

**aktiv.**



Alvetun BKS2-8, 4314 SANDNES

**Salg av kontraktsposisjon - Lura -  
Prosjektert rekkehus med 5  
soverom, 2 stuer og takterrasse**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

## Ronny Skjøtskift

**Mobil** 416 14 676

**E-post** ronny.skjotskift@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 397 503,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 155 650,-  
**Selger:** Aslambek Tausov  
Rukiiat Aptijevna Tausova

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2026  
**BRA-i/BRA Total** **162/169**  
**Tomtstr.:** 163 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 69, bnr. 3194  
**Oppdragsnr.:** 1403250432

# Salg av kontraktsposisjon Lura - Prosjektert rekkehus med 5 soverom og 2 stuer

I Alveveien på Lura bygges prosjektet Alvetun. Her kan du sikre deg bolig BKS2-8, en lekker bolig på 162 kvm. BRA-i med hele 5 soverom, 2 stuer og 2 bad.

Boligen får en romslig takterrasse, i tillegg til egen hage. Det medfølger også egen parkeringsplass. Det skal opparbeides et bilfritt tun sentralt i feltet.

Boligen leveres nøkkelferdig, med gjennomgående god standard som bl.a. parkett på gulv i tørre rom og 60x60 fliser på bad.

Det er bestilt flere oppgraderinger/tilvalg som følger boligen, bl.a. oppgradert kjøkken og baderomsinnredning, integrerte hvitevarer fra Electrolux, oppgradert trapp og oppgradert elektro/belysning. Se komplett liste bak i salgsoppgaven.

Boligen planlegges ferdigstilt april/mai 2026. Kontakt megler for nærmere informasjon.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 13 |
| Andre vedlegg .....     | 46 |
| Budskjema .....         | 93 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA: 169 m<sup>2</sup>

BRA-I: 162 m<sup>2</sup>

BRA-E: 7 m<sup>2</sup>

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

- BRA-i (internt bruksareal - arealet innenfor boenheten)
- BRA-e (eksternt bruksareal - arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder)

For nærmere arealbeskrivelse av den enkelte bolig sine etasjer vises det til vedlagte plantegninger som er en del av salgsoppgaven / kjøpsbetingelsene.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

163 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Alvetun har en sentral beliggenhet, rett bak Auto 2000. Her bor du i nærheten av det aller meste, deriblant skole, barnehage, matbutikk, Ikea og Kvadrat. Den nye bussveien ligger like ved, den tar deg både sør til Sandnes og nord til Stavanger med hyppige avganger.

### Byggemåte

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet.

Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til

toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse og romskjema.



## **Innhold**

1. etasje: Entre, WC, vaskerom, stue/kjøkken
  2. etasje: Gang, 4 soverom, bad, bod
  3. etasje: Stue, soverom, bad, bod
- totalt 3 utvendige boder (to på bakkeplan og en på takterrasse)

## **Tilvalgsmuligheter denne enhet**

Følgendetilvalg er gjort for enheten:

Oppgradert trapp fraHafrsfjor Tre (kr. 23 211,30,-)

Hvitevarer fra Electrolux inkl. installasjon (kr. 55 000,-)

Oppgradert lys og elektro (elpunkter, downlights og dimmere) (kr. 39 637,-)

Tilvalg kjøkken og bad (kr. 28 551,70,-)

Tilvalg rørlegger (oppgraderte blandebatteri) (kr. 16 097,-)

Totalt kr. 162 496,90,-.

Fakturaer med komplett oversikt over tivalg følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken fra Electrolux, se oversikt i vedlegg til salgsoppgaven.

## **Parkering**

Det medfølger oppstillingsplass på fellesareal. Det tilrettelegges for lader til el-bil på hver parkeringsplass.

Fellesarealet vil bli organisert som velforening med bruksrett til en parkeringsplass for hver bolig. Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

## **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming. Klargjort for vedovn, pipeløpet avsluttes i himling.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema.

**Info energiklasse**

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Økonomi

**Kontraksposisjonenes prisantydning**

Kr 397 503

**Kjøpesum opprinnelig avtale**

Kr 7 490 000

**Tilvalg opprinnelig avtale**

Kr 162 497

**Transportgebyr kontraktposisjon**

Kr 25 000

**Omkostninger opprinnelig avtale**

Kr 80 650

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 050 000

**Total prisantydning**

Kr 8 155 650

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for boligen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt for boligen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Velforening**

Selger vil sørge for etablering av velforening som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av fellesarealet vil bli fordelt på medlemmene i velforeningen. Estimert felleskostnad kr. 1 000,- pr. bolig pr. år.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens vedtekter, rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal, herunder areal for parkering og vei, vil bli overskjøttet velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

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

Selger tar forbehold om annen organisering av parkering og fellesareal.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 69, bruksnummer 3194 i Sandnes kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

1951/78-4/43 08.01.1951 BESTEMMELSE OM GJERDE, GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 359

1997/421-1/43 20.01.1997 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 2524, Bestemmelse om bebyggelse med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 359

1997/756-1/43 30.01.1997 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om bebyggelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 359

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Utbygger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstilling".

### **Vei, vann og avløp**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 202201 vedtatt dato 17.06.2024

Eiendommen er regulert til boligformål.

Området eiendommen ligger i er regulert til boligformål.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kontraktsposisjon**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.

Utbygger er Rygehus AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 397 503.  
Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 7 570 650.  
I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 162 497 og transportgebyr kr 25 000.  
Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 8 155 650.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

### **Garanti**

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

### **Overtakelse**

Antatt overtakelse april/mai 2026. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

### **Budgivning**

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Kostnader - opprinnelig avtale:

7 490 000 (Kjøpesum)

80 650 (Omkostninger)

162 497 (Tilvalg)

-----  
7 733 147 (Totalpris opprinnelig avtale )

397 503 (Prisantydning kontraktsposisjon)

25 000 (Transportgebyr)

-----  
Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

8 155 650

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt meglerhonorar på kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven.

Hertil kommer oppgjørsvederlag, kr. 6.900,- markeds pakke kr. 19.900,- og søk i eiendomsregister og elektronisk signering, kr. 1.250,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Betalingsbetingelser**

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 397 503, transportgebyr kr 25 000 og forskudd kr 749 000, totalt kr 1 171 503, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper 1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Forskudd er sikret iht. boligoppføringsloven § 47 med garanti stilt av utbygger. Kjøper 1 får tilbake sitt innbetalte forskudd når ny kjøper trer inn i Kjøpekontrakten.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrullet eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 6 984 147, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Ansvarlig megler**

Ronny Skjøtskift

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

ronny.skjotskift@aktiv.no / Tlf: 416 14 676

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

### **Salgsoppgavedato**

08.12.2025

# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Alveveien 8 - Nabolaget Myklaberg - vurdert av 84 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Jakob Askelands vei<br>Totalt 14 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km   |
| Gausel stasjon<br>Linje L5                    | 4 min<br>2.1 km   |
| Stavanger Sola                                | 14 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5             | 14 min<br>11.2 km |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Porsholen skole (1-7 kl.)<br>332 elever, 18 klasser            | 8 min<br>0.6 km  |
| Forus friskole (1-10 kl.)<br>135 elever, 13 klasser            | 10 min<br>0.8 km |
| Lura skole (1-7 kl.)<br>317 elever, 21 klasser                 | 13 min<br>1.1 km |
| Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.)<br>234 elever, 11 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Tryggheim Forus vgs                                            | 11 min           |
| Jåttå videregående skole                                       | 8 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Recharge IKEA Forus | 9 min  |
| IKEA Forus          | 10 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

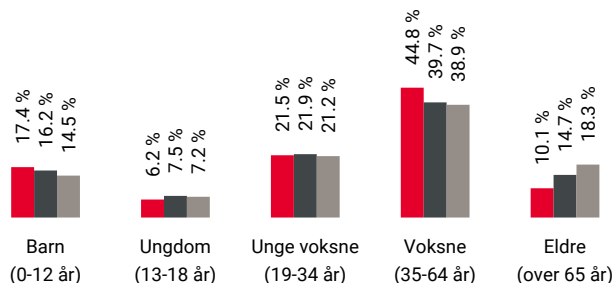
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Myklaberg         | 1 465     | 593           |
| Stavanger/Sandnes | 229 178   | 103 563       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Myklaberget barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Myrsnipa barnehage (1-5 år)<br>28 barn    | 7 min<br>0.6 km |
| Porsholen barnehage (1-5 år)<br>75 barn   | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Kiwi Porsmyrveien<br>PostNord    | 7 min<br>0.7 km |
| Rema 1000 Gamleveien<br>PostNord | 12 min<br>1 km  |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



### Gateparkering

Lett 81/100

## Sport

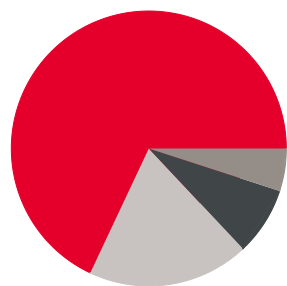
⚽ Alveveien ballløkke 2 min 🚶  
Ballspill 0.2 km

⚽ Lura stadion 7 min 🚶  
Ballspill, fotball 0.5 km

🚴 InterPadel Forus 11 min 🚶

🚴 CrossFit Centrum 13 min 🚶

## Boligmasse



■ 68% enebolig  
■ 8% rekkehus  
■ 5% blokk  
■ 19% annet

«Super beliggenhet, kort vei til alt.  
Kjekke naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Kvadrat

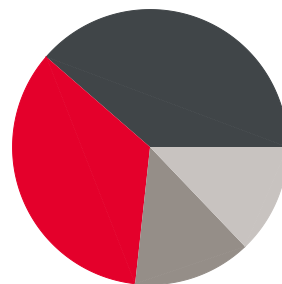
16 min 🚶



Vitusapotek Lura

16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

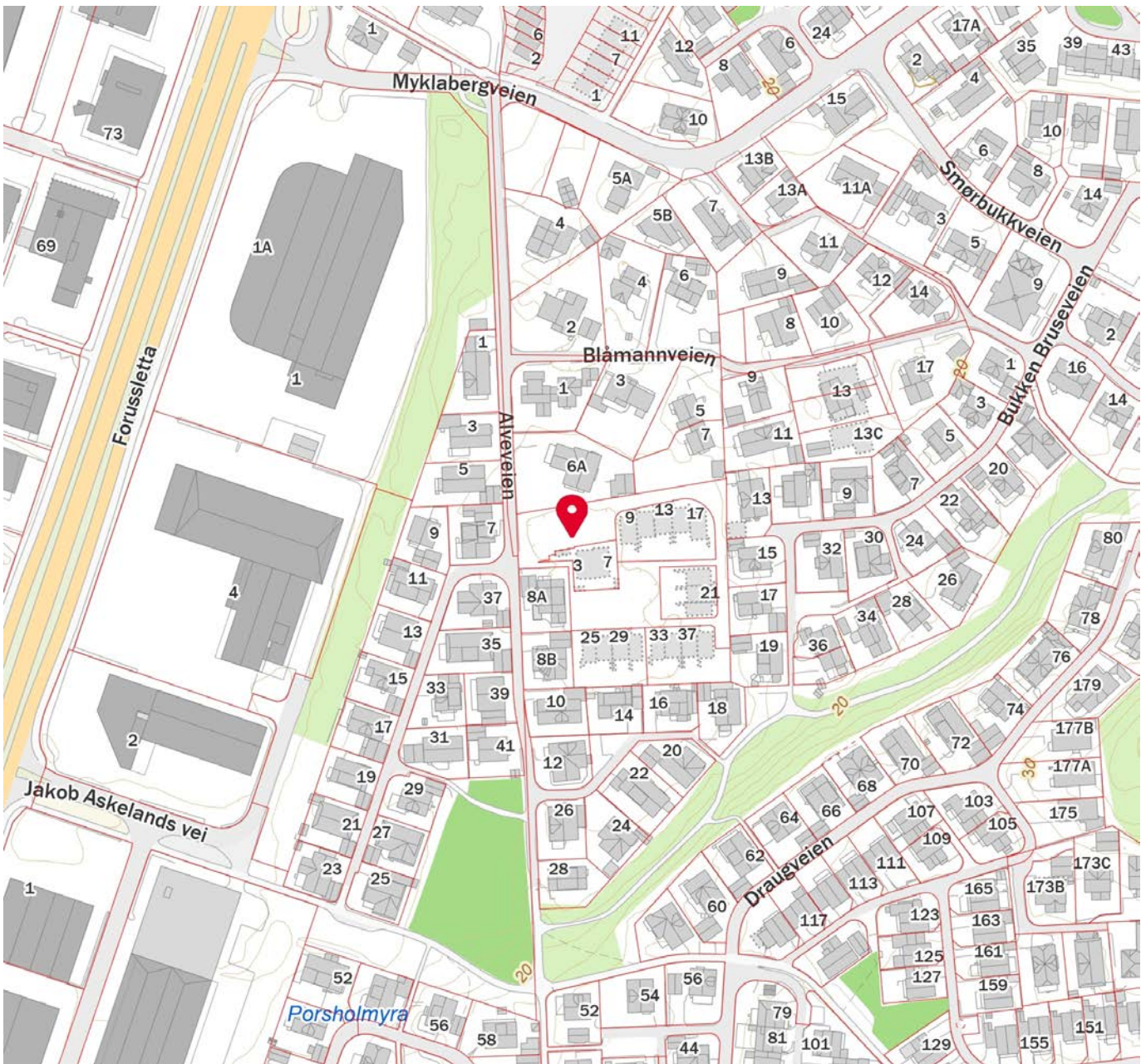
■ Myklaberg

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 41% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







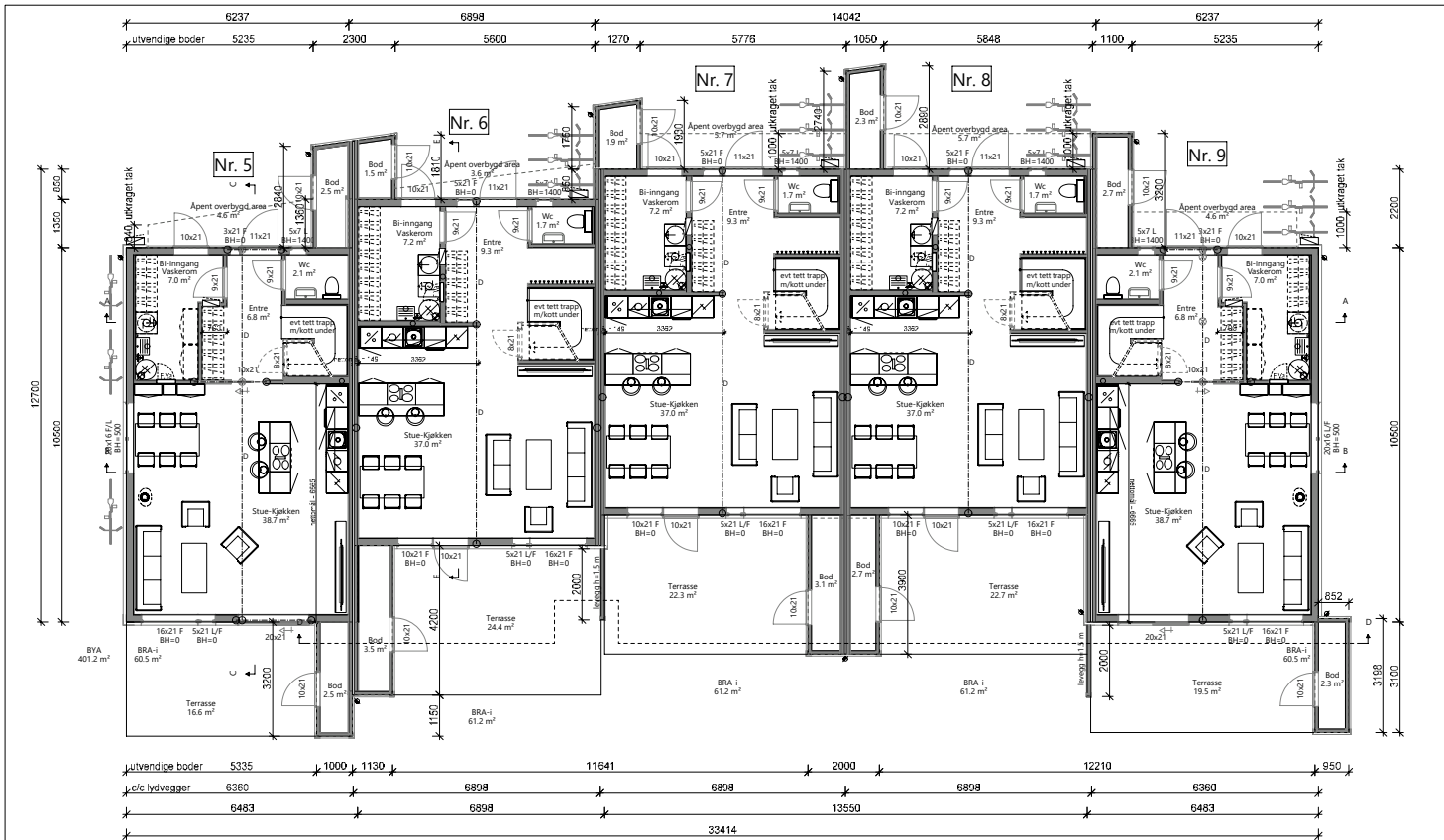




|               |                                                                                       |            |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| BKS 2         |                                                                                       |            |                                                                                       |
| Tiltakshaver: | Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS                                                 | Målestokk: | 1: 100                                                                                |
| Ryggeplaz:    | Alveveien 8                                                                           | Format:    | A3                                                                                    |
| Kommune:      | Sandnes                                                                               | Gnr/Bnr:   | 69 / 3194                                                                             |
| RYGGEFIRMA:   |  | ARKITEKT:  |  |
|               |                                                                                       | Tegn.nr:   | 2bks1512                                                                              |
|               |                                                                                       | Prosj.nr:  | 5164                                                                                  |



|                                                     |  |                      |                                 |
|-----------------------------------------------------|--|----------------------|---------------------------------|
| BKS 2                                               |  |                      |                                 |
| Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS |  | Målestokk: 1: 100    | Tegn: Rita Egeli, Myrlandstunet |
| Byggeplass: Alveveien 8                             |  | Format: A3           | Dato: 20.09.2024                |
| Kommune: Sandnes                                    |  | Gnr/Bnr: 69 / 3194   | Trac: Dato:                     |
| BYGGEFIRMA: RYGEHUS                                 |  | ARKITEKT: ARKITEKTON | Sak: Perspektiv inngangside     |
|                                                     |  |                      | Tegn.nr: 2bks1513               |
|                                                     |  |                      | Prosj.nr: 5164                  |



Plan 1. Etasje

SD = Synlig drager  
D = Skjult drager  
D.M = Drager i mønet  
TN = Taknedløp  
B = Bærevegg  
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.

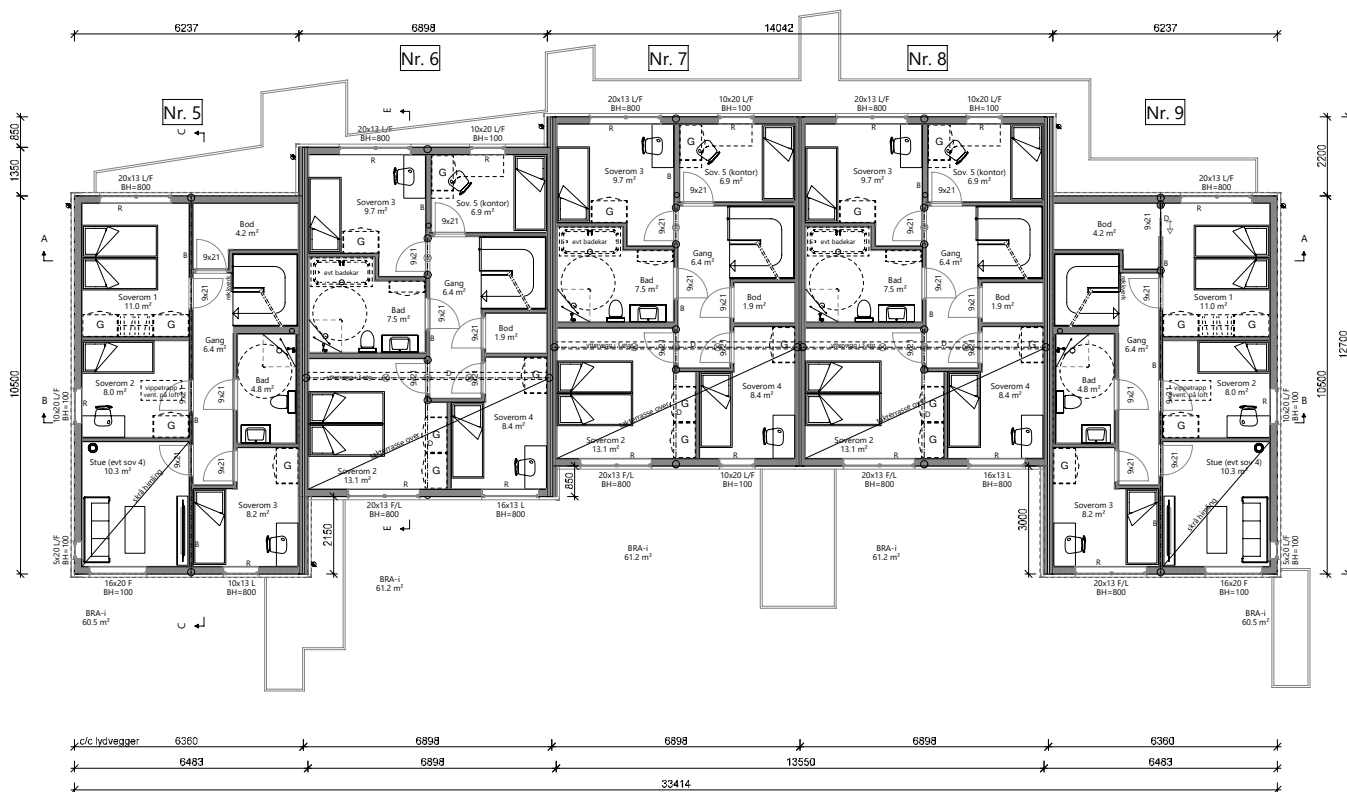
Arkitekten har ikke prosjektert bygningen for brann, lyd og bæring. Pipeplassering er kun veiledende, ikke endelig før ildsted er valgt. Byggefirma koordinerer dette mot gjeldende lag.

Bygningen inneholder flere boenheter og må da brannprosjekteres.

BKS 2

|               |                                       |            |         |       |                |          |            |
|---------------|---------------------------------------|------------|---------|-------|----------------|----------|------------|
| Tiltakshaver: | Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS | Målestokk: | 1:100   | Tegn: | Rita Ege       | Dato:    | 20.09.2024 |
| Byggeplass:   | Alveveien 8                           | Format:    | A3      | Trac: |                | Dato:    |            |
| Kommune:      | Sandnes                               | Gnr/Bnr:   | 69/3194 | Sak:  | Plan 1. Etasje | Tegn.nr: | 2bks1501   |
| Byggefirma:   | ARKITEKTON                            | Prosj.nr:  | 5164    |       |                |          |            |

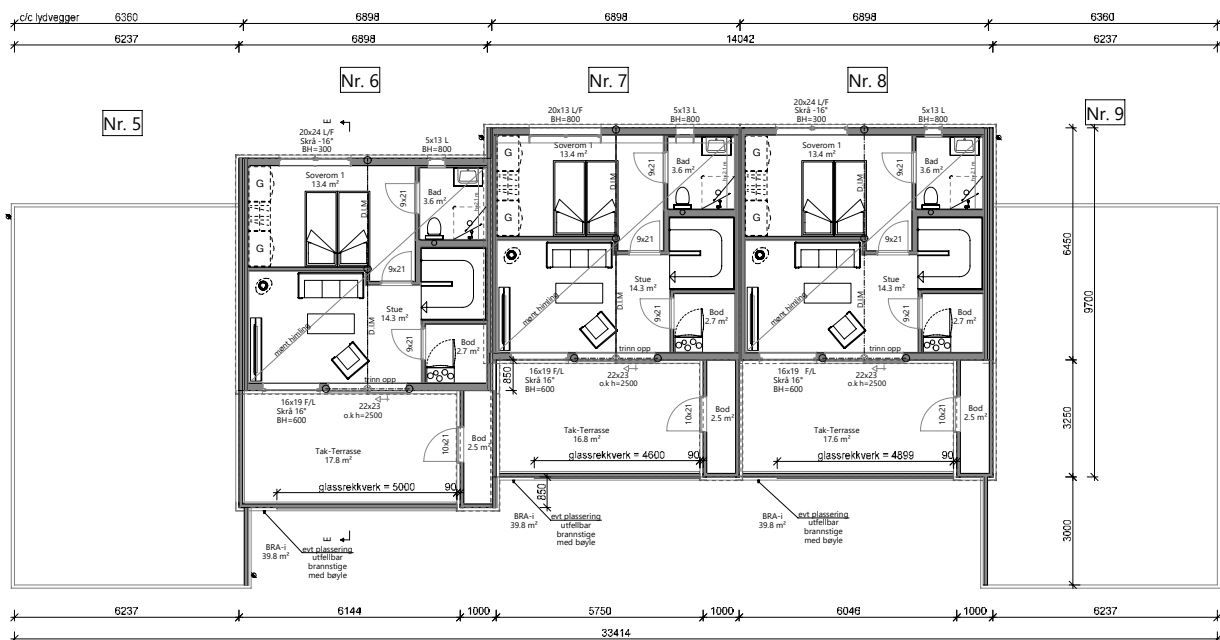




Plan 2. Etasje

BKS 2

|               |                                       |            |            |           |                |       |            |
|---------------|---------------------------------------|------------|------------|-----------|----------------|-------|------------|
| Tiltakshaver: | Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS | Målestokk: | 1: 100     | Tegn:     | Rita Egeli     | Dato: | 20.09.2024 |
| Byggeplaz:    | Alveveien 8                           | Format:    | A3         | Trac:     |                | Dato: |            |
| Kommune:      | Sandnes                               | Gnr/Bnr:   | 69 / 3194  | Sak:      | Plan 2. Etasje |       |            |
| Byggfirma:    | RYGEHUS                               | Arkitekt:  | ARKITEKTON | Tegn.nr:  | 2bks1502       |       |            |
|               |                                       |            |            | Prosj.nr: | 5164           |       |            |



Plan 3.Etasje

SD = Synlig drager  
D = Skjult drager  
D.I.M = Drager i mønet  
TN = Taknedløp  
B = Bærevegg  
R = Rømningsvindu

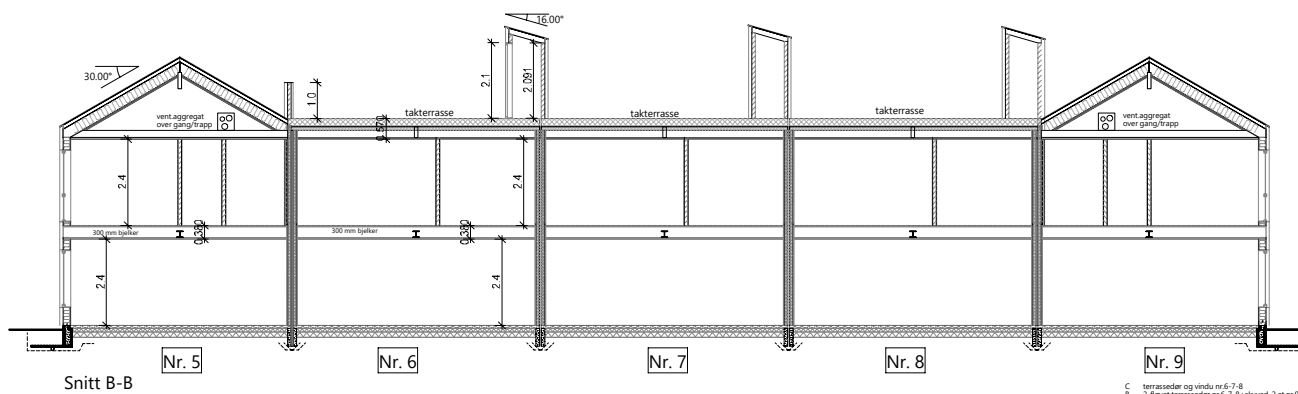
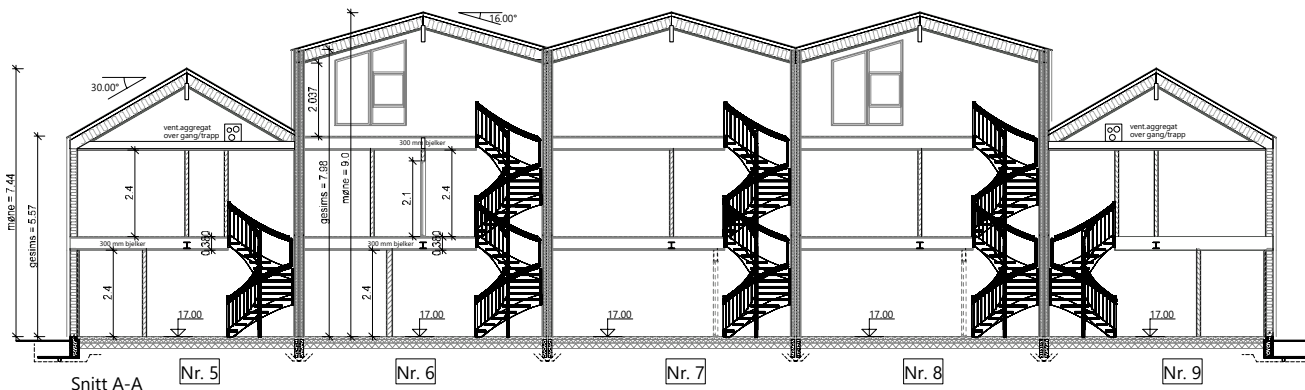
Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.

Arkitekten har ikke prosjektert bygningen for brann, lyd og bæring. Pipeplassering er kun veiledende, ikke endelig før ildsted er valgt. Byggfirma koordinerer dette mot gjeldende lag.

Bygningen inneholder flere boenheter og må da brannprosjekteres.

## BKS 2

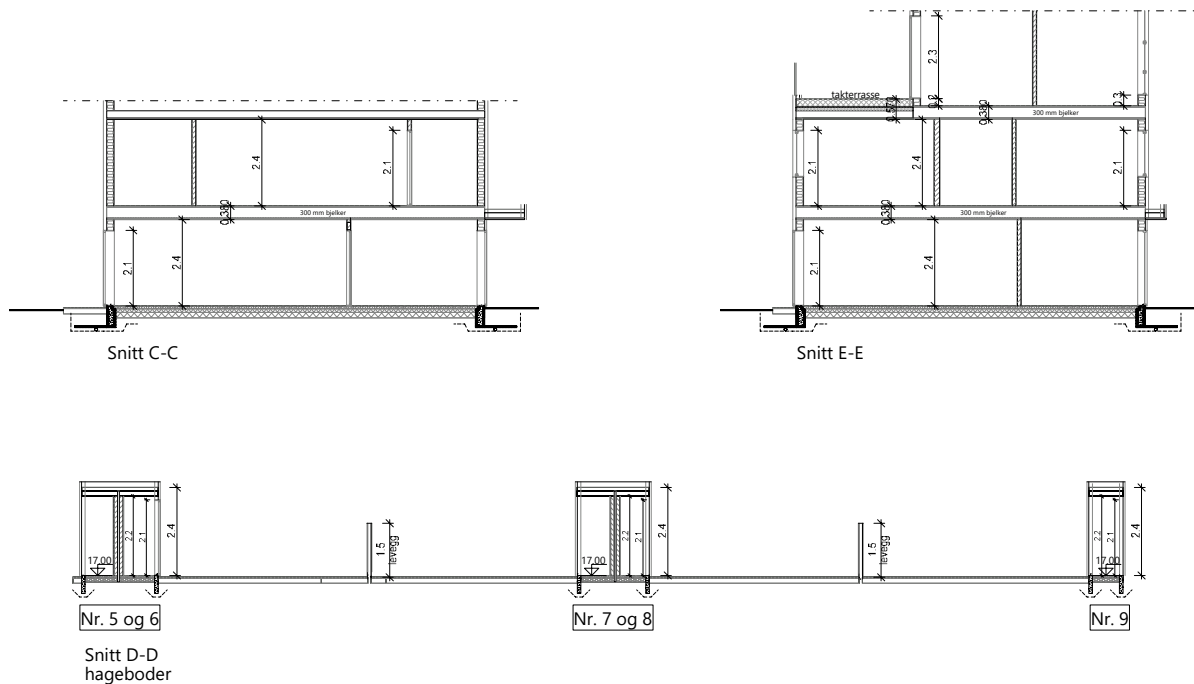
|                                                     |  |                      |  |                    |  |
|-----------------------------------------------------|--|----------------------|--|--------------------|--|
| Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS |  | Målestokk: 1: 100    |  | Tegn: 20.09.2024   |  |
| Byggeplass: Alveveien 8                             |  | Format: A3           |  | Trac: 20.09.2024   |  |
| Kommune: Sandnes                                    |  | Gnr/Bnr: 69 / 3194   |  | Sak: Plan 3.Etasje |  |
| Byggfirma: RYGEHUS                                  |  | Arkitekt: ARKITEKTON |  | Tegn.nr: 2bks1503  |  |
|                                                     |  |                      |  | Prosj.nr: 5164     |  |



Arkitekten har ikke prosjektert bygningen for brann, lyd og bæring. Pipeplassering er kun veiledende, ikke endelig før ildsted er valgt. Byggefirma koordinerer dette med gjeldende lag.

Bygningen inneholder flere boenheter og må da brannprosjekteres.

|                        |  |                                                     |                    |                   |                   |                  |
|------------------------|--|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| BKS 2                  |  | Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS |                    | Målestokk: 1: 100 | Tegn: Rita Ege    | Dato: 20.09.2024 |
| Byggeplaz: Alveveien 8 |  | Kommune: Sandnes                                    | Gnr/Bnr: 69 / 3194 | Format: A3        | Trac: Dato:       |                  |
| Byggefirma: RYGEHUS    |  | Arkitekt: ARKITEKTON                                |                    | Sak: Snitt A og B | Tegn.nr: 2bks1504 |                  |
|                        |  |                                                     |                    | Prosj.nr: 5164    |                   |                  |



Arkitekten har ikke prosjektert bygningen for brann, lyd og bæring. Pipeplassering er kun veiledende, ikke endelig før iløstet er valgt. Byggefirma koordinerer dette mot gjeldende lag.

Bygningen inneholder flere boenheter og må da brannprosjekteres.

|                                                     |  |  |  |                                                        |  |                        |            |
|-----------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------|--|------------------------|------------|
| BKS 2                                               |  |  |  | C<br>terrassedør og vindu nr 6-7-8                     |  | REM                    | 12.08.2025 |
|                                                     |  |  |  | B<br>2-årigt terrassedør nr 6-7-8 + skyved. 2. et nr 9 |  | REM                    | 08.08.2025 |
|                                                     |  |  |  | A<br>1-50                                              |  | REM                    | 04.11.2024 |
|                                                     |  |  |  | Rev.                                                   |  | Rev.                   | Rev.       |
| Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS |  |  |  | Målestokk: 1: 100                                      |  | Tegn: Rita Egeli       |            |
| Byggeplaz: Alveveien 8                              |  |  |  | Format: A3                                             |  | Trac: Dato:            |            |
| Kommune: Sandnes                                    |  |  |  | Gru/Brv: 69 /3194                                      |  | Sak: Snitt C og D og E |            |
| BYGGEFIRMA: RYGEHUS                                 |  |  |  | ARKITEKT: ARKITEKTON                                   |  | Tegn.nr: 2bks1505      |            |
|                                                     |  |  |  |                                                        |  | Prosj.nr: 5164         |            |
|                                                     |  |  |  |                                                        |  | Dato: 20.09.2024       |            |



Oppdragsnummer: 1403250030  
Formidlingsnummer: 1403250280

# KJØPEKONTRAKT

## ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Rygehus Prosjekt AS

Orgnr: 998418259

Engelsvollvegen 264  
4353 Klepp Stasjon

Mobil: 90934243 E-post: stein@rygehus.no

heretter kalt **selger**, og

Aslambek Tausov  
Galeiveien 1D  
4077 Hundvåg

Født: 07.06.1967

Mobil 97660973 E-post: as\_tau@yahoo.no

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendommen denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter eiendommen.

Eiendommen ligger på Eiet tomt under fradeling fra Alveveien 8 gnr. 69 bnr. 3194 i Sandnes Kommune

Eiendommen er betegnet som nr. BKS2-8 i salgsoppgaven.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1/10

Til boligen medfølger 1 stk. parkeringsplass på fellesområde. Fellesarealet vil bli organisert som velforening med bruksrett til en parkeringsplass for hver bolig. Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Alveveien Utbyggingsselskap AS

Orgnr: 832 955 612

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Oppmålingsvesenet i kommunen foretar nøyaktig oppmåling av tomten og utsteder målebrev. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

## 2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

**Kr. 7 490 000,- kronesjummillionerfirehundreogtittusen00/100**

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

| <b>Kjøpesum og omkostninger</b>   | <b>Beløp,-</b>     |
|-----------------------------------|--------------------|
| Kjøpesum                          | <b>7 490 000,-</b> |
| Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi | <b>54 300,-</b>    |
| Målebrev                          | <b>25 000,-</b>    |
| Tinglysing skjøte                 | <b>545,-</b>       |
| Tinglysing pantedokument          | <b>545,-</b>       |
| Attestgebyr                       | <b>260,-</b>       |
| <b>Totalt kr.</b>                 | <b>7 570 650,-</b> |

### 2.1 BETALINGSPLAN

|                                                               | <b>Beløp,-</b>     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Innbetaling forskudd 10% når garanti foreligger               | <b>749 000,-</b>   |
| Resterende beløp inkl. omkostninger. Forfaller v/ overtakelse | <b>6 821 650,-</b> |

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr. 545,- og attestgebyr pålydende kr. 260,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

2/10



### 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Kjøper kan endre spesifikasjoner gjennom prosjektets fastsatte tilvalgs rutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:  
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.  
Jernbanegt. 5, 4340 Bryne.  
Tlf.: 51 77 80 00,

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 32901479495, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS og merkes med: KID-kode 140325003022

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreter betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtagelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 32901479495, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, merkes med: KID-kode 140325003022 og må være innbetalt senest ved overtagelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtagelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

3/10

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtagelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## 5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtagelse og minst 5 % etter overtagelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

4/10

## 6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtagelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. OVERTAGELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse er fastsatt til 400 dager etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt.
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

5/10

Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

Dersom selger fullfører boligen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket. Kjøpers rett til å beregne dagmulkt ved forsinkelse gjelder da tilsvarende fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

6/10

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## **9. SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## **10. SELGERS FORSINKELSE**

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

## **11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7/10

## 12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

## 13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

## 14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper.

## 15. FORBEHOLD

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse innen 30.09.2025.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldene innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

8/10

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

## **16. AVBESTILLING**

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

## **17. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Kontraktsposisjonen kan videreselges frem til 4 mnd. før overtakelse under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg av kontraktsposisjon nærmere overtakelse enn 4 mnd. kreves særskilt samtykke fra selger. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000, - (inkl. mva.).

## **18. ANNET**

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

## **19. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

9/10



## 20. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

## 21. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave/Prisliste datert 29.01.2025 revidert 31.07.2025
- Fasadetegninger datert 20.09.2024 rev 12.08.2025
- Plantegninger datert 20.09.2024 rev 12.08.2025
- Situasjonsplan datert 19.09.2024
- Kjøkkentegninger datert 07.10.2024 (BKS2)
- Baderomstegninger datert 08.10.2024 (BKS2)
- Leveransebeskrivelse VVS datert 10.01.2025 (BKS2)
- Selgers leveransebeskrivelse datert 23.01.2025(BKS 2)
- Selgers romskjema datert 20.11.2024 (BKS2)
- Utkast til vedtekter velforening
- Forslag Budsjett velforening
- Detaljregulering m/ plankart Plan ID 202201 24.04.2024, vedtatt dato 17.06.2024
- Utomhusplan datert 20.09.2024
- Parkerings kart
- Grunnboksutskrift datert 19.11.2024
- Bustadoppføringslova
- Overtakelsesprotokoll

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....  
Aslambek Tausov

.....  
Rygehus Prosjekt AS

Initialer kjøper:

Initialer selger:

10/10



**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

**Signatarer:**

| Navn                                                     | Fødselsdato              | Metode           | Dato                                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|
| Tausov, Aslambek Kharonovitsj<br>Stangeland, Stein Magne | 07.02.1968<br>22.04.1967 | BANKID<br>BANKID | 18.08.2025 17:51<br>15.08.2025 09:21 |



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# ROMSKJEMA 1. ETASJE

Prosjekt: Alvetunet bolig 6-7 og 8

Dato: 20.11.2024

| Rom                    | Gulv                                                                 | Vegger                         | Dører<br>(Type)                   | Innertak<br>(Himling)          | Listverk                             | Tilleggsopplysninger                                                                                                                                                             |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entre                  | Støpt betonggulv<br>Diffusjonstett<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt |                                   | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmloser og<br>fotlister. | Generelt alle tørre rom. Parkett 3 stav, hvit matt eik.<br>Listverk vil ha synlige gjæringer og spikerhull. Listefritt<br>mellom tak og vegg. Åpen hvitmalt trapp med stålspler. |
| Stue/kjøkken           | Støpt betonggulv<br>Diffusjonstett<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt |                                   | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmloser og<br>fotlister. | Kjøkken iht kjøkkentegninger av 08.10.2024                                                                                                                                       |
| WC                     | Støpt betonggulv<br>Diffusjonstett<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmloser og<br>fotlister. |                                                                                                                                                                                  |
| Bi-inngang<br>vaskerom | Gulvfliser og<br>varmekabler, fliser<br>med sokkel                   | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalt, karmloser                  | Til vaskerommet er det inkl. 30x30 fliser i Carnabyserien<br>som finnes i 4 farger.                                                                                              |
| Utvendige<br>boder     | Betong                                                               | *Synlig reisverk               | Antrasittgrå slett<br>boddør      | *Synlig reisverk               |                                      | *Himling og vegger i henhold til brannkonsept av<br>27.11.2024                                                                                                                   |

Alvetunet 6-7 og 8

Utskriftsdato: 28.01.2025

## ROMSKJEMA 2. ETASJE

Prosjekt: Alvetunet bolig 6-7 og 8

Dato: 20.11.2024

| Rom   | Gulv                                       | Vegger                                   | Dører<br>(Type)                   | Innertak<br>(Himling)          | Listverk                              | Tilleggsopplysninger                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sov 2 | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt           | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister og<br>fotlister. | Generelt alle tørre rom. Parkett 3 stav, hvit matt eik. Listverk<br>vil ha synlige gjæringer og spikerhull. Listefritt mellom tak og<br>vegg. |
| Sov 3 | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt           | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister og<br>fotlister. |                                                                                                                                               |
| Sov 4 | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt           | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister og<br>fotlister. |                                                                                                                                               |
| Sov 5 | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt           | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister og<br>fotlister. |                                                                                                                                               |
| Bad   | Varmekabler, fliser,<br>nedsenk i dusj     | Fliser                                   | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister                  | Pro Beton 60x60 som kan velges i 3 farger.<br>Både til gulv og vegger med tilhørende mosaikk.<br>nedsenk i dusj.                              |
| Gang  | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Gipsplater sparklet<br>og malt           |                                   | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister og<br>fotlister. | Åpen hvitmalt trapp med stålspliler.                                                                                                          |
| Bod   | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett | Synlig reisverk,<br>gipsplater mot bolig | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte karmhister og<br>fotlister. |                                                                                                                                               |

Alvetunet 6-7 og 8

Utskriftsdato: 28.01.2025

## ROMSKJEMA 3. ETASJE

Prosjekt: Alvetunet bolig 6-7 og 8

Dato: 20.11.2024

| Rom     | Gulv                                            | Vegger                         | Dører<br>(Type)                   | Innertak<br>(himling)          | Listverk                                   | Tilleggsopplysninger                                                                                                                       |
|---------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sov 1   | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett      | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte<br>karmliester og<br>fotliester. | Generelt alle tørre rom. Parkett 3 stav, hvit matt eik. Listverk vil ha<br>synlige gjæringer og spikerhull. Listefritt mellom tak og vegg. |
| Stue    | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett      | Gipsplater sparklet<br>og malt |                                   | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte<br>karmliester og<br>fotliester. |                                                                                                                                            |
| Bad     | Gulvfliser og<br>varmekabler,<br>nedsenk i dusj | Fliser                         | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte<br>karmliester                   | Pro Beton 60x60 som kan velges i 3 farger.<br>Både til gulv og vegger med tilhørende mosaikk.<br>nedsenk i dusj.                           |
| Bod     | Spongulv<br>parkettunderlag<br>Eikeparkett      | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvite slette med<br>hvitmalt karm | Gipsplater sparklet<br>og malt | Hvitmalte<br>karmliester og<br>fotliester. |                                                                                                                                            |
| Utv bod | Tremmegulv                                      | *Synlig reisverk               | Antrasittgrå slett<br>bod-dør     | *Synlig reisverk               |                                            | * Himling og vegger i henhold til brannkonsept av 27.11.2024                                                                               |

Alvetunet 6-7 og 8

Utskriftsdato: 28.01.2025



**Leveransebeskrivelse  
for  
Alvetun BKS2**

**Dato:** 21.01.2025

## Leveransebeskrivelse Rygehus

### Tiltakshaver:

Bostedsadresse:

Telefon arbeid:

Telefon privat:

E-post:

**Byggeadresse:** Alveveien 8, 4314 Sandnes

Gnr.: 69

Bnr.: 3194

|                |       |       |          |      |          |           |       |       |          |
|----------------|-------|-------|----------|------|----------|-----------|-------|-------|----------|
| Plantegninger  | 1:100 | Dato: | 20.09.24 | Rev. | 04.11.24 | Snitt     | 1:100 | Dato: | 20.09-24 |
| Fasader        | 1:100 | Dato: | 20.09.24 | Rev. | 04.11.24 | Romskjema |       | Dato: | 20.11-24 |
| Fundamentplan  | 1: 50 | Dato: |          | Rev. |          | Detaljer  |       | Dato: |          |
| Utomhusplan    | 1:100 | Dato: | 20.09-24 | Rev. |          |           |       |       |          |
| Kjøkkentegning |       | Dato: | 08.10-24 | Rev. |          |           |       | Dato: |          |
| Baderomstegn.  |       | Dato: | 08.10.24 | Rev. |          |           |       |       |          |

### Ansvar for plan- og bygningsloven:

|               | R.H.                                | T.H.                     | Utførelse entreprenør | Tlf. |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------|
| Prosjektering | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rygehus AS            |      |
| Graving       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Stangeland Maskin AS  |      |
| Betong        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | AH bygg AS            |      |
| Tømrer        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rygehus AS            |      |
| Rørlegger     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Forus Rør             |      |
| Våtrom        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Waldeland & Varhaug   |      |
| Elektro       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | El Design             |      |



## Leveransebeskrivelse Rygehus

### HMS:

Tiltakshaver har ansvar i forhold til Byggherreforskriften. Rygehus påtar seg HMS-ansvaret for sine arbeidere.

### GENERELT

Leveransen er i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling, ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktige bestanddeler og funksjoner. Generelt utføres alt arbeid ihht NS3420. Ellers legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden.

Det vil bli mulighet for individuelle løsninger/tilvalg på malerarbeider, trapp, kjøkken, bad, garderobe, farger på innvendige vegger, parkett m/fotlist, fliser, elektro og sanitær. Dette utføres i en kundebehandlerperiode før oppstart av boligen.

Våre underleverandører er seriøse, velrenommerte firma som leverer varer og arbeid i samsvar med våre krav til kvalitet og håndverksmessig utførelse.

Rygehus forbeholder seg rett til å foreta endringer på konstruksjon og eventuelt materialer dersom dette ikke medfører endring i pris eller kvalitet.

### BJELKELAG - GOLV OG HIMLING

Bjelkelag i Rygehus dimensjoneres i samsvar med byggeforskriftene etter SINTEF Byggforsk bjelkelagstabeller. Konstruksjon bygges opp på tradisjonell måte av kvalitetssorterte materialer. På bjelkene monteres golv av godkjente plater. Som isolasjon mot kalde flater benyttes mineralull for å oppnå nødvendig varmeisolasjon iht. varmetapsberegning. Bjelkelag som ikke har isolasjon som standard, vil leveres med 150mm isolasjon i soner mot golvvarme, som f.eks. i bad.

Himlinger og skråhimling utføres med gipsplater. Bjelkelag kan etter avtale med Rygehus tilrettelegges for støpt golv. Inventar/innredning etc. som har høy vekt må det opplyses om. Slike laster som påføres konstruksjonen må prosjekteres i hvert tilfelle. *Evt. peis eller brannmur skal understøttes av mur / betong.*

### YTTERVEGGER

Yttervegger er bygget opp av bindingsverk. På yttersiden av bindingsverket monteres vindtettplater og lekter. Kledning leveres 2 strøk grunnet. Eventuell kontrastfarge grunnet 2 strøk. Stående kledning. Kledning må etterbehandles med minst ett strøk ved første anledning.

Hjørner og overganger tillegg sikres med pappremser for å oppnå en best mulig vindtetting. For å redusere varmetap fylles mellomrommet mellom stolpene med mineralull. Innvendig kles veggene med diffusjonssperre og gipsplater. For å ivareta kravene til varmeisolasjon, kan det forekomme at hele eller deler av yttervegg må utføres for øket isolasjonsmengde.

### GRUNNARBEID, MURING OG BETONGARBEIDER:

## Leveransebeskrivelse Rygehus

Gangvei og gårdsplass til den enkelte bolig leveres gruset, hagearealet leveres med stedlige masser. Rygehus AS forbeholder seg retten til å foreta endringer på utomhusplan. **Høyder og terreng vist på tegninger og utomhusplan er illustrasjoner og nødvendigvis ikke i samsvar med virkelige høyder og terreng. Dette vil bli tilpasset den enkelte bolig. Lovpålagt sikring med gjerder, utføres med enkelt spilerekkverk i tre, ubehandlet.**

Bakmur beskyttes med grunnmurspapp (Platon) og fylles inntil med drenerende fyllmasse. Valg av grunnmursystem, plassering av isolasjon og mengde isolasjon sjekkes iht beregninger som er basert på hele boligens varmetaps-/energiberegning. Betongarbeid skal leveres etter toleranseklasse 1. Tabell F.11.7, der annet ikke er angitt. Gulvet vil da kreve avretting før legging av parkett/belegg/fliser. Alle synlige betongoverflater leveres ubehandlet. Sparkling/avretting av betong og tregulv for gulvlegger er kun medregnet der parkett eller belegg inngår i leveransen til Rygehus.

### TAK / TAKTEKKING

Som bærende takkonstruksjon benytter Rygehus, takstoler eller sperr. Disse lages på tradisjonell måte av kvalitetssorterte materialer og dimensjoneres etter byggeforskriftene. Det monteres kledning under gesims. Som taktekkning benyttes tjærepapp/papptekking uten lister.

### YTTERDØRER

Utvendige dører leveres utadslående. De er alle utstyrt med tetningslister og konstruert for å tåle store svingninger i både vær og temperatur. Hoveddør, evt. bakgangsdør, balkong / terrassedør og / eller kjellerdør leveres med låssylindre som betjenes med nøkkel fra utsiden, og låseknapp på innsiden.

### VINDUER

Alle vinduer tilfredsstiller kravene til Norsk Dør og Vinduskontroll. Vinduene leveres innbruddsikrede og i tillegg er lukkevinduer barnesikret. Lukkevinduer leveres i henhold til tegning. Vinduer og utv dører leveres med farge RAL 7016 Grå antrasitt. Vindusforinger og dørforinger innvendig i yttervegg leveres hvite.

### VENTILASJON

For å oppnå et godt inneklima monteres balansert ventilasjon med varmegjennvinner i alle Rygehus med avtrekk fra kjøkken, bad / dusj, wc og vaskerom. Friskluft tilføres oppholdsrom og soverom. Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at kanaler, rør etc. må legges åpent. I boligrom blir disse synlig innkasset. I enkelte rom, eller deler av rom, kan himling senkes til lavere høyde enn 2,4 m. Ventilasjonenshet samt fordelingsenhet for interne rør er i hovedsak plassert på vegg i vaskerom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.

### BRANNVERN

På kjøkken er det levert med komfyrvakt for beskyttelse mot brann, samt det monteres en seriekoblet brannmelder i hver etasje. Det levers også 1 stk 6 kg brannslukningsapparat.

### TØMRERARBEID

Arbeidet utføres i samsvar med våre tegninger og detaljer. Vårt faglige ansvar følges opp med egen byggeledelse. For tillatt avvik på utførelsen og overflater innvendig gjelder toleranseklasse PC og utvendig klasse PD i NS 3420, 4. utgave 2008.

## Leveransebeskrivelse Rygehus

Rygehus oppføres i.h.t. gjeldende byggeforskrifter, og de til enhver tid gjeldende Rygehusdetaljer. Arbeider som ikke er medtatt i denne beskrivelsen skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Rygehus tar forbehold om endringer i bygningslovgivningen som måtte medføre fysiske eller økonomiske konsekvenser.

### **Dragere, søyler og kasser**

Utvendige og innvendige dragere og søyler leveres i henhold til forskrifter. Søyler og dragere kan være synlige i boligrom, dvs. sprang i vegger og tak. Kasser, nedforinger av himling og påføring av vegger utføres hvor dette er nødvendig. Utvendige søyler og dragere leveres ubehandlet.

### **INNVEDIGE DØRER**

Fabrikkmalte hvite slette med hvitmalt karm. Dempelist i karm kan leveres på forespørsel.

### **LISTVERK**

I henhold til romskjema.

### **KJØKKEN/BAD**

Leveres iht egne kjøkkentegninger og beskrivelse. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Kjøkken og bad leveres av AUBO/Monter AS. Garderobeskap eller innredning er ikke inkludert i leveransen.

### **TRAPP**

Åpen furutrapp fabrikk malt hvit S0502Y. Håndrekker type A 87x40 mm slettprofil. Rekkverk med 16 mm stålspiler.

### **ELEKTRIKER**

I alle boligene leveres det punkter iht. Nek 400/2022. Termostatstyrte varmekabler i våtrom. 2-3 stk røkvarslere tilkoblet 230V fordelt på etasjene. Komfyrvakt over platetoppen. 1 stk utelampe ved hoveddør, med opp ned lys.

### **RØRLEGGER**

Se egen beskrivelse fra Forus Rør AS av 10.01.2025

### **MALERARBEIDER**

Innvendige malerarbeider i henhold til romskjema. Dersom innvendig maler og gulvleggerarbeid i tørre rom trekkes ut fra leveransen må forbruker sørge for alle materialleveranser og arbeid i tilknytning til avretting, sparkling, maling, tapetsering og gulvleveranse. Avretting av alle gulv må utføres av forbruker før gulvlegging. Hvis det blir valgt malerarbeid er utførelsen beregnet som klasse K2 (ikke beste klasse estetisk kvalitet) Overflater med sidelys vil kunne fremstå som ujevnt malebehandlet med skyggeeffekter på grunn av variasjon i underliggende overflate. Oppgradering til klasse K3, kan leveres mot pristillegg. Dette betinger også at det velges gips med forsinkede platekanter på alle sider.

### **PIPE/OVN**

Det er påbudt å levere skorstein i alle boliger. Selve vedovnen trenger ikke leveres og monteres. Vi har derfor ikke medtatt vedovn i leveransen. Pipeløpet er tegnet inn på tegning, og avsluttes i skråhimling 3 etg, for bolig nr 5 og 9 avsluttes skorstein i himling 1 etg.

### **FORSIKRING**

Byggeplassforsikring av bygget samt ansvarsforsikring for leverandørens arbeider i byggetiden fra kontraktsinngåelse til overtakelse. Dette gjelder kun for ferdighusleveranse. Kjøper er forpliktet å tegne egen ansvarsforsikring for sine arbeider og entreprenører han engasjerer.

## Leveransebeskrivelse Rygehus

Følgende inngår ikke i leveransen:

- Utvasking
- Stige for rømning
- Lamper, ovner, hvitevarer, garderobehyller og møbler.
- Gartnerarbeider, inngjerding, fast dekke i gårdsrom

Leveransens omfang og utførelse gjøres i henhold til denne leveransebeskrivelsen.  
Denne beskrivelse er utferdiget i 2 eksemplarer.

Dato:

Dato:

.....  
Kunde

.....  
Leverandørs underskrift

## TILBUD OG ENDRINGSKONTRAKT

**FIRMANAVN:**  
Forus Rør AS

OG

**KUNDE:** Aslambek Tausov  
**E-POST:** as\_tau@yahoo.no  
**TLF:** 97660973

**UTBYGGER:** RYGE HUS PROSJEKT AS  
**PROSJEKTADRESSE:** ALVATUN BKS 2  
**BOLIGADRESSE:** ALVESTIEN 15  
**BOLIG:** 8

Dato: 07.10.2025

Forus rør prosjektnr: 6957

| Ant | Art nr   | BESKRIVELSE AV FORANDRING                                                           | Pris           |
|-----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|     |          | <b>DIVERSE:</b>                                                                     |                |
|     |          | DET ER BEREGNET NYE BUNNLEDNINGER TIL 1 METER UTFORBI GRUNNMUR                      |                |
|     |          | DET ER IKKE MEDTATT GRAVING AV BUNNLEDNINGER                                        |                |
|     |          | VANNLEDNINGER LEGGES I TYPE RØR I RØR SYSTEM                                        |                |
|     |          | DET ER BEREGNET 1 STK RØR I RØR SKAP                                                |                |
|     |          | DET ER MEDTATT 1 STK VANNUTKASTER                                                   |                |
|     |          | DET ER IKKE MEDTATT UTVENDIGE ARBEIDER                                              |                |
|     |          | DET ER IKKE MEDTATT LEGGING KOBLING AV TAKVANNSRØR                                  |                |
|     |          | DET ER IKKE MEDTATT LYDDEMPENDE AVLØPSSTAMMER                                       |                |
|     |          | DET ER IKKE MEDTATT FORDRØYINGS ANLEGG GRAVER LEVERER DETTE                         |                |
|     |          | 1 STK AUTOMATISK VANNSTOPPEVENTIL MED TRÅDLØSE FØLERE ( KREVER STRØM VED HOVEDKRAN) |                |
|     |          | LUFTING AV SPILLVANN ER MEDTATT TILKOBLT TAKHATT SOM LEVERES OG MONTERES AV ANDRE   |                |
|     |          | STIKK SKAL LIGGE KLAR PÅ TOMTEN                                                     |                |
|     |          | <b>FORBEHOLD</b>                                                                    |                |
|     |          | FØLGENDE FORHOLD GJELDER OG ER IKKE MEDTATT I PRISEN                                |                |
|     |          | BYGNINGSMESSIGE OG ELEKTRISKE ARBEIDER SPIKERSLAG FOR INNFESTNINGER                 |                |
|     |          | PRISSTIGNING IHHT GJELDENE INDEKS FOR RØRLEGGARBEIDER                               |                |
|     |          | <b>VASKEROM 1 ETG</b>                                                               |                |
|     |          | OPPLEGG BEREDER, VASKEMASKIN, VASKEKAR OG HOVEDKRAN                                 |                |
| 1   | 1364833  | OSO SAGA 200 L BEREDER                                                              |                |
| 1   |          | EKSPANSJONSKAR - TILBAKESLAGSVENTIL- SIL- VANNMÅLERKONSOLL- REDUKSJONSVENTIL        |                |
| 1   | FSE-2002 | FLOWSTOP EASY VANNSTOPPEVENTIL                                                      |                |
| 1   |          | RØR I RØR SKAP                                                                      |                |
| 1   |          | SLUK I GULV                                                                         |                |
| 1   | 6321824  | INTRA VASKEKAR FOR VEGG                                                             |                |
| 1   | 4364958  | ALTERNA PRO VEGGBATTERI                                                             |                |
| 1   |          | KRAN OG AVLØP FOR VASKEMASKIN                                                       |                |
|     |          | <b>BAD 2 ETG.</b>                                                                   |                |
|     |          | OPPLEGG WC, VASK, OG DUSJ                                                           |                |
| 1   | 6122374  | TECE VEGGRAMME MED LEKKASJEPOSE                                                     |                |
|     | 6122461  | TECE NOW HVIT TRYKKNAPP                                                             |                |
| 1   | 6002231  | PORSGRUND SEVEN D VEGGSKÅL                                                          |                |
| 1   | 6004216  | PORSGRUND SEVEN D PROPENSETTE                                                       |                |
| 1   | 6312521  | VIKINGBAD MADS 90 X 90 DUSJHJØRNE                                                   |                |
| 1   | 4501535  | AZUR KROM TAKDUSJSETT                                                               | DIFFPRIS 2 960 |
|     | 4517413  | EASY CLEAN VANNLÅS KROM                                                             | EKSTRA 879     |
|     | 4200178  | ORAS SAGA SERVANT BATTERI                                                           |                |
|     |          | <b>KUNDEN SKAFFER OG MONTERER BADEROMSMØBLER SELV, VI KOBLER</b>                    |                |
| 1   |          | STANDARD SLUK                                                                       |                |
|     |          | <b>BAD 3 ETG.</b>                                                                   |                |
|     |          | OPPLEGG WC, VASK, OG DUSJ                                                           |                |
| 1   | 6122374  | TECE VEGGRAMME MED LEKKASJEPOSE                                                     |                |
|     | 6122461  | TECE NOW HVIT TRYKKNAPP                                                             |                |
| 1   | 6002231  | PORSGRUND SEVEN D VEGGSKÅL                                                          |                |
| 1   | 6004216  | PORSGRUND SEVEN D PROPENSETTE                                                       |                |
| 1   | 6312521  | VIKINGBAD MADS 90 X 90 DUSJHJØRNE                                                   |                |
| 1   | 4501535  | AZUR KROM TAKDUSJSETT                                                               | DIFFPRIS 2 960 |
| 1   | 451713   | EASY CLEAN VANNLÅS KROM                                                             | EKSTRA 879     |
| 1   | 4200178  | ORAS SAGA SERVANT BATTERI                                                           |                |
|     |          | <b>KUNDEN SKAFFER OG MONTERER BADEROMSMØBLER SELV, VI KOBLER</b>                    |                |
| 1   |          | STANDARD SLUK                                                                       |                |
|     |          | <b>WC ROM 1 ETG.</b>                                                                |                |
|     |          | OPPLEGG WC OG SERVANT                                                               |                |
| 1   | 6122374  | TECE VEGGRAMME MED LEKKASJEPOSE                                                     |                |
| 1   | 6122461  | TECE NOW HVIT TRYKKNAPP                                                             |                |



[illegible]

Data

Jimmy Unhammer  
Sign, seller

✕

**TILVALGSAVTALE MED BOLIGKJØPER SOM FAKTURERES AV BYGGHERRE/ENTREPRENØR**

|               |                                   |                         |              |
|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------|
| Boligkjøper:  |                                   |                         |              |
| Prosjektnavn: | Rygehus Prosjekt - Alvetunet BKS2 | Hus/leilighetsnummer:   |              |
| Kundenummer:  | 10058367                          | Selgers prosjektnummer: | 48416-500674 |

|                                                                  | Bolig 8 - Aslambek Tausov - 6 - Bad 2. etg. - 2 |          | Bolig 8 - Aslambek Tausov - 6 - Bad 3. etg. - 3 |          | Bolig 8 - Aslambek Tausov - 6 - Unik - 4 |           |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|----------|------------------------------------------|-----------|
| Ny innredning. Veil., eks mva.<br>(ikke frakt og montasje)       | 9,297.60                                        |          | 8,360.80                                        |          | 70,852.74                                |           |
| Standard innredning. Veil., eks mva.<br>(ikke frakt og montasje) | 9,297.60                                        |          | 8,360.80                                        |          | 50,957.54                                |           |
| Differanse                                                       | 0.00                                            |          | 0.00                                            |          | 19,895.20                                |           |
| Tillegg (ikke medregnet mva./frakt/montasje)                     | 0.00                                            |          | 0.00                                            |          | 19,895.20                                |           |
| Frakt (Pris for standard + Ny pris)                              | 492.77                                          | 492.77   | 443.12                                          | 443.12   | 2,700.75                                 | 3,356.86  |
| + Differanse for Frakt                                           | 0.00                                            |          | 0.00                                            |          | 656.11                                   |           |
| Montering (Pris for standard + Ny pris)                          | 3,950.17                                        | 3,539.17 | 1,744.42                                        | 1,744.42 | 13,719.60                                | 20,257.62 |
| + Differanse for montering                                       | -411.00                                         |          | 0.00                                            |          | 6,538.02                                 |           |
| + Ekstra revideringer                                            | 0.00                                            |          | 0.00                                            |          | -3,837.00                                |           |
| + Miljøgebyrer                                                   | 0.00                                            |          | 0.00                                            |          | 0.00                                     |           |
| + Endringsgebyrer                                                | 0.00                                            |          | 0.00                                            |          | 0.00                                     |           |
| + Tillegg eks. mva.                                              | -411.00                                         |          | 0.00                                            |          | 23,252.33                                |           |
| + Entreprenør påslag                                             | 0.00 %                                          | 0.00     | 0.00                                            | 0.00     | 0.00                                     |           |
| Tillegg eks. mva. inkl. Entreprenør påslag                       | -411.00                                         |          | 0.00                                            |          | 23,252.33                                |           |
| + Mva %                                                          | 25.00 %                                         | -102.75  | 0.00                                            | 0.00     | 5,813.08                                 |           |
| Tillegg inkl. mva.                                               | -513.75                                         |          | 0.00                                            |          | 29,065.42                                |           |
| <b>TOTAL KJØPESUM TILVALGSAVTALE</b>                             | <b>kr. 28,551.66</b>                            |          | Andel Entreprenør påslag: kr. 0.00              |          |                                          |           |

Dato og signatur Boligkjøper: \_\_\_\_\_



### Aslambek Kha Tausov

Galeiveien 1d  
4077 Hundvåg  
+4797660973  
as\_tau@yahoo.no

### TILBUD

Referanse 6232  
Opprettet 06. oktober 2025  
Gyldig Til **12. oktober 2025**  
Selger sebasorens  
Butikk 1512 Elkjøp Sandnes  
Stokkamyrveien 18B, 4313 Sandnes

### Vareoversikt (link. Moms)

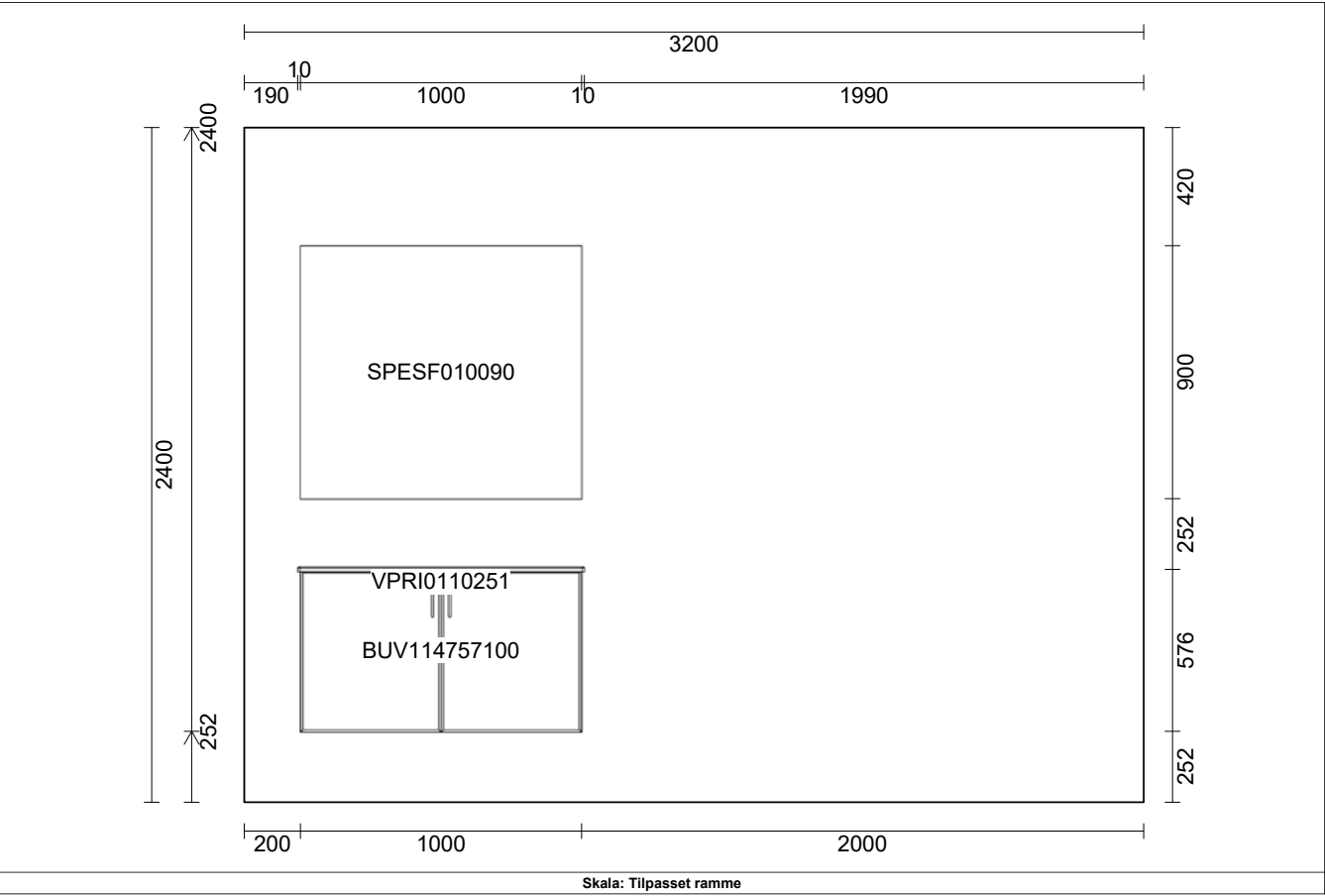
|                                     |                                                                                         | Ant. | Pris      | Rabatt | Din Pris  | Total            |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|--------|-----------|------------------|
| HOME 29. oktober 2025 15:00 - 22:00 |                                                                                         |      |           |        |           |                  |
| 912355                              | Electrolux ExtractorHob HHHB860FMC                                                      | 1    | 18 746,00 | 556,31 | 18 189,69 | <b>18 189,69</b> |
| 914359                              | Electrolux Ovn OOP848NB                                                                 | 1    | 8 446,00  | 250,65 | 8 195,35  | <b>8 195,35</b>  |
| INSTALLOVEN                         | Installasjon av stekeovn                                                                | 1    | 1 795,00  | 53,27  | 1 741,73  | <b>1 741,73</b>  |
| 783440                              | Electrolux Oppvaskmaskin EEG69400W Helintegrert                                         | 1    | 7 696,00  | 228,39 | 7 467,61  | <b>7 467,61</b>  |
| INSTALLDISHI                        | Installasjon av integrert oppvaskmaskin (dryppbrett selges separat)                     | 1    | 3 695,00  | 109,65 | 3 585,35  | <b>3 585,35</b>  |
| 912055                              | Electrolux Kombiskap ENT6MD18S3 (Integrert)                                             | 1    | 10 496,00 | 311,48 | 10 184,52 | <b>10 184,52</b> |
| INSTALLFRIDGI                       | Installasjon av integrert kjøleskap, fryser eller kombiskap (gjelder ikke side-by-side) | 1    | 2 695,00  | 79,98  | 2 615,02  | <b>2 615,02</b>  |
| INSTALLHOBNO                        | Installasjon av platetopp                                                               | 1    | 1 795,00  | 53,27  | 1 741,73  | <b>1 741,73</b>  |
| <b>Terms &amp; conditions:</b>      |                                                                                         |      |           |        |           |                  |
| FREIGHT                             | Freight fee                                                                             | 1    | 1 279,00  |        | 1 279,00  | <b>1 279,00</b>  |

|                       |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Total frakt ink. moms |                  | <b>1 279,00</b>  | Total eks. moms  | 44 000,00        |
| Total rabatt          |                  | <b>1 643,00</b>  | Moms             | 11 000,00        |
| Moms                  | Grunnlag         | Moms             | Total            | Total ink. moms  |
| 25.00%                | 44 000,00        | 11 000,00        | 55 000,00        | <b>55 000,00</b> |
| <b>Sum</b>            | <b>44 000,00</b> | <b>11 000,00</b> | <b>55 000,00</b> |                  |



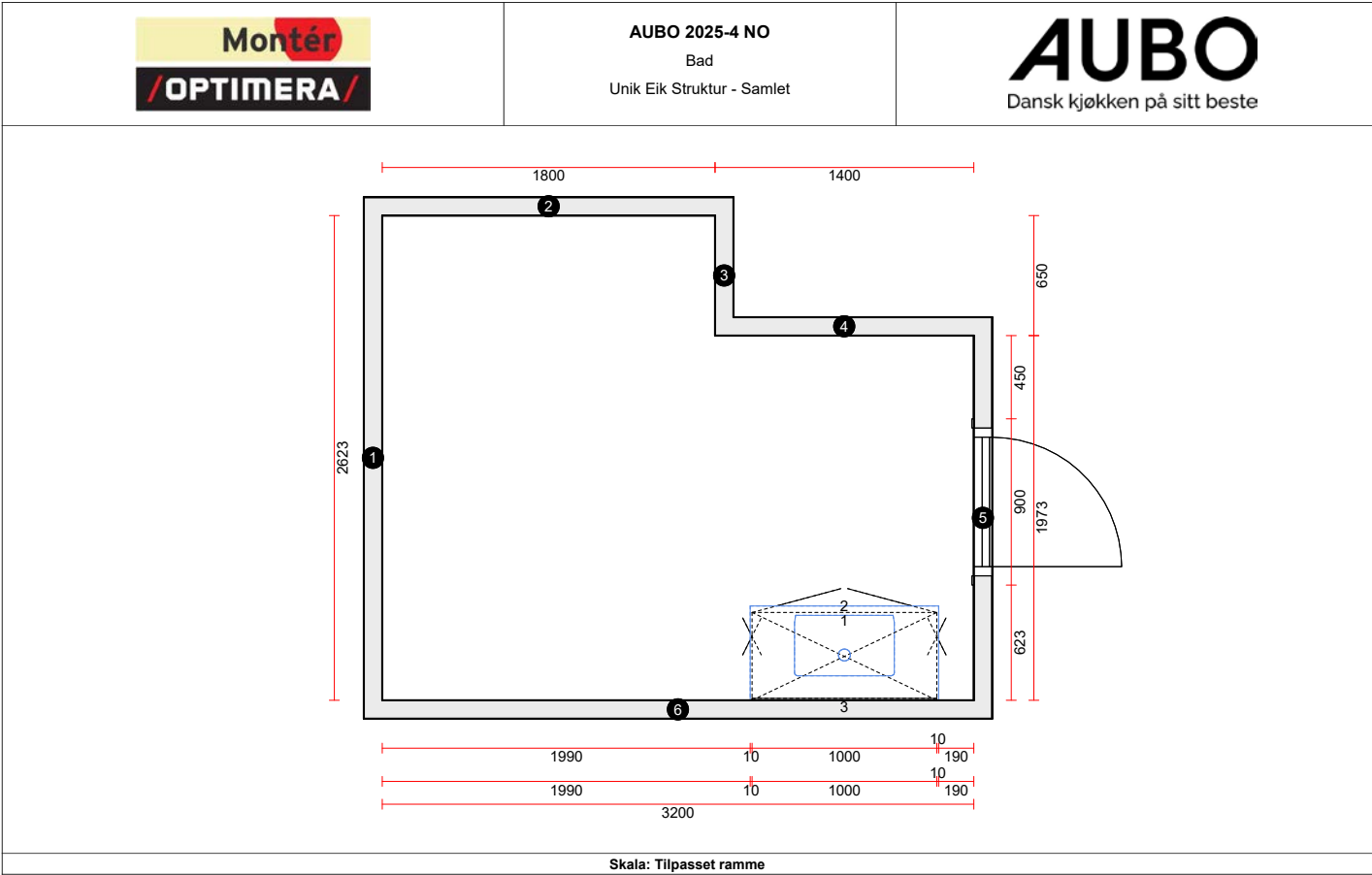
Oppriss: 500674/6/2 Bolig 8 - Aslambek Tausov - Bad 2. etg.  
Prosjekt: Rygehus Prosjekt - Alvetunet BKS2

Skrevet ut: 26.09.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Dirdal, Cathrine Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forklares 2 av 16

Perspektivtegning: 500674/6/2 Bolig 8 - Aslambek Tausov - Bad 2. etg.  
Prosjekt: Rygehus Prosjekt - Alvetunet BKS2

Skrevet ut: 26.09.2025

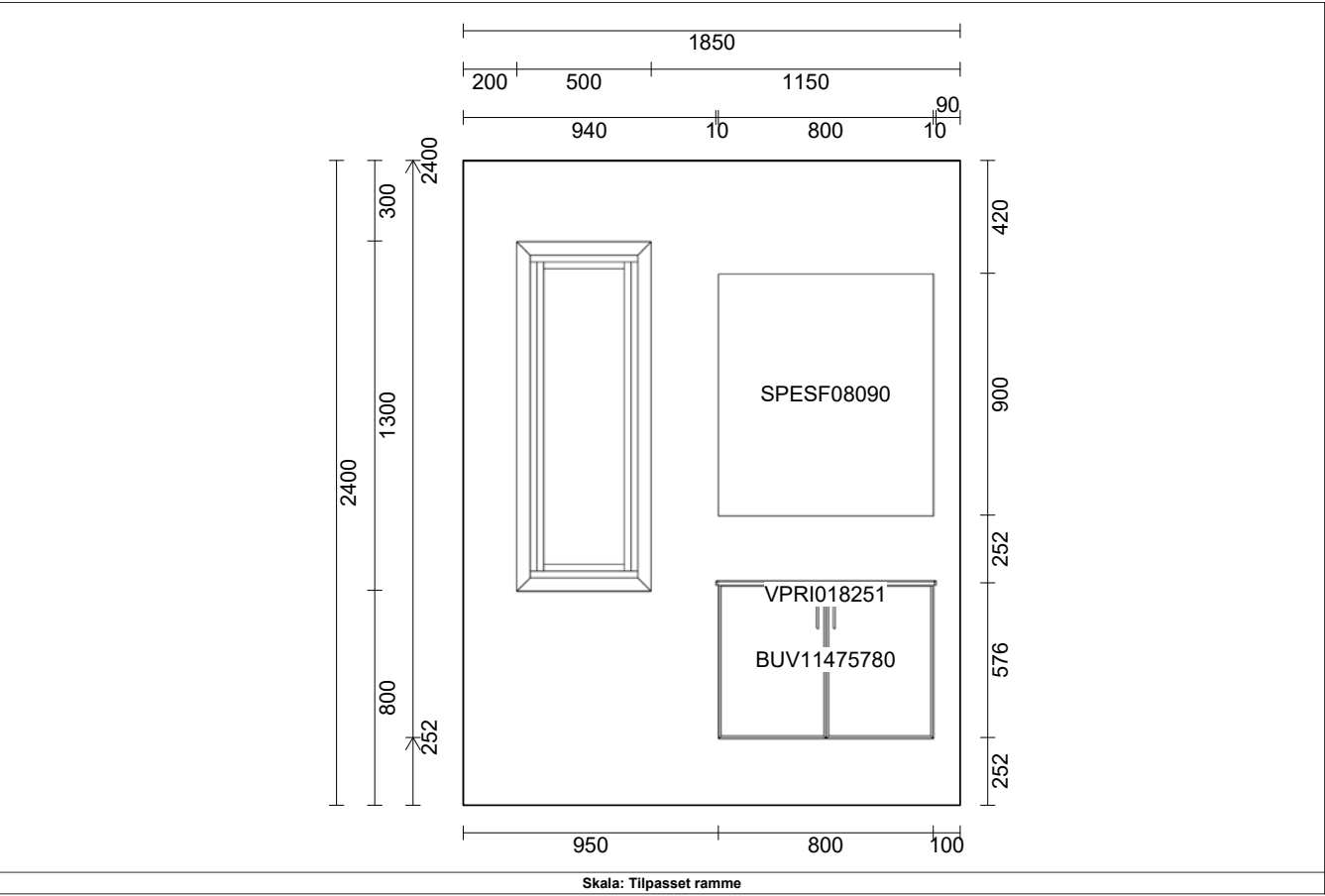


MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forklares 3 av 16

Side:1 (1)

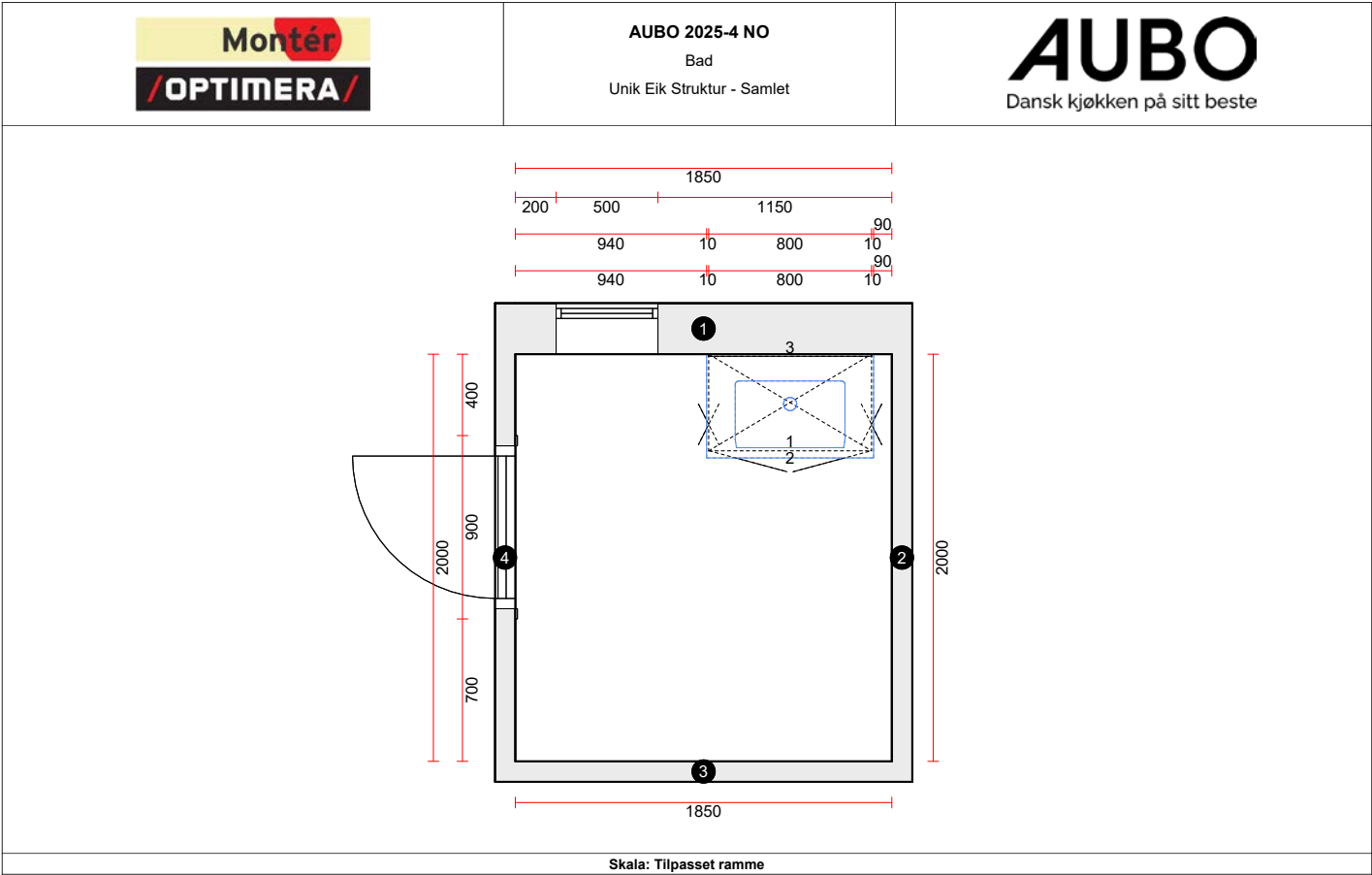
Oppriss: 500674/6/3 Bolig 8 - Aslambek Tausov - Bad 3. etg.  
Prosjekt: Rygehus Prosjekt - Alvetunet BKS2

Skrevet ut: 26.09.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas på stedet.

Selger: Dirdal, Cathrine Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forklares 5 av 16

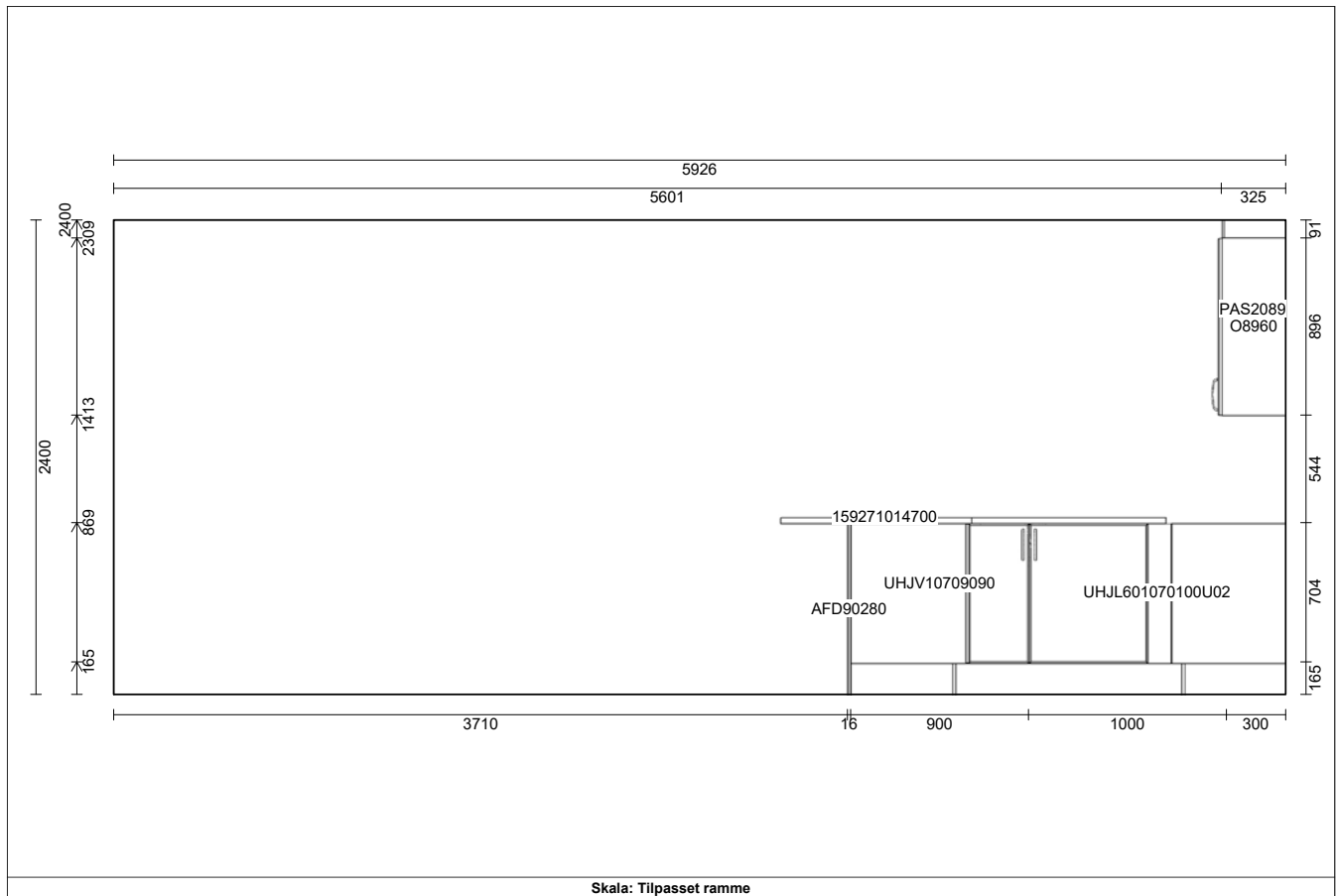
Side: 1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forklares

Side:1 (1)

Skrevet ut: 17.10.2025

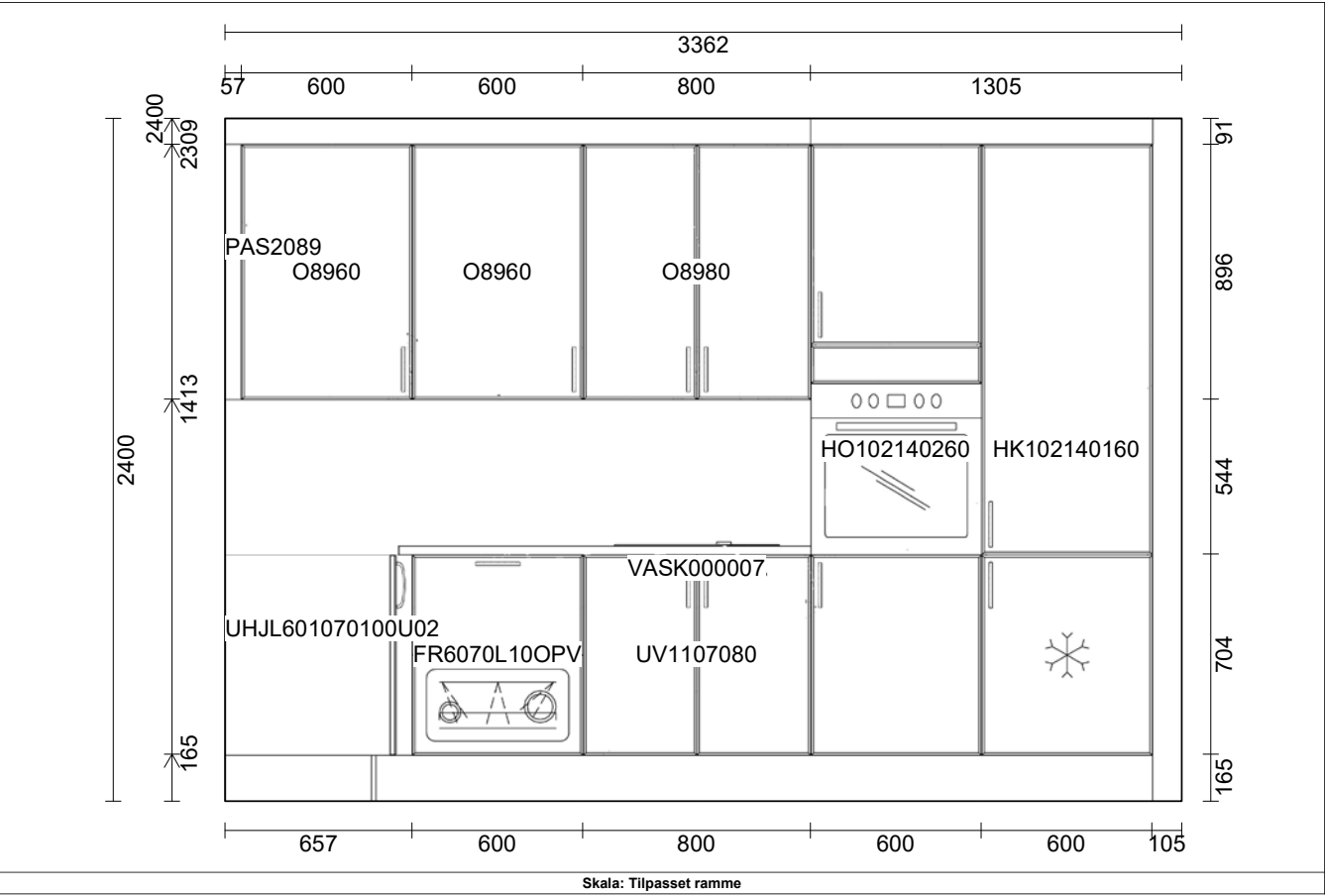


Selger: Dirdal, Cathrine      Side:1 (1)



Oppriss: 500674/6/4 Bolig 8 - Aslambek Tausov - Unik  
Prosjekt: Rygehus Prosjekt - Alvetunet BKS2

Skrevet ut: 17.10.2025

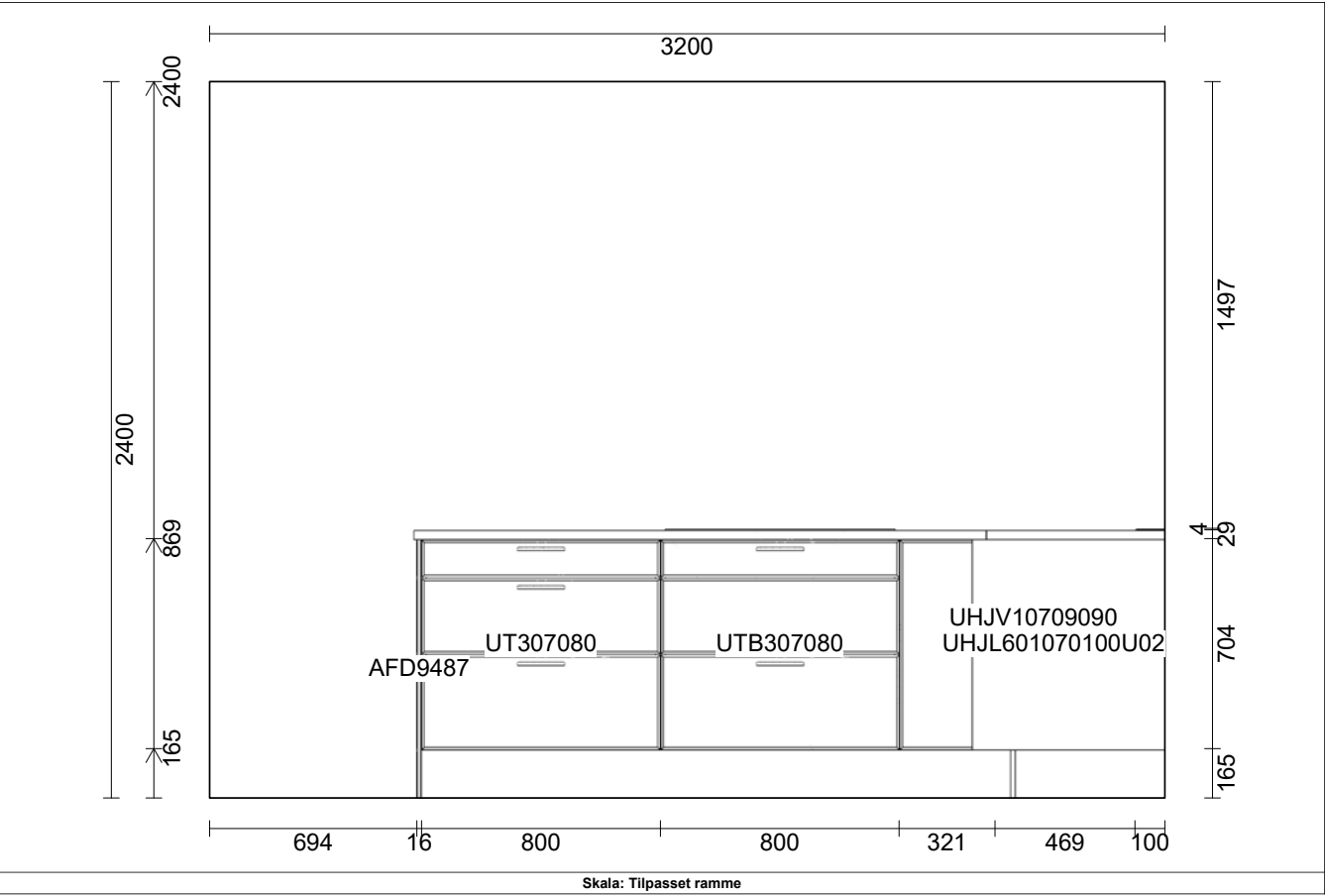


MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas på stedet.

Selger: Dirdal, Cathrine Side:1 (1)

Oppriss: 500674/6/4 Bolig 8 - Aslambek Tausov - Unik  
Prosjekt: Rygehus Prosjekt - Alvetunet BKS2

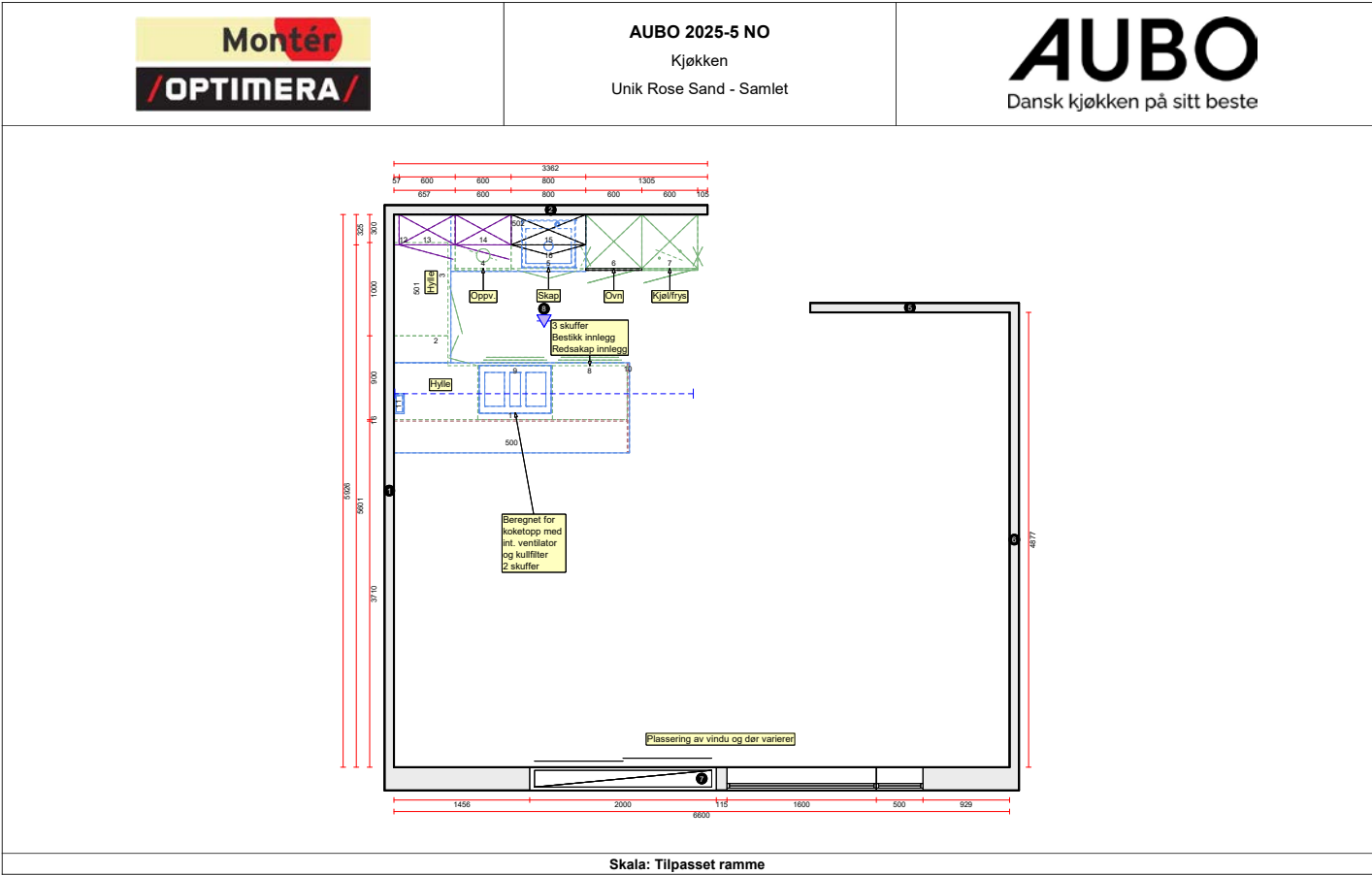
Skrevet ut: 17.10.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas på stedet.

Selger: Dirdal, Cathrine

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forklares 10 av 16



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forklares

Side:1 (1)

RYGEHUS PROSJEKT AS  
ENGELSVOLLVEGEN 264  
4353 Klepp stasjon  
MVA Nr

Leveringsadresse  
RYGEHUS PROSJEKT AS  
ENGELSVOLLVEGEN 264  
4353 Klepp stasjon

Dato 17-10-2025

Tlf. nr 45106699  
Tlf. nr  
E-post kastad@rygehus.no  
Kundenummer 10058367

Leveringsinfo  
Tlf. nr 45106699  
Tlf. nr  
E-post kastad@rygehus.no

| Vår ref.        | Vår ref. tlf | Vår ref. e-post           | Tilbudsnr         |
|-----------------|--------------|---------------------------|-------------------|
| Cathrine Dirdal | 48250416     | cathrine.dirdal@monter.no | 1013-500674/48416 |

## Elementliste

### Bolig 8 - Aslambek Tausov - Bad 2. etg.

#### AUBO 2025-4 NO

##### Bad

Model : Unik Eik Struktur - Samlet  
Forkant på skrog : Hvit standard  
Integrerte sider : Unik Eik Struktur  
Farge Dekorskap Sense : \*Ingen

##### Standardprodukter

Model : Standard

##### Speil/sprutplater

Model : Alu Laminat

##### Vask

Model : Vask

#### Møbler

| Posisjon | Kode         | Varebeskrivelse                   | Heng | Friside | Friside Variant | Antall | Enhet |
|----------|--------------|-----------------------------------|------|---------|-----------------|--------|-------|
| 1.       | BUV114757100 | Bad vaskeskap tom 100 cm          |      | Begge   | UES             | 1.00   | stk   |
| 1.1      | INT4857      | Integrert badside H: 576 - D: 475 |      |         |                 | 2.00   | stk   |

### Tilbehør

| Posisjon Kode | Varebeskrivelse | Heng                           | Friside | Friside Variant | Antall | Enhet |
|---------------|-----------------|--------------------------------|---------|-----------------|--------|-------|
| 3.            | SPESF010090     | Speil, rektangulær SF0-100/90  |         |                 | 1.00   | stk   |
| 450.          | GREB000022      | Grep Bridge Matt Nikkel 128 mm |         |                 | 2.00   | stk   |

## Bolig 8 - Aslambek Tausov - Bad 3. etg.

### AUBO 2025-4 NO

#### Bad

Model : Unik Eik Struktur - Samlet  
Forkant på skrog : Hvit standard  
Integrerte sider : Unik Eik Struktur  
Farge Dekorskap Sense : \*Ingen

#### Standardprodukter

Model : Standard

#### Speil/sprutplater

Model : Alu Laminat

#### Vask

Model : Vask

### Møbler

| Posisjon Kode | Varebeskrivelse | Heng                              | Friside | Friside Variant | Antall | Enhet |
|---------------|-----------------|-----------------------------------|---------|-----------------|--------|-------|
| 1.            | BUV11475780     | Bad vaskeskap tomt 80 cm          | Begge   | UES             | 1.00   | stk   |
| 1.1           | INT4857         | Integrert badside H: 576 - D: 475 |         |                 | 2.00   | stk   |

### Benkeplater

| Posisjon Kode | Varebeskrivelse | Heng                                   | Friside | Friside Variant | Antall | Enhet |
|---------------|-----------------|----------------------------------------|---------|-----------------|--------|-------|
| 2.            | VPRI018251      | PRISMA VASK hvit matt 82/51            |         |                 | 1.00   | stk   |
| 2.1           | VANDLAASB       | Vask - vannlås bad, komplett McALPHINE |         |                 | 1.00   | stk   |

### Tilbehør

## Bolig 8 - Aslambek Tausov - Unik

### AUBO 2025-5 NO

#### Kjøkken

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Model                   | : Unik Rose Sand - Samlet |
| Forkant på skrog        | : Unik Rose Sand          |
| Integrerte sider        | : Unik Rose Sand          |
| Farge Dekorskap Sense   | : *Ingen valg             |
| Farge skrog kjølehjørne | : *Ingen valg             |
| Farge Dekorskap Ramo    | : *Ingen                  |

#### Standardprodukter

|       |            |
|-------|------------|
| Model | : Standard |
|-------|------------|

#### Sokler

|       |                  |
|-------|------------------|
| Model | : Unik Rose Sand |
| Farge | : Unik Rose Sand |

#### Foringer

|       |                  |
|-------|------------------|
| Model | : Unik Rose Sand |
|-------|------------------|

#### Frisider

|       |                  |
|-------|------------------|
| Model | : Unik Rose Sand |
|-------|------------------|

#### Vask

|       |        |
|-------|--------|
| Model | : Vask |
|-------|--------|

#### Fronter

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| Model | : Unik Rose Sand - Samlet |
|-------|---------------------------|

#### Takavslutning

|       |                  |
|-------|------------------|
| Model | : Unik Rose Sand |
|-------|------------------|

#### Aubo TCM benkeplater

#### Laminat

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Model         | : Laminat m/rett kant ABS 30 mm |
| Laminattype   | : BP6672 (max 408 cm) A         |
| Forkant (ABS) | : ABS A6672                     |
| Tykkelse      | : 30mm                          |

#### Generelle produkter

|       |            |
|-------|------------|
| Model | : Standard |
|-------|------------|

#### EVOline

#### Kontakter

|       |     |
|-------|-----|
| Model | : . |
|-------|-----|

### Møbler

| Posisjon | Kode       | Varebeskrivelse                                       | Heng | Friside | Friside Variant | Antall | Enhet |
|----------|------------|-------------------------------------------------------|------|---------|-----------------|--------|-------|
| 1.       | AFD90280   | Dekkside. H:898 B:16 D:2775                           |      |         |                 | 1.00   | stk   |
| 1.1      | MODIF3     | Endring av front/dekkside høyde, bredde, UTEN kanting |      |         |                 | 1.00   | stk   |
| 1.2      | DELKANTK01 | Delkanting Kortsider pr. enhet                        |      |         |                 | 2.00   | stk   |

|     |               |                                                                             |         |       |     |      |     |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|-------|-----|------|-----|
| 7.  | HK102140160   | Kjøleskapselement 60/214 DELT L10 ventilasjonsrist i sokkel                 | Høyre   | Høyre | U02 | 1.00 | stk |
| 7.2 | VENTAKSORT050 | Ventilasjonsrist tak svart                                                  |         |       |     | 1.00 | stk |
| 7.3 | INT58214      | Integrert høyskapsside, dybde= 57,9 cm/høyde: 214,4                         |         |       |     | 1.00 | stk |
| 8.  | UT307080      | Kolonialskap m/1 tandemboxsk./2 tandem-kol.sk. 80 cm L30                    |         |       |     | 1.00 | stk |
| 8.1 | PLASTORA50    | Storromsinnsats, plast sort 50 cm                                           |         |       |     | 1.00 | stk |
| 8.2 | BESTIKA40     | Bestikkinnsats t/tandembox sort 40 cm                                       |         |       |     | 1.00 | stk |
| 9.  | UTB307080     | Skuffeskap til integrert ventilator Bora BIU/BHB 2 tandem-kol.sk. 80 cm L30 |         |       |     | 1.00 | stk |
| 10. | AFD9487       | Dekkside endegavl. H:869 B:16 D:946                                         |         |       |     | 1.00 | stk |
| 13. | O8960         | X-large overskap m/3 hyller, 60cm                                           | Venstre |       |     | 1.00 | stk |
| 14. | O8960         | X-large overskap m/3 hyller, 60cm                                           | Venstre |       |     | 1.00 | stk |
| 15. | O8980         | X-large overskap m/3 hyller, 80cm                                           |         |       |     | 1.00 | stk |

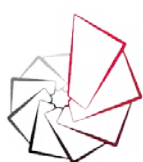
### Benkeplater

| Posisjon | Kode       | Varebeskrivelse                                                                          | Heng | Friside | Friside Variant | Antall | Enhet |
|----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-----------------|--------|-------|
| 16.      | VASK000007 | Nedfellingsvask Jupiter Komposit - sort vask - min.skap 60 cm. Inkl. vannlås             |      |         |                 | 1.00   | stk   |
| 500.     | WT012530   | Benkeplate laminat dybde 911-1250 mm, 30 mm +/-2 mm                                      |      |         |                 | 2.53   | m     |
| 500.1    | WT5000L    | Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat                                                     |      |         |                 | 0.50   | stk   |
| 500.2    | WT30191    | ABS bak- og endekant                                                                     |      |         |                 | 2.53   | m     |
| 500.3    | WT30193    | ABS forkant 12-30 mm.                                                                    |      |         |                 | 1.92   | m     |
| 500.4    | WT30191    | ABS bak- og endekant                                                                     |      |         |                 | 0.97   | m     |
| 501.     | WT06230    | Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm                                       |      |         |                 | 1.59   | m     |
| 501.1    | WT5000L    | Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat                                                     |      |         |                 | 0.50   | stk   |
| 501.2    | WT5000L    | Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat                                                     |      |         |                 | 0.50   | stk   |
| 501.3    | WT30193    | ABS forkant 12-30 mm.                                                                    |      |         |                 | 0.98   | m     |
| 502.     | WT06230    | Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm                                       |      |         |                 | 1.45   | m     |
| 502.1    | WT6110     | Monteringsboks Laminat bordplate, Bits, skruer, vinkler, alu kraft, rengjøringsmiddel mm |      |         |                 | 1.00   | stk   |
| 502.2    | WT5000L    | Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat                                                     |      |         |                 | 0.50   | stk   |
| 502.3    | WT30191    | ABS bak- og endekant                                                                     |      |         |                 | 0.61   | m     |
| 502.4    | WT30193    | ABS forkant 12-30 mm.                                                                    |      |         |                 | 1.45   | m     |



### Tilbehør

| Posisjon | Kode         | Varebeskrivelse                                                                                                    | Heng | Friside | Friside<br>Variant | Antall | Enhet |
|----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|--------------------|--------|-------|
| 4.       | FR6070L10OPV | Front til intg. Opvask 6070                                                                                        |      |         |                    | 1.00   | stk   |
| 7.1      | VENTRIST03   | Ventilasjonsrist svart 500*86                                                                                      |      |         |                    | 1.00   | stk   |
| 12.      | PAS2089      | Tilpasning 19*896 (leveres i mål 19,0 x 195.2cm tilskjæres på sted)                                                |      |         |                    | 1.00   | stk   |
| 450.     | GREB286160   | Vesuv 160 mm                                                                                                       |      |         |                    | 18.00  | stk   |
| 503.     | SOKBENPL6    | Sokkelbein sort (pose 2 stk ) 16-19 cm.                                                                            |      |         |                    | 16.00  | SÆT   |
| 504.     | SOKE5317     | Endesokkel, 53 x 16,5 cm, kantet begge sider                                                                       |      |         |                    | 1.00   | stk   |
| 505.     | SOKF25017    | Frontsokkel 250x16,5 cm                                                                                            |      |         |                    | 3.00   | stk   |
| 506.     | SOKE3217TAG  | Takavslutning 32/17 (overskap) inkl. panelholder - LEVERES SOM<br>SOKE5717TAG 57,7x16,5 cm - Tilpasses ved montage |      |         |                    | 1.00   | stk   |
| 507.     | SOKE5717TAG  | Takavslutning 57,7x16,5 cm (høyskap) inkl. panelholder                                                             |      |         |                    | 1.00   | stk   |
| 508.     | SOKF25017TAG | Takavslutning Front 250 x 16,5 cm inkl. panelholder                                                                |      |         |                    | 2.00   | stk   |



# HafrsfjordTre

50 år med nye høyder!

**Hafrsfjord Tre AS**

Godesetdalen 22

4034 STAVANGER

Foretaksregisteret: NO 927 679 523 MVA

Telefon: 51951000

E-post: post@hafrsfjordtre.no

Nettside: www.hafrsfjordtre.no

Aslambek Tausov  
Galeiveien 1D  
4077 Hundvåg

**Ordrebekreftelse**

Ordrenummer: 78008

Kundenr.: 38878

Referanse: Alvetun BKS2 (Alveveien 8) Bolig 8 – Alvestien 15

Ordredato: 2025-10-24

Vår kontakt: Arvid Aarsland

Betalingsbetingelser: 14 dager

| Produkt nr.      | Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                   | Antall   | Enh.pr<br>(ekskl. mva) | Beløp<br>(ekskl. mva) | Mva<br>(25%)    | Beløp<br>(inkl. mva) |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| 300              | TILVALG TIL TRAPPELEVERANSEN. .<br><br>- Trinn og alle håndrekker i Furu 3stav,<br>overflatebehandlet med vår standard<br>hvitpigmentert Matt lakk 09909.<br><br>- Kun nederste trapp tett trapp med<br>hvite opptrinn. Øverste åpen som<br>prosjektert.<br>. | 1        | 18 569,00              | 18 569,00             | 4 642,25        | 23 211,25            |
| <b>Sum (NOK)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>1</b> |                        | <b>18 569,00</b>      | <b>4 642,25</b> | <b>23 211,25</b>     |



## Detaljregulering for gnr. 69 bnr. 359, Alveveien 8, Lura

Reguleringsbestemmelser

**PlanID 202201**

Saksnummer 22/00162

|                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan 202201<br>Godkjent av<br>Sandnes kommunestyre<br>i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12<br>Den: 17.06.2024<br>Ordføreren i Sandnes |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boliger i form av rekkehus og firemannsbolig med tilhørende uteområder og felles parkering.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldene for planen. Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille side av private uteoppholdsarealer skal ikke overskride 55 dBA fra veg. Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07 skal ikke overstige 70 dBA fra veg.

#### 2.2 Overvannshåndtering

- Avrenning fra planområdet skal ikke økes etter utbygging. Overvann håndteres lokalt, fortrinnsvis i åpne løsninger innenfor f\_BUT.
- Eksisterende flomveger må sikres håndtert og videreført uten negative konsekvenser for bebyggelse oppstrøms og nedstrøms ved utbygging av planområdet.
- Tiltak i VA- rammeplan skal legges til grunn for all prosjektering.

#### 2.3 Parkering

Det skal etableres maks 1,0 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering per bolig løst i fellesparkering på bakkeplan.

5 % av parkeringsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 10 % av plassene skal forbeholdes ladbare kjøretøy.

Det skal etableres minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per bolig.

#### 2.4 Blågrønn faktor

Det skal oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,7 innenfor planområdet.

### 3. Bestemmelser til arealformål

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

##### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS1-BKS4)

- Alle fasader skal ha tre som gjennomgående hovedmateriale.

- Alle bygg skal ha saltak. Alternativt kan husene bygges med pulttak som sammen med nabobygg danner saltaksform. Det tillates mindre innslag av flate tak på bebyggelsen innenfor området. Flate tak kan ikke overstige 30 % av takflatearealet på hver enkelt bolig.
- Det tillates å bygge takterrasse på maks 25 m2 innenfor bygningskroppen for BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5. Rekkverk skal utformes i tre eller i glass. Rekkverk skal være maks 1,2 meter høyt. Det tillates å trekke fasader opp for å danne rekkverk. Fasade som trekkes opp for å danne rekkverk kan overstige maks gesims.
- Det tillates oppført terrasse utenfor byggegrense på inntil 20 m2 maks 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrasser skal bygges med permeabelt materiale, og med drenerende underlag.
- Det skal for hvert rekkehus innenfor BKS2-BKS5 opparbeides minimum 60 m2 sammenhengende privat uteareal for opphold på bakkeplan med minst 6 meter hagedybde. Det skal være sol på minimum 30 m2 av utearealet kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- Det skal innenfor planområdet være en variasjon av boligstørrelser. Minst 4 boenheter skal være under 80 m2. Minst 5 boenheter skal være over 140 m2. Maks størrelse er 170 m2.
- Det tillates det oppført bod utenfor byggegrense. Bod kan ha maksimal størrelse på 5 m2 BRA og maks høyde på 2,8 meter.
- Det tillates oppført levegg mellom boenheter med høyde på maks 1,5 meter og lengde på maks 2 meter. Levegger skal ha samme material som i delfeltet.
- Hagestuer eller annet overbygget uteareal tillates ikke.

### 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1-BKS5)

Kotehøyder for topp gulv hovedplan (TG) er angitt i plankart. Byggehøyden måles ut fra denne. Disse kan avvikes med +/- 0,4 meter i forbindelse med byggesøknad.

Bebyggelsens høyde skal være i henhold til nedenstående tabell.

| Antall etasjer | Maksimal byggehøyde i meter |
|----------------|-----------------------------|
| 2              | 6,5 (maks gesims)           |
| 2              | 7,5 (maks møne)             |
| 3              | 8,0 (maks gesims)           |
| 3              | 9,0 (maks møne)             |

#### BKS1

Delfeltet skal inneholde 4 boenheter i form av firemannsbolig.

Det tillates maks 2 etasjer.

Hver boenhet skal ha privat uteplass på minimum 6 m2. Privat uteplass skal ligge mot sør. Maks dybde på utkragede balkonger i andre etasje er 2,5 meter.

Bod, utvendige trapper, balkonger og adkomst til leiligheter i andre etasje tillates utenfor byggegrense.

Det skal være gangpassasje mellom parkeringsplass og byggverk i BKS1.

BRA: Min. 180 - maks. 330 m<sup>2</sup>

#### BKS2

Delfeltet skal inneholde 5 boenheter i form av rekkehus.

Det tillates inntrukket 3. etasje for 3 av boenheter. 3. etasjen skal være inntrukket minst 3 meter fra sør.

Boenheten lengst øst og vest skal være i 2. etasjer. Det skal sikres minst en forskyvning i boligrekken.

BRA: Min. 660 – maks. 820 m<sup>2</sup>

**BKS3**

Delfeltet skal inneholde 3 boenheter i form av rekkehus.

Det tillates inntrukket 3. etasje for 2 av boenhetene. 3. etasjen skal være inntrukket minst 3 meter fra vest. Boenheten lengst sør skal være i 2 etasjer.

BRA: Min. 340 – maks. 450 m<sup>2</sup>

**BKS4**

Delfeltet skal inneholde 4 boenheter i form av rekkehus.

Det tillates inntrukket 3. etasje for 2 av boenhetene. 3. etasjen skal være inntrukket minst 3 meter fra sør. Boenheten lengst øst og vest skal være i 2 etasjer.

BRA: Min. 470 - maks. 600 m<sup>2</sup>

**BKS5**

Delfeltet skal inneholde 4 boenheter i form av rekkehus.

Det tillates inntrukket 3. etasje for de 2 midterste boenhetene. 3. etasjen skal være inntrukket minst 3 meter fra sør. To av boenhetene skal være i 2 etasjer.

BRA: Min. 450 – maks. 580 m<sup>2</sup>

**3.1.2 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

f\_BRE1 er felles for delfelt BKS1-BKS5. Innenfor felt f\_BRE skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg. Det skal etableres 3 nedgravde avfallskontainere. Kontainere skal sikres mot påkjørsel.

**3.1.3 Felles uteoppholdsareal**

F\_BUT er felles for BKS1-BKS5. Arealet skal være variert slik at det kan benyttes til ulike aktiviteter og for ulike aldersgrupper av beboere. Innenfor området skal det etableres sandlekeplass på minimum 175 m<sup>2</sup> i henhold til kommuneplan for Sandnes kommunes kvalitetskrav på lek- og uteoppholdsarealer og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealet skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Sandlekeplassen skal fremstå som en integrert del av uteoppholdsarealet.

**3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)****3.2.1 Felles gatetun (f\_SGT)**

Arealer regulert til gatetun f\_SGT skal være felles for BKS1-BKS5. Det skal være et tydelig skille i belegget mellom kjøreveg/parkeringsareal og gatetun. I gatetunet skal det være permeable dekker. Det skal sikres nødvendig kjørbart areal for utrykningskjøretøy og varetransport. Gatetunet må ha kjørestærkt dekke og holdes fri for beplantning.

**3.2.2 Parkering (f\_SPA)**

F\_SPA1 og f\_SPA2 er felles parkering for BKS1-BKS5.

**3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)**

F\_SGG1-f\_SGG3 er felles gangveg for BKS1-BKS5. Gangveier skal ha permeable dekker.

**3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Innenfor arealet f\_SVG1 tillates det ulike tiltak for å hensynta terrengforskjell. Det tillates skjerming i form av beplantning, gjerde og levegg.

Arealet innenfor f\_SVG2, f\_SVG3 og f\_SVG4 skal hovedsakelig opparbeides som et grønt område. Det tillates beplantning. Innenfor f\_SVG2 tillates det å etablere gangforbindelse til BKS1.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

---

### 5.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (område #1)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 skal oppstillingsplass på 5x10 meter for mannskapsbil sikres. Området må holdes fri for beplantning og andre faste elementer.

### 5.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (område #2 og #3)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det sikres flomvei. Det tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med flomvei.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides regnbed med beplantning til overvannshåndtering.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

#### 6.1.1 Teknisk plan for vei, vann og avløp

Teknisk plan for vei, vann og avløp skal være godkjent av Sandnes kommune før rammetillatelse.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### 6.2.1 Fremmede organismer

Dersom det skal kjøres bort masser fra området, skal det før IG undersøkes om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for det biologiske mangfoldet dersom det spres, jf. kap V i forskrift om fremmede organismer, spes. §24.

#### 6.2.2 Trafikksikringstiltak

I forbindelse med tekniske planer skal det gjøres en vurdering av behov for trafikksikringstiltak i form av flere fartshumper på o\_SKV1 før IG gis.

### 6.3 Før grunnarbeid

#### 6.3.1 Massehåndtering

Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr. Regionalplan for massehåndtering på Jæren.

#### 6.3.2 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Det skal foretas miljøtekniske grunnundersøkelser på hele området hvor det tidligere har vært gartnerivirksomhet. Dersom det finnes forurensninger over normverdiene i Forurensningsforskriften del 1 kap. 2, så skal det lages en tiltaksplan som skal være godkjent av VAR- sjefen før grunnarbeid kan igangsettes.

## 6.4 Før bebyggelse tas i bruk

### 6.4.1 Sandlekeplass, gatetun, uteoppholdsareal, renovasjon, parkeringsplasser og gangveier

Sandlekeplass, gatetun, uteoppholdsareal, renovasjon, parkeringsplasser og gangveier skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse.

### 6.4.2 Spillvannsledning

Oppgradering av eksisterende spillvannsledning mellom kum 2043 og kum 15635 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse.

### 6.4.3 Reetablering av Alveveien

I forbindelse med oppgradering av eksisterende spillvannsledning mellom kum 2043 og kum 15635 skal Alveveien utformes som ny flomveg og sikres tilstrekkelig kapasitet for håndtering av flomvann fra arealer oppstrøms, ned til Jakop Askelandsveg i sørvest før midlertidig brukstillatelse.

### 6.4.4 Avskjærende grøft

Det skal etableres en avskjærende grøft fra nedslagsfeltet i sør mot lekeplass/fotballbane i vest iht. VA-rammeplan før midlertidig brukstillatelse.

### 6.4.5 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (område #2 og 3)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides flomvei før midlertidig brukstillatelse.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides regnbed med beplantning til overvannshåndtering før midlertidig brukstillatelse.

## Endringer etter vedtak:

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i> |
|-------------|-------------------|--------------------|
| DD.MM.ÅÅÅÅ  | xx/xxxxx          | xx                 |





SANDNES KOMMUNE

## Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-22/00162-37  
Saksbehandler Hiba Saeed Idris

Saksgang  
Utvalg for by- og  
samfunnsutvikling  
Kommunestyret

Sakstype  
Utvalgssak  
  
Utvalgssak

Møtedato  
05.06.2024  
  
17.06.2024

## **2. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR GNR 69 BNR 359 - ALVEVEIEN 8 - LURA**

### **Forslag til vedtak:**

Kommunestyret godkjenner, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, detaljregulering for gnr 69 bnr 359 – Alveveien 8, Lura - plan nr. 202201, sist datert 24.04.2024, med tilhørende bestemmelser, sist datert 24.04.2024.

### **Hva saken gjelder:**

Stav Arkitekter AS fremmer på vegne av Alveveien AS detaljregulering for gnr. 69 bnr. 359 – Alveveien 8, Lura.

Planen legger til rette for utbygging av 20 boenheter i form av rekkehus i 2-3 etasjer og en firemannsbolig, utnyttelsen er på omtrent 77% BRA. Planområdet utgjør cirka 5,3 dekar. Parkering er løst gjennom fellesparkering på bakkeplan ved adkomsten. Felles uteoppholdsareal er plassert sentralt i planområdet.

Gjennom prosessen har en viktig oppgave vært håndtering av 200-års flom både i og utenfor planområdet. Den vestre delen av Alveveien skal utformes til å fungere som en ny flomvei. Det skal også etableres en avskjærende grøft fra nedslagsfeltet i sør mot en offentlig lekeplass (gnr./bnr.: 69/6). Det har også vært fokus på å finne løsninger som ivaretar kommuneplanens bestemmelser om at parkering skal løses i fellesanlegg, for å minimere trafikk inn i fellesområdene. I tillegg var det viktig å skape en balanse mellom tetthetskrav og stedstilpasning til den omkringliggende eneboligbebyggelsen. Bygningshøyden er begrenset til 2-3 etasjer, og typologien gjenspeiler området rundt. Planen gir grunnlag for et godt bomiljø gjennom orientering av boligene mot et felles uteoppholdsareal hvor det ikke legges opp til biltrafikk.

Saken legges frem for 2. gangsbehandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling og skal videre til sluttbehandling i kommunestyret.

Lenke til [kommunekart med saker til politisk behandling](#).

Zoom inn til saken eller søk på gnr/bnr, plannummer eller adresse.

## **Bakgrunn for saken:**

### **Saksbehandling**

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Varsling av planoppstart                                 | 28.04.2022         |
| Fullstendig planmaterieell mottatt                       | 23.08.2023         |
| 1. gangsbehandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling | 04.10.2023         |
| Høring og offentlig ettersyn                             | 19.10.- 01.12.2023 |
| 2. gangsbehandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling | 05.06.2024         |

Videre behandling:

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Sluttbehandling i kommunestyret | 17.06.2024 |
|---------------------------------|------------|

### **Tidligere vedtak**

*Utvalg for by- og samfunnsutvikling 2019-2023 har behandlet saken i møte 04.10.2023 sak 51/23. Det ble da fattet følgende:*

#### Vedtak

*Frem mot 2.gangsbehandling vurderes alternative løsninger for flere boenheter i planområdet. Herunder vurdere å legge gatetunet som en integrert del av felles uteoppholdsareal.*

Dette har blitt kommentert under kommunedirektørens vurdering. Vurderingen er basert på vedlegg 08.

## **Fakta**

### **Gjeldende planer som har betydning for planarbeidet**

#### **Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke**

Regionalplanen stiller krav til minste felles uteoppholdsareal, MFUA, på 30-50 m<sup>2</sup> pr boenhet for øvrige områder.

- Parkering, bil – Sone 2: 1,0 parkeringsplasser for bil per bolig inkl. gjesteparkering.
- Parkering, sykkel – 3 parkeringsplasser for sykkel per bolig.
- Møteplass for alle (sandlekeplass) utløses av 4 boliger. Min. størrelse er 150 m<sup>2</sup>.  
Anbefalt maksimal avstand til bolig er 50-70 meter.

#### **Kommuneplan for Sandnes 2023-2038**

Området er vist som boligformål i gjeldende kommuneplan. Planområdet ligger innenfor prioritert byutviklingsakse, hvor utnyttelsen bør være mellom 70-180 % BRA. Krav til uteoppholdsareal er på minimum 30 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng. Området i parkeringssone 2; skal ha maks 1,0 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Parkering skal planlegges samlet og være løst i fellesanlegg.

#### **Gjeldende reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er «Plan 201709, Detaljregulering for gnr. 69 bnr. 359, Alveveien, Lura – Lu10». Planen åpner for 30 boenheter i form av småhusbebyggelse i to til tre etasjer med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg under bakken. Planen ble

vedtatt 10.09.2018. Ifølge forslagsstiller kunne ikke planen realiseres på grunn av størrelsen og kostnaden på parkeringsanlegget, og i tillegg til at det er relativ høy grunnvannstand i området.

### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Lura bydel, med adkomst fra Forussletta via Myklabergveien inn til Alveveien. Den ligger ca. 5 km til Sandnes sentrum, 1,2 km til Forus og 6 km til Sola lufthavn. Området ligger innenfor 500 meter fra bussveien på Forussletta, og innenfor gå/sykkelaavstand til næringsbebyggelsen på Forus i vest. I øst ligger de skogkledde kollene Litla og Store Myklaberget. I sørvest ca. 100 meter fra planområdet, langs Alveveien, ligger kvartalslekeplass. Området ligger også i nærheten til idrettsanlegg, lekeplasser, grønne korridor, skoler, barnehager og lokalsenter innenfor 10 min gange.

Planavgrensningen omfatter eiendommen med gnr./bnr.: 69/359. Planområdet er på ca. 5,3 daa, og ligger i et etablert boligområde preget av eneboligbebyggelse, hovedsakelig i to etasjer, og har saltak. Planområdet er relativt flatt og ligger noe lavere enn tilgrensende bebyggelser. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. I dag ligger det drivhus på store deler av eiendommen, i tillegg til en landbrukseiendom og en enebolig.

### Beskrivelse av planforslaget

Planen legger til rette for 20 boenheter, i form av rekkehus i 2-3 etasjer og en firemannsbolig. Nye boenheter er fordelt på fem delfelt. Det er tilrettelagt for felles parkeringsplass på bakkeplan ved adkomsten. Utnyttelsen er på ca. 77% BRA.



Figur 1: Utsnitt av plankart

### Høring og offentlig ettersyn

Reguleringsplanen har vært utlagt til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.10.2023–01.12.2023, det kom inn 9 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og byplansjefen i *vedlegg 17* «Merknadsoversikt for høring og offentlig ettersyn». Merknadene ligger vedlagt i sin helhet i *vedlegg 18*.

Sentrale temaer i merknadene er:

- Faglig råd om å ha mindre boenheter under 80m<sup>2</sup>
- Gjør tiltak for å forhindre utflytende vegareal ved adkomst til parkeringsplassene, ved for eksempel regulere inn gatetunet adskilt fra parkeringsområdet.
- Utarbeide en målsatt detaljplan av nedgravd anlegg.
- Utnyttelsen
- Flom

### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren har vurdert aktuelle tema. Nedenfor kommenteres hovedproblemstillingene i saken.

#### **Bebyggelse**

Utnyttelsen i planområdet reduseres som følge av at man går bort i fra nedgravd parkeringsanlegg. I nytt planforslag omtales det at planen ikke kunne realiseres på grunn av størrelsen og kostnaden på parkeringsanlegget, samt at det er høy grunnvannstand i området, som gjør det vanskelig å realisere anlegget. Særlig grunnvannsstand og flomproblematikk er nytt kunnskap som endrer på rammebetingelsene for området. Selv om reduksjon i utnyttelse ikke er foretrukket, konstaterer kommunedirektøren at forutsetningene er endret for området.

Planområdet ligger inneklemt i et allerede etablert boligområde og er et lite areal. Dette gjør det enda vanskeligere å legge til rette for svært høy utnyttelse her, uten at det også vil gå på bekostning av kvaliteten og solforhold i området.

Dette området er preget av eneboliger med private hager. I planprosessen har det vært stort fokus på å finne en balanse mellom tetthetskrav og stedstilpasning til omkringliggende eneboligbebyggelse. Tilpasning til eksisterende boligstruktur og stedsindentitet, har vært viktige tema i prosessen. I tillegg har det blitt belyst ny kunnskap om flomproblematikk i området, noe som gjeldende plan ikke har tatt hensyn til. Det har også vært utfordring med avløpsnett i dette område.

Vedtaks punktet fra 1. gangsbehandling, som gjelder utnyttelsen har blitt fulgt opp, og antall boenheter har økt fra 18 til 20 boenheter. Endringen gjelder delfelt BKS1, hvor antallet har økt fra to rekkehus til en firemannsbolig. Det gir en utnyttelse på 77% BRA., som ligger innenfor retningslinjen for utnyttelsesgraden for byutviklingsaksen som er mellom 70-180% BRA. I uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune ifb. høringsperioden påpeker de at det er utfordrende å øke utnyttelsen vesentlig grunnet tomtens størrelse, behov for å ivareta andre kvaliteter og tilpasning til eksisterende bebyggelse i området. Videre skriver de at de støtter en lavere utnyttelsesgrad enn føringene for planområdet.

Med økt antall boenheter i delfelt BKS1, har antall parkeringsplasser økt med 2 p-plasser. Endringen førte også til at grøntareal i f\_SVG2 blitt redusert, og byggegrensen i BKS1 kom nærmere parkeringsplassen. Kommunedirektøren vurderer likevel løsningen som akseptabelt og utnyttelsen i planområdet til å være tilfredsstillende.

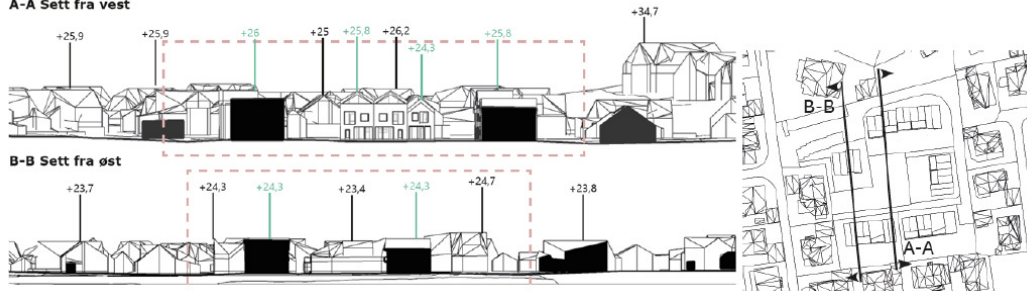
Byggehøyde i planområdet har i stor grad tatt hensyn til tilgrensende boliger både i høyde og volum, se figur 2. 9 av boligene har tre etasjer og 11 boliger har to etasjer. Dette vil gi en

variasjon i byggehøyde og det vurderes som positivt. Det er også avsatt god avstand fra planlagt tiltak til nabobebyggelse, og det vurderes som et godt grep.

### Snitt

PlanID 202201 - Detaljregulering for gnr. 69 bnr. 359, Alvevæien 8, Lura

#### A-A Sett fra vest



Figur 2: Snitt (utarbeidet av Stav Arkitekter)



Figur 3: 3D illustrasjon av planforslaget (hentet fra planbeskrivelse)

Det legges primært opp til saltak, men det åpnes opp for at maks 30% av takarealet på hver enkelt bolig kan være flatt. Planforslaget åpner også for å kunne bygge takterrasse på maks 25 m<sup>2</sup> innenfor bygningskroppen for BKS2-BKS5. Kommunedirektøren vurderer det som positivt.

### Uteoppholdsareal og sol-/skyggeforhold

Planen legger til rette for et sammenhengende bilfritt område tilrettelagt for opphold og lek sentralt plassert i planområdet. Totalt er felles uteoppholdsarealer på ca. 630 m<sup>2</sup>. Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet, som er 30 m<sup>2</sup> er ivarettatt i planen. Innenfor området skal det etableres sandlekeplass på minimum 175m<sup>2</sup> i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Alle boenhetene i planområdet er planlagt med private uteoppholdsarealer mot sør og vest. Det anses som positivt. Hensyn til universell utforming er også vurdert ivarettatt i planen.

Det vurderes også som et godt grep at private uteplasser er vendt mot fellesrommet, da dette kan sikre naturlig sosial kontroll. Det vil også gi en opplevelse av større grønt areal. Planen ivaretar hagedybden på minimum 6 meter, og arealet på minimum 60m<sup>2</sup> sammenhengende i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

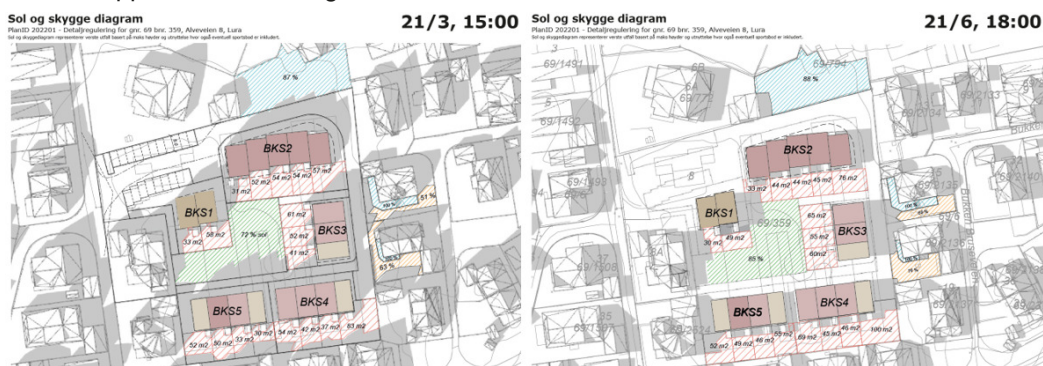
Vedtaks punktet fra 1. gangsbehandling som omhandler integrasjon av gatetunet som en del av felles uteoppholdsareal, anses svart ut i vedlagt notat fra forslagsstilleren, *vedlegg 08*. Kommunedirektøren har forståelse for argumentene som er lagt fram. Forslagsstiller peker på at det er flere grunner til at det vil være uheldig å plassere gatetunet som en del av felles

uteoppholdsareal. Det vil gå mye areal til vei/harde flater, som vil gjøre at felles grøntareal blir redusert siden gatetunet må være bred nok for at utrykningskjøretøy kan bruke det. Boligene kan ikke trekkes inntil byggegrense mot nord og øst, for da vil de skyggelegge for naboenes utearealer. I tillegg vil ikke felles uteoppholdsareal bli helt bilfritt areal. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at vedtaket er tilstrekkelig vurdert og at gatetunet bør plasseres bak boligene mot omkringliggende eiendommer i nord og øst, slik det er vist i plankart.

Det er planlagt en flomvei som går tvers gjennom planområdet/uteoppholdsareal, det er sikret som et bestemmelsesområde #2. Det skal også etableres regnbed, vist som bestemmelsesområde #3. Dette har blitt utdypet mer under avsnitt *Flom (200års)*.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser bør det stiller krav om blågrønn faktor (BGF) på 0,7. Det er sikret i bestemmelsene.

Sol- og skyggediagrammene viser at solkravene i kommuneplanen er oppfylt for private og felles uteoppholdsareal, se figurene under.



Figur 4: Sol- og skyggediagram (utarbeidet av Stav Arkitekter)

Kommunedirektøren vurderer at krav til solforhold og størrelse på uteoppholdsareal er ivarettatt. Kommuneplanens krav til sol er også oppfylt for nabobebyggelse.

Overvann og flomproblematikk, begrenset areal og relativt tett bebyggelse samt hensyn til solforhold gjør at det ikke vil være aktuelt med hagestuer i planområdet. Dette har blitt sikret i bestemmelsene.

### **Trafikale forhold**

Planområdet ligger utenfor rød og gul trafikkstøysone. Krav til maks utvendig støy er sikret i bestemmelsene.

Ved adkomsten til planområdet er det lagt opp til felles parkeringsplasser på bakkeplan. Det vurderes som positivt at det er lagt til rette for fellesparkering og tilnærmet bilfritt gatetun som går rundt bebyggelsen i nord og øst, og som også vil fungere som adkomst for brannbil og nyttetransport. I henhold til kommuneplanen er det avsatt plass til maks 1,0 parkeringsplass inkl. gjesteparkering per boenhet, og minimum 3 sykkelparkering per boenhet. F\_SPA1 og f\_SPA2 er felles parkering for BKS1-BKS5. Dette er sikret i planen. Det er sikret i bestemmelsene at gatetunet skal holdes fri for beplantning og opparbeides med kjørestert og permeabelt dekke. Det vurderes som positivt.



## **Infrastruktur**

Det skal etableres et renovasjonsanlegg med nedgravde containere innenfor felt f\_BRE, ved adkomsten til planområdet. Anlegget vil betjene planlagte nye boliger.



Det er i dag utfordringer med avløpsnettet i området. Flere beboere uttrykker også bekymring for dette gjennom merknadene i varslingsperioden. Det er i rekkefølgebestemmelser satt krav om oppgradering av eksisterende spillvannsledning mellom kum 2043 og kum 15635, som ligger i Alveveien i vest, se figur 5. I forbindelse med oppgradering av eksisterende spillvannsledning skal vestre delen av Alveveien utformes som ny flomvei og sikres tilstrekkelig kapasitet for håndtering av flomvann. Det er sikret i bestemmelsene.

*Figur 5: Vestre delen av Alveveien vist med blå farge. Planområdet er vist med lilla stiplet linjer.*

## **Konsekvenser utenfor planområdet**

For mer detaljert/utfyllende informasjon om flom les saksframlegg til 1. gangsbehandling, vedlegg 21 og VA rammeplan vedlegg 11.

## **Flom (200års)**



*Figur 6: Spillvannsledning mellom kum 2043 og kum 15635*

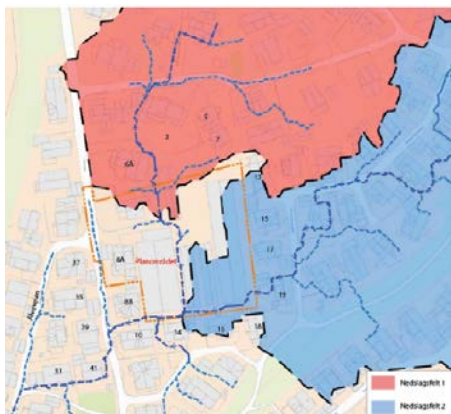
Det har vært store utfordringer knyttet til håndtering av 200års flom både i og utenfor planområdet. Terrenget innenfor planområdet skal løftes på nivå med tilgrensende områder, og i sør vil planområdet bli litt høyere. Det betyr at dagens funksjon som «fordrøyningsbasseng» drivhustomten har i dag forsvinner, og flommen må håndteres på en annen måte for at flomvannet ikke flytter til de tilgrensende boligeiendommene. Flomvei ledes gjennom området og ut i vestre delen av Alveveien som etableres som ny flomvei. Se figurene 6-8.



Figur 7: 200 års flom basert på eksisterende terreng (hentet fra VA rammeplan)

Figur 8: 200 års flom basert på foreslåtte terrenginngrep (hentet fra VA rammeplan)

### Eksisterende flomsituasjon



Figur 9: Nedslagsfelt

Eksisterende flomveier kommer inn både ved plangrense i nord og fra sørøst, se figur 9. Flomveier passerer flere eiendommer uten å følge offentlige veier eller grøntdrag. Ut ifra figur 9 ser vi også at det er kun lokalt flomvann som renner fra vestre delen av Alveveien, og det slår seg sammen med flomvann som renner fra nord og sørøst.

Vestre delen av Alveveien er svært smal, boliger langs veien har kjeller. Det kan være krevende å få til en åpen flomvei her, samtidig som gårdsrom/ innkjøringer skal ivaretas. Det betyr at flomdemping ikke må bli dårligere som følge av tiltaket, slik at flomsituasjonen for tilgrensende eiendommer ikke forringes.

### Flomsituasjon etter utbygging

Eksisterende flomvei som går der i dag har et nedslagsfelt på 1.2 ha. For å forhindre at avrenningen fra feltet avskjæres av terrengheving på planområdet, har forslagsstilleren foreslått å endre deler av flomveien slik at den renner mot grusplassen/fotballbanen/lekeplass i Prinsens gate 17 i vest, se figurene 10 og 11. Dette har blitt sikret i bestemmelsene.



Figur 10: Eksisterende flomvei i sør (hentet fra VA rammeplan)



Figur 11: Forslag til endring av flomvei (hentet fra VA rammeplan)

### I planområdet

Terrenget innenfor planområdet foreslås løftet, og det er sikret en flomvei som går tvers gjennom planområdet og videre gjennom vestre delen av Alveveien. Flomveien som går gjennom planområdet, er sikret gjennom bestemmelsesområde #2 på plankart og under rekkefølgebestemmelser. Grøften er 50 cm dyp og 1,2 m bred, mens bestemmelsesområde viser litt større areal for å gi grøften slake skråninger. Det skal også opparbeides en regnbed med beplantning til overvannshåndtering i planområdet. Regnbedet skal ha en størrelse på 80 m<sup>2</sup> og 50 cm dybde, men er vist med større bestemmelsesområde på plankart, slik at den kan etableres med tilstrekkelig slake skråninger, og for å unngå inngjerding. Dette er sikret gjennom bestemmelsesområde #3 på plankart, og under rekkefølgebestemmelser. Dette vurderes som akseptabelt.

### Vestre delen av Alveveien

I planforslaget er det foreslått at vestre delen av Alveveien skal utformes som ny flomvei. Det foreslås at reetablering av veien utformes som flomvei og sikres tilstrekkelig kapasitet for håndtering av flomvann fra arealer oppstrøms, ned til Jakop Askelandsveg. I den forbindelsen skal også eksisterende spillvannsledning mellom kum 2043 og kum 15635 oppgraderes. Det er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Kommunedirektøren vurderer det som akseptabelt.

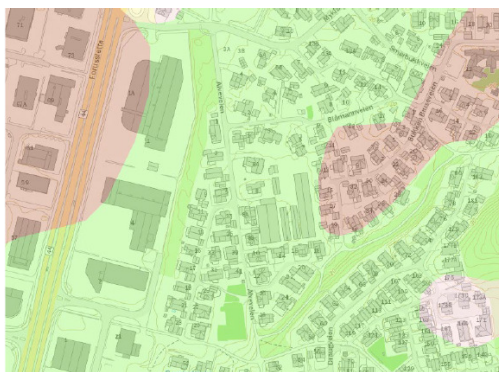
Dette vil imidlertid kunne medføre inngrep på private eiendommer langs vestre delen av Alveveien, og vi vil derfor oppfordre forslagsstiller til å ha en god dialog med beboerne i Alveveien.



Figur 12: Eiendommer hvor det vil kunne være behov for inngrep ifb. med reetablering av Alveveien (illustrasjonen hentet fra planbeskrivelsen)

### Grunnforhold

Planområdet er tidligere blitt benyttet til gartneridrift og det skal foreligge godkjent tiltaksplan i henhold til gjeldende forskrift før det kan iverksettes tiltak. Det er sikret under rekkefølgebestemmelser. Planområdet ligger på et område med tykk morene (vist med grønn), mens arealet rett øst er karakterisert som torv og myr (vist med brun), se figur 13. Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred. I forbindelse med gjeldende reguleringsplan (plan 201709) for planområdet ble det utarbeidet en geoteknisk - og miljøtekniskrapport, se vedlagte dokumenter for utfyllende informasjon.



Figur 13: Oversiktskart løsmasser. Hentet fra planbeskrivelse

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Det er gjennomført nødvendige vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12 basert på forslagsstillers planbeskrivelse.

Det er stilt krav i bestemmelsene dersom det skal kjøres bort masser fra området, skal det undersøkes om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for det biologiske mangfoldet dersom det spres, jf. kap V i forskrift om fremmede organismer, spes. §24. Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av planbeskrivelsen og kravene i bestemmelsene at hensyn til naturmangfold er ivaretatt.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Planen legger opp til en fortetting i et eksisterende eneboligområde. Arealene er disponert på en hensiktsmessig måte, og gir grunnlag for et godt bomiljø med tilnærmet bilfritt gatetun og felles uteoppholdsareal.

### **Massehåndtering og massedisponeringsplan**

Planforslaget vurderes å ikke overskride 10 000m<sup>3</sup> masse, og dermed vil det ikke være et krav på å utarbeide en massedisponeringsplan som en del av reguleringsplan. Men det er stilt krav i bestemmelsene til at det skal redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr. Regionalplan for massehåndtering på Jæren før det tillates grunnarbeid i området.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet og innehar gode løsninger. Flom har vært et viktig tema i prosessen, håndtering av flom har blitt sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. I forbindelse med ny flomvei i vestre delen av Alveveien oppfordrer kommunedirektøren til tett dialog med de berørte. Boligene er godt tilpasset omgivelsene i størrelse og form. Etter 1. gangsbehandling er BKS1 endret fra to rekkehus til en firemannsbolig, som tilbyr noen mindre boenheter, og gir variasjon i beboere og boligstørrelse.

Saken legges frem for sluttbehandling i kommunestyret.

Kommunedirektøren i Sandnes, 02.05.2024

Bodil Sivertsen  
Kommunedirektør

Leif Aarthun Ims  
Direktør Byutvikling og teknisk

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

**Vedlegg:**

- 00\_ 202201 Oversiktskart
- 01\_ 202201 Plankart
- 02\_ 202201 Planbestemmelser
- 03\_ 202201 Planbeskrivelse
- 04\_ 202201 Illustrasjonsplan
- 05\_ 202201 Sol og skyggeanalyse
- 06\_ 202201 Snitt
- 07\_ 202201 Blågrønn faktor notat
- 08\_ 202201 Notat - Gatetun som integav felles uteoppholdsareal
- 09\_ 202201 ROS analyse
- 10\_ 202201 Støyrapport fra 2018
- 11\_ 202201 VA-rammeplan
- 12\_ 202201 Renovasjonsteknisk plan
- 13\_ 202201 Mobilitetsplan
- 14\_ 202201 Miljøteknisk rapport fra 2018
- 15\_ 202201 Geoteknisk rapport fra 2018
- 16\_ 202201 Stedsanalyse
- 17\_ 202201 Merknadsoversikt for høring og offentlig ettersyn
- 18\_ 202201 Merknader i sin helhet
- 19\_ Gjeldende\_Bestemmelser\_201709
- 20\_ Gjeldende\_Plankart\_ 201709rert del





Sandnes kommune

## Situasjonskart

Eiendom: 69/3194  
Adresse: Alveveien 8  
Utskriftsdato: 19.09.2024  
Målestokk: 1:500

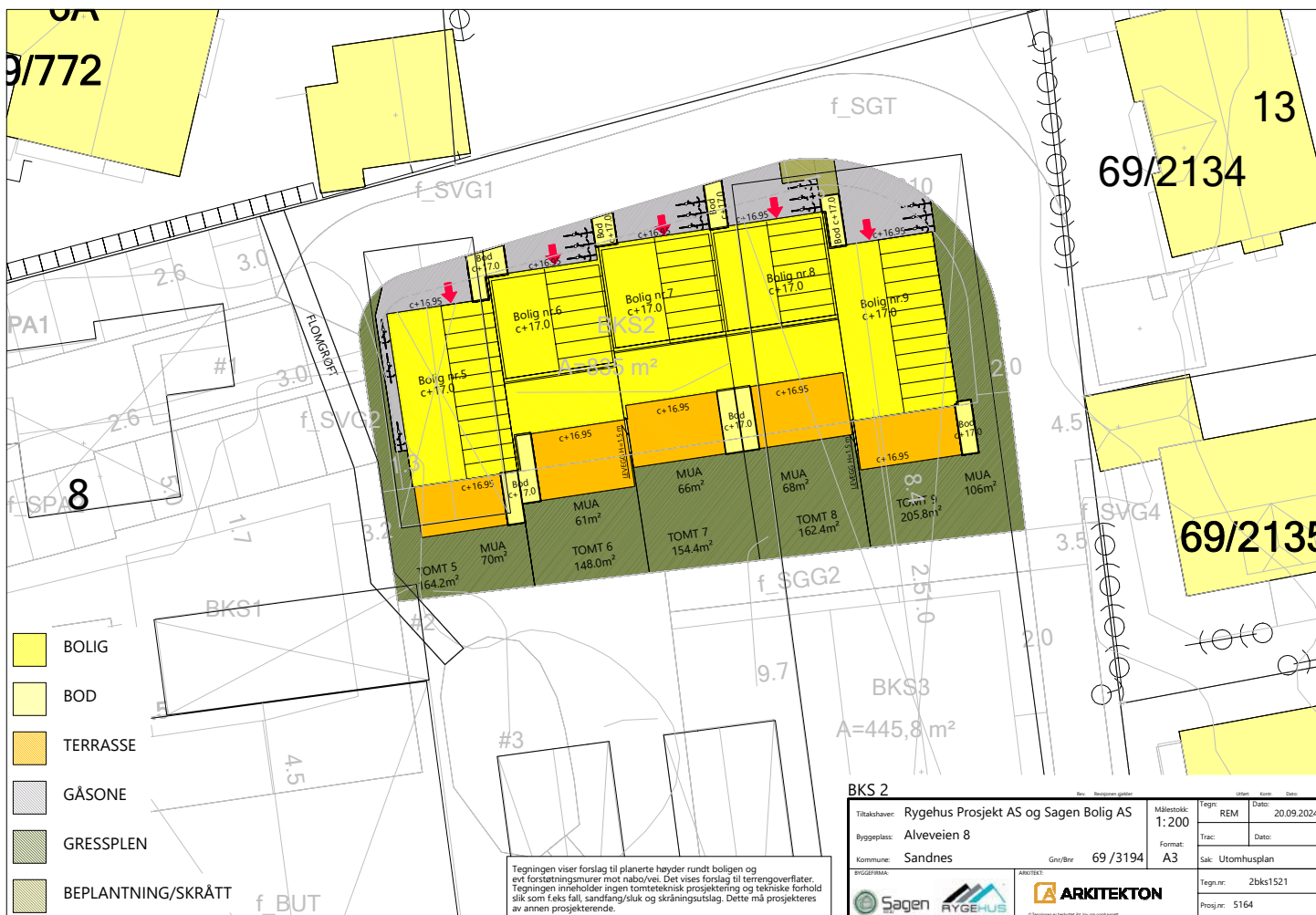
TOMT BKS2 20.09.24 REM



UTM-32



- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig







**Vedtekter**  
**for**  
**Velforeningen Alvetun Felles**

**§ 1 Foreningens navn**

Foreningens navn er velforening og ble stiftet i forbindelse med utbyggingen av feltet.

**§ 2 Formål**

Foreningens formål er å ivareta, drive og vedlikeholde området fellesarealer gnr xx bnr xx i Sandnes kommune med felles parkeringsplasser, sykkelparkering, grøntområde, privat vei, felles vann og avløps ledning mv. til felles beste for medlemmene herunder arrangere dugnader, tegne nødvendige forsikringer osv.

Foreningens oppgave er også å ivareta andre felles interesser som medlemmene har, så som ivaretagelse av felles uteområde, spørsmål som gjelder offentlige veier og gater samt offentlige friarealer.

Foreningen kan også påta seg å koordinere vedlikeholdsarbeider, felles beising og lignende på bygningene under forutsetning av at det enkelte medlem er enig i det.

Velforeningen kan melde seg inn i andre velforeninger i området for å ivareta foreningens interesser.

**§ 3 Medlemmer**

Medlem i foreningen er eierne av de eiendommene som ligger innenfor regulering for boligfeltet, dvs BKS1 gnr xx bnr xx, BKS2 gnr xx bnr xx, BKS3 gnr xx bnr xx, BKS4 gnr xx bnr xx og BKS5 gnr xx bnr xx. Alle eiendommene er pliktig til å være medlem i Velforeningen Alvetun Felles

**§ 4 Stemmerett og valgbarhet**

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

**§ 5 Kontingent**

Det skal betales kontingent som bidrag til foreningens arbeid. Kontingenten fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret og betales forskuddsvis.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

**§ 6 PARKERING – LADEPUNKT - PARKERING FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på Velforeningen Alvetun Felles sine felles områder, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier med mindre annet er bestemt.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med

nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

## **§ 7     Årsmøte**

Årsmøtet, som holdes hvert år innen 30. juni, er foreningens høyeste myndighet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en ukes varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Alle medlemmer, inklusive husstandsmedlemmer, har adgang til årsmøtet med tale og forslagsrett. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt. Dog har husstandsmedlem stemmerett.

Forslag om vedtektsendring må være oppført på sakslisten og hovedinnholdet må fremgå.. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med godkjenning av sakslisten.

## **§ 8     Ledelse av årsmøtet**

Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

## **§ 9     Stemmegivning på årsmøtet**

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de oppgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle for å anses valgt ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dette gjelder ikke ved valg av vararepresentanter. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.



## **§ 10 Årsmøtets oppgaver**

Årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta styrets forslag til budsjett
6. Velge:
  - a) Leder
  - b) Styremedlem(mer)
  - c) Eventuell revisor

## **§ 11 Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 7 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

## **§ 12 Styret**

Foreningen ledes av et styre på tre medlemmer hvorav en leder og to styremedlemmer.

Styrets leder velges ved særskilt valg av årsmøtet. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Tjenestetiden for disse er to år.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak.
2. Påse at foreningens formål oppnås ved å ta opp saker og utføre de gjøremål som er påkrevet
3. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
4. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
5. Representere velforeningen utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

## **§ 13 Vedtektsendring**

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

## **§ 14 Oppløsning (kan ikke endres.)**

Velforeningen kan ikke oppløses.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 12.

Velforening Alvetun Felles

| Inntekter                                      | Inntekter | Kostnader |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Felleskostnader kr 1000,- pr bolig pr år       | 20000     |           |
| Sum total inntekter for sameiet                | 20000     |           |
| Kostnader                                      |           |           |
| Styrehonorar                                   |           | 2 500     |
| Arbeidsgiveravgift                             |           | 353       |
| Felles elektrisk energi                        |           | 6 000     |
| Fellesområder                                  |           | 7 000     |
| Vaktmester                                     |           | ?         |
| Forsikring                                     |           |           |
| Div adm utgifter                               |           | 2 000     |
| Sum total kostnader for sameiet                |           | 17 853    |
| Sum inntekter for sameiet                      | 20000     |           |
| Sum kostnader for sameiet                      |           | 17853     |
| Overskudd og fremtidig egenkapital for sameiet | 2147      |           |



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Alvetun BKS2-8 kontraktsposisjon  
4314 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ronny Skjøtskift

**Telefon:** 416 14 676  
**E-post:** ronny.skjotskift@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre