, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.02.2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 24.02.2026: 32 501 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.12.2024
Neste avdrag: 30.09.2044 (siste termin 30.06.2074)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 695 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 695 000
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.

Forkjøpsrett

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Søknad om dyrehold skal rettes til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0005925972

Sikringsordning

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Formuesverdi primær

756.020,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.024.081,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm, forsikring, etc.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 12.09.2024 på følgende vilkår:

- Sykkelstativ
- Ferdigstilling av hele felt f_SGG3 og deler av felt o_BLK3 og f_BUT5, samt deler av o_BRE2 som gjelder nedgravd renovasjonspunkt før innflytting (midlertidig dispensasjon er gitt til 30.06.2026) Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse datert

Torsdag, 12. september 2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/40/331:
16.10.1956 - Dokumentnr: 3212 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2020 - Dokumentnr: 3270812 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:322
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om vedlikehold Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:101 Gjelder denne registerenheten med flere	
11.10.2022 - Dokumentnr: 1145059 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Lyse Neo AS Org.nr: 982 929 733 Rett til å ha ledninger under bakken Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere	
28.02.2023 - Dokumentnr: 217922 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Eie Økonomi AS Org.nr: 990 025 983 ----- Prioritetsbestemmelse Veket for: Pantedokument 2024/1950356-1/200	
30.08.2021 - Dokumentnr: 1061348 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:101	
18.08.2023 - Dokumentnr: 882595 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:320	
Regulerings- og arealplaner Eiendommen er regulert til boligformål. De to siste byggetrinnene på Rådhusmarka er under oppføring. Planlagt ferdigstillelse innen 4. kvartal 2027.	
Kommuneplan Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00 Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf	
Delarealer Areal 744.41 kvm Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 2 Kpbestemmelsehjemmael 12 - Fysisk utforming av anlegg	
Areal 15.8 kvm Hensynsonenavn H560 Natur Kpangitthensyn 560 - Bevaring naturmiljø	
Areal 744.41 kvm Hensynsonenavn H310_3 Kpfare 310 - Ras- og skredfare	
Areal 744.41 kvm Hensynsonenavn H190_1 Kpsikring 190 - Andre sikringssoner	

Areal 744.41 kvm Hensynsonenavn H220 Kpstoy 220 - Gul sone T-1442	
Reguleringsplaner Id 201726 Navn Detaljregulering for gnr 40 bnr 101, BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka Plantype 35 - Detaljregulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 11/11/2019 00:00:00 Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_201726.pdf	
Delarealer Areal 498.3 kvm Feltnavn f_SPH1 Rparealformal 2083 - Parkeringshus eller -anlegg	
Areal 74.2 kvm Bestemmelseomrnavn #13 Objtype PblMidlByggAnleggOmråde	
Areal 744.23 kvm Feltnavn BBB5 Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokker	
Reguleringsplaner under bakken Id 201726 Navn Detaljregulering for gnr 40 bnr 101, BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka Plantype 35 - Detaljregulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 11/11/2019 00:00:00 Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_201726.pdf	
Vei/Vann/Avløp Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.	
Radonmåling Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	

Adgang til utleie Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.	
Offentligrettslig pålegg Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.	
PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER	
Betalingsbetingelser Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.	
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.	
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.	
Lovanvendelse Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.	

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.	
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.	
Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.	
Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.	
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).	
Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.	
Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar	

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
14 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 691 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 704 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sander Lygren Sigmundstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglrs vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Dato salgsoppgave
24.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Telthusveien 12, 4319 SANDNES

15 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Telthusveien 12

Postadresse

Telthusveien 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

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.

Fra september 2024 til dags dato.

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 selger

Selger

Sigmundstad, Sander Lygren

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindusglass i soveromsvinduet pga. sprekk i gammelt glass.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Pilkington Norge AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

De to siste byggetrinnene på Rådhusmarka er under oppføring. Planlagt ferdigstillelse er innen 4.kvartal 2027.

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sigmundstad, Sander Lygren	2026-02-15

Identification

 Sigmundstad, Sander Lygren

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sigmundstad, Sander Lygren	15/02-2026 12:10:43	BANKID
----------------------------	------------------------	--------

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Telthusveien 12, 4319 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 40, bnr. 331

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 22520-1102

Referansenummer: AM8896

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1102

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 2 av 17

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22520-1102

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 3 av 17

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1102

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 4 av 17

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 6. etasje i boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning og innslag av fasadeplater.

Leiligheten er oppført og tatt i bruk i 2024, og fremstår i hovedsak i god teknisk stand basert på alder ved befaringsstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle kontroller i henhold til NS 3600. Det er ikke utført systematisk funksjonstesting av bygningsdeler eller tekniske installasjoner utover dette.

BRL
Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle andelen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av borettslaget selv eller via borettslagets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedør alu utvendig.
Utkraget balkong med terrassebord etablert på betongdekke.
Rekkverk i tre og metall.
Sluk som er koblet til nedløp.

INNENDIG [Gå til side](#)
Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Eier har tatt ut dørblad mellom stue og entre. Denne er forvaret i bod og kan settes tilbake om ønskelig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Fliser i dusj. Øvrige vegger med malt våtromsvev, sokkelflis mot gulv. Innvendig tak i malt utførelse.
Fliselagt gulv med nedsenket dusjone. Synlig fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert

toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under 2 år gammelt og det ikke er registrert utslag ved kontroll med fuktindikativt måleinstrument eller observert forhold som indikerer fuktskader.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp,stekeovn,van nstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøl/frys er frittstående, øvrige hvitevarer er integrert.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Tappevannet oppvarmes via varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.
Vannbåren gulvvarme er installert i våtrom, samt til radiator i stue.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

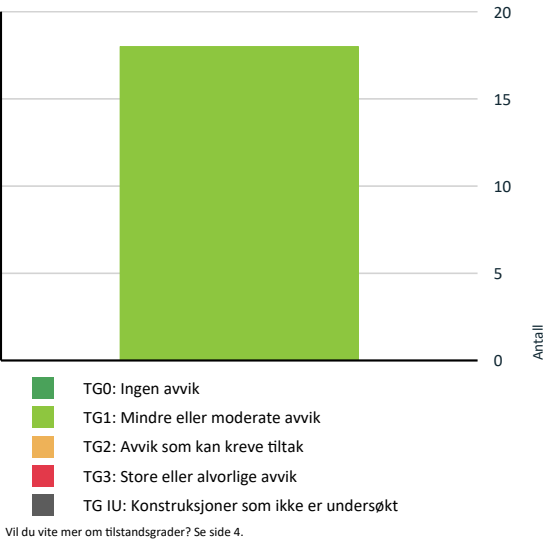
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2024

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1

TG 1

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.

1

TG 1

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedør alu utvendig.

1

TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong med terrassebord etablert på betongdekke.
Rekkverk i tre og metall.
Sluk som er koblet til nedløp.

INNSENDIG

1

TG 1

Overflater

Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

1

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1

TG 1

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Eier har tatt ut dørblad mellom stue og entre. Denne er forvaret i bod og kan settes tilbake om ønskelig.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 22520-1102

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 7 av 17

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1

Overflater vegger og himling

Fliser i dusj. Øvrige vegger med malt våtromsvev, sokkelflis mot gulv. Innvendig tak i malt utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1

Overflater Gulv

Fliselagt gulv med nedsenket dusjsone. Synlig fall mot sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig membran under klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1

Ventilasjon

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under 2 år gammelt og det ikke er registrert utslag ved kontroll med fuktindikativt måleinstrument eller observert forhold som indikerer fuktskader.

Oppdragsnr.: 22520-1102

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 8 av 17

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøøl/frys er frittstående, øvrige hvitevarer er integrert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.



Vannskap med rør i rør.



Kursfortegnelse tappevann.



Kursfortegnelse vannbåren varme.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmtvannstank

Tappevannet oppvarmes via varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvarme er installert i våtrom, samt til radiator i stue.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Kapittelet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene. Sprinklet.

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

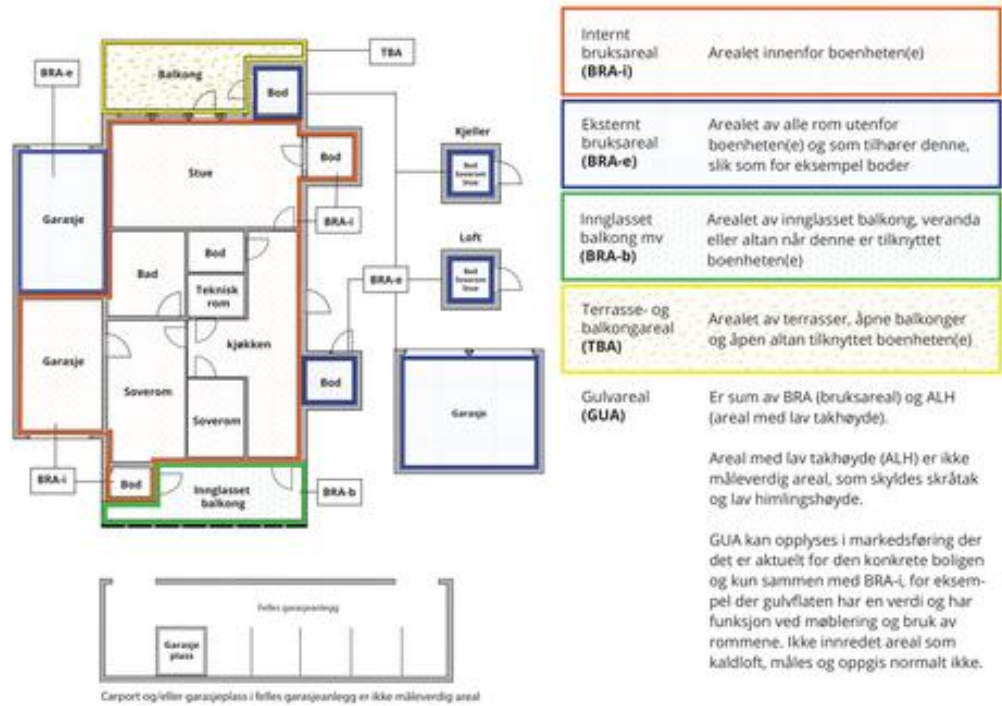
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52	5		57	6
SUM	52	5			6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod 2	

Kommentar

BRA-e er sportsbod plassert i anlegg i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Henning Bergevik	Takstingenør
	Sander Lygren Sigmundstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	331		0	744.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Telthusveien 12

Hjemmelshaver

Rådhusmarka Rm5 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RÅDHUSMARKA RM5 BORETTSLAG	931705695			Sigmundstad Sander Lygren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 6. etasje i boligblokk i Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, leke - og gangarealer.

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr 40 - Bnr 331
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1102

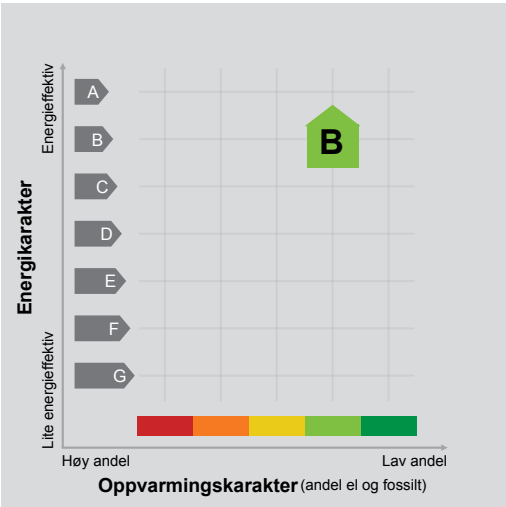
Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 17 av 17



ENERGIATTEST

Adresse	Telthusveien 12
Postnummer	4319
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	331
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301124528
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2024-10757
Dato	16.08.2024
Innmeldt av	Errive' AS v/ TROND WOLD



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Telthusveien 12	301124528	H0603	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	136 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	50,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,96 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspr̃ng	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmedelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Sola (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.8.2024

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Errive' AS
Navn person	Tiril seldal

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	23,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	96,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 238 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 428 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 707 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	2 228 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 010 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 238 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,3 %
--------------------------------------	--------

Rådhusmarka RM5

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Rådhusmarka RM5 Borettslag.

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 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.

Tirsdag 20.05.2025, kl. 17:30

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 Valg av revisor
- 4 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 5 Godtgjørelse til styret
- 6 Valg
- 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Rådhusmarka RM5 Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Godkjenning av årsregnskap godkjent av styret, men ikke revidert. Revisjon vil bli foretatt etter generalforsamlingen. Hvis revisjonen medfører vesentlig endring av regnskapet vil det bli avholdt ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av oppdatert/revidert årsregnskap.

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

3. Valg av revisor

Bate har et samarbeid med KPMG revisjon for sine kunder. Styret foreslår derfor at det inngås avtale med KPMG for revisjon av årsregnskapet til Rådhusmarka RM5 Borettslag.

Forslag til vedtak: KPMG revisjon velges som revisor for Rådhusmarka RM5 Borettslag.

4. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Styrehonorar er diskutert med Bate og er likt som RM4. Dette var budsjettet til 40.000,- pr år. På grunn av at vi kun har fungert som styre i kortere tid anbefaler vi at vi tar ut halvparten, det vil si 20.000,-

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret er valgt med ulik antall år på grunn av at vi da opprettholder kontinuitet for styret.

Forslag til vedtak: Linda Abercrombie gjenvelges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Anne-Kristin Gangenes og Ingrid Øvrebø gjenvelges som varamedlemmer i ett år.

1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		208 957	0	969 976
Innbetalt til felles lån - renter		1 007 035	0	0
Leieinntekt garasje		5 625	0	27 000
Tillegg felleskostnader		6 727	0	32 076
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		36 981	0	161 676
Sum Inntekter		1 265 325	0	1 190 728
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	45 640
Forretningsførerhonorar		19 125	0	77 850
Tilleggstjenester forretningsfører		35 000	0	13 500
Revisjonshonorar	1	17 750	6 250	9 000
Vaktmestertjenester		10 962	0	100 000
Drift og vedlikehold	2	63 223	0	337 524
TV og/eller internett		11 477	0	161 676
Forsikringer		28 028	0	108 000
Kommunale avgifter		0	0	260 000
Energi/strøm		47 823	0	40 000
Administrasjonskostnader		1 441	0	4 500
Sum kostnader		234 828	6 250	1 157 690
Driftsresultat		1 030 497	-6 250	33 038
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 940	1 543	5 000
Rentekostnader		1 004 576	0	0
Netto finanskostnader		994 636	-1 543	-5 000
Resultat	3	35 860	-4 707	38 038

1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	4	130 807 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		130 807 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		18 479	0
Andre fordringer		75 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		325 543	136 543
Sum omløpsmidler		419 022	136 543
SUM EIENDELER		131 226 022	136 543

1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		31 153	-4 707
Sum egenkapital	5	166 153	130 293
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	47 373 500	0
IN ordning(individuell nedbetaling)	6	18 030 000	0
Borettsinnskudd		65 403 500	0
Sum langsiktig gjeld		130 807 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 907	0
Gjeld til konsernselskap		24 000	6 250
Leverandørgjeld		66 921	0
Påløpne renter		14 626	0
Annen kortsiktig gjeld		135 415	0
Sum kortsiktig gjeld		252 870	6 250
Sum gjeld		131 059 870	6 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 226 022	136 543

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Einar Christian Simensrud
Styreleder

Kjell Arne Mikalsen
Styremedlem

Linda Abercrombie
Styremedlem

Noter 1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrullet 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	7 376	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 400	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	44 447	0
Sum	63 223	0

Noter 1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	35 860	-4 707
Endring disponible midler	35 860	-4 707
Omløpsmidler	419 022	136 543
Kortsiktig gjeld	228 870	0
Disponible midler	190 153	136 543

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	130 807 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	130 807 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	130 807 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Noter 1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag

Noter 1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	135 000	0	135 000
Egenkapital	31 153	35 860	-4 707
Sum Egenkapital	166 153	35 860	130 293

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16369029669
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	konvertert DNB
Beregnet innfridd:	30.06.2074
Opprinnelig lånebeløp:	65 403 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	18 030 000
Opptak i perioden:	65 403 500
Lånesaldo 31.12:	47 373 500
Saldo 5 år frem i tid:	42 331 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	18 030 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	18 030 000
Sum pantegjeld for lån:	65 403 500

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 130 807 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 130 807 000,-

Noter 1004 Rådhusmarka RM5 Borettslag

Resultat og balanse med noter for Rådhusmarka RM5 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådhusmarka RM5 Borettslag		
Styreleder	Einar Christian Simensrud (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Linda Abercrombie (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Kjell Arne Mikalsen (sign.)	23.04.2025

Informasjon fra styret

Om Rådhusmarka RM5 Borettslag

Rådhusmarka RM5 Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 27 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 931705695.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Einar Christian Simensrud
Styremedlem, Linda Abercrombie
Styremedlem, Kjell Arne Mikalsen
Varamedlem, Ingrid Øvrebø
Varamedlem, Anne-Kristin Gangenes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt fire styremøter og ett informasjonsmøte.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Gjennomført overtakelse av bygget fra Ineo Eiendom.
- Etablert og kommunisert husordensregler.
- Gjennomgått leverandøravtaler og underskrevet to nye avtaler angående vindusvask og gartneravtale.
- Etablert og hengt opp diverse oppslag for bruk av huset.
- Utført rutinearbeid som kontroll og godkjennelse av fakturaer.
- Besvart henvendelser fra beboere.
- Bestilt nøkler til beboere.
- Bestilt og hengt opp postkasse til aviser i abonnement.
- Bestilt og fått levert strøsand.

Styrets planer fremover

Styret vil fortsette å drifte RM5 på en nøktern og forsvarlig måte slik at vi tar vare på våre fellesverdier på en god måte.

Når Rådhusmarka er ferdig utbygd ønsker vi å bidra inn mot Fellesstyret for å reforhandle inngåtte avtaler for drift og vedlikehold.

Forsikringsavtale

Rådhusmarka RM5 Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005925972.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

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



Vedtekter for

Rådhusmarka RM5 borettslag, org nr (Under opprettelse)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.05.2023, sist endret 17.07.2023

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 RM5 borettslag.

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

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

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene /eierne av rekkehus og leiligheter på boligområdet Rådhusmarka. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer på gnr. 40 bnr. 333 og et felles parkeringsanlegg etablert på gnr. 40 bnr. 326. Parkeringsanlegget er seksjonert, og boligenes parkerings- og bodseksjon har fått snr. 1. Rådhusmarka RM5 borettslag vil være medeier i disse felleseiendommene. . Alle eiere av boliger innenfor området har rett og plikt til å være sameiere, og det er opprettet et eget sameie som skal drifte og vedlikeholde felleseiendommene; Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg. Det felles eierskap er regulert i egne vedtekter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

4. BORETT, BRUKSOVERLATING, PARKERING

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4.2 **Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 **Parkering**

Alle andelseiere har sportsbod lokalisert i parkeringsanlegget omtalt i punkt 1.2 ovenfor, og noen av andelseierne har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i dette parkeringsanlegget

("Parkeringsanlegget"). Disse bruksrettighetene skal tinglyses, og en kopi av det tinglyste vedtak skal vedlegges disse vedtektene som vedlegg 1. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. 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 karmer.

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 tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

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

Utgifter til TV og internett betales med like del per andel. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal minimum behandle følgende saker:

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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKSENDRINGER

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes 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

HUSORDENSREGLER RM5

Andelseiere i borettslaget plikter å rette seg etter Borettslagsloven, vedtekter, ordensregler, parkeringsregler, og vedtak fattet av Generalforsamlingen og styret.

1. I borettslaget skal det mellom kl.23:00 og 07:00 være ro.

- Skal man ha noen form for selskapeligheter utover kl 23:00, skal det gis nabovarsel i god tid.
- Dersom det skal foretas vedlikeholdsarbeid i andelen skal dette i hovedsak gjennomføres i tidsrommet kl.08:00 - 19:00 hverdager, mellom kl 10:00 - 18:00 lørdager
- Søndag- og helligdager skal det være ro i blokkene.
- Under særlige forhold kan arbeidet holde på til kl.21:00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.

2. Søknad om dyrehold skal rettes til styret.

- Dyreeier plikter å følge regler for dyrehold (båndtvang) og rydde etter dyret. Ikke la hunden bruke fellesområdet (plener og bed) som toalett. Utendørs mating av dyr og fugler er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Det skal signeres kontrakt vedr. dyrehold og denne skal leveres til styret, dette gjelder alt dyrehold.

3. Avfall- og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandnes kommunes direktiver for avfallshåndtering.

- Husk at papp skal deles i mindre stykker for å få plass - ikke “trø” ned større esker som hindrer avfall å falle ned i konteiner.
- Store kolli skal andelseier selv frakte til kommunens miljøstasjon IVAR
- Søppel/gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealet eller samles opp på balkonger/terrasser.

Styret RM5 09.12.2024

4. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal til enhver tid ivaretas på fellesarealet.

5. Ved alle endringer og tiltak på fellesområde/egne balkonger, skal det søkes styret om godkjenning før iverksetting.

6. Det er kun tillatt å grille med gass-/elektrisk grill på balkongen. Husk å oppbevare gass utendørs.

7. Utvendige blomsterkasser på balkongrekkverket er ikke tillatt.

8. Alle klager vedrørende borettslaget skal rettes til styret.

9. Røyking i trappeoppgangen og garasje er forbudt.

10. Tørring og risting av tepper, ryer m.m. fra vindu og balkong er ikke tillatt.

11. Barnevogn, rullestol og rullator ved besøk kan oppbevares i oppgangen ved postkassene, så lenge det ikke hindrer fri ferdsel.

12. På borettslagets eiendom er det kun tillatt å lade motorkjøretøy og el-bil på anvist sted.

13. Parkering er kun tillatt på anvist plass.

- Biltrafikk på fellesområdet er forbudt.

Styret RM5 09.12.2024



Helen & Hard AS

Erfjordgata 8
4014 STAVANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Alida Dzudza	BYGG-23/00779	12.09.2024
oppgis ved alle henvendelser		

Midlertidig brukstillatelse for boligblokk - felt BBB5 -
Telthusveien 12

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	40 / 331 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Helen & Hard AS
Tiltakshaver:	RÅDHUSMARKA AS

Vedtak om midlertidig brukstillatelse
Vi gir midlertidig brukstillatelse for arbeider av hele BBB5 utenom områdene der er gitt dispensasjon fra, ref. sak BYGG 23/02675 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 23.08.2024 og siste dokument mottatt 12.09.2024.

Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk, og er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 01.11.2022.
Dere har oppgitt at du/dere skal søke om ferdigattest innen 31.12.2026, og at følgende arbeider gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

- Sykkelstativ
- ferdigstillelse av hele felt f_SGG3 og deler av felt o_BLK3 og f_BUT5, samt deler av o_BRE2 som gjelder nedgravd renovasjonspunkt før innflytting (midlertidig dispensasjon er gitt til 30.06.2026)

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.

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-23/00779-10

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-23/00779	12.09.2024

Side 2

Tom Grøsfjell	Alida Dzudza
Fagleder tilsyn	Sivilingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: RÅDHUSMARKA AS

Mottakere: Helen & Hard AS

Dokumentnr.: BYGG-23/00779-10

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-23/00779

Dato
12.09.2024

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

L 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 utsettning 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.

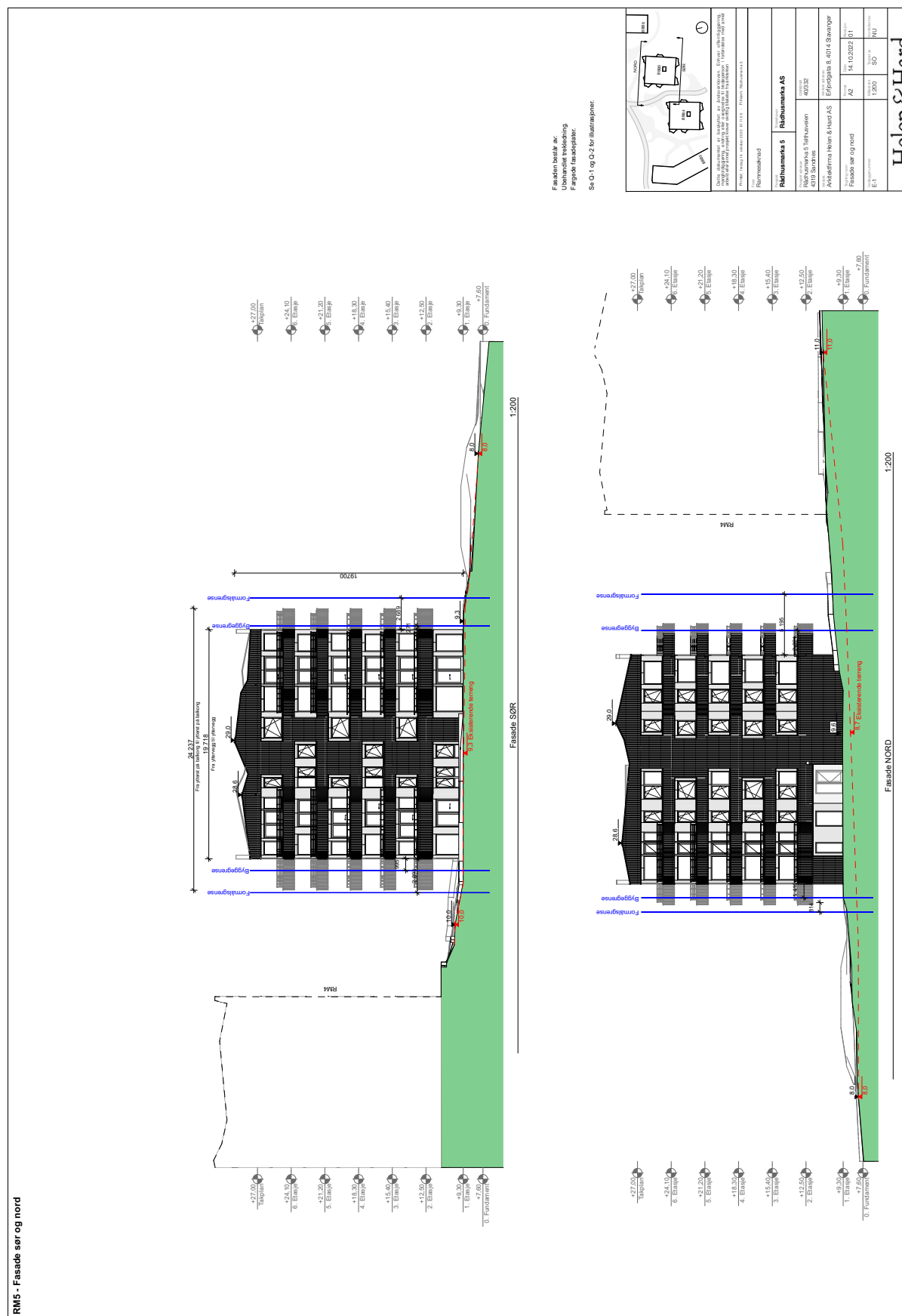
Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

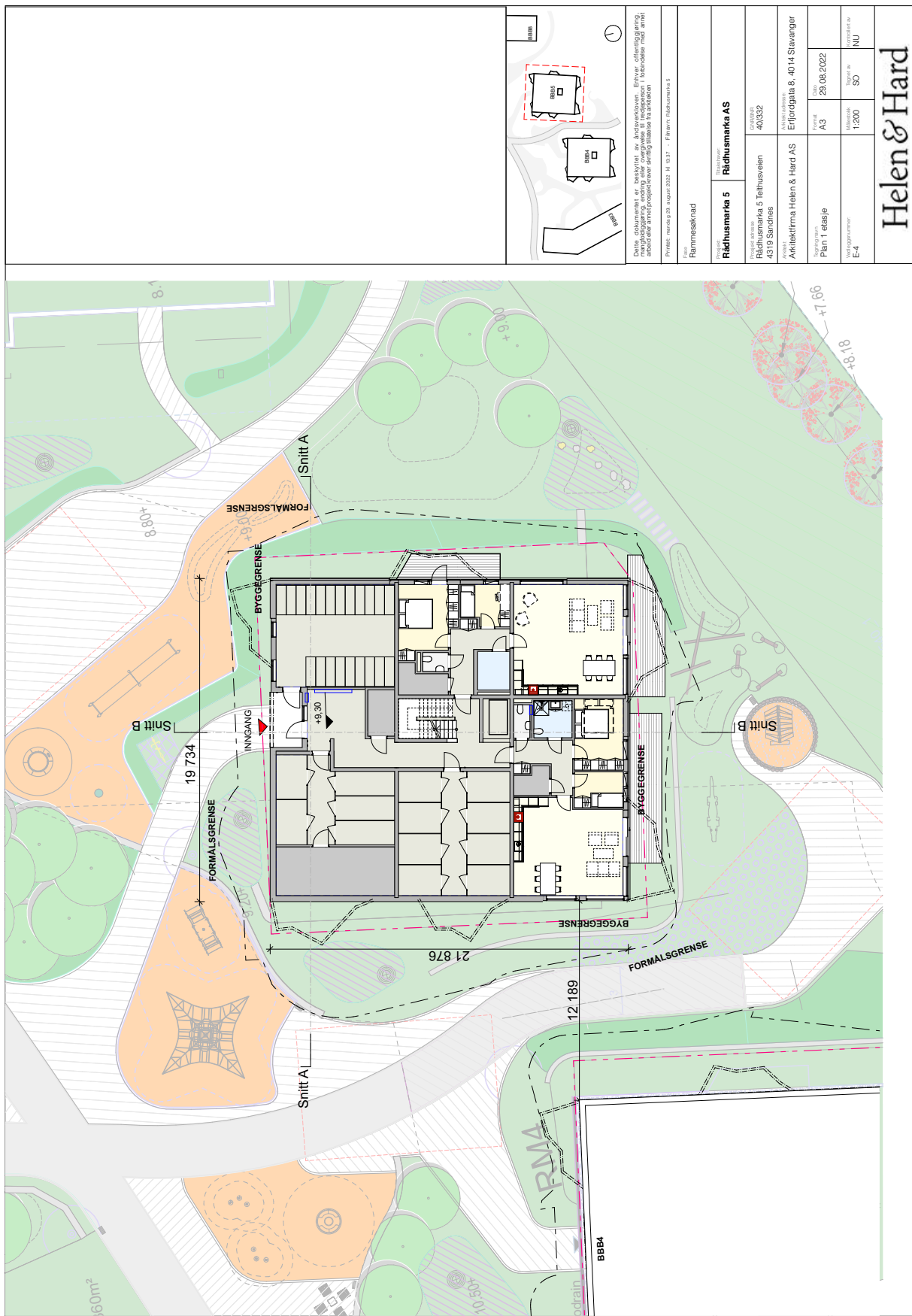
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få saksinnsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside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

Kostnader ved klage

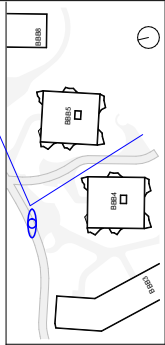
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Dokumentnr.: BYGG-23/00779-10









Dette dokumentet er omtrent av bestemmelse. Erstatning offentliggjort, så det kan endres i forbindelse med endringer i planene. Dette dokumentet er omtrent av bestemmelse. Erstatning offentliggjort, så det kan endres i forbindelse med endringer i planene.

Prosjekt: Rammeskrud

Rådhusmarka 5

Rådhusmarka 5 Telthusetveien 40332

Arkitektfirma Høien & Hard AS

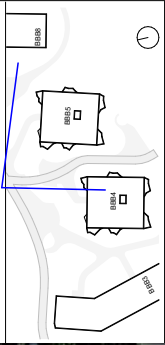
Illustrasjon 1

28.08.2022

0-1

Høien & Hard





Dette dokumentet er omtrent av bestemmelse. Erstatning offentliggjort, så det kan endres i forbindelse med endringer i planene. Dette dokumentet er omtrent av bestemmelse. Erstatning offentliggjort, så det kan endres i forbindelse med endringer i planene.

Prosjekt: Rammeskrud

Rådhusmarka 5

Rådhusmarka 5 Telthusetveien 40332

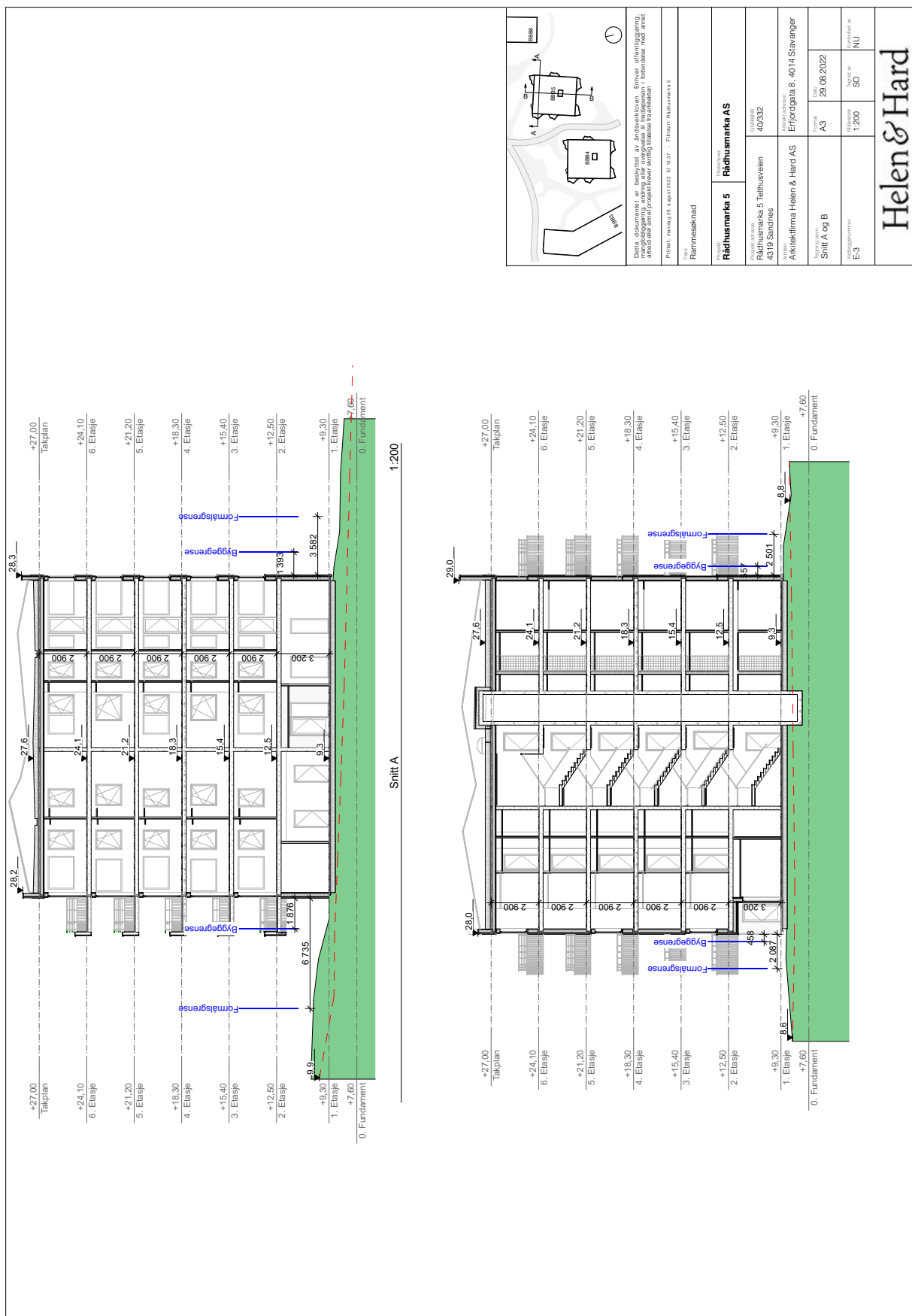
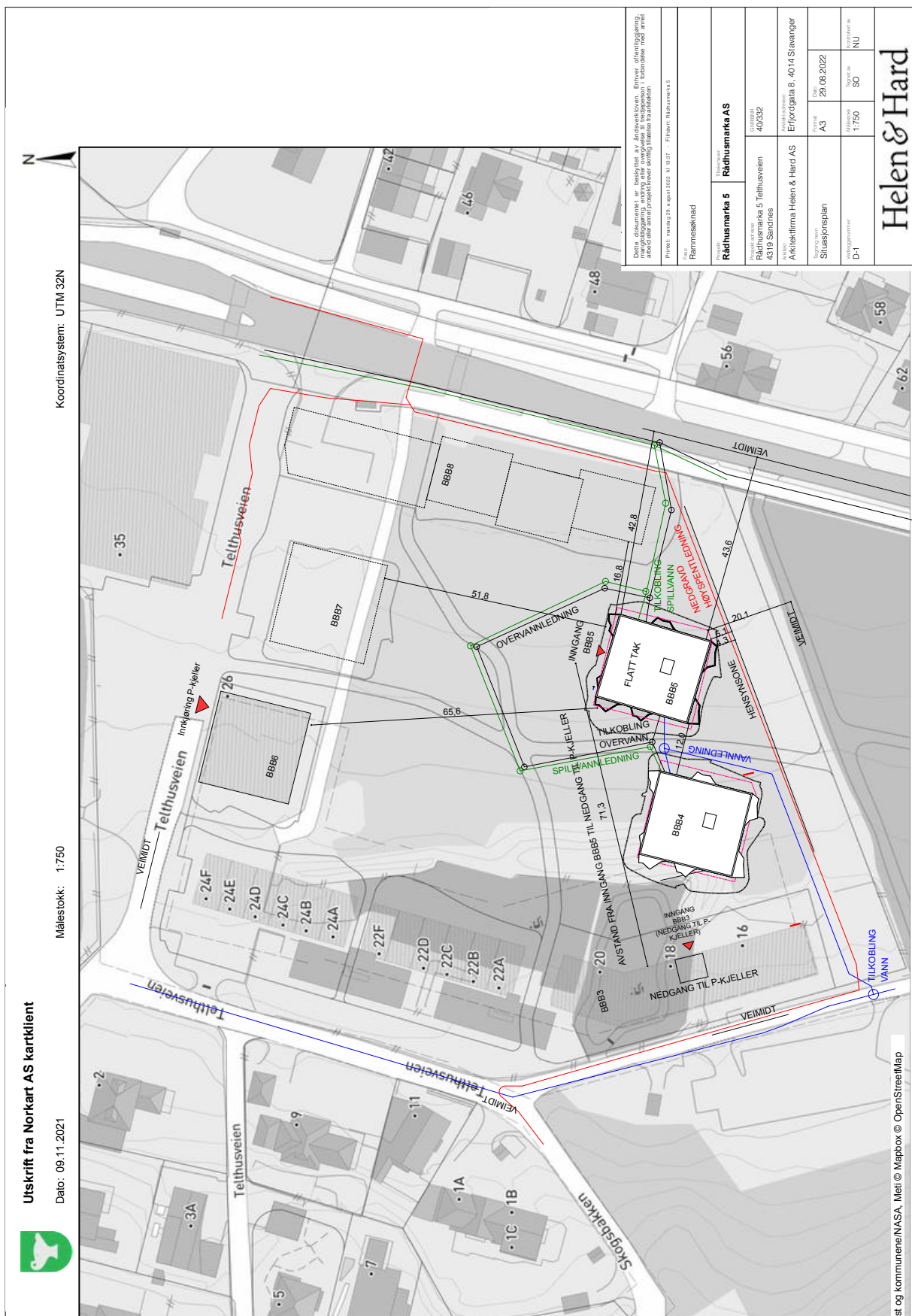
Arkitektfirma Høien & Hard AS

Illustrasjon 2

28.08.2022

0-2

Høien & Hard

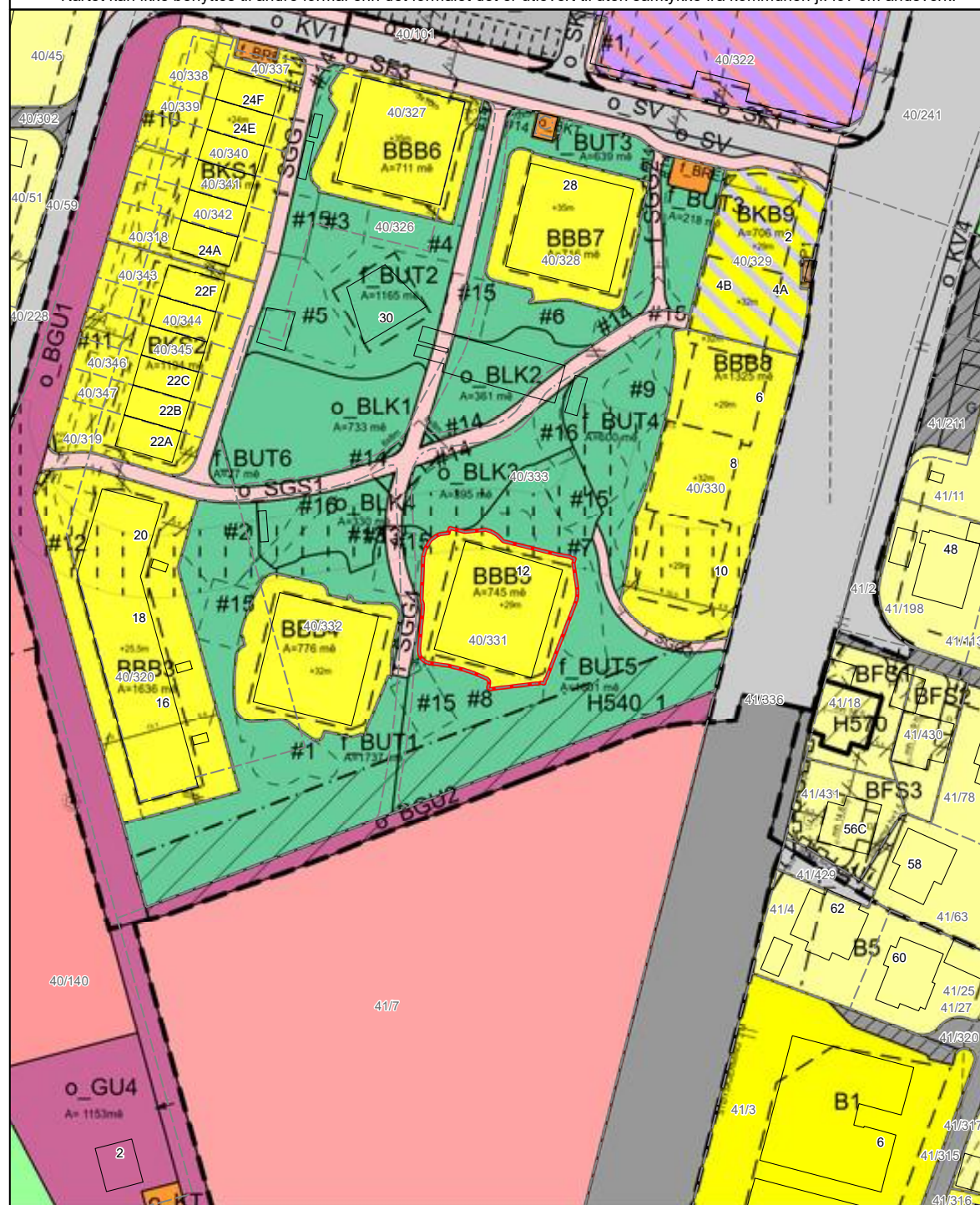


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Telthusveien 12, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/331/0/0
Dato: 2026-02-18 Planident: 201726
Målestokk: 1:1.000 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2019



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 if. lov om åndsverk.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du leqer inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by for uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Telthusveien 12, 4319 SANDNES. Gnr. 40, bnr. 331, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260012
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

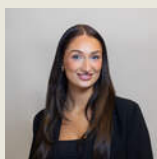
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no