

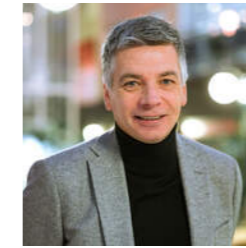
Troneshøyden

Nybygg  
Hordaveien





Olav Kristensen  
Eiendomsmegler  
900 86 442  
olav.kristensen@emlsr.no



Leiv Inge Stokka  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler  
952 10 773  
leiv.inge.stokka@emlsr.no

**DET HANDLER OM DRØMMER!**

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

# Prisliste

## Troneshøyden

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Pris P-plass*	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger og p-plass	Status
A-H101	70	65	2	1					Solgt
A-H102**	65	60	2	1					Solgt
A-H103	76	71	2	1					Solgt
A-H104	69	64	2	1					Solgt
A-H201	141	133	3	2					Solgt
A-H202	156	147	3	2					Solgt
A-H301	168	155	3	3					Solgt
B-0001	95	87	2	-1					Solgt
B-H101**	72	67	2	1	5 490 000	-	18 420	5 508 420	
B-H102	149	141	2	1					Solgt
B-H103	69	64	2	1					Solgt
B-H201	144	136	3	2					Solgt
B-H202	148	141	3	2					Solgt
B-H301	156	144	3	3					Solgt

Det er ikke tildelt parkeringsplass til leilighetene merket med \*\*

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

# Informasjon om prosjektet

## SELGER

Navn: Troneshøyden AS  
Adresse: Haakon VII's gate 8, 4005 STAVANGER  
Org.nr: 930178012

## PROSJEKTBEKRIVELSE

### **Bo luftig og sentralt, med orkesterplass til byen og fjorden**

Akkurat nå utvikler vi flotte og moderne leiligheter sammen med arkitektfirmaet SJO FASTING. Høy arkitektonisk kvalitet som vil gi en opplevelse av godt bomiljø der både tekniske, funksjonelle og estetiske kvaliteter i et samspill med hverandre skaper en fin og naturlig helhet. Rause romløsninger med høyt under taket og store vindusflater. Flere leiligheter med mastersuite; egen avdeling med hovedsoverom, walk-in closet, og privat bad. Penthouse med egen takterrasse. Flere av leilighetene vil få to uteplasser; én mot formiddagssolen i sør og én mot kveldssolen i vest.

## BELIGGENHET

Flott beliggenhet på Trones.

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://troneshoyden.no/>

## ADRESSE

Hordaveien, 4317 SANDNES

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 70, bnr. 7 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

## PRIS

Pris fra kr 4 990 000 til kr 16 000 000  
Totalpris fra kr 5 007 070 til kr 16 034 470

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

## OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til

kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 500
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 500
- Etablering av sameiet kr 5000

Omkostninger fra kr 17 070 til kr 34 470

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht.

bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

## OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

## SELGERS FORBEHOLD

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som

skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

### **OVERTAKELSE**

Juni 2026.

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

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse

tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

### **AREALANGIVELSE**

BRA fra 65 kvm til 168 kvm

BRA-i fra 60 kvm til 155 kvm

Leilighetene leveres med bod på minst 5kvm.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 13.08.24 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

### **BRA-i**

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

### **BRA-e**

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

### **BRA-b**

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

### **BRA**

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

### **Åpent areal**

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

### **AHL** (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

### **GUA** (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

### **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

### **ANTALL SOVEROM**

2 - 3

### **ETASJE**

1-3

### **EIERFORM**

Eierseksjon

### **BOLIGTYPE**

Prosjektert Leilighet

### **SAMEIEBRØK**

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

### **BYGGEMÅTE**

Tre og betong

### **FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Forventet innflytting juni 2026.

### **TOMT**

Tomteareal er ca. 5649 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

### **PARKERING/GARASJE**

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

### **TILVALG**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

### **SAMEIE/FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstilling plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 30 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnaden renovasjonskostnad på kr 337 per mnd. , energiservice kr 149 per mnd og Aksesspunkt Altibox på kr. 19 per mnd. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kunden bestiller selv det han måtte ønske av bredbånds- og TV-tjenester fra Altibox. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

### **VELFORENING**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

### **REGULERINGSFORHOLD**

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne

gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **AVBESTILLING**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

**Leilighet B102 og B202 leveres med kullfilter i kjøkkenhette. Dette grunnet komfyr i kjøkkenøy.**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon 0,9% per solgte bolig.

#### **AVTALBETINGELSER**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med

tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

### **GARANTIER**

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest per enhet er ikke utarbeidet. Bygget vil minimum tilfredstille energimerke grønn B, men de enkelte leilighetene kan variere mellom A og C avhengig av plassering i bygget. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får overlevert sammen med leilighetens FDV ved overtakelse

### **OPPVARMING**

Elektrisk og bergvarme.

### **ADGANG TIL UTLEIE**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Altibox. Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

Veien til tomtgrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet.

### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

### **KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

### **MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved

meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

### **SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

### **TVISTER**

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

### **FINANSIERING**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

### **FORSIKRING**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

### **VERDIVURDERING**

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verddivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **VEDLEGG**

Tegninger  
Kjøkkentegninger ettersendes  
Reguleringsplan med bestemmelser  
Basiskart/situasjonskart  
Leveransebeskrivelse  
Utomhusplan  
Fordeling av p-plasser og boder  
Grunnbok  
Forslag til vedtekter og budsjett

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Olav Kristensen  
Tittel: Eiendomsmegler  
Telefon: 900 86 442

EiendomsMegler 1 Nybygg  
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES  
Telefon: 915 02 070  
Org.nr.: 958427700  
E-post: nybygg@emlsr.no  
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207245002  
Oppdatert dato: 04.05.2026.

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2207245002 / Megler: Olav Kristensen

Adresse: Hordaveien

Gnr: 70/7

Bolig/leilighet nr.: \_\_\_\_\_

Prospekt oppdatert: 04.05.2026

Kjøpesum iht. prisliste kr: \_\_\_\_\_ Skriver kr: \_\_\_\_\_ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1:  ja  neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1:  ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

**UNDERTEGNEDE 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**UNDERTEGNEDE 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

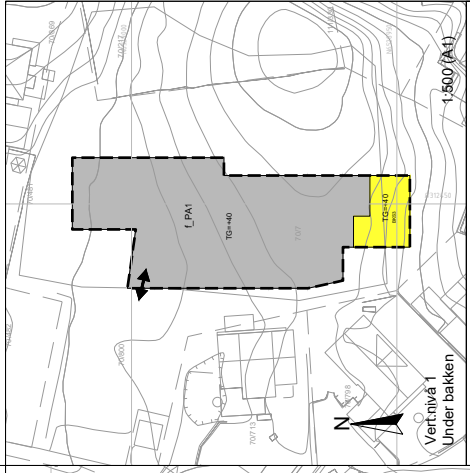
Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR. 1)</b>			Planens begrensning
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Formålsgrense
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</b>			Regulert tomtegrense
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Byggegrense
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Regulert senterlinje
	Planens begrensning		Frisiktslinje
	Formålsgrense		Regulert kant kjørebane
	Avkjørsel		Regulert parkeringsfelt
Abc	Påskrift feltnavn		Regulert støttemur
Abc	Påskrift plantilbehør		Målelinje/Avstandslinje
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Avkjørsel
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift feltnavn
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Påskrift areal
	Blokkbebyggelse	Abc	Påskrift utnytting
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)	Abc	Påskrift bredde
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>		Abc	Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc	Påskrift kotehøyde
	Gate med fortau	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Gangveg		
	Jernbane		
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.led r)</b>		<b>Tiltak</b>	
	Friområder		BygningTiltak
	Anlegg for lek	<b>VEG</b>	
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Annet vegareal
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksor		Avgrensning mot annet vegareal
	Frisiktsone ved veg		Gang/Sykkelveg
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Vegdekkekant
	Felles avkjørsel		Gangfeltavgrensning
	Felles gangareal		Vegbom
	Felles lekeareal for barn		Veg
	Felles grøntanlegg	<b>Eiendomsinformasjon</b>	
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Eiendomsgrense <= 15m
	Grense for restriksjonsområde		Eiendomsgrense <= 20m
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR. 2)</b>			Eiendomsgrense
	Boligbebyggelse		Eiendomsgrense <= 50m
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Eiendomsteig
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Energianlegg		Eiendomsgrense <= 200m
	Renovasjonsanlegg		Eiendomsgrense <= 1000
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Eiendomsteig
	Uteoppholdsareal	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Lekeplass	<b>Bygninger</b>	
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</b>			Bygningsdelelinje
	Kjøreveg		Taksprang Bunn
	Fortau		Bygning - Boligbygg
	Gatetun		Bygning - Andre bygg
	Gang/sykkelveg		Annen bygning
	Sykkelveg/-felt		Takriss
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Takoverbygg
	Kollektivanlegg		Takoverbygg kant
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Trapp inntil bygg, kant
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR. 3)</b>			Veranda
	Turveg		Bygningslinje
	Friområde		Taksprang
	Park		Mønelinje
	Overvannstiltak		Vegg frittstående
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</b>			
	Sikringsone - Frisikt		
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12-6)</b>			
	Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		



Vertnivå 1  
Under bakken  
Tegntorklaring

Lifessymbol	
—	Grense for akkvisisjonsområde
---	Grense for utleierområde
---	Formålsgrense
---	Bestemmelsegrense
---	Byggetrens
---	Frakantone
---	Regulert parkeringsfelt
---	Måle og avstandslinje
Punktsymboler	
MB=99	Avkjørsel-, bølge inn og utkjøring
TG=99	Maks bygghøyde
499	Topp gater
499	Regulert høyde

Reguleringsplan PBL 2008 §124. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhushusbebyggelse
BR	Renovasjonsanlegg
BKT	Øvrige kommunaltekniske anlegg
BLK	Lekeplass
BLK	Utleierområde

§124. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
SKV	Kjørebane
SGT	Galettun
P	Parkeringstasse

§124. Nr. 3 - Grønnstruktur	
GT	Tunveg
GF	Frontside

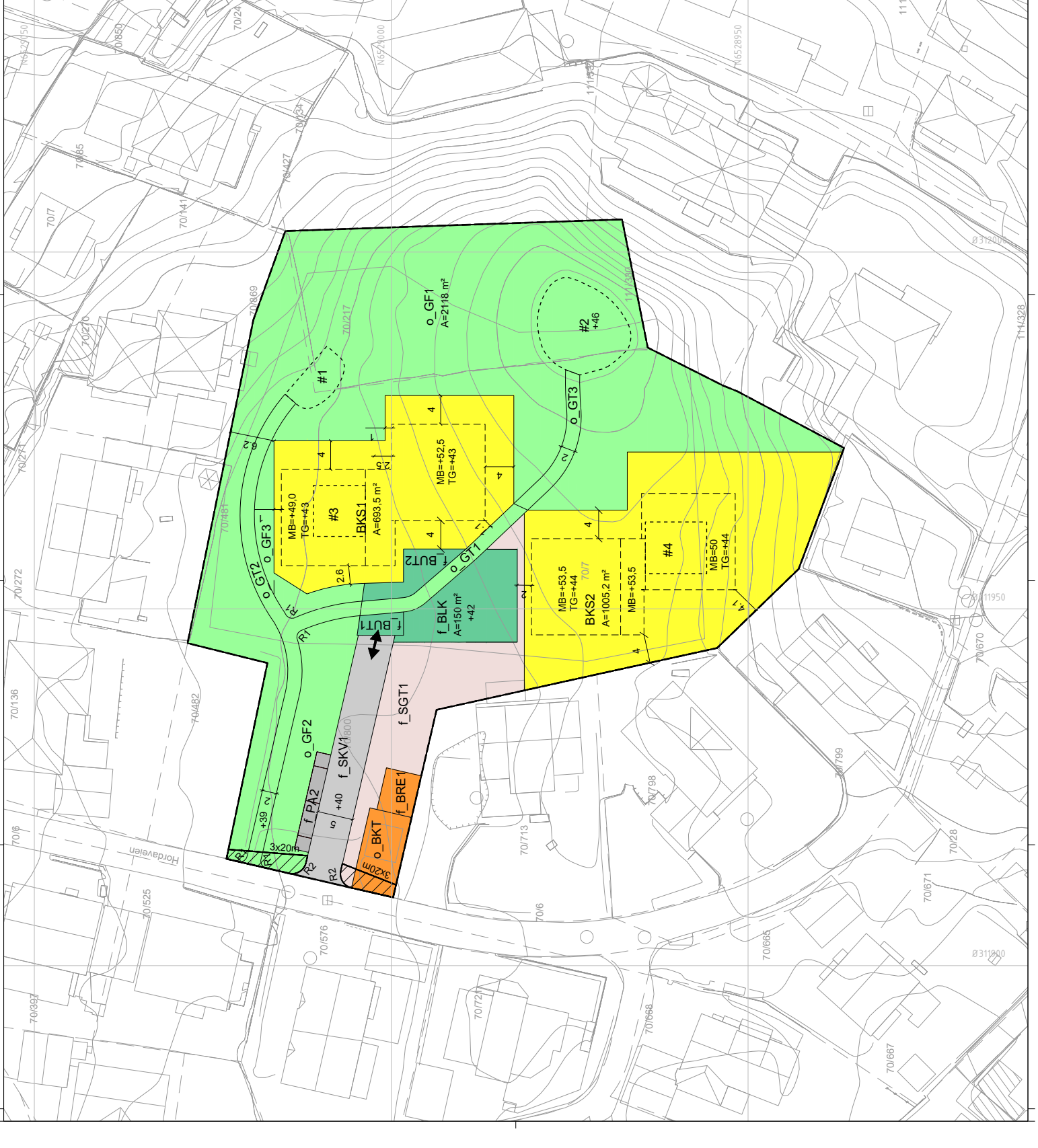
  

§124 - Hensynssoner	
NTN	Fløkt

§127 - Bestemmelsesområder	
---	Ulføring

<b>Kartprosjekt</b>	Kilde for kartdata: Inland	Elevasjon: In
	Dato for kartdata: 01.12.017	Kartstørrelse: 1:500
	Prosjektansvarlig: NS2289	
	Revisjonsansvarlig: NS2289	
	Revisjonsdato: NS2289	
<b>Reguleringsmyndighet BY:</b>		
Detailregulering Tronshaugen grn. 70 bnr. 7 m.fl.		
Sandnes kommune		
Nasjonal anslagsID: 1102_201722		
Saksbehandler: Hildegunn Aune		
Administrativ utvalg: 18.03.24		
Besluttet av: 18.03.24		
Besluttet av: 18.03.24		
Saksnr: X		
Rev. dato: 29/02.24		
SWECO		



# Reguleringsplan for Gnr. 70 bnr. 7 – Troneshaugen

---

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

## PlanID 201722

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for bolig og friområde.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Felles uteoppholdsareal

Ved utforming av felles uteoppholdsarealer skal det legges til rette for gode møtesteder og uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupper. Felles utearealer skal gi en bruksmessig og estetisk utforming av god kvalitet.

#### 2.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold på uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere støynivå enn 30 dBA.

#### 2.3 Overvann

Avrenning av overvann fra tette flater skal reduseres til maksimal avrenningsfaktor på 0,5. Valg av løsning for å oppnå denne faktoren skal dokumenteres. Åpne løsninger skal benyttes. Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til bolig, lek, uteopphold, kjørevei, gatetun og friområde.

#### 2.4 Terrengtilpassing

Regulerte terreng- og vei høyder er maks kote høyde, det tillates lavere kote høyde for å sikre bedre terrengtilpassing. Regulert topp gulv er maks kote høyde, det tillates lavere kote høyde på topp gulv. Høydejustering kan kun skje ved en samlet vurdering av hele feltet.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2 og BKS3)

Innenfor BKS1, BKS2 og BKS3 tillates det etablert minimum 8 - maks 15 boenheter.

Det tillates maks 2.000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates 2 balkonger/terrasser per leilighet.

Innenfor felt BKS1 tillates det at balkonger kan stikke maks 2 m (dybde) x 6 (bredde) m utenfor byggegrensen, med unntak av mot friområdet i nord. På det nordligste punkthuset innenfor felt BKS2 tillates det at balkonger kan stikke 1,2 m (dybde) x 6 m (bredde) utenfor byggegrense, men det skal være minimum 4 meter avstand mellom balkong og eiendomsgrense i vest. På det sørligste punkthuset innenfor felt BKS2 tillates det at balkonger kan stikke 2 m (dybde) x 6 m (bredde) utenfor byggegrense, men det skal være minimum 4 meter avstand mellom balkong og eiendomsgrense i vest og sør. For å skape variasjon i fasaden stilles det krav om at minimum 50 prosent av grunnflaten på balkonger som vender mot øst skal ligge innenfor bygningskroppen.

Det tillates terrasser på bakkeplan kan stikke 2 meter utenfor byggegrensen med maks BYA på 15 m<sup>2</sup>. Terrasser på bakkeplan skal avgrenses med beplantning innenfor areal regulert til boligbebyggelse.

Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minimum 6 m<sup>2</sup> mot sør eller vest.

Fasadene skal utformes med tegl som hovedmateriale. Det tillates innslag av andre materialer. Grunnmur i forlengelse av fasade på planlagte bygg skal etableres med materialer som er tilpasset byggets øvrige arkitektur evt. dekkes med terrengskråninger. Terrengskråninger skal beplantes og opparbeides som en del av uteområdet.

Alle boligene skal ha flatt tak. Det tillates takterrasse på den sørligste og nordligste av byggene (nordligste del av BKS1 og sørligste del av BKS2). Rekkverk skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra gesims. Det tillates bod/hagestue innenfor bestemmelsesområde # 3 og 4. Det tillates at rekkverk går over regulert maks byggehøyde.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Alle boenhetene skal være gjennomgående. Minimum 50 % av boenhetene skal ha alle funksjoner på inngangsplan.

### 3.1.3 Renovasjonsanlegg (f\_BRE1)

F\_BRE1 er felles for felt BKS1, BKS2 og BKS3.

Innenfor f\_BRE1 skal det etableres plass til avfallsbeholdere. Beholderne skal plasseres i innhegning. F\_SKV1 kan benyttes til snuplass for renovasjonsbilen.

### 3.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt o\_BKT)

Innenfor felt o\_BKT tillates det nettstasjon.

### 3.1.5 Lekeplass (f\_BLK)

F\_BLK er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

F\_BLK skal opparbeides som sandlek.

### 3.1.6 Annet uteoppholdsareal (f\_BUT1 og f\_BUT2)

F\_BUT1 og f\_BUT2 er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

### 3.1.7 Parkering (f\_PA1 og f\_PA2)

f\_PA1 og f\_PA2 er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass per boenhet inkludert gjesteparkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for bevegelsehemmede og 10 % skal reserveres for ladepunkt for elbil.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg i regulert parkeringskjeller eller under tak.

#### F\_PA1:

Parkeringsanlegget kan etableres i ett nivå under bakken. Parkeringskjelleren skal ligge under terreng, med unntak av at deler av parkeringskjelleren er synlig under det nordligste bygget innenfor BKS1. Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet.

Dekket under uteoppholdsareal og lek skal dimensjoneres slik at det legges til rette for variert beplantning som består av gress, busker og trær innenfor områdene regulert til uteopphold/lek.

Det tillates at formålgrensen mellom f\_P1 og BKS3 justeres med inntil 2 meter mot nord eller sør.

#### F\_PA2:

F\_PA2 skal utformes som gjesteparkering. Arealet skal etableres med gressarmering eller tilsvarende dekke.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **3.2.1 Kjøreveg (felt f\_SKV1)**

f\_SKV1 er felles for BKS1 – BKS3.

#### **3.2.2 Gatetun (felt f\_SGT1)**

F\_SGT1 er felles for felt BKS1 - BKS3.

Gatetun skal opparbeides som uteoppholdsareal og gårdsrom slik at det gir mulighet for opphold og lek. Gatetunet skal opparbeides med annet material enn asfalt.

### **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1 Friområde**

Innenfor området skal arealene opparbeides med naturlig beplantning.

Det skal sikres en god kobling fra Hordaveien mot bestemmelsesområde #1 og 2. Innenfor areal regulert til friområde skal det etableres en trerekke langs f\_SKV1, for å markere inngangen til friområdet.

I friområdets østlige del skal det etableres innslag av trær, samt at eksisterende trær skal beholdes i størst mulig grad.

Det skal etableres gruset turvei med 2 meters bredde mellom bestemmelsesområde # 1 og 2.

#### **3.3.2 Turveg**

Regulerte turveger skal opparbeides med samme materialtype for å tydeliggjør at turvegene er offentlige.

Det tillates mindre avvik fra plankartet for å gi best mulig terrengtilpasning.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)**

---

### **4.1 Frisikt**

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkeltstående trær.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-4)

Innenfor bestemmelsesområdene # 1 – 2 skal det etableres utsiktspunkt med sitteplass.

Innenfor bestemmelsesområde # 3 tillates det etablert en hagestue/bod på maks 15 m<sup>2</sup>, med maks kotehøyde på 51,5.

Innenfor bestemmelsesområde # 4 tillates det etablert en hagestue/bod på maks 15 m<sup>2</sup>, med maks kotehøyde på 52,5.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1- BKS3)

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

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1- BKS3)

6.2.1 Krav til parkering § 2.2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

6.2.2 Før brukstillatelse kan gis skal f\_BRE1, f\_SGT1, f\_BLK, F\_BUT1, f\_BUT2 og f\_SKV1 være opparbeidet.

6.2.3 Før brukstillatelse kan gis skal regulerte turveger og friområde, o\_GF1, være opparbeidet.

#### *Endringer etter vedtak:*

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
30.05.2024	24/00350-18	Endring av plankart og bestemmelser

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 7 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

05.08.2024 kl. 19.37

Oppdatert per

05.08.2024 kl. 19.35

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1507221-1/200 03.06.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
09:08

VEDERLAG: NOK 10 900 000

Omsetningstype: Fritt salg

**SOLON SØRVEST BOLIGUTVIKLING AS**

ORG.NR: 992 669 039

ELEKTRONISK INNSENDT

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1837/900007-1/43 22.07.1837 **UTSKIFTING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1906/900113-1/43 27.01.1906 **UTSKIFTING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/905204-2/43 06.05.1915 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Uteglemt tinglyst på denne eiendom,  
konverteringsfeil  
29.01.2018. Arkivref. 18/04624-2  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om  
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Rettet etter tingl. §18

1939/257-3/43 17.01.1939 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 134

1939/958-3/43 23.02.1939 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0  
SNR: 2

1939/2088-3/43 19.04.1939

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 140

1939/3370-3/43 22.06.1939

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 141

1948/561-3/43 29.01.1948

**BESTEMMELSE OM GJERDE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 217

Bestemmelse om veg

1948/4475-3/43 23.10.1948

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 252

1975/7169-1/43 12.12.1975

**ERKLÆRING/AVTALE**

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2020/2542323-1/200 04.06.2020  
21:00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 137

Bestemmelse om overvann

2020/2878306-1/200 17.08.2020  
21:00

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0

SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 670

Bestemmelse om infiltrasjonssone

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 137

2024/1526331-1/200 05.06.2024  
21:00

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 250 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

**GRUNNDATA**

900854-1/43

**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1911/900057-1/43 10.08.1911

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 47

1922/900063-1/43 18.07.1922

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 85

1938/868-1/43 15.03.1938

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 123

1938/2636-1/43 04.08.1938      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 129

1939/257-1/43 17.01.1939      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 134

1939/733-1/43 10.02.1939      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 136

1939/958-1/43 23.02.1939      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 138

1939/2088-1/43 19.04.1939      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 140

1939/3370-1/43 22.06.1939      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 141

1943/3438-1/43 03.12.1943      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1102 GNR: 70  
BNR: 171  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 172

1946/2303-1/43 29.06.1946      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 186

1946/2304-1/43 29.06.1946      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 187

1948/561-1/43 29.01.1948      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 217

1948/4475-1/43 23.10.1948      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 252

1949/4697-1/43 22.09.1949      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 270

1949/4698-1/43 22.09.1949      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 271

1949/4699-1/43 22.09.1949      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 272

1950/536-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 275

1950/537-1/43 26.01.1950

1950/537-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 276

1950/538-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 277

1950/539-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 278

1950/540-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 279

1950/541-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 280

1950/542-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 281

1950/543-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 282

1950/544-1/43 26.01.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 283

1950/5029-1/43 30.09.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 290

1950/5030-1/43 30.09.1950      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 291

1955/2430-1/43 02.08.1955      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 342

1958/1322-1/43 29.04.1958      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 418

1958/900410-1/43 08.03.1958      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 416

1959/1852-1/43 23.05.1959      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 427

1959/2674-1/43 25.07.1959      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 428

1959/3324-1/43 21.09.1959      **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 430

1959/3900-1/43 31.10.1959 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 433

1960/4889-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 454

1960/4890-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 455

1960/4891-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 456

1960/4892-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 457

1960/4893-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 458

1960/4894-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 459

1960/4895-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 460

1960/4896-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 461

1960/4897-1/43 21.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 462

1963/2848-1/43 21.06.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 481

1963/2849-1/43 21.06.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 482

1976/4213-1/43 13.07.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 670

1976/4214-1/43 13.07.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 671

1977/7669-1/43 02.12.1977 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 713

1984/4519-1/43 07.06.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 798

1984/4520-1/43 07.06.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 799

1984/4521-1/43 07.06.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70  
BNR: 800

2020/1633718-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 1102 GNR: 70 BNR: 7

2024/1106715-1/200 16.02.2024 **SAMMENSLÅING**  
08:12  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 330  
ELEKTRONISK INNSENDT

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1939/733-2/43 10.02.1939 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 136 FNR:  
0 SNR: 1  
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 136 FNR:  
0 SNR: 2  
Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

## UTKAST VEDTEKTER

for

Sameiet Troneshøyden, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte <dato>.)

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Troneshøyden.

Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel slik det fremkommer i seksjoneringstegningene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av;

- uteområdet for leiligheter i 1. etasje (seksjonsnummer x, x, x)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, se også vedtektene §9-8 (2).

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser og boder**

### **4.1 Parkeringsplasser/boder på egen anleggseiendom**

Seksjonseierne disponerer 12 parkeringsplasser og 14 boder i anleggseiendom gnr xxx/bnr xxx.

Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Vedtekter for realsameiet, Troneshøyden Garasjesameie, følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Troneshøyden følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene/boder med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser og i eiendommen.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

- (1) Parkeringsplassene og bodene er seksjonert som et realsameie hvor hver enkelt eier har 1/14 av eierskapet.

Alle sameierne har en ideell andel i garasjesameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte

**4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon** Sameiet Troneshøyden er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeiendommen, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styre og ønsker å ivareta dette selv.

#### **4-4 Felleskostnader parkering og boder**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen fordeles etter eierbrøk i Sameiet Troneshøyden.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for eiendommen
- kostnader til indre vedlikehold av eiendommen
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i eiendommen
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor eiendommen
- renhold og feiing av eiendommen
- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Lyse. Seksjonseiere som ønsker å lade bilen i garasjeanlegget tar kontakt direkte med leverandør. Pris for ladetjenesten fastsettes til kostpris for leveranse av strøm.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) dekke på terrasse/takterrasse

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med aksesspunkt for tv/internett og renovasjon fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Det er installert individuell måling for hver eierseksjon for måling av energiforbruk og oppvarmet tappevann. Det er inngått avtale med leverandør for månedlig fakturering av kostnader. Transmisjonstap fordeles direkte fra leverandør til seksjonseierne etter eierbrøk.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. (Dersom det installeres målere for varmt og kaldt tappevann vil kostnaden fordeles etter forbruk i avregning fra leverandør)

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

## Vedlegg 1

### VEDTEKTER FOR

Troneshøyden Garasjesameie

Gnr. xxx bnr. xxx i Sandnes kommune

Fastsatt av utbygger ved salg av bolig/garasjeplasser i prosjektet Troneshøyden, tiltredes ved kjøp av p-plass.

#### §1 Navn

Realsameiets navn er «Troneshøyden Garasjesameie».

#### §2 Hva sameiet omfatter

Realsameiet omfatter 12 parkeringsplasser og 14 boder på eiendommen med gnr. xxx, bnr.xxx Sandnes kommune.

#### §3 Formål

Sameiets formål er å stå som eier av eiendommen Gnr. xx, bnr. xxx og drifte parkeringsplasser og boder til seksjonene i Sameiet Troneshøyden.

#### §4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

(1) Den enkelte realsameier har enerett til bruk av en p-plass og bod i anleggseiendommen og har forøvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

(2) Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Troneshøyden følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og boder med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser og boder i parkeringskjelleren.

(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser/boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(4) Alle sameiere i realsameiet Troneshøyden Garasjesameie må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Troneshøyden sine vedtekter for bruk av eiendommen og for atkomst til sameiets eiendom.

#### § 5 Rettslige disposisjoner

(1) Alle sameierne har en ideell andel i sameiet med 1/14 (eierbrøk). Utbygger Solon Eiendom vil eie de parkeringsplasser/ boder som ikke er solgt.

(2) Sameieandel med rett til parkeringsplass/boder i eiendommen bare pantsettes eller selges innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Eierandel kan kun omsettes internt mellom seksjonseierne i Sameiet Troneshøyden.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

## **§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass/bod**

(1) En sameieandel gir bruksrett til en bestemt p-plass og bod i eiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass og bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/bodene/sameieandelene.

(2) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Lyse. Seksjonseiere som ønsker å lade bilen i garasjeanlegget tar kontakt direkte med leverandør.

(3) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **§ 7 Ordinært årsmøte**

(1) Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

(3) Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

(4) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Valg av styre

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

## **§ 8 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## **§ 9 Sameiermøtets vedtak**

I årsmøte har hver eier en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal i så fall bestå av 1-3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret i Troneshøyden Garasjesameie skal bestå av det til enhver tid sittende styret i boligsameie Sameiet Troneshøyden, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

## **§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter realsameiet med sin underskrift.

## **§ 12 Drift, vedlikehold og administrasjon**

Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeiendommen ivaretas av styret i Sameiet Troneshøyden, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.*

### **§ 13 Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen fordeles etter eierbrøk i Sameiet Troneshøyden.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for eiendommen
- kostnader til indre vedlikehold av eiendommen
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i eiendommen
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor eiendommen
- renhold og feiing av eiendommen
- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser/boder

### **§ 14 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 13. I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser/boder.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOo

## FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 1. ORDINÆRE DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Bolig
Innkrevde felleskostnader		<b>605.522</b>
	3600 Innkrevde felleskostnader	532.260
	3600 Renovasjonsavgift	56.630
	3600 Kabel-TV/Internett	16.632
Andre inntekter		<b>0</b>
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>605.522</b>

DRIFTSKOSTNADER		Bolig
Personalkostnader		<b>1.974</b>
	5400 Arbeidsgiveravgift	1.974
Styrehonorar		<b>14.000</b>
	530 Styrehonorar	14.000
Revisjonshonorar		<b>9.000</b>
	671 Revisorhonorar	9.000
Forretningsførerhonorar		<b>48.000</b>
	670 Forretningsførerhonorar	48.000
Konsulent og forvaltn.tjen		<b>15.000</b>
	673 Konsulenthonorar	15.000
Drift og vedlikehold		<b>200.244</b>
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	28.000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	10.000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10.000
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	15.000
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg	0
	6606 Drift/vedl.hold heiser	40.000
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15.000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	15.000
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	53.244
	6616 Drift/vedl.hold lokaler	0
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.	14.000
Forsikringer		<b>63.000</b>
	7501 Forsikring bygninger	63.000
Kommunale avgifter		<b>137.524</b>
	7721 Vann- og avløpsavgift	80.894
	7722 Avløpsavgift	0
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	56.630
	7720 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		<b>35.000</b>
	620 Elektrisk energi	35.000
	628 Fjernvarme (oppvarming tapp/varme)	0
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		<b>16.632</b>
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	16.632
Andre driftskostnader		<b>63.000</b>
	487 Kontingent Velforening	0
	655 Driftsmaterialer	0
	674 Vaktmestertjenester	30.000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	30.000
	678 Snarydding og gressklipping	0
	689 Andre kontorkostnader	0
	694 Porto	0
	777 Bank og kortgebyr	3.000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>603.374</b>

**DRIFTSRESULTAT** **2.148**

### FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER

Finansinntekter	0
Finanskostnader	0
<b>RES. FINANSINN./-KOSTNADER</b>	<b>0</b>

**ÅRSRESULTAT** **2.148**

### Forutsetninger:

Antall leiligheter blokk	14
Areal leiligheter blokk (BRA)	1.479

### Felleskostnader:

Felleskostnader	30 kr/m <sup>2</sup>
Renovasjonskostnad	337 kr/mnd
Aksesspunkt Altibox	99 kr/mnd

Kostnader garasje/bod	3 kr/m <sup>2</sup>
Kostnader vann/avløp	4,56 kr/m <sup>2</sup>

Sameie Tronesheyden er et boligsameie bestående av 14 seksjoner

### Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Det forutsettes av Sandnes Kommune fakturerer sameiet kommunaleavgifter. Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift betales med fast beløp pr. seksjon mens vann- og avløpsavgift betales i henhold til forbruk/areal. Eventuell eiendomsskatt fordeles etter areal.

### Kabel-TV / bredbånd

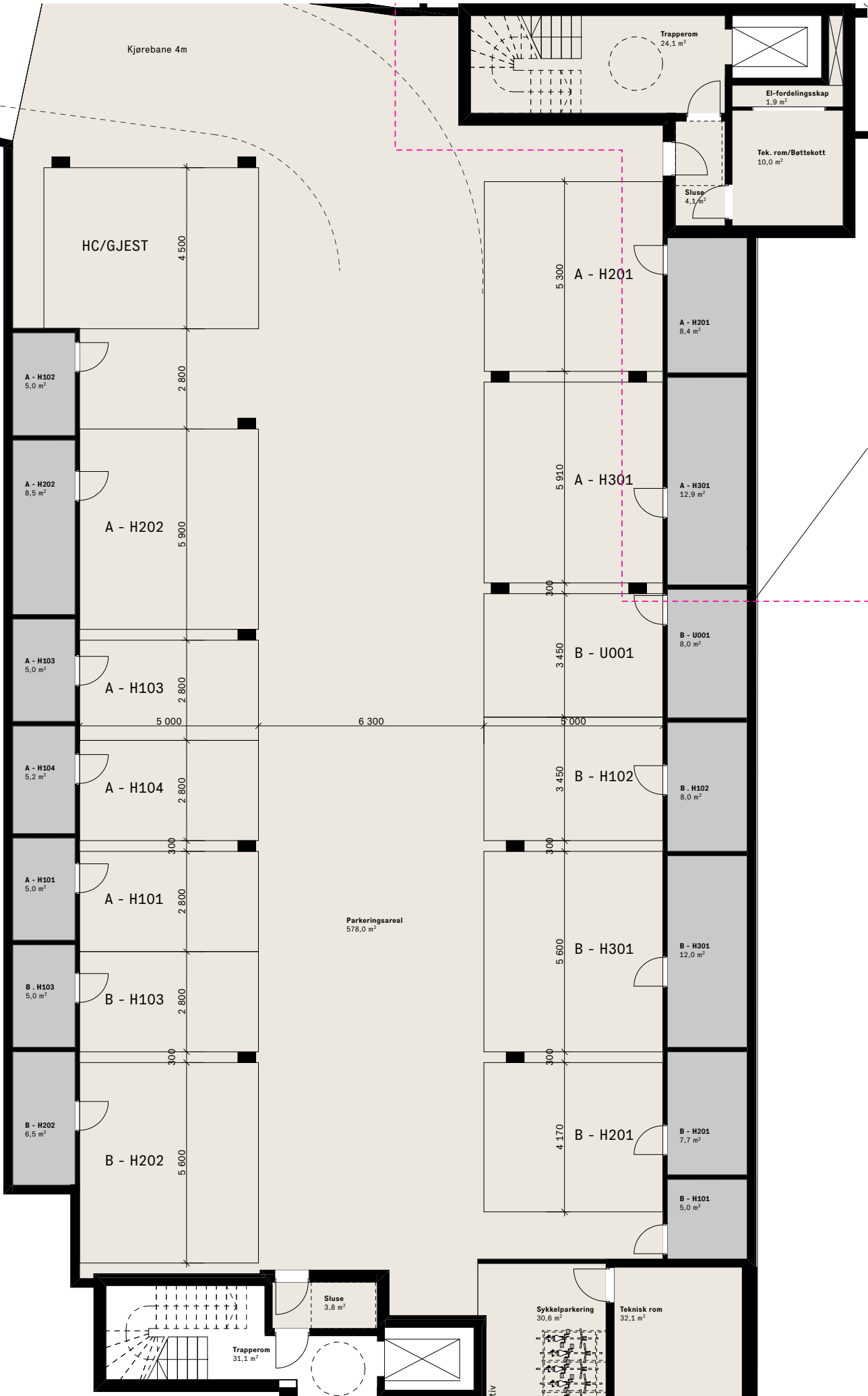
Det er inngått avtale med Altibox om infrastruktur for tv/internett. Tilknytningskostnad gjennom felleskost. Leveranse av tjenester bestilles av eiere direkte mot Altiboks.

### Energi/oppvarmet tappevann

Det er inngått avtale med Lyse Energi om avlesning/avregning av energi og oppvarmet tappevann. Dersom det blir installert målerutstyr til å måle forbruksvann blir dette også inkludert i avregningen.

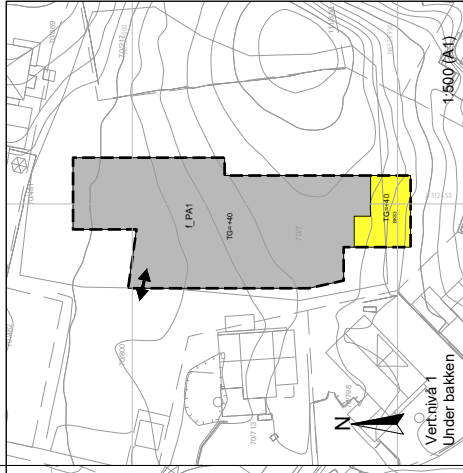
### Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak. Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2024. Det må forventes at felleskostnadene følger generell prisvekst frem mot overtakelse OBOS 02.08.24

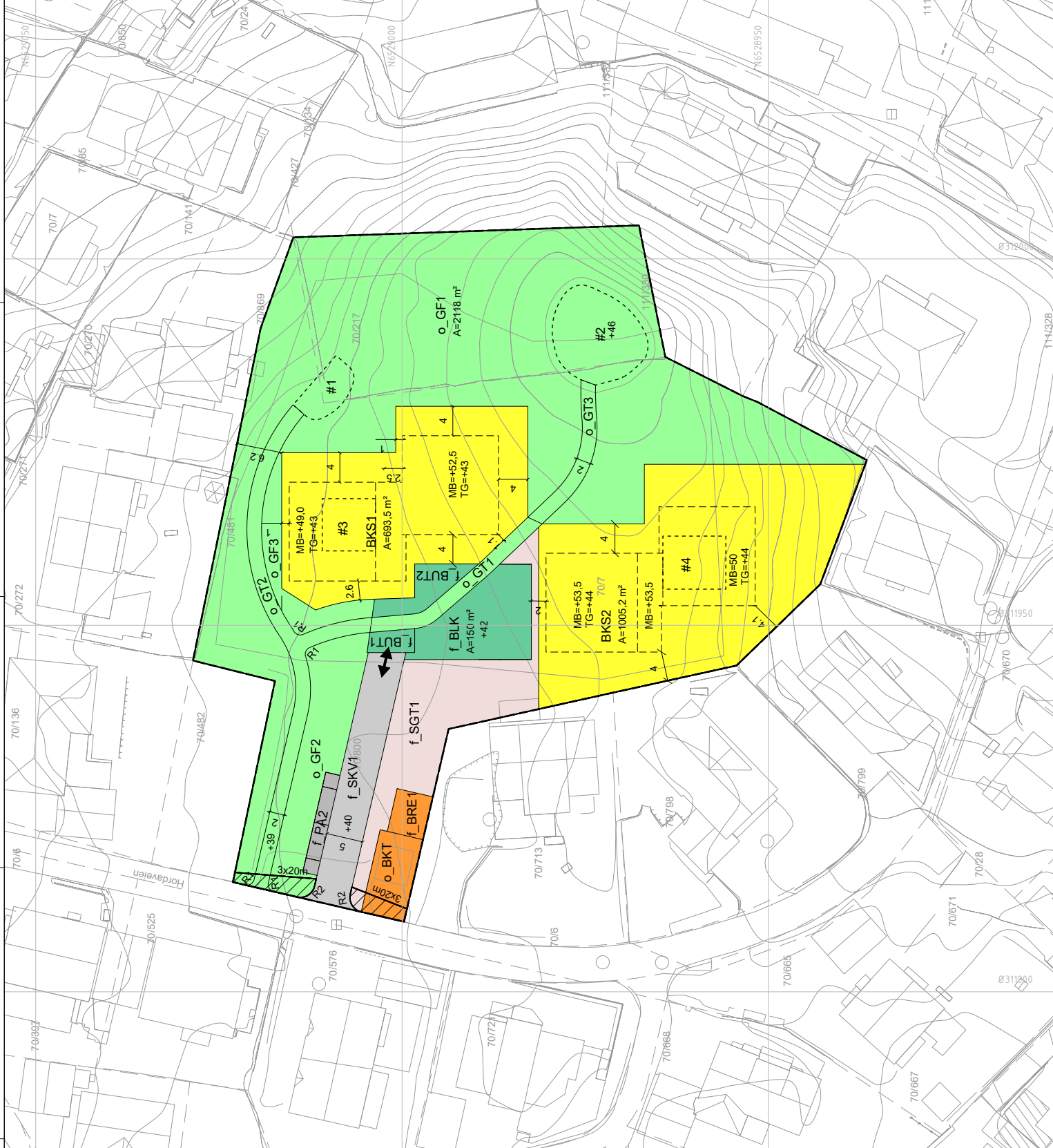


BRA P-kjeller  
847,8 m<sup>2</sup>





Reguleringsplan PBL 2008	
<b>§124. Nr. 1 - Bybygginge og anlegg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BKS: Boligbygginge-konserver småhusbebyggelse</li> <li>RE: Renoveringsanlegg</li> <li>BKT: Øvrige kommunalt tekniske anlegg</li> <li>BUT: Uteoppholdsareal</li> <li>BLK: Lekesplass</li> </ul>
<b>§124. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SKV: Kjøreveg</li> <li>SGT: Gataut</li> <li>P: Parkeringsplasser</li> </ul>
<b>§124. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GT: Turveg</li> <li>GF: Fjernskole</li> </ul>
<b>§124. Høyvisjoner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FN: Frikant</li> </ul>
<b>§127 - Bestemmelsesområder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U: Ufermaling</li> </ul>
<b>Linjesymbol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>---: Grense for aktingssone</li> <li>- - - - -: Planens begrensning</li> <li>---: Formlig grense</li> <li>- - - - -: Bestemmelsesgrense</li> <li>- - - - -: Byggingrense</li> <li>- - - - -: Fasadegrense</li> <li>- - - - -: Regulert parkeringsfelt</li> <li>- - - - -: Mål og målestørrelse</li> </ul>
<b>Punktsymboler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲: Avkørsel - både inn og utkjøring</li> <li>MB=+99: Måls byggehøyde</li> <li>TG=+99: Topo data</li> <li>+99: Regulert høyde</li> </ul>



<b>Kartprosjekt</b>	Isfjord
Kilde for kartdata:	IS 1.2017
Koordinatsystem:	ETRS89/UTM-32N
Høydegrunnlag:	N2000
<b>Reguleringsendring av:</b>	
Detailregulering Troneshaugen gr. 70 bnr. 7 m.fl.	
Sandnes kommune	
Nasjonal arealplanID:	1102_201722
<b>SANSBEHANDLING FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>	
Plankart dateret	18.03.24
Bestemmelser dateret	18.03.24
Nabovarsel / høring	X
Administrativt vedtak	X
Uttalelse av	X
Saknr	X
Rev. dato	29.03.24
<b>SWECO</b>	
Eier	

Detaljert utarbeidet av planarbeid og samvare med fullmaktsvedtak



## Romskjema/Leveranse

Standarden som beskrevet er grunnstandard. Alle som kjøper leilighet tidlig nok kan gjøre tilvalgsmuligheter.

### KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stedstøpt betong og stål. Etasjeskiller utføres i stedstøpt betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og trekledning i farge NCS S 8500-N. Kledningen leveres med ett strøk grunning og to toppstrøk. Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikefiner.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På terrasser og balkonger leveres RAL-lakkert spilerekverk i stål, og royalimpregnerte terrassebord over støpt betongdekke. Underside betongdekke kles med trekledning. Takrenner og nedløp leveres i sort aluminium tilsvarende farge på kledning.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

### GULV

Alle rom med unntak med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres med enstavs eikeparkett i Boen Andante-serien, eller Tarkett Shade eller Grace-serien i natur eik med litt kvist, eller Maxwood XL eller GulvR Strongwood, eller tilsvarende. (Vil bli avklart i samarbeid med entreprenør). Det vil bli anledning til å velge tilsvarende natur utførelse uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele boligen og innen nærmere fastsatte frister).

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av Interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i størrelse 5x5cm. Selger tar forbehold om å kunne levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.

Vaskerom leveres med vinylgulv.

### VEGGER

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm. Mulighet for valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

## HIMLINGER

Sparklet og malt himling i betong i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom minimum ca 2,60 m. Enkelte rom vil få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH prisgruppe 5 eller tilsvarende. Mulighet for minst tre valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i gjennomfarget laminat med rett forkant, og underlimt vask. Selger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen/mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Ventilator fra Røroshetta eller tilsvarende. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

## GARDEROBESKAP

Det leveres ikke garderobeskap.

## INNVENDIGE DØRER

Kompaktdører med dempelist. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømning for ventilasjon. Det leveres dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

## BAD

Innredning i skuffeutforming med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett-greps servantbatteri, dusjnise 90x90cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr. tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og hånddusj. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket. Nisje med skyvedør for vaskemaskin. Kran og avløp for vaskemaskin på bad eller i vaskerom.

## GJESTE-WC

Gjeste-wc leveres med håndvask med underskap og speil med lys. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket.

## VINDUER

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht fargekart fra interiørarkitekt med lakkert aluminiumsbekledning utvendig.

## HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i eikefiner med tilsvarende omramning. Vridere i børstet stål.

## LISTVERK

Gulvlister leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Utvendige balkongdører og vinduer leveres listefrie.

## DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.

Sprinkleranlegg leveres med flate sprinklerhoder.

## VENTILASJON OG OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod eller i himling. På kjøkken leveres Rørshette (eller tilsvarende) med avkast via yttervegg eller tak. Vannbåren gulvvarme fra energibrønner.

## FELLESAREALER

Det leveres flis i storformat i inngangsparti. I øvrig gangareal og innvendige leveres tepper. Sjekk om info om vegger og rekkverk i fellesarealer. Innfelte postkasser. Rekkverk i fellestrapper leveres i lakkert stål med håndløper i eik. Postkasseløsning innfelt i vegg. Dørskilt til hver leilighet.

## ELEKTRISK

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjekteringer gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad og entre, samt taklampe i bod. Det leveres opplegg for smarthus (basis).

## TV/BREDBÅND

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox.

## TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

## PARKERING OG SPORTSBOD

Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg. Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylindrelås.

Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod.

## SYKKELPARKERING

Det skal leveres tre sykkelplasser til hver boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil bli etablert spyleplass for sykler i nærheten av nedkjørsel til parkering.

## UTOMHUSARBEIDER

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer.

## EL-SKAP

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett i fellesarealer/trapperom. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap i fellesareal besluttes av prosjekteringsgruppen i forbindelse med detaljprosjektering.

## TILVALGSMULIGHETER

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i leilighetene. Endringer og tilvalg vil bli håndtert gjennom programmet Bygr. Alle kjøperne vil bli innkalt til en gjennomgang av leiligheten sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås leilighetens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnad vil medkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. På avtalte endringer krever entreprenøren 15% på sine kostnader. Utbygger krever ikke påslag.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/ kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres fra entreprenør og må betales sammen med sluttoppgjør for leiligheten, til meglers klientkonto.

## ANNET

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet, bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at leilighetens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr leilighet ved overlevering. Leiligheten blir byggrensjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre leiligheten på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endringer i leilighetens BRA-I-areal mindre enn +/- 2m<sup>2</sup> gir ikke grunnlag for justering i pris.

Sandnes, 12.08.24  
Troneshøyden AS



Leiv Inge Stokka  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF  
952 10 773  
leiv.inge.stokka@em1sr.no

Olav Kristensen

900 86 442  
olav.kristensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg  
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES  
Org. nr. 958427700  
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no