

aktiv.



Alvetun BKS5-20 (Alveveien 8) 4314 SANDNES

**Salg av kontraktsposisjon - Lura -
Enderekkehus med 3 soverom,
sørvestvendt hage og parkering**



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 1 380 502,-

Total ink omk.: Kr 6 490 000,-

Selger: Jie cheng
Wenhua Sun

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA Total 90/95 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 3223

Oppdragsnr.: 1403260049

Enderekkehus med 3 soverom, sørvestvendt hage og parkering

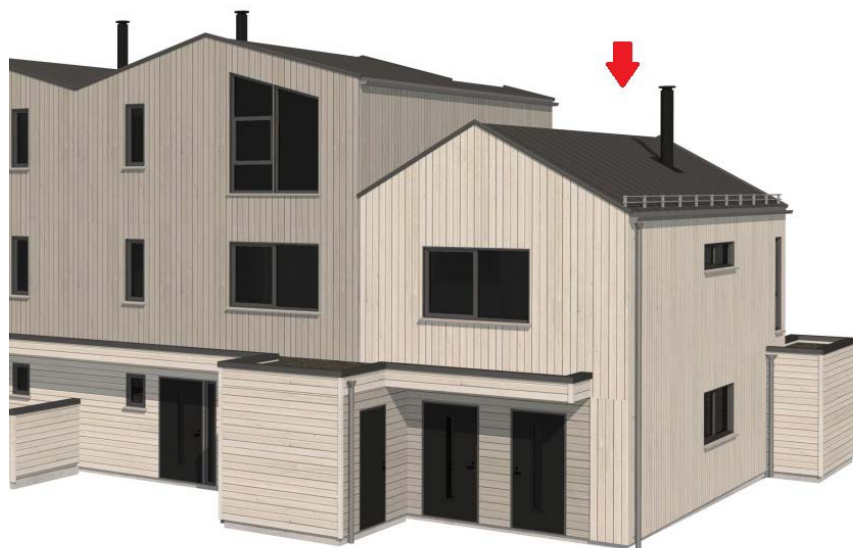
I Alveveien på Lura bygges prosjektet Alvetun, hvor du nå kan sikre deg bolig BKS5-20, et lekkert enderekkehus på 95 kvm BRA med 3 soverom. Boligen leveres nøkkelferdig med gjennomgående god standard, blant annet enstavs parkett i tørre rom og 60x60 fliser på bad. Integrerte hvitevarer er bestilt som tilvalg og følger boligen.

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt område, med kort gangavstand til Kvadrat og den nye Bussveien, som gir hyppige bussavganger i retning både Sandnes og Stavanger. Nærmeste holdeplass ligger bare 4–6 minutter unna, noe som gjør hverdagen svært praktisk for pendlere.

Som enderekkehus har boligen stor tomt på 206 m² og en sørvestvendt hage. Det følger også med egen parkeringsplass, og området får et sentralt bilfritt tun.

Boligen planlegges ferdigstilt sommeren 2026. Kontakt megler for mer informasjon.

Frist på bud kan tidligst settes til fredag 20. februar kl. 12.00.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	17
Andre vedlegg	55
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

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

206 m²

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, 3 soverom, bad, bod
- 2 utvendige boder

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Følgendetilvalg er gjort for enheten:

Hvitevarer fra Electrolux (stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin), kr. 33.148,- inkl. montering.

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 forhver 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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming. Klargjort for vedovn, pipeløpet avsluttes i himling. Selger har valgt å flytte pipeløpet mot venstre (vestlig) yttervegg, Kontakt megler for nærmere opplysninger. Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema.

Informasjon om 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

Kontraktsposisjonenes prisantydning

Kr 1 380 502

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 4 950 000

Tilvalg opprinnelig avtale

Kr 33 148

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 76 350

Omkostninger transportavtale

Kr 50 000

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 363 650

Total prisantydning

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

Kostnader - opprinnelig avtale:

4 950 000 (Kjøpesum)

76 350 (Omkostninger)

33 148 (Tilvalg)

5 059 498 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:

1 380 502 (Prisantydning kontraktsposisjon)

50 000 (Transportgebyr)

1 430 502 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

6 490 000

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

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt for boligen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret 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 om 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 3223 i Sandnes kommune.

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 Sagen Bolig Prosjekt AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 1 380 502.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 5 026 350.

I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 33 148 og transportgebyr kr 50 000.

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg, transportgebyr og omkostninger er kr 6 490 000.

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.

Kjøpsbetingelser

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 sommeren 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.

Betalingsbetingelser

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 1 380 502, transportgebyr kr 50 000 o forskudd kr 495 000, totalt kr 1 925 502, 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 4 564 498, 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris, kr. 49 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Markedspakke

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 69 900

Ansvarlig megler

Ronny Skjøtskift

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

ronny.skjotskift@aktiv.no

Tlf: 416 14 676

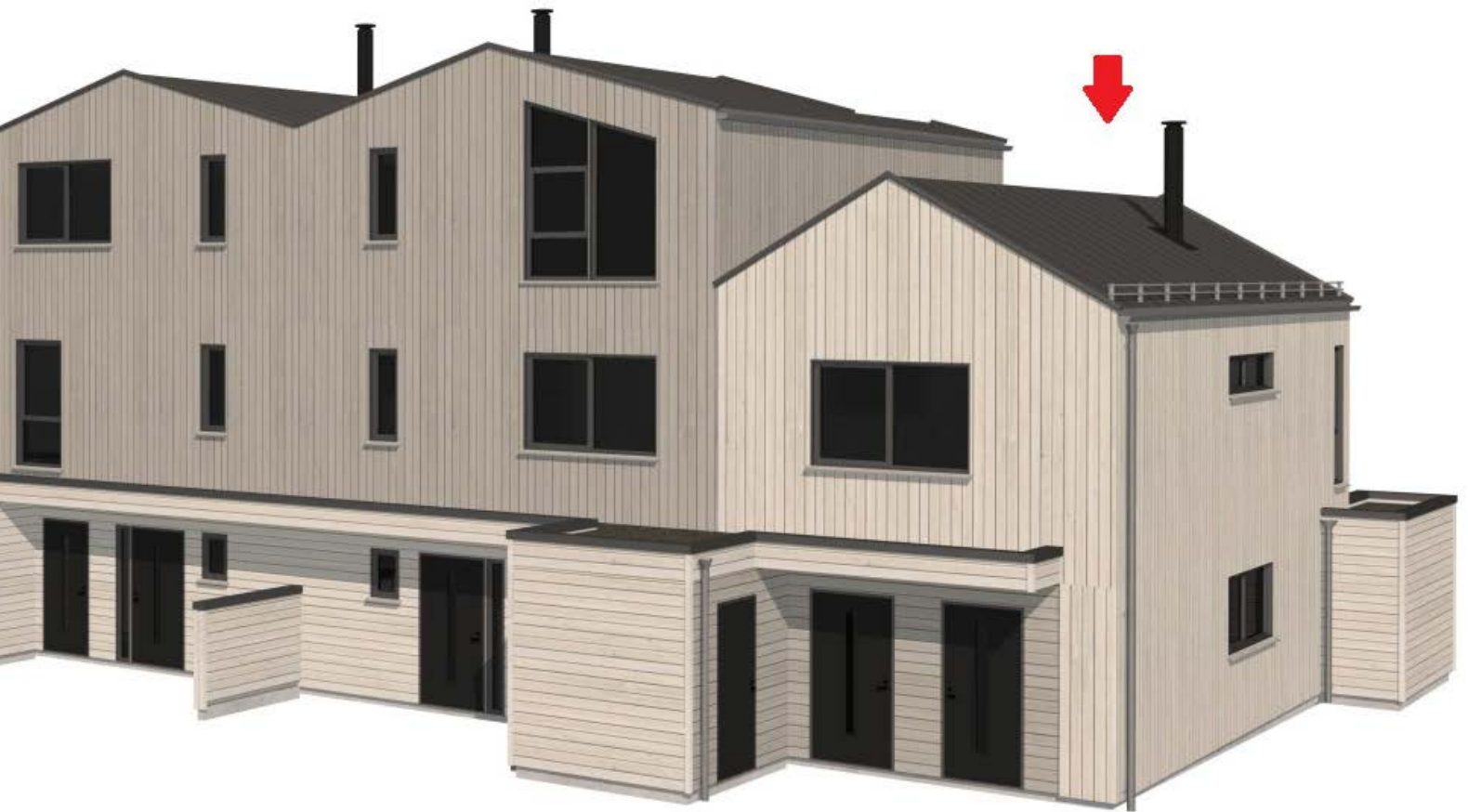
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

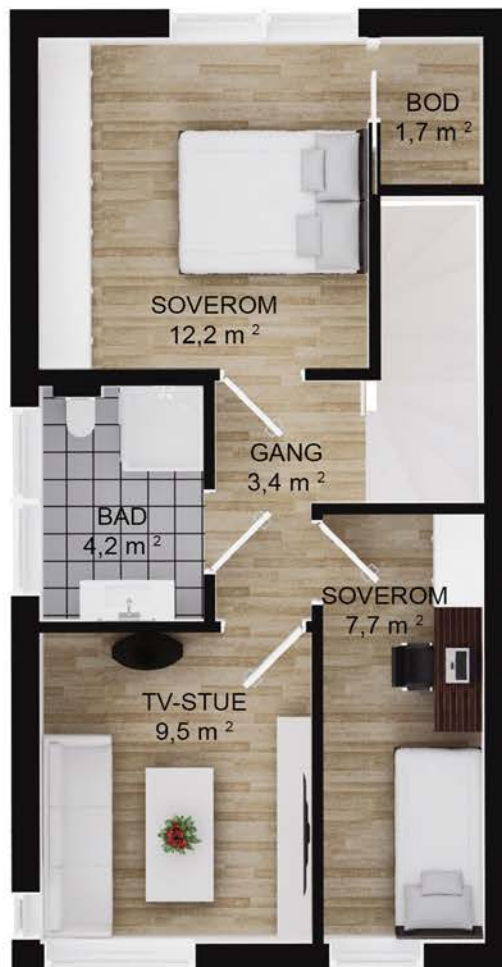
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

11.02.2026







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 Totalt 14 ulike linjer	5 min 0.4 km
Gausel stasjon Linje L5	4 min 2.1 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 11.2 km

Skoler

Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Tryggheim Forus vgs	11 min
Jåttå videregående skole	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

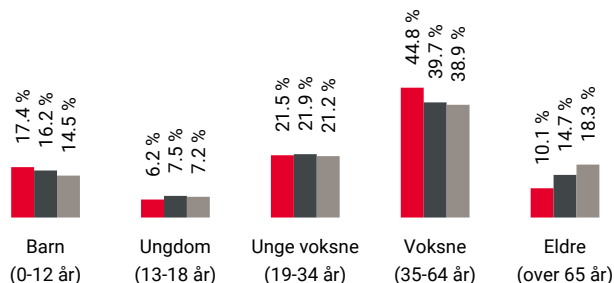
Veldig bra 77/100



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 (0-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Porsholen barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Porsmyrveien PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Gamleveien PostNord	12 min 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 2026

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

Varer/Tjenester



Kvadrat

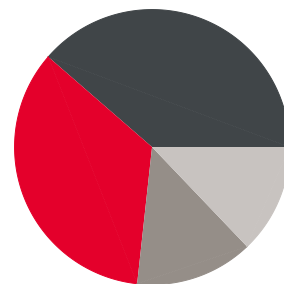
17 min 🚶



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%

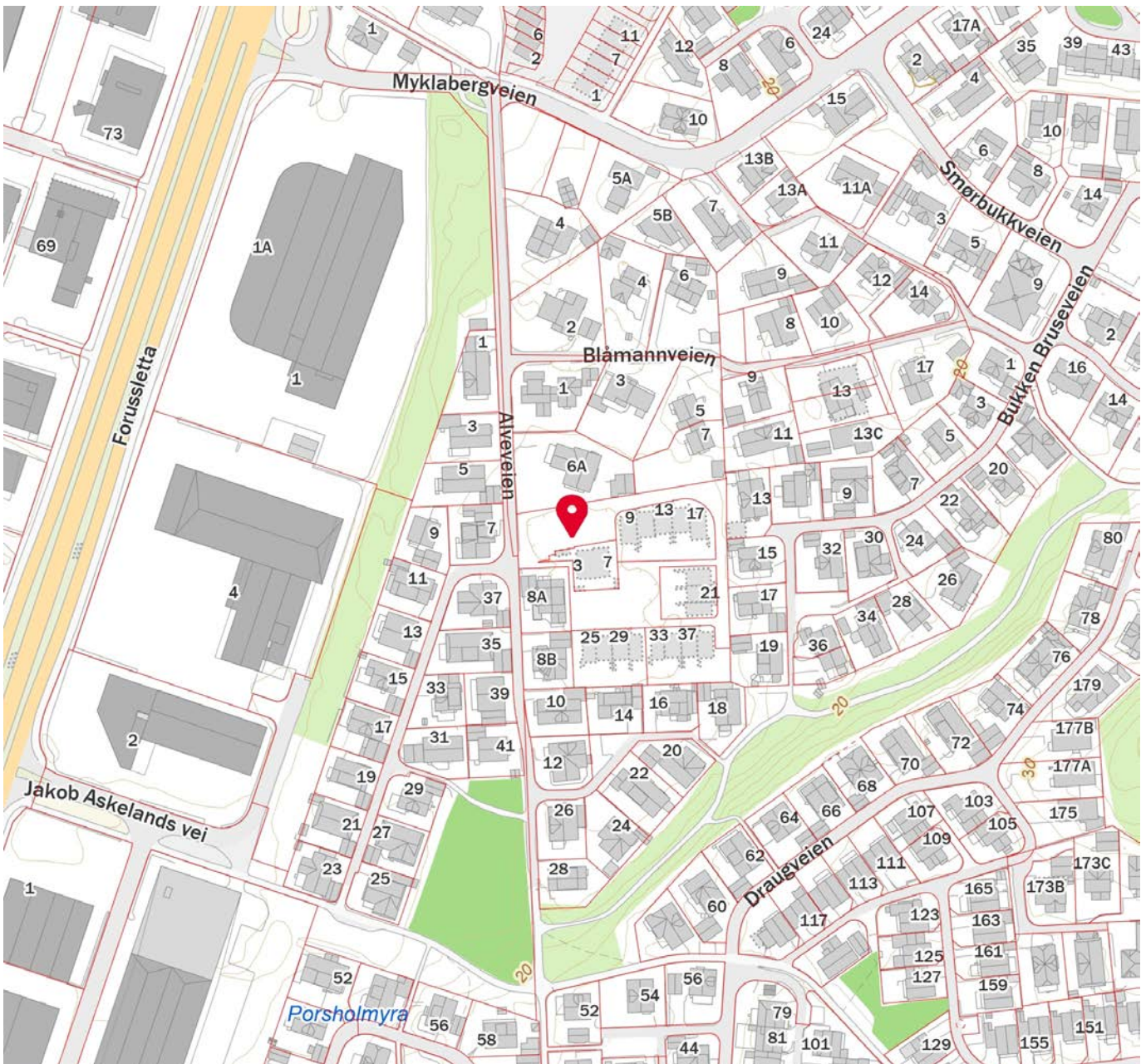
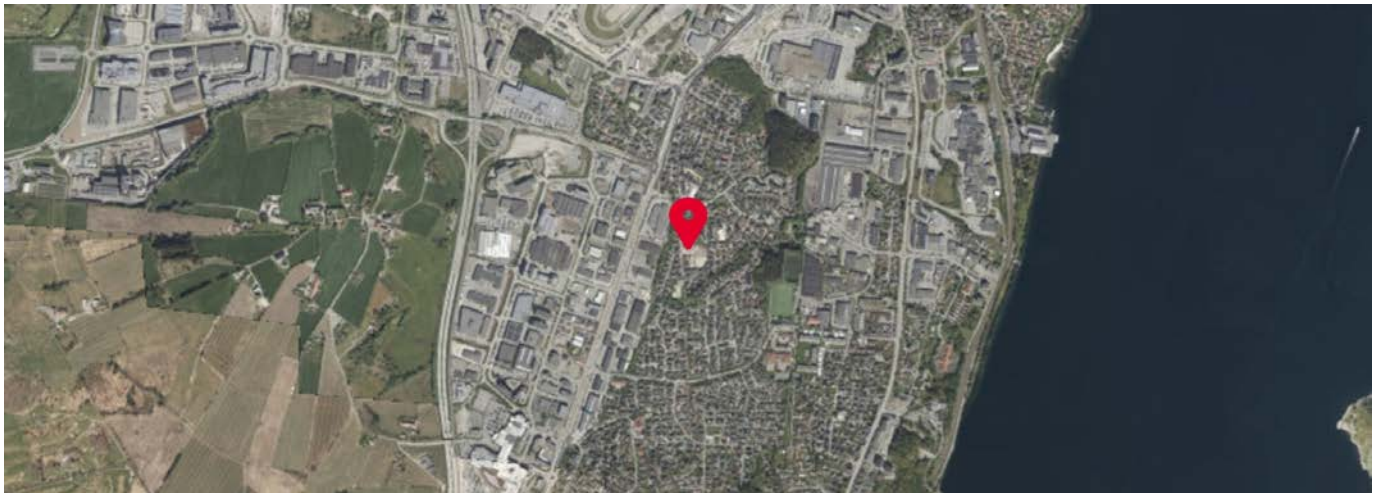
■ Myklaberg

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

Sivilstand

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



Oppdragsnummer: 1403250042
Formidlingsnummer: 1403250056

KJØPEKONTRAKT

ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

Sagen Bolig Prosjekt AS

Orgnr: 832421502

Kontorveien 15,
4033 Stavanger

Mail: oyvind@sagenbolig.no
Mob: 469 29 399

heretter kalt **selger**, og

Wenhua Sun
Jie Cheng

Født: 10.06.1960
Født: 22.05.1989

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. BKS5-20 i salgsoppgaven.

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

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1/10

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. 4 950 000,- kroner firemillioner ni hundre og femtitusen 00/100

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kjøpesum	4 950 000,-
Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi	50 000,-
Målebrev	25 000,-
Tinglysing skjøte	545,-
Tinglysing pantedokument	545,-
Attestgebyr	260,-
Totalt kr.	5 026 350,-

2.1 BETALINGSPLAN

	Beløp,-
Innbetaling forskudd 10% når garanti foreligger	495 000,-
Resterende beløp inkl. omkostninger. Forfaller v/ overtakelse	4 531 350,-

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.

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

2/10

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. 32601556528, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS og merkes med: KID-kode 140325004228

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 forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre 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. 32601556528, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, merkes med: KID-kode 140325004228, 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.

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

3/10

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 parter 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.

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

4/10

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 tinglysning 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 tinglysning 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 overtakelse er fastsatt til 400 dager etter at

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

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

5/10

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 varslings 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.

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.

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7/10

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.

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

8/10

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.

20. VERNETING

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

9/10

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 07.02.2025 rev 10.02.2025
- Fasadetegninger datert 20.09.2024
- Plantegninger datert 20.09.2024
- Situasjonsplan datert 19.09.2024
- Kjøkkentegninger datert 02.10.2024 (BKS3, BKS4, BKS5)
- Selgers leveransebeskrivelse datert 25.09.2024 (BKS3, BKS4, BKS5)
- Selgers romskjema datert 25.09.2024 (BKS3, BKS4, BKS5)
- Utkast til vedtekter velforening Alvetun Felles
- Budsjett velforening Alvetun Felles
- Detaljregulering m/ plankart Plan ID 202201 24.04.2024, vedtatt dato 17.06.2024
- Grunnboksutskrift datert 19.11.2024
- Parkeringskart
- Utomhusplan datert 28.06.2024
- 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:

.....
Jie cheng / Wenhua Sun

.....
Sagen Bolig 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:[illegible]

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



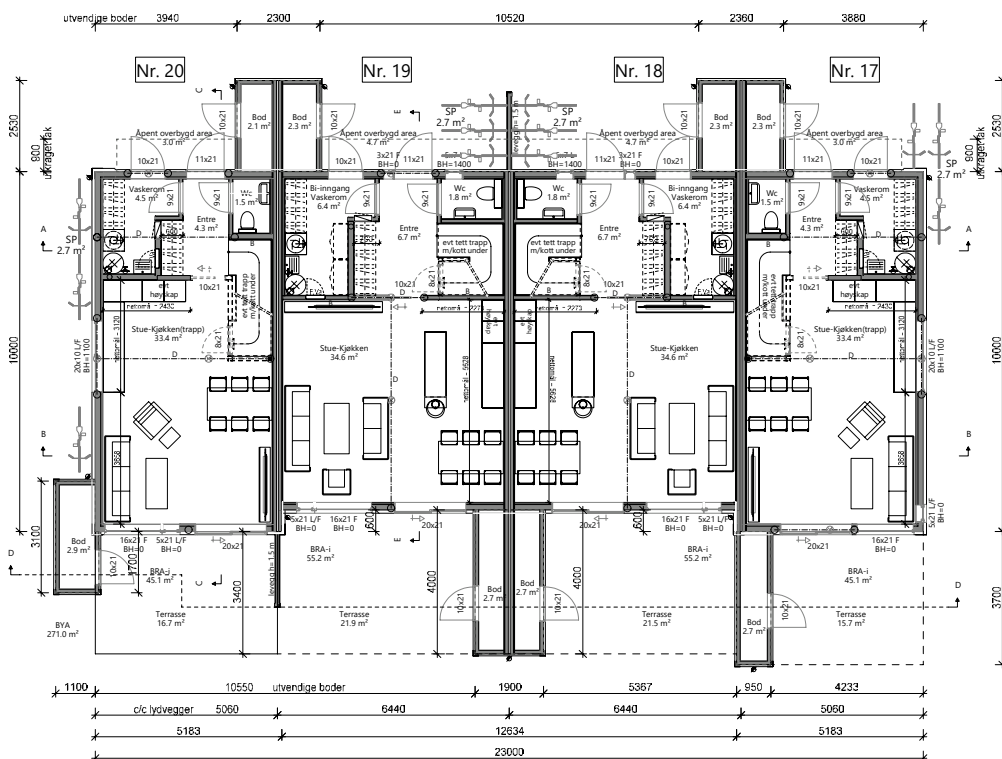




BKS5

Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS		Målestokk: 1: 100	Tegner: Rika Egeli	Dato: 20.09.2024
Byggeplass: Alveveien 8		Format: A3	Trac:	Dato:
Kommune: Sandnes	Gnr/Bnr: 69 / 3194		Sak: Perspektiv hageside	
BYGGEFIRMA: Sagen RYGEHUS		ARKITEKT: ARKITEKTON		Tegnr.: 5bks1512
				Prosj.nr: 5164





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

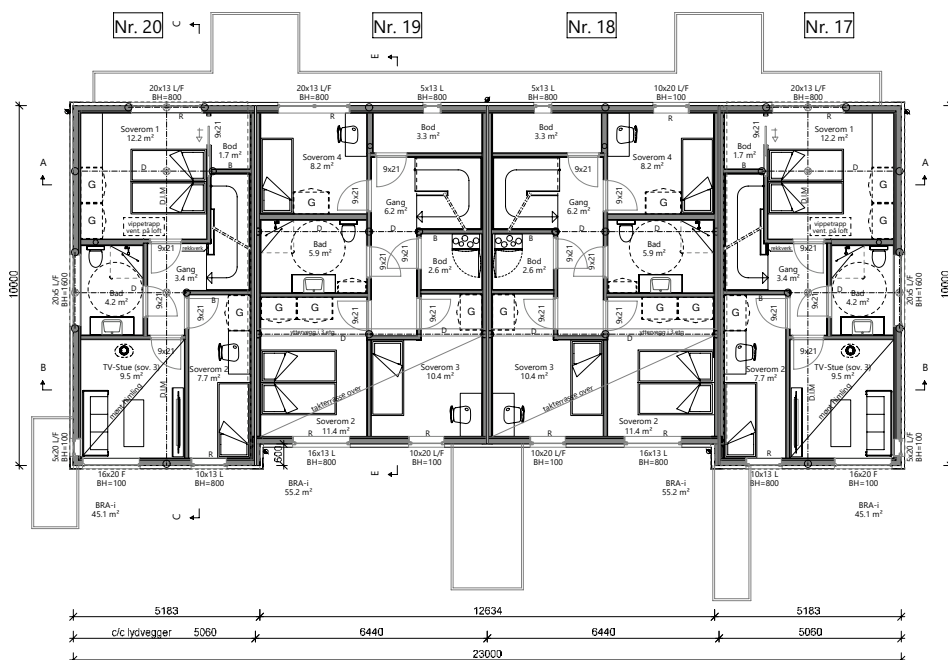
Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.

Arkitektet har ikke prosjektert boligen for brann, lyd og bæring.
Byggfirma koordinerer dette mot gjeldende lag.

Bygningen inneholder flere boenheter
og må da brannprosjekteres.

BKS5

Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS		Målestokk: 1:100	Tegn: Rika Egeli	Dato: 20.09.2024
Byggeplaz: Alveveien 8		Format: A3	Trac:	Dato:
Kommune: Sandnes		Gru/Brv: 69/3194	Sak: Plan 1. Etasje	
BYGGEFIRMA: Sagen RYGEHUS		ARKITEKT: ARKITEKTON	Tegn.nr: 5bks1501	
			Prosj.nr: 5164	



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

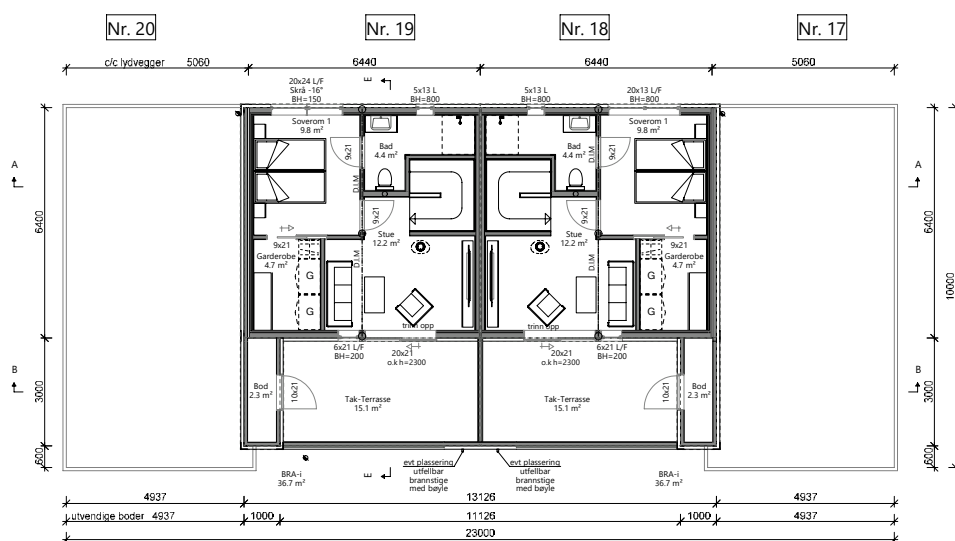
Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.

Arkitektkon har ikke prosjektert boligen for brann, lyd og bæring.
Byggfirma koordinerer dette mot gjeldende lag.

Bygningen inneholder flere boenheter
og må da brannprosjekteres.

BKS5

Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS		Målestokk: 1: 100		Tegn: Rika Egeli	Dato: 20.09.2024
Byggeplass: Alveveien 8		Format: A3		Trac:	Dato:
Kommune: Sandnes		Gnr/Bnr: 69 / 3194		Sak: Plan 2. Etasje	
Byggfirma: Sagen RYGEHUS		Arkitekt: ARKITEKTON		Tegn.nr: 5bks1502	
				Prosj.nr: 5164	



Plan 3.Etasje

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

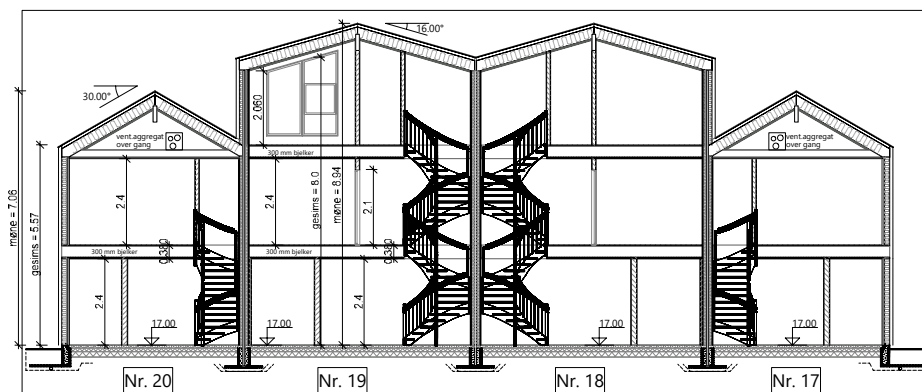
Alle romareal oppgitt i tegning er netto gulvareal.

Arkitekt har ikke prosjektert boligen for brann, lyd og bæring.
Byggefirma koordinerer dette med gjeldende lag.

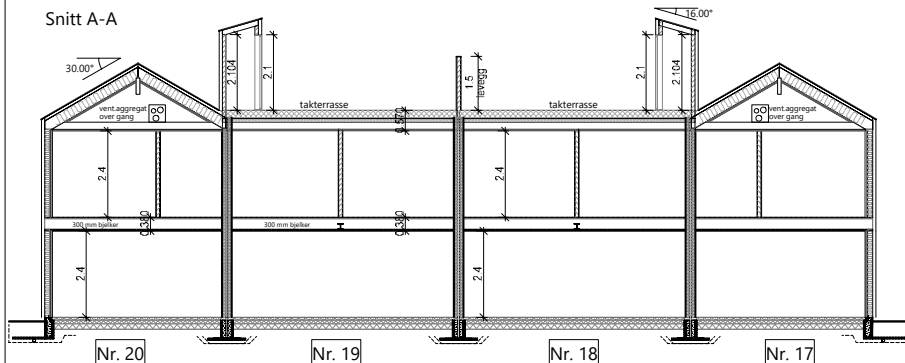
Bygningen inneholder flere boenheter
og må da brannprosjekteres.

BKS5

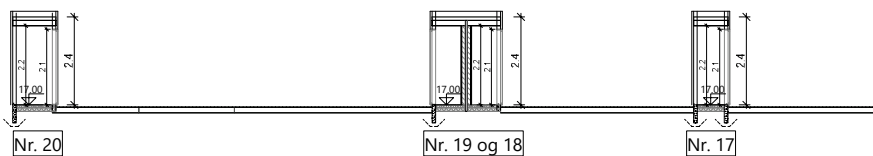
Tiltakshaver: Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS		Målestokk: 1: 100	Tegnr.: Rika Egeli	Dato: 20.09.2024
Byggeplaz: Alveveien 8		Format: A3	Trac:	Dato:
Kommune: Sandnes		Gnr/Bnr: 69 / 3194	Sak: Plan 3.Etasje	
BYGGEFIRMA: Sagen RYGEHUS		ARKITEKT: ARKITEKTON	Tegnr.nr: 5bks1503	
			Prosj.nr: 5164	



Snitt A-A



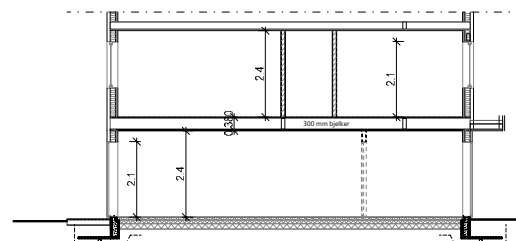
Snitt B-B



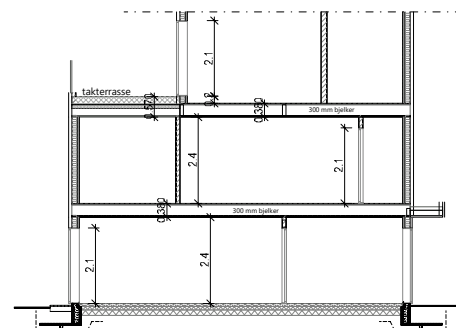
Snitt D-D
hageboder

Arkitekten har ikke prosjektert boligen for brann, lyd og bæring.
Byggefirma koordinerer dette mot gjeldende fag.

Bygningen inneholder flere boenheter
og må da brannprosjekteres.



Snitt C-C



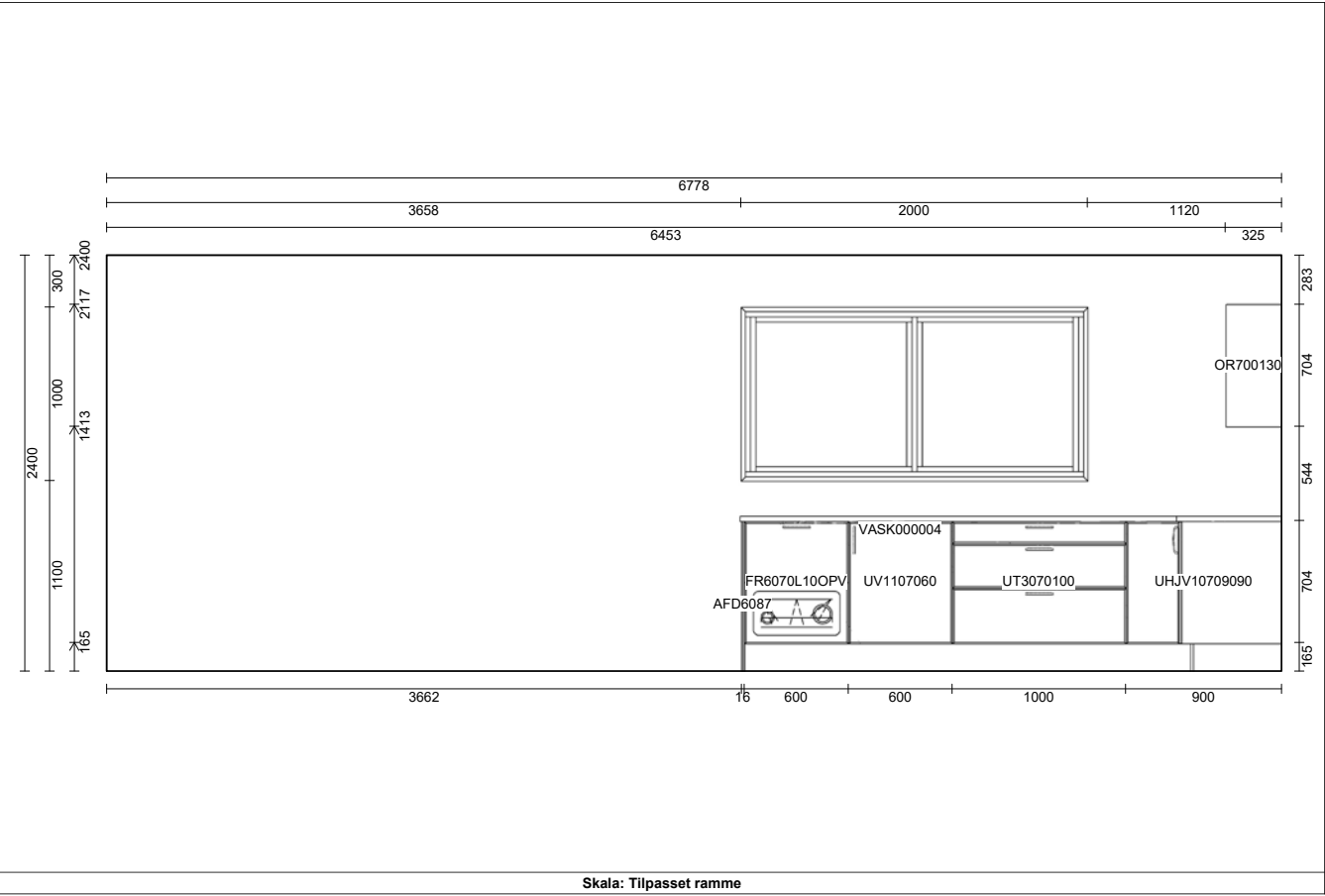
Snitt E-E

BKS5

Tiltakshaver:		Målestokk:		Tegn:	
Rygehus Prosjekt AS og Sagen Bolig AS		1: 100		Rika Egeli	
Byggeplass: Alveveien 8		Format: A3		Trac:	
Kommune: Sandnes		Gnr/Bnr: 69/3194		Sak: Snitt	
Byggefirma:		Arkitekt:		Tegn.nr: 5bks1504	
Sagen RYGEHUS		ARKITEKTON		Prosj.nr: 5164	

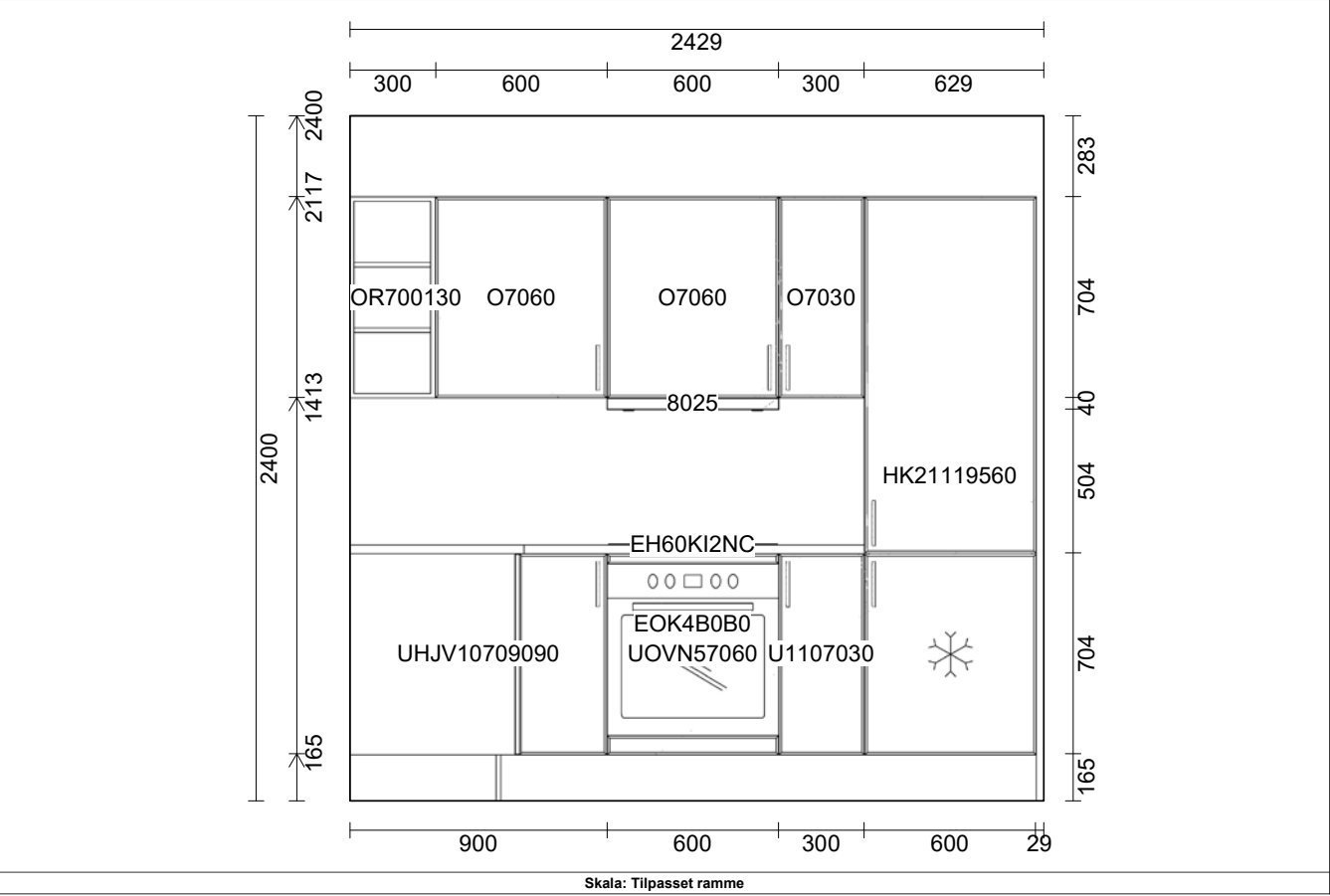
Oppriss: 500652/6/2 Bolig 20 - Tilvalg med hvitevarer
Prosjekt: BM Sagen - Alveveien BKS5

Skrevet ut: 14.01.2026



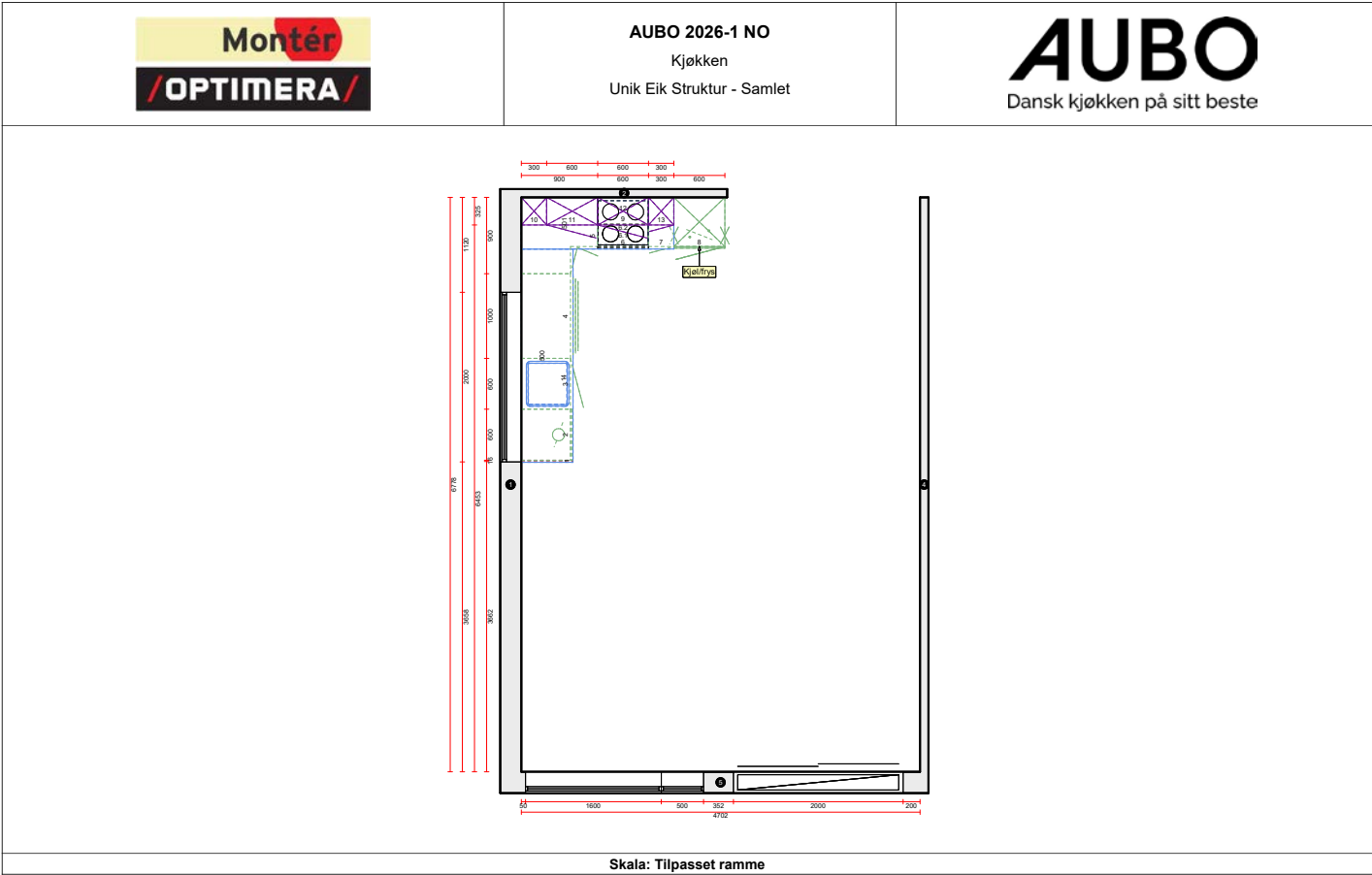
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Dirdal, Cathrine Side:1 (1)



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

Selger: Dirdal, Cathrine Side:1 (1)



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

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas på plass. Side 4 av 7

Side:1 (1)

Dato 14-01-2026

SAGEN BYGG AS
Alveveien 8
4314 Sandnes
MVA Nr

Tlf. nr 51823300
Tlf. nr
E-post joel@sagen.no
Kundenummer 10030222

Leveringsadresse
SAGEN BYGG AS
Alveveien 8
4314 Sandnes

Leveringsinfo
Tlf. nr 98219240
Tlf. nr
E-post thomas@sagen.no

Vår ref.	Vår ref. tlf	Vår ref. e-post	Tilbudsnr
Cathrine Dirdal	48250416	cathrine.dirdal@monter.no	989-500652/57693

Elementliste

Bolig 20 - Tilvalg med hvitevarer

AUBO 2026-1 NO

Kjøkken

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

Standardprodukter

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

Reoler

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

Sokler

Model	: Unik Eik Struktur
Farge	: Unik Eik Struktur

Frisider

Model	: Unik Eik Struktur
-------	---------------------

Vask

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

Fronter

Model	: Unik Eik Struktur - Samlet
-------	------------------------------

Aubo TCM benkeplater

Røros Hetta

Røros

Model : Røros Hetta
Ventilasjon : Normalventilasjon

Møbler

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
1.	AFD6087	Dekkside endegavl. H:869 B:16 D:600				1.00	stk
3.	UV1107060	Vaskeskap m/alubunn, 60cm - L10	Høyre			1.00	stk
4.	UT3070100	Underskap, 1 lav skuff, 2 høye skuffer. B: 100 cm. L30				1.00	stk
4.1	BESTIKA100	Bestikkinnsats t/tandembox sort 100 cm				1.00	stk
5.	UHV10709090	Underhj.skap m/1 hylle/1 knekkdør 90x90cm L10	Venstre			1.00	stk
6.	UOVN57060	Ovnskap forstykke i topp & bunn 60cm				1.00	stk
7.	U1107030	Underskap m/1 hylle, 30cm - L10	Høyre			1.00	stk
8.	HK21119560	Høyskap t/kombineret kjøle- og fryseskap. H: 195,2 B: 60 cm. Delte fronter L10	Høyre	Begge	UES	1.00	stk
8.1	INT58195	Integrert høyskapside, dybde=57,9 cm				2.00	stk
10.	OR700130	Dekor overskapsreol m/2 løse hyller, 30 cm				1.00	stk
11.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Venstre			1.00	stk
12.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Venstre			1.00	stk
13.	O7030	Overskap m/2 hyller, 30 cm	Høyre			1.00	stk

Benkeplater

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
14.	VASK000004	Nedfellingsvask Lavabo Venus 60 BC - stål vask - min.skap 60 cm. Inkl. vannlås				1.00	stk
500.	WTR06230	Prosjekt Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm				2.52	m
500.1	WT5000L	Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat				0.50	stk
500.2	WTR30193	Prosjekt ABS forkant påsat laminat 30 mm.				2.52	m
500.3	WTR30191	Prosjekt ABS endekant påsatt laminat 30 mm.				0.61	m
501.	WTR06230	Prosjekt Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm				1.80	m
501.1	WT6110	Monteringsboks Laminat bordplate, Bits, skruer, vinkler, alu kraft, rengjøringsmiddel mm				1.00	stk

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
6.1	EOK4B0B0	Electrolux: STEKEOVN - Ovn, 60x60, varmluft, A+, timer-betjening, push in/pop out-kontroll, AquaClean-emaasje, 72 L, Pure Black				1.00	stk
6.2	EH60KI2NC	Electrolux: PLATETOPP - Induksjonstopp, 60 cm, 4 runde soner, touch, ikke fasettslipt, 1-fase kabel m/ Norwesco plug.				1.00	stk
9.	8025	Rørshetta Crystal 1140 Ventilator 60cm, Slimline				1.00	stk
15.	LNT6NE18S	Electrolux: KOMBISKAP - Integrert kombiskap, 1780x560x550, sliding, E, 35 dB(A)/B, 195+62L, Statisk, NoFrost, Elektr.kontr, Døralarm på kjøleskap, LED-lys på siden, 2 halvskeer, 1 kompressor, høyrehengslet (kan omhengsles), GENESI DESIGN, 600 TwinTech® No Frost				1.00	stk
16.	KEAF7200L	Electrolux: OPPVASKMASKIN - Helintegrert, 60 cm, 13 kuvert, 49 dB, E20: E, 5 progr, AirDry, Sliding, 300 -				1.00	stk

Tilbehør

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
2.	FR6070L10OPV	Front til intg. Opvask 6070				1.00	stk
450.	GREB286160	Vesuv 160 mm				12.00	stk
502.	SOKBENPL6	Sokkelbein sort (pose 2 stk) 16-19 cm.				14.00	SÆT
503.	SOKE5317	Endesokkel, 53 x 16,5 cm, kantet begge sider				1.00	stk
504.	SOKF25017	Frontsokkel 250x16,5 cm				2.00	stk

TILVALGSAVTALE MED BOLIGKJØPER SOM FAKTURERES AV BYGGHERRE/ENTREPRENØR

Boligkjøper:			
Prosjektnavn:	BM Sagen - Alveveien BKS5	Hus/leilighetsnummer:	
Kundenummer:	10030222	Selgers prosjektnummer:	57693-500652

		Bolig 20 - 6 - Tilvalg med hvitevarer - 2	
Ny innredning. Veil., eks mva. (ikke frakt og montasje)			68.900.48
Standard innredning. Veil., eks mva. (ikke frakt og montasje)			41.172.07
Differanse			27.728.42
Tillegg (ikke medregnet mva./frakt/montasje)			27.728.42
Frakt (Pris for standard + Ny pris)		2.196.11	2.926.82
+ Differanse for Frakt			730.71
Montering (Pris for standard + Ny pris)		13.733.33	17.801.84
+ Differanse for montering			4.068.51
+ Ekstra revideringer			-9.468.43
+ Miljøgebyrer			0.00
+ Endringsgebyrer			0.00
+ Tillegg eks. mva.			23.059.20
+ Entreprenør påslag	15.00 %		3.458.88
Tillegg eks. mva. inkl. Entreprenør påslag			26.518.08
+ Mva %	25.00 %		6.629.52
Tillegg inkl. mva.			33.147.60
TOTAL KJØPESUM TILVALGSAVTALE		kr. 33,147.60	<i>Andel Entreprenør påslag: kr. 3,458.88</i>

Dato og signatur Boligkjøper: _____

Dato: 13.01.2025
Til: Cheng, BKS 5 Bolig 20
Fra: Waldeland & Varhaug AS



Alvatunet BKS 5 Bolig 20

Bad:

Standard fliser vegg: Modena Pro Beton Beige 60x60
Legges rett med lysgrå fugemasse

Standard fliser gulv: Modena Pro Beton Beige 60x60
Standard fliser i nedsenket dusjgulv: Modena Beton Beige 5x5
Legges rett med lysgrå fugemasse

Nedsenk dusjsone 90x90

Vaskerom:

Standard fliser gulv: Modena Pro Beton Beige 60x60
Legges rett med lysgrå fugemasse

Entre Foran inngangsdør 2-3m2 + WC 1,5m2

Standard fliser gulv: Modena Pro Beton Beige 60x60
Legges rett med lysgrå fugemasse

Sender som avtalt referat fra møte vi hadde 3/2-26.

Grunnvalg kunde: Kjøkken i tre, benkeplate mørkegrå, beige fliser, tretrinn trapp med hvite håndrekk.

Fargesetting:

1. etg: Hovedfarge males i :1140 Sand i alle rom, med unntak av gjestettoalett som blir :8252 Green Harmony.
2. etg: Hovedfarge males i :1140 Sand i alle rom, med unntak av hovedsoverom m/liten bod og soverom 2: 1623 Marrakesh og tv stue: 8252 Green Harmony.

Tak males i 1624 Letthet. Ingen kostnader.

Mvh

Cathrine Brekke Eriksen

Butikkleder/Prosjektkoordinator ROT- Nybygg Fargerike

Fargerike Stavanger

H & M Malerservice A/S

Badehusgata 6

4014 Stavanger

B: 51890960 D: 48141809

E: cathrine.brekke@hmmalerservice.no



Prosjektbeskrivelse

Om prosjektet:

Alvetun er et prosjekt på Lura med totalt 20 nye boliger, av disse skal Sagen Bolig bygge 11 rekkehus på hhv. BKS3, 4 og 5.

Byggherre

Sagen Bolig Prosjekt AS, c/o Byggmester Sagen, Kontorveien 15, 4033 Stavanger

Prosjektansvarlig: Øyvind Brakstad, tlf: 46939299 / Mail: oyvind@sagenbolig.no

Fremdrift:

Prosjektet planlegges med forventet oppstart på byggeplass i November/Desember 2024. Oppstart betongarbeider antas å kunne skje +/- Påske 2025.

Grunnlag:

1. Tegninger fra Arkitekton, datert 20.09.2024
 - a. BKS3: Plan, snitt, fasader og utomhusplan
 - b. BKS4: Plan, snitt, fasader og utomhusplan
 - c. BKS5: Plan, snitt, fasader og utomhusplan
2. Prosjektbeskrivelse, datert 25.09.2024
3. Romskjema datert 25.09.2024
4. Reguleringsplan datert 24.04.2024, planID 202201

Utførelse/Toleranseklasse

For utførelsen gjelder NS 3420-1:2014, tabell 1 Normalkrav. For krav til toleranser for innvendige overflater på betongvegger og undersider av etasjeskiller i leiligheter som skal sparkles og males, gjelder RC/PC i NS 3420-1:2014, tabell 1. For golv som skal ha belegg eller parkett gjelder RB/PB i NS 3420-1:2014, tabell 1. For krav til utseende for dekkende innvendige malebehandlinger gjelder K2 (normal kvalitet) i tabell T 2 i NS 3420-T:2015. Funksjoner og løsninger utover dette skal være i samsvar med god håndverksmessig standard og utførelse.

FDV- dokumentasjon.

FDV dokumentasjonen skal utarbeides på norsk og leveres både digitalt og i papirformat. Dokumentene skal lages som en bruksanvisning for boligselskapet, og en for de enkelte boenhetene tilpasset brukernes behov/forståelse, slik at nødvendig betjening, service og vedlikehold blir ivaretatt. FDV til boligselskapet skal inneholde en liste over alle underentreprenører og leverandører, type leveranse, adresse, kontaktperson(er) med telefonnummer og mailadresse.

Boligkjøpers mappe skal minst inneholde:

- Generell orientering.
- Drifts- og vedlikeholdsmanualer for tekniske anlegg i boligen.
- Produktliste av forhandler, produsent, spesifikasjon av type, fargekoder mm, samt vedlikehold.
- Navne- og adresseliste av leverandører og underentreprenører.
- As-byggt tegning for leiligheten, arkitekt og elektro.

Prosjektbeskrivelse

- Energikarakter for leiligheten.

Grunnarbeider/Uteområder

Felles veger, gangveger, grøntarealer m.v leveres iht. godkjent utomhusplan. På hver tomt leveres hageareal med stedlige masser og gang/vegareal leveres gruset.

Konstruksjoner

Plate på mark i betong iht. tegning, yttervegger i tre ellers

Himlingshøyder

Minimum 2,4m i oppholdsrom, i bad/bod etc. tillates nedsenket himling inntil 2,2m. Ellers som på snittegninger.

Yttertak

Takkonstruksjon som takstoler eller sperr, isolert iht. forskrift og tekket med sort papp uten pyntelister.

Fasader

Grunnet og malt impregnert trekledning. Sag/kapp-flater skal behandles på byggeplass. Stående/liggende kledning som vist på fasadetegninger, farger iht. arkitektens spesifikasjoner.

Vinduer

Vinduer i tre, malt innvendig og utvendig

Ytterdør

Ytterdør i tre, malt innvendig og utvendig

Renner og beslag

Takrenner i natureloksert aluminium, type Grøvik natur eller tilsvarende. Nødvendige beslag i farge som passer tilstøtende materialer/produkter.

Innvendige vegger

Lett bindingsverk, kledd med gips. Brann- og lydisolerende vegger iht. forskrift. Nødvendige spikerslag for montering av kjøkken.

Trapper

Innvendig trapp i tett utførelse, lasert eiketrinn, med malte opptrinn, vanger og håndreke i furu.

Innvendige dører

Hvit slett

Platting på mark

Leveres ikke

Prosjektbeskrivelse



Takterrasse

Impregnererte terrassebord montert på teknet undergolv. Glassrekkverk uten stolper, bunnmontert.

Kjøkken

Enkel utførelse, hvitt skrog med hvite slette dører. Klargjort for integrerte hvitevarer. Sammen med tilbudet skal det leveres kjøkkentegninger til hver boenhet. Boligkjøper kan velge mellom et utvalg av min. 4 farger på fronter og benkeplater uten tillegg i pris.

Garderober

Leveres ikke

Overflater

Som i romskjema.

Listverk/utførelser

Overgang tak/vegg leveres listfritt. Ellers malte lister i tre, utførelser tilpasset veggtykkelser i malt furu eller MDF. Spikerhull vokses ikke og vil være synlige.

Rør- og sanitær

Installasjoner iht. gjeldende forskrifter, med nødvendige ytelser for et komplett og driftsklart anlegg. Innredning som på plantegning.

Oppvarming

Varmer i gulv i arealer med fliser.

Sort stålpipeline ført gjennom klimaskille og avsluttet o.k himling, klargjort for senere tilkobling av ildsted

Ventilasjon

Anlegg iht. forskrift. Anlegg plasseres hensiktsmessig, i boder eller på koffertloft. Kjøkkenavtrekk i separat avkast, plassering må være slik at det ikke kommer i konflikt med friskluftsintak.

Dato 25.09.2024

Romskjema



Alveveien BKS3, BKS4 og BKS5

1. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Teknisk	
Entrè	Fliser 60x60, Modena Pro Stone eller tilsvarende i en sone på ca 2-3m2 innenfor hoveddør. Overgang til parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips		
Bi-inngang/Vaskerom	Fliser 60x60, Modena Pro Stone eller tilsvarende. Sokkelflis	Malt gips	Malt gips	Varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, RiR-skap. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask	
WC	Fliser 60x60, Modena Pro Stone eller tilsvarende. Sokkelflis.	Malt gips	Malt gips	Vegghengt toalett, enkel servant med blandebatteri, uten skap.	
Stue/kjøkken	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips		

2. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Teknisk	
Bod	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips	Ventilasjonsaggregat	
Soverom	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips		
Stue	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips	Klargjort for ovn	
Gang	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips		
Bad	Fliser 60x60, Modena Pro Stone eller tilsvarende	Fliser 60x60, Modena Pro White Wall eller tilsvarende	Malt gips	Dusjvegger 90x90, dusjgarnityr med dusjbatteri, vegghengt toalett og enkelt servantskap med servant og blandebatteri.	

Romskjema

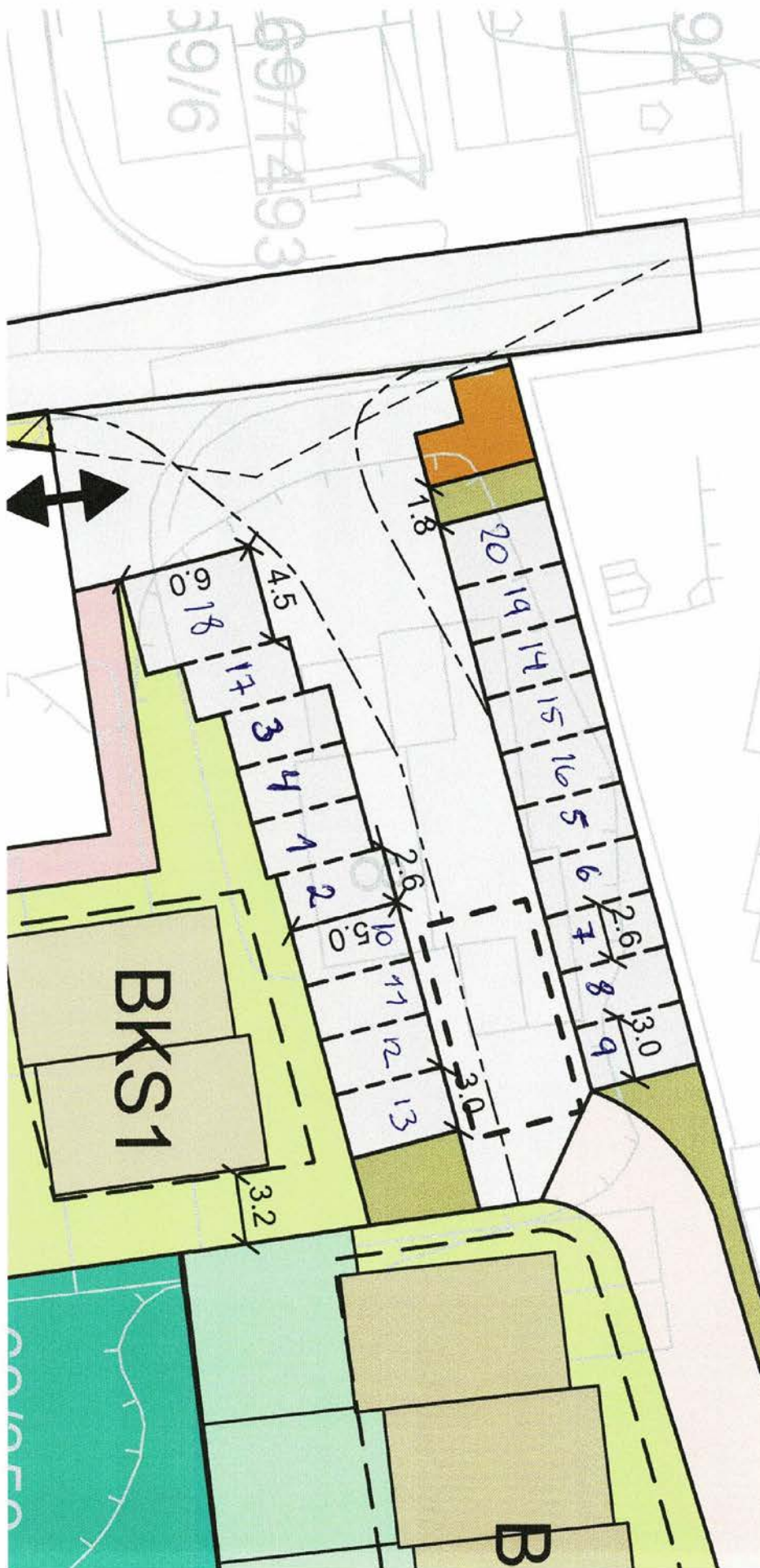
Alveveien BKS3, BKS4 og BKS5



3. etasje (Bolig nr. 10, 11, 14, 15, 18 og 19)

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Teknisk	
Stue	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips		
Soverom/garderobe	Parkett, 1-stavs hvitlasert eik	Malt gips	Malt gips		
Bad	Fliser 60x60, Modena Pro Stone eller tilsvarende	Fliser 60x60, Modena Pro White Wall eller tilsvarende	Malt gips	Dusjvegger i glass dusjgarnityr med dusjbatteri, vegghengt toalett og enkelt servantskap med servant og blandebatteri.	

Dato 25.09.2024





Sandnes kommune

Situasjonskart

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

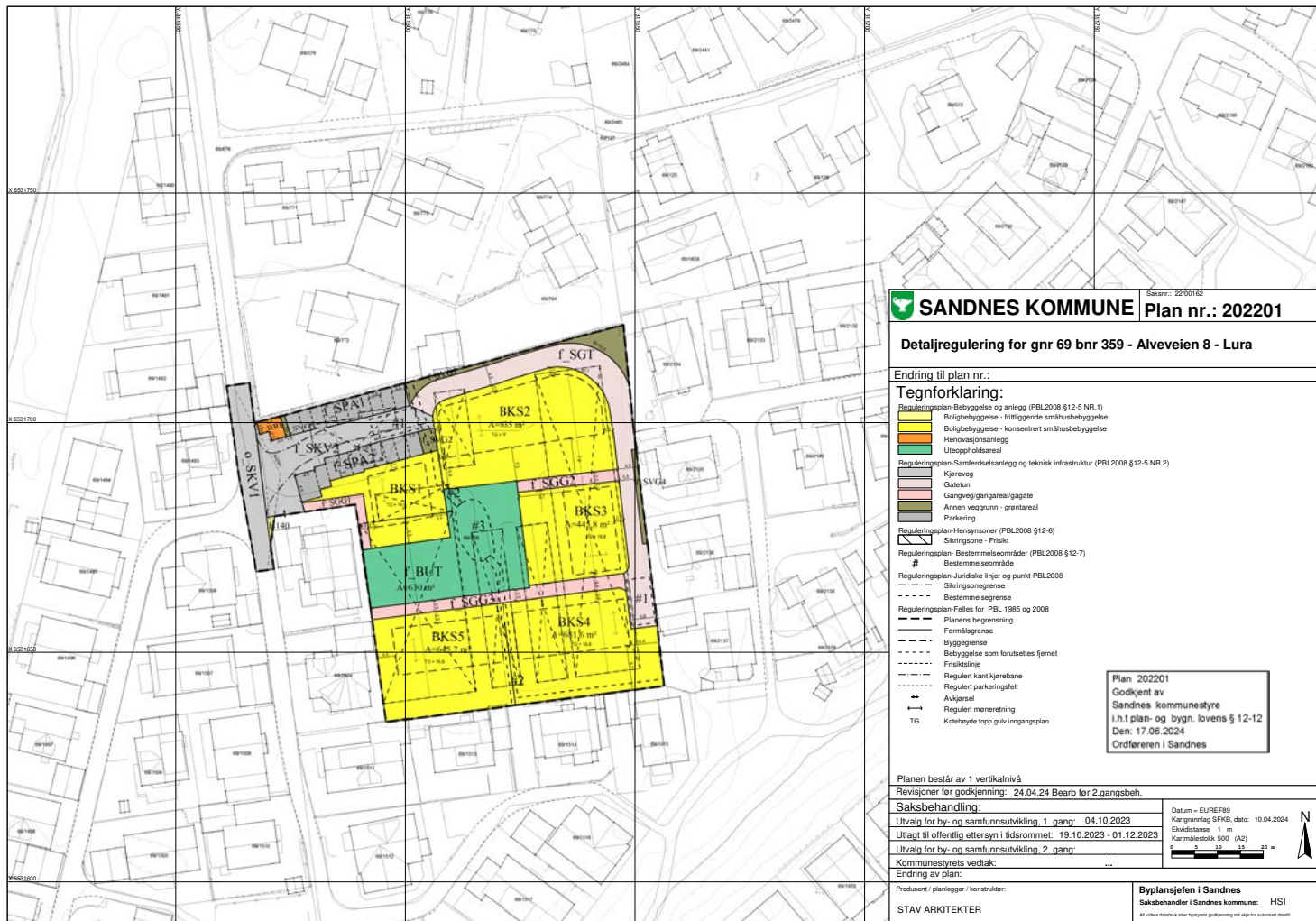
TOMT BK55 20.09.24 REM



UTM-32



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



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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202201

Saksnummer 22/00162

Plan 202201 Godkjent av Sandnes kommunestyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 17.06.2024 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 sommersolvær.
- 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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m² 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 kjøresterkt 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

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	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Alveveien 8, BKS5-20 (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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre