

王

*Bjørnstjerne
Bjørnsons gate 18*







王

*Vi hjelper deg
med å finne
ditt nye hjem*



Hilde Olsen

EIENDOMSMEGLER MNEF

EIE Stavanger RE

-

473 71 828

HO@EIE.NO



Innhold

Dette må du vite
Informasjon & dokumenter

8
26⁷

Dette må du vite



Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18, 4319 Sandnes

MATRIKKEL

Gnr. 62, Bnr. 939, Sandnes kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eier

TOMT

722 m²

EIER

Kystbygg AS

OM PROSJEKTET

Eiendommen

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18
1/1 av parsell av gnr. 62, bnr. 939 i Sandnes kommune

Standard

Vi har gleden av å presentere to moderne eneboliger med gjennomtenkte planløsninger, gode kvaliteter og attraktive utearealer. Her tilbys et hjem som kombinerer funksjonalitet, moderne arkitektur og gode solforhold.

Boligene får en lys og arealeffektiv utforming hvor hverdagsfunksjoner, sosiale soner og privatliv er godt ivaretatt. Planløsningene strekker seg over 2 etasjer og gir en familievennlig bolig med flere oppholdsrom, 3 soverom med mulighet for 4 soverom samt gode oppbevaringsmuligheter.

Beliggenhet

Boligene får en svært attraktiv beliggenhet i Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18, midt i et rolig og veletablert boligområde på Stangeland i Sandnes. Her bor du i trygge omgivelser med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dagligvare, barnehager og både Stangeland og Smeaheia skole ligger innen komfortabel gang- eller sykkelavstand, noe som gjør området perfekt for barnefamilier.

Nærmiljøet byr på en rekke flotte rekreasjonsmuligheter, og du har kort vei til populære tur- og aktivitetsområder som Sandvedparken, Stokkelandsvannet og Melshei — ideelt for både rolige spaserturer og mer aktive fritidsdager. Sandnes idrettspark med idrettsanlegg og gode treningsfasiliteter ligger også innen rekkevidde.

Boligen ligger dessuten svært sentralt plassert i forhold til både handel og service. Du har kort kjørevei til Sandnes sentrum med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og togstasjon, samt enkel tilgang til Kvadrat kjøpesenter og øvrige handelsområder. Gode bussforbindelser i nærheten gjør det enkelt å komme seg rundt, enten du skal til sentrum, Forus eller Stavanger.

Her får du en kombinasjon av fredelige og grønne omgivelser, barnevennlig nærmiljø og nærhet til alle hverdagens nødvendigheter — en beliggenhet som virkelig legger til rette for en både praktisk og behagelig livsstil.

Tomt

Tomtearealet er ca. 722 kvm totalt.

Opplyst areal er kun en ca. angivelse da tomten. Eksakt tomteareal per enhet vil først fremkomme etter fradeling, og når endelig oppmåling er utført av kommunen. Selger forbeholder seg retten til å utføre tomtefradeling utfra det som vil være hensiktsmessig. Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til leveransebeskrivelse. Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan. Areal rundt boligen leveres avsinglet/gruset. Det er ikke medtatt terrasser, plattinger ol. på bakkeplan utvendig. 3D tegninger ol. er kun en illustrasjon, men er ikke retningsgivende for leveransen.

Arealer

Totalt BRA (bruksareal) består av 123 - 132 m2:
BRA-i (internt bruksareal): fra 112 - 120 m2
BRA-e (eksternt bruksareal): fra 11 - 12 m2
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boenhetens totale BRA er større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette skyldes at boenhetens totale BRA også inneholder/medtar arealer for innvendige vegger.

Se prislisen for detaljert oversikt over de enkelte boligene.

Byggemåte

Prosjekteres og utføres iht. TEK17. Boligen oppføres med 20 cm yttervegger som kles utvendig med dobbelfalset liggende kledning, kledning med mellomstrøk. Utvendig belistning av boligen utføres med standard belistning. På yttertak legges det dobbelkrummet betongtakstein, koksgrå. Innvendige vegger og himlinger kles med gips. Gipset mtp listfire overganger mellom vegg/tak, og rundt vinduer i tørre rom. Grunnet fremføring av tekniske installasjoner kan det forekomme inn-kassinger. Listverk på dører og gulv leveres fabrikkbehandlet hvit (synlige spikerhull/gjæringer).

Hvitmalt Stryntrappa Fauna, med hvitmalte furutrinn med mulighet for toning i trinn.

Nordan vinduer leveres ferdig malt hvit/sort fra fabrikk.

For mer detaljer se vedlagt leveransebeskrivelse.

Parkering og sportsbod

Parkering i carport og på tomten. Stor bod tilhørende begge enhetene. Sportsboden oppføres med 10 cm yttervegger, som kles utvendig med dobbelfalset liggende kledning, kledning med mellomstrøk. Det er ikke medtatt kledning på vegger og himling innvendig i bod. På yttertak legges det dobbelkrummet betongtakstein, koksgrå.

Oppvarming

Det leveres vannbåren varme i gulv på bad, vask og teknisk, med el-kassett som energikilde. Trådløse termostater.

Se byggeteknisk beskrivelse/ leveransebeskrivelse for mer detaljer.

Endrings-, tilleggsarbeid og tilvalg

Kjøper kan kreve endrings- og tilleggsarbeider i tråd med bustadoppføringsloven § 9. Slike endrings-/tilleggsarbeider gir selger rett til å justere vederlag jf. bustadoppføringsloven § 42. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette kan sette begrensninger for hvilke endrings- og tilleggsarbeider som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringer innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele

leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Dersom endrings-/tilleggsarbeider eller tilvalg for kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper før overtakelse, er det en forutsetning at beløpet forfaller til betaling etter overtakelse og overskjøting.

Tilvalg må bestilles ift. oppsatt produksjon, og mulighetene begrenses etter hvert som produksjonen igangsettes. Det vil bli satt opp egne tilvalgsmøter for kjøperne. Alle tilvalgsavtaler avtales direkte mellom kjøper og entreprenør/ underleverandør.

Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv.

Se også vedlagte tilvalgsliste.

Fellesarealer / Utomhusarealer

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/ utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil kunne forekomme.

Dersom det avdekkes mangler ved boligen på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

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

Kjøper er innforstått med at utomhus - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtakelse av boligen.

ORGANISERING AV EIENDOMMEN

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli fastsatt når boligene er oppført.

OFFENTLIGE FORHOLD

Rettigheter og heftelser

På eiendommen er det tinglyst servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre inkludert selger måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygging av eiendommen og boligen, samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m. Kjøper kan ikke motsette seg dette, og slik tinglysing som nevnt gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning. Kjøpers bank vil få pant etter slike heftelser og servitutter. Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

Reguleringsforhold

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Tilkoblingsavgift vil bli belastet kjøper. Private ledninger vedlikeholdes og driftes for kjøpers/eiers regning. Private fellesledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Utleie

Eiendommen har bare én boenhet og ingen separat utleiedel.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er 12 måneder etter frafalte forbehold og igansettelsestillatelse er gitt. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 2 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 4 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtakelse minimum 8 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulktutløsende, jfr. bustadoppføringslova §18.

I tillegg til å gi melding jf. ovenfor, skal selger med minimum 2 ukers skriftlig varsel innkalle kjøper til overtakelsesforretning jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra Sandnes kommune. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtagelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført: Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47.

- 12 Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt.

Boligen overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggrensjort").

Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil kunne forekomme.

Dersom det avdekkes mangler ved boligen eller fellesarealene på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

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

Selgers forbehold

Det tas forbehold om 1 solgt enhet for igangsettelse.

Boligene selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og

nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Detaljprosjektering

Prosjektet er på salgstidspunktet ikke ferdig detaljprosjektert, og opplysninger om prosjektet og boligene er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Slike endringer gir ikke rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Det må påregnes mindre justeringer av planer, innvending og utvendig fargevalg, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innpassing for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod, justering i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhus- / fellesarealer. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over det som er nevnt ovenfor, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i bygningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endringer av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav etter Norsk Standard NS3420 3. utgave etter NBI-byggdetaljblad "520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse". Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Enkelte illustrasjoner i salgsmateriellet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. Som eksempel nevnes møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, men gjenspeiler nødvendigvis ikke det ferdige

resultat. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgselementer og det tas forbehold om endringer og endelig detaljutforming. Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken standard boligene leveres med og hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Der det i leveransebeskrivelsen ikke er spesifisert noen standard, tas det utgangspunkt i at boligene leveres iht. kravene i plan- og bygningsloven, samt kravene i teknisk forskrift. Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger mm., er det leveransebeskrivelsen og kontraktstegninger for den aktuelle boligen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Interessenter oppfordres til å nøye gå igjennom, og å gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen, og få eventuelle spørsmål besvart hos megler eller utbygger før kjøpetilbud gis.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er endelig detaljprosjektert. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, blant annet materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bomber, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning med mer. Leveranse av utomhusplan vil bl.a. måtte tilpasses krav og pålegg fra kommunen. Fellesareal ferdigstilles iht. egen plan for utomhusareal, og kjøper må påregne at de ikke er ferdigstilt samtidig med boligen.

Definisjon av arealer

BRA (bruksareal): Hele boenhetens måles og summeres i BRA.

BRA-i (internt bruksareal): boenhetens bruksareal innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører og/eller disponeres av denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong): arealet av innglasset balkong som er tilknyttet boenheten.

TVB (terrasse-/balkongareal): arealer av terrasser og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger og tekniske føringsveier ikke er medtatt i denne sammenheng. Alle balkonger/ terrasser er oppgitt som bruttoareal inklusive gesimskasse/ parapet/ blomsterkasser/ rekkverk/ vegger.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/ endringer som følge av at prosjektet ikke er detaljprosjektert, og partene er enige om at avvik opp mot XX % ikke medfører krav mot hverandre. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA. Ved angivelse av boligens ulike arealer, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Garantier

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i

bustadoppføringslova straks etter at avtale er inngått. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse, og garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelse.

Dersom det er tatt forbehold om åpning avbyggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når byggarbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen, heller ikke forskudd, før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum (forskudd) utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Ferdigattest

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra kommunen. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

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 overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Enhver overtakelse vil stanse videre dagmulktrav.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg av kontraktsposisjonen (transport av kontrakt) eller overdragelse av boligen før overtakelse forutsetter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 100.000,- inkl. mva. I tillegg kommer kostnader til bruk av eiendomsmegler for selve salget. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

Selger/eiendomsmegler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av en profesjonell aktør med hensikt om ikke å overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av Bustadoppføringslova. Videreselger vil ha et selvstendig oppfyllesansvar etter Bustadoppføringslova, noe som også medfører full garantistillelse.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestiller, har selger rett på erstatning for det tap som oppstår, alternativt kan det atales et avbestillingsgebyr jf. Bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen enda, men energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir informasjon om hvor energieffektiv boligen er, og karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Annen viktig informasjon

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting - som ikke

nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

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

Det tas forbehold om at det kan forekomme insekter/smådyr som f.eks. maur og skjegg- / sølvkre i bygget. De kommer ofte inn i bygninger sammen med pappemballasje, vesker, klær ol. Forekomst av slike insekter / smådyr gir ikke rett på kompensasjon.

Det gjøres interessenter særskilt oppmerksom på at kun fysiske personer kan inngå kjøpsavtale uten samtykke fra selger.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige enheter i prosjektet er ferdigstilt, har selger anledning til å på byggeplassen ha/oppbevare anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v, samt ha fremme skilt på både solgte og usolgte bygg. Skader på bygg o.l. som følge av dette skal utbedres vederlagsfritt av selger.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Av sikkerhetsmessige årsaker skal derfor befarer av eiendommen og bygningene alltid avtales på forhånd med megler eller byggeleder. Interessenter vil måtte bruke det verneutstyr som byggeleder eventuelt vil finne hensiktsmessig.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager, mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med komplett salgsprospekt med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, prislister, tillegg til prospekt med reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer betraktes

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

Tvister

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

KJØPSVILKÅR

Priser og omkostninger

Pris kr. 8.990.000,-

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi)
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585
- Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon med attest kr 585

Det tas forbehold om at tinglysningsmyndighetene godtar avgiftsgrunnlaget og om endring i offentlige gebyr. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det er til enhver tid den siste versjonen av prislisten som er gjeldende. Det vises for øvrig til prislisten som ligger tilgjengelig på prosjektets hjemmeside. Prislisten viser også stipulerte felleskostnader og omkostninger.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes at kr 1 049 000,- (10%) av kjøpesummen innbetales som forskudd ved kontraktsinngåelse. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i boligen som kjøpes før overtagelsen.

Påløpte renter vil tilfalle kjøper frem til skjøte er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti iht. Bustadoppføringslova §47.

Resterende kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 - 136 a, kan eiendomsmegleren stanse

gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Selger

Kystbygg AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18, 4319 SANDNES
NO 982726980 MVA

Hjemmelshaver:

Maria Bilstad | Jørgen Grønsund |

Eiendomsmegler

EIE Stavanger RE
Niels Juels gate 50, 4008 STAVANGER
NO 991 089 888 MVA

Oppdragsansvarlig:

Hilde Olsen

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av EIE Økonomi, NO 990025983 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Prosjektets oppdragsnummer

54251277

Personvern

Som interessant, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Avtalebetingelser

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. Juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningssalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til dekningssalg, som misligholdet påfører selger.

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

16 Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr xx xxxx ink. mva. per solgte enhet.

Vedlegg

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:

- Salgsprospekt
- Tillegg til prospekt

Salgsdokumentasjonen er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All dokumentasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og

bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde

- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS.
- EIE eiendomsmegling samarbeider med ulike bankforbindelser om formidling av finansielle tjenester. Meglerforetaket kan motta godtgjørelse for dette.
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her:
eie.no/eiendom/eie-investerer

Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.11.2025



III









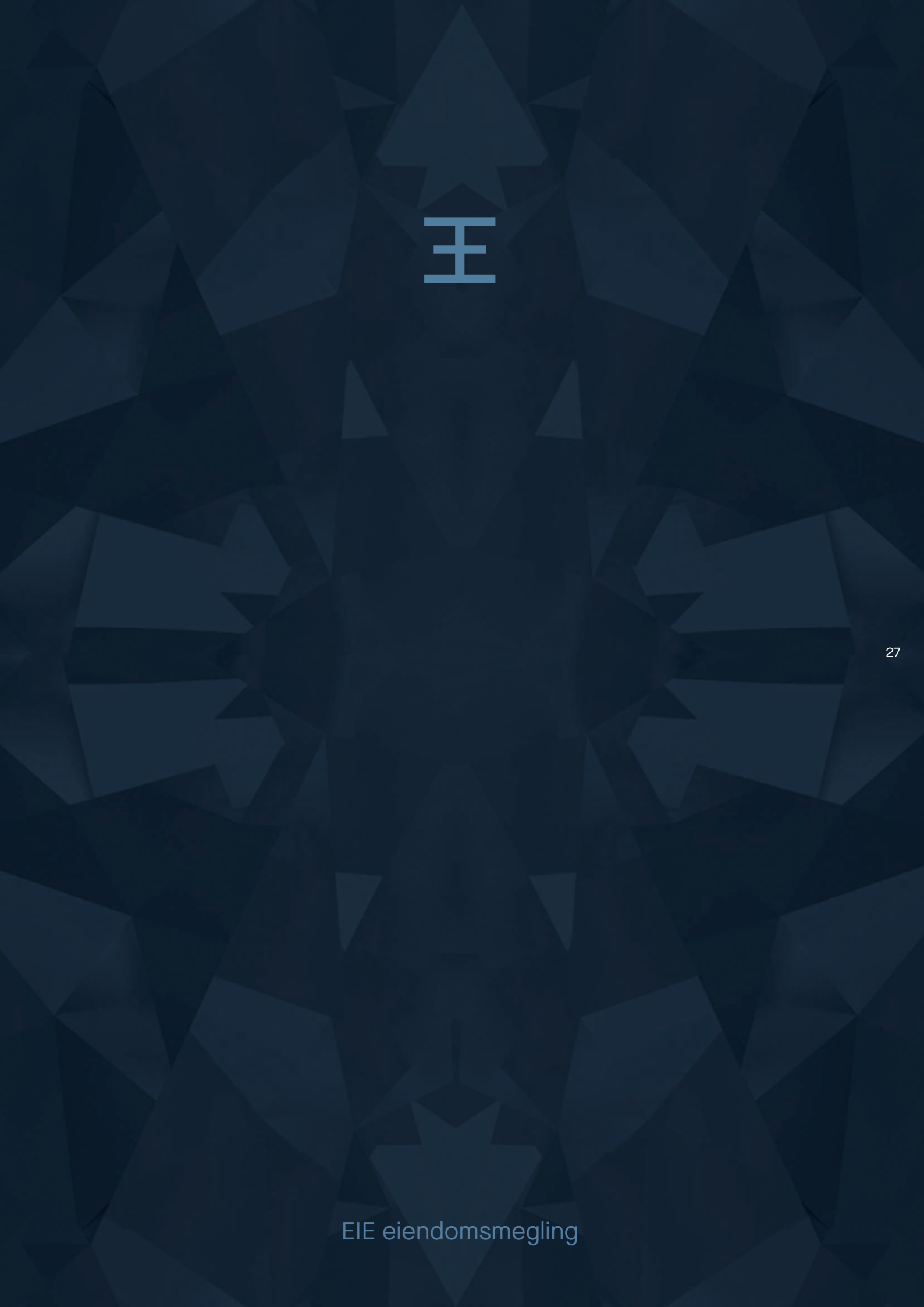








Informasjon & dokumenter



III

Nabolagsprofil

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18 - Nabolaget Stangaland østre - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶	Slåttaveien Linje 24, 25, X40, 62	2 min 🚶 0.1 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min 🚶 1.1 km
✈	Stavanger Sola	15 min ✈
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min ✈ 14.7 km

Skoler

Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	12 min 🚶 1 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	6 min 🚶 0.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 🚶 0.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1 km

«Koselig nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

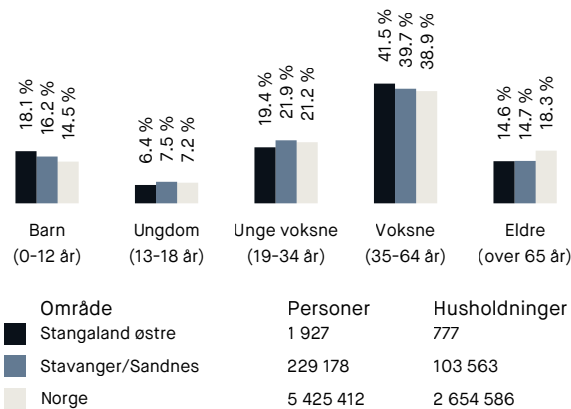
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 🚶 0.2 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 🚶 0.9 km
Hans og Grete barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Spar Byhagen Post i butikk	7 min 🚶 0.6 km
Kiwi Jærveien	11 min 🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 85/100

Gateparkering

Lett 84/100

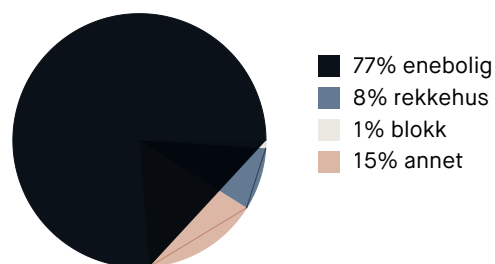
Vedlikehold hager

Godt velholdt 83/100

Sport

⚽ Skeiene skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km
⚽ Gåshaugen balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏊 EVO Sandnes	9 min 🚶
🏊 SATS Sandnes	13 min 🚶

Boligmasse



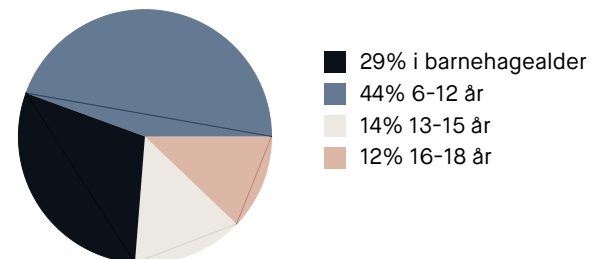
«Rolig og meget attraktivt sentrumsnært villastrøk.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Bystasjonen Sandnes	12 min 🚶
📍 Stangeland Apotek	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



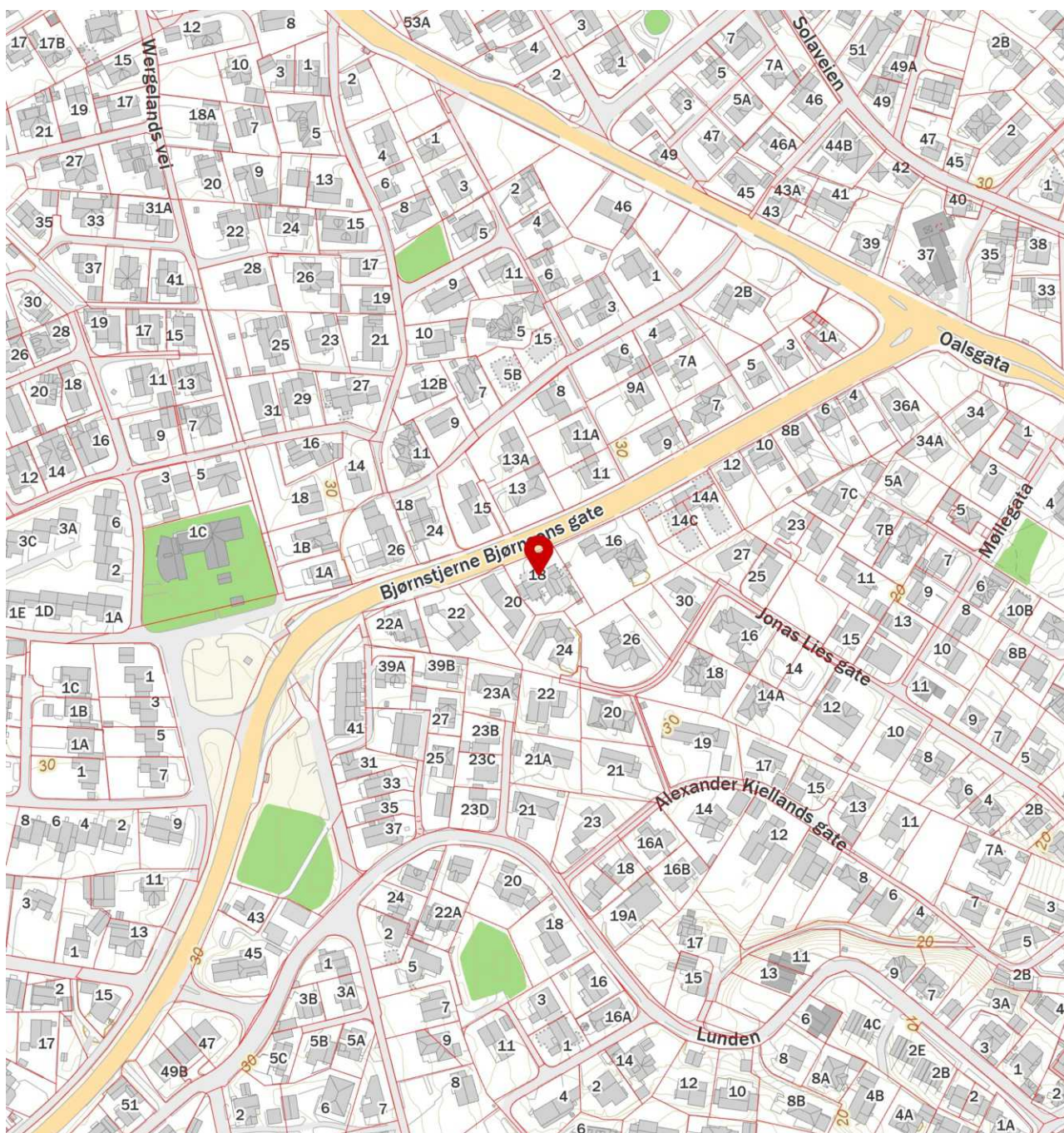
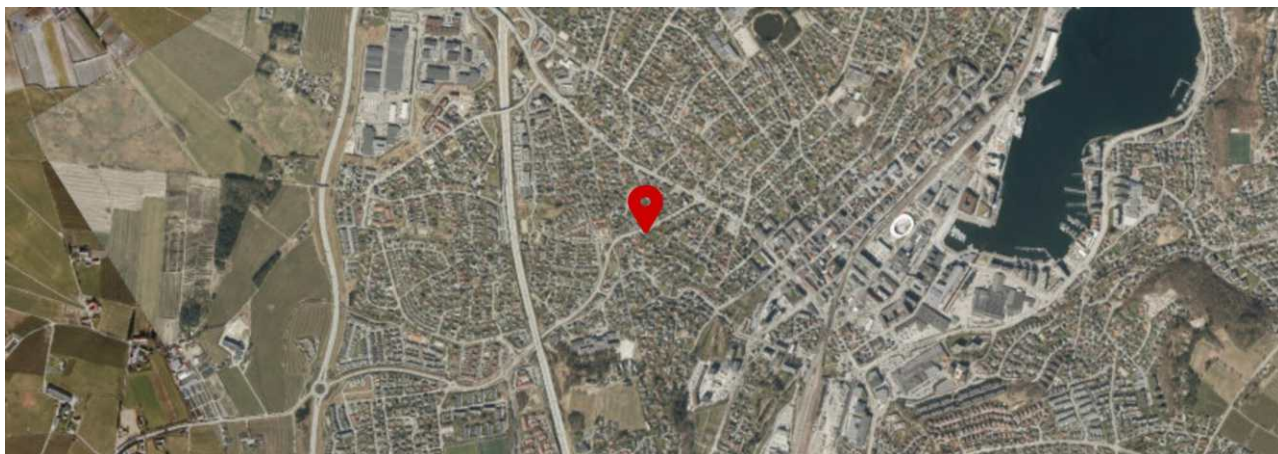
0%

43%

Stangeland østre
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Gamle Sokndalsvei 38, 4372 Egersund, tlf. 51 49 60 00

		Total antall	Rom	Generelt	1 etg	Entre	Wc	Tekn	Vaskerom	Kjøkken	Stue 20m2	Sportsbod	Parkering	Utvendig	2 etg.	Stue 20m2	Sov 11,2	Sov 7,7	Sov 7,8	Bad
ROMSKJEMA																				
PRISTILBUD, ELEKTRISKE INSTALLASJONER, BJØRNSTJERNE BJØRNSSONSGATE 18																				
GENERELT																				
Komplett sikringskap med inntil 15 jordfeilautomater og inntak inntil 3x50A med alarm på ov-vern	1	1	1	1																
Komplett grensesnittskap for måler og fiber plassert på utsiden	1	1	1	1																
Astro ur for styring av utelys	1	1	1	1																
Komfyrvakt 2x25A standard	1	1	1	1																
Svaksstrøms skap som monteres over/under sikringskap	1	1	1	1																
Inntak kabel/rør fra grensesnittskap til sikringskap inntil 10m, samt jording	1	1	1	1																
Inntaksrør for bredbånd inntil 10m	1	1	1	1																
Tomt trekerør 32mm for fremtidig el-bil lader	1	1	1	1																
Ringeanlegg inkl. mont. Og punkt	1	1	1	1																
Dokumentasjon og prosjektering	1	1	1	1																
PUNKTER ELEKTRO																				
Punkt til stikk med standard utstyr, styring ventilasjon, vifte	35																			
Lampepunkt	5					1	1	2	2	7	5	1	1	2		5	3	2	2	1
Punkt til brytere med standard utstyr	19						1	1	2	1	3	1	1	4		3	1	1	1	2
Stikk til TV, 6 uttak	2																			
Punkt vaskemaskin og tørketrommel	2								2											
Punkt VVB	1							1												
Punkt ventilasjonsanlegg	1							1		1										
Punkt stekovn	1									1										
Punkt plateopp	1									1										
Punkt oppvaskmaskin	1									1										
Punkt trykkvakt ventilasjon	1									1										
Punkt vaterguard	1							1												
Tilkobling av spill lys på bad	1																			1
PUNKTER SVAKSTRØM																				
Enkelt teler/datapunkt ferdig fram til skap (komplett)	4									1							1	1	1	
Dobbel teler/datapunkt ferdig fram til skap (komplett)	2										1									
BELYSNING INNENDIG																				
BELYSNING UTVENDIG																				
SG Trio Graffit E27 med LED inkl. mont.	4												1	3						
VARME																				
BRANN/INNBRYDD																				
Serie koplede røykvarslere optisk 230V/9V inkl. punkt	2									1							1			



SANDNES KOMMUNE

Trodahl Arkitekter AS

Kirkegata 3
4307 SANDNES

Vår saksbehandler
Runar Eide

Saksnummer
BYGG-25/01900
oppgis ved alle henvendelser

Dato
18.09.2025

Rammetillatelse for to eneboliger i Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18, 62/939

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 62 / 939 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Trodahl Arkitekter AS
Tiltakshaver: KYSTBYGG AS

Søknad om tillatelse datert: 11.08.2025
Søknad om tillatelse mottatt: 11.08.2025
Siste dokument mottatt: 11.08.2025

Gjeldende plan: Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene og Kommuneplan for Sandnes, 2023-2038

Tiltaket gjelder: 2 eneboliger

VEDTAK

Du som eier gnr. 62 bnr. 939 får rammetillatelse til oppføring av to eneboliger i Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18 i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3.

Du som eier gnr. 62 bnr. 939 får godkjent utvidet bruk av avkjørsel etter vegloven § 40.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder

Det søkes om oppføring av to eneboliger i tråd med kommuneplanens bestemmelse 2.3.1 Fortetting på enkelttomter. Eksisterende tomt består i dag av en enebolig som er godkjent revet i tidligere søknad som inkluderte oppføring av ny tomannsbolig. Ny søknad har redusert BYA og lavere mønehøyde enn tidligere godkjent tomannsbolig.

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

Dokumentnr.: BYGG-25/01900-3

Nabovarsling

Naboer er varslet, og det har kommet merknad fra Jonas Lies gate 26 som reagerer på unormal mønehøyde som vil være upassende i miljøet med lav boligbebyggelse.

Søkers svar: Merknaden er innsendt av en eiendomseier som ikke er direkte tilstøtende nabo til tiltaket. Planlagt mønehøyde er lavere enn et tidligere godkjent tiltak på samme eiendom. Videre vil byggets saltaksform bidra til å redusere den visuelle opplevelsen av høyde, ettersom saltak generelt fremstår mer tilpasset i etablerte boligområder enn flate tak.

Vann- og avløp

Vann- og avløp er sikret, se vedlagt uttalelse fra vann- og avløpsavdelingen.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Det stilles krav om ansvarlig foretak, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Vår vurdering

Kommuneplanen for Sandnes 2023-2038 § 2.3.1 har åpnet for fortetting på enkelttomter og har en rekke retningslinjer og bestemmelser for at paragrafen kan anvendes. Etter vår vurdering tilfredsstiller omsøkt tiltak disse bestemmelsene.

Høyden er justert ned fra forrige søknad, mønehøyden havner i ny søknad på kotehøyde +39.7 og +39.4, tidligere omsøkt tomannsbolig var plassert på +39.89. I tillegg vil to eneboliger oppta mindre plass, da det er seks meter mellom boligene.

Området består av et bredt antall takformer og vinkler, kommunen anser derfor ikke tiltaket som å stride mot bebyggelsesstrukturen.

Når det kommer til plassering av frittliggende bod kan kommunen godkjenne byggverk nærmere enn 4 meter fra nabogrense, dersom det er en frittliggende garasje eller lignende, jf § 29-4 3. ledd bokstav b. Kommunen har i denne sammenheng vurdert at plassering av bod er innenfor regelverket og kan godkjennes som omsøkt.

Konklusjon

Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Rivingen må videreføres med søknad om igangsettingstillatelse i sak BYGG-24/00344.

Veien videre

Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Dersom du har søkt om rammetillatelse må du søke kommunen om igangsettingstillatelse, før arbeidet begynner.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic
Ingeniør

Runar Eide
Konsulent
+47 47976406

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
 Fasader
 Planer
 Snitt

Kopimottakere: KYSTBYGG AS

Mottakere: Trodahl Arkitekter AS

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Hva skal være med i klagen

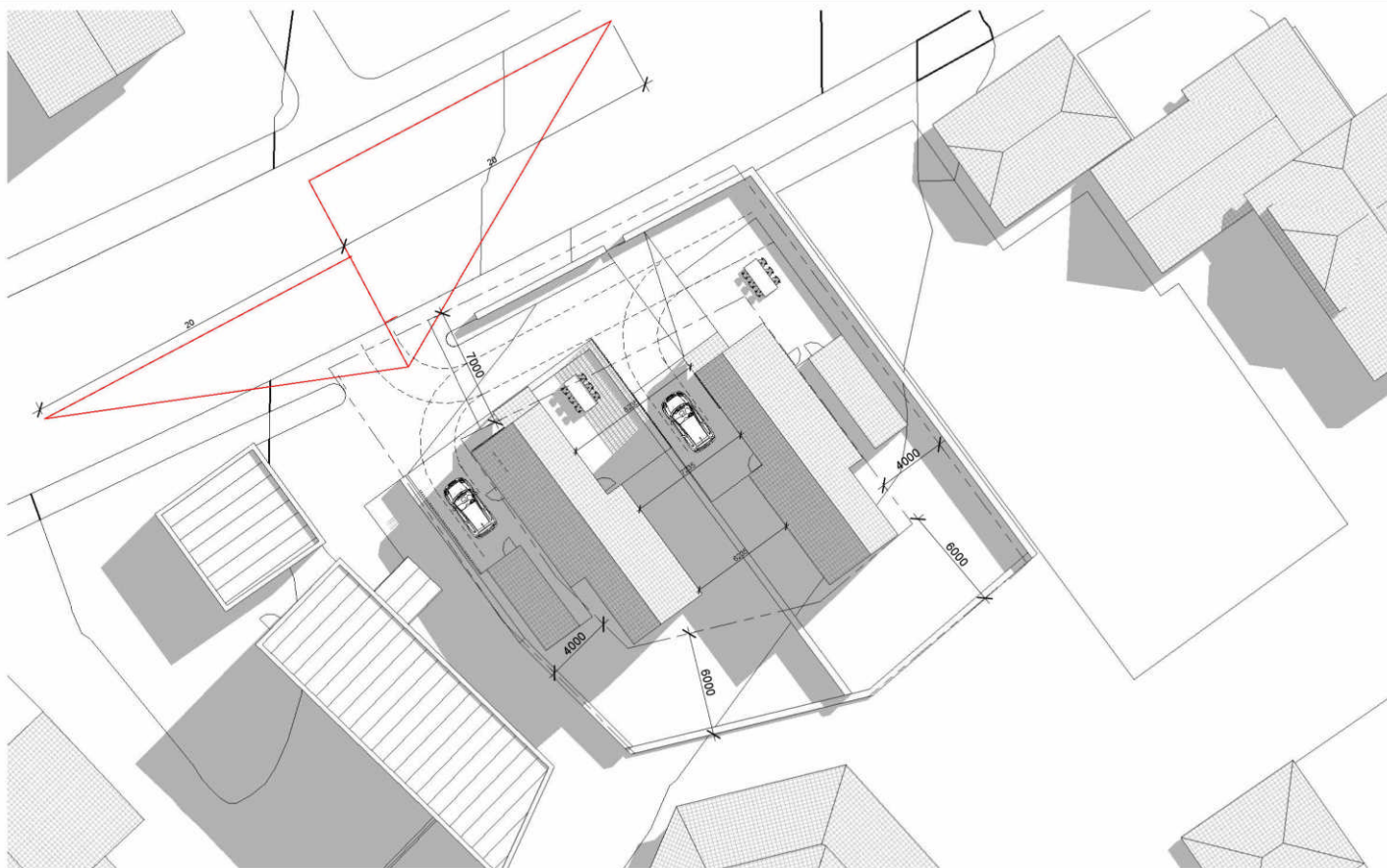
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte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

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

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

Kostnader ved klage

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



TRODAHL
ARKITEKTER

Prosjekt:
2519

Prosjekt:
B.B Gate 18

Oppdragsgiver:
Kystbygg AS

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Dato:
06/19/25

Målestokk:
1 : 200

Tegnet av:
Åst

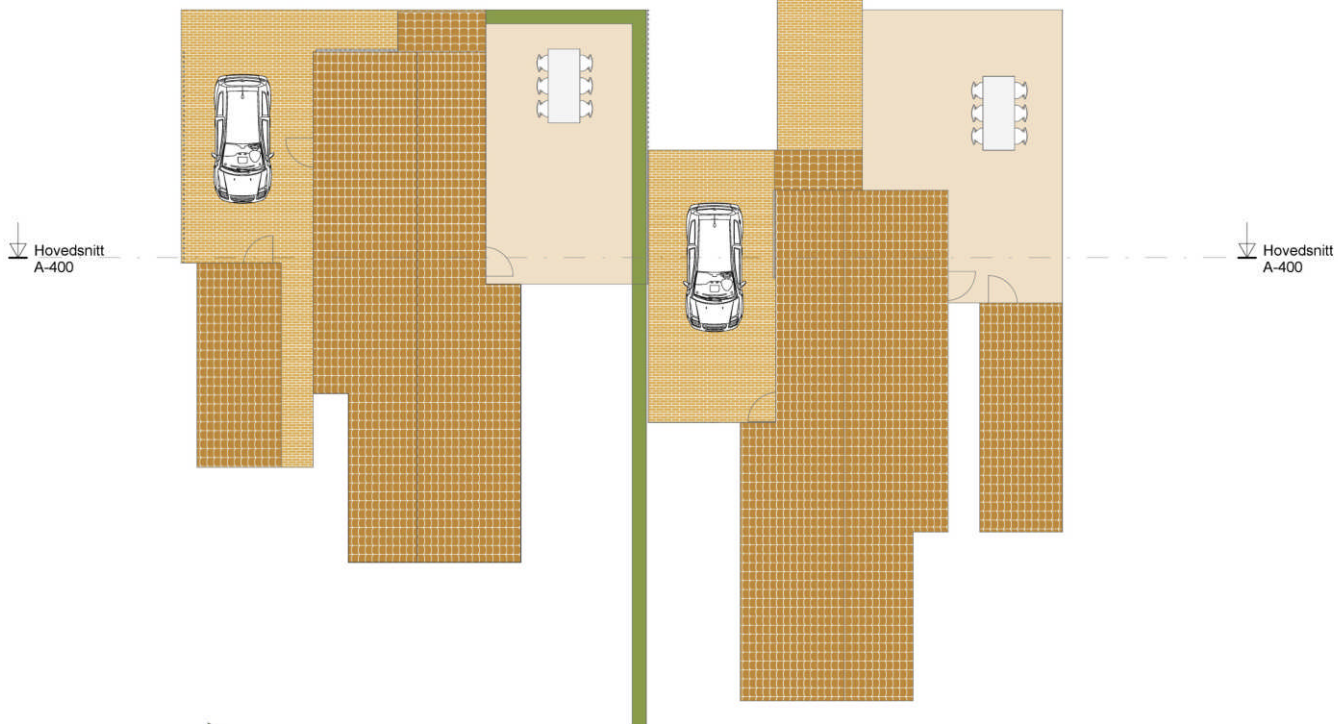
Kontrollert av:
Pat



Hovedsnitt
A-400



Hovedsnitt
A-400





TRODAHL
ARKITEKTER

Prosjekt:
2519

Prosjekt:
B.B Gate 18

Oppdragsgever:
Kystbygg AS

Tegningsnavn:
Hovedsnitt

Dato:
06/19/25

Målestokk:
1 : 200

Tegnet av:
Author

Kontrollert av:
Checker



Nord
1 : 200



Sør
1 : 200



Vest
1 : 200



Øst
1 : 200

TRODAHL
ARKITEKTER

Prosjekt:
2519

Prosjekt:
B.B Gate 18

Oppdragsgiver:
Kystbygg AS

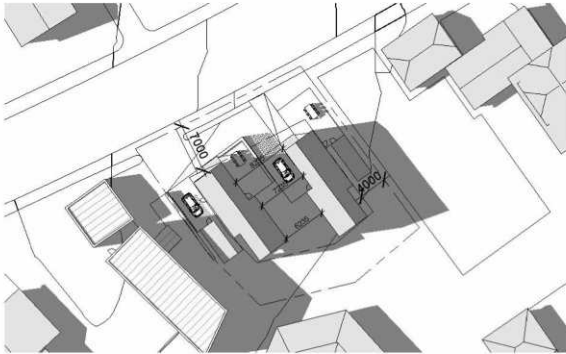
Tegningsnavn:
Fasader

Dato:
06/19/25

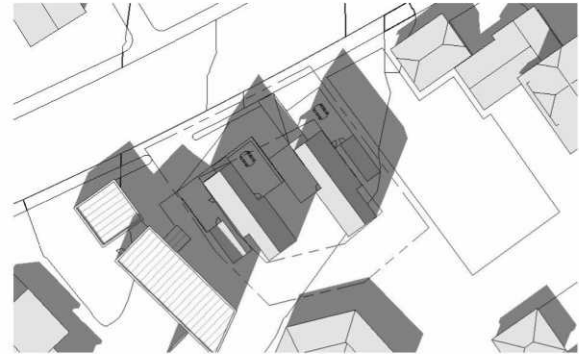
Målestokk:
1 : 200

Tegnet av:
Author

Kontrollert av:
Checker



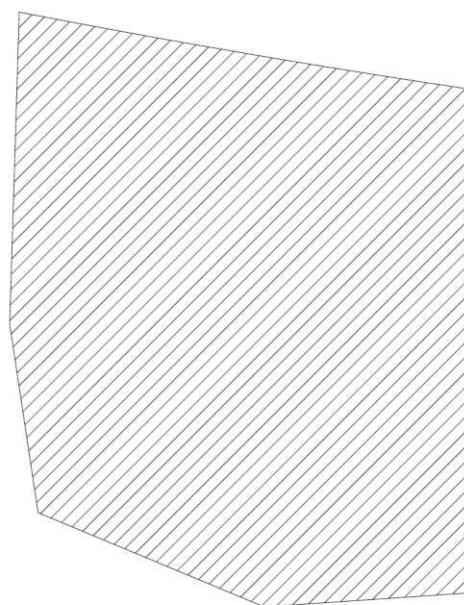
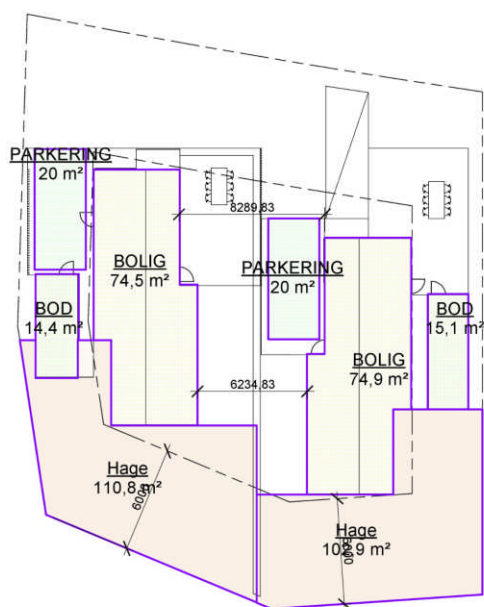
21 Juni 18.00
1 : 500

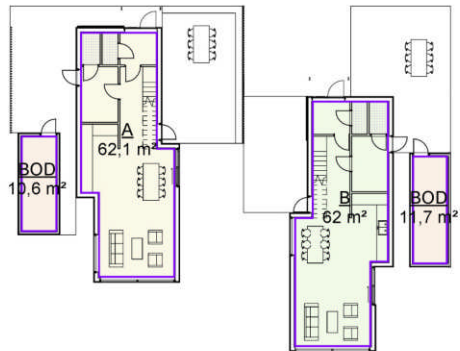


21 Mars 15.00
1 : 500

BYA = 180 M2 = 25%BYA

Tomt 770 m2



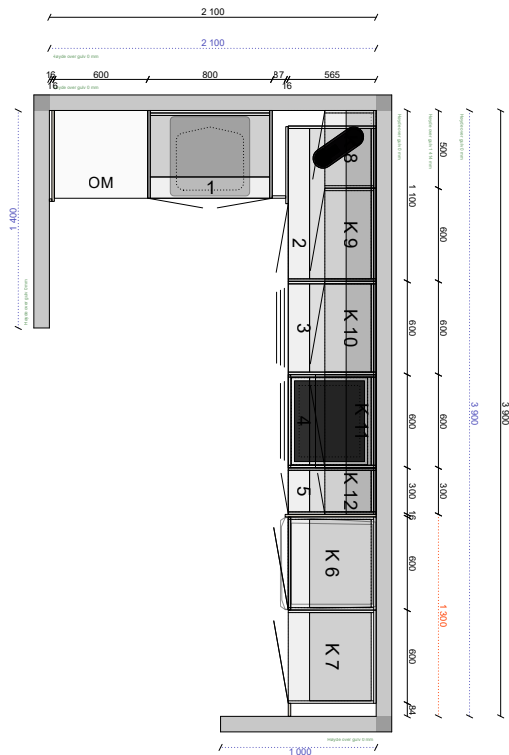


Et. 1 A
1 : 200



Et. 2 A
1 : 200





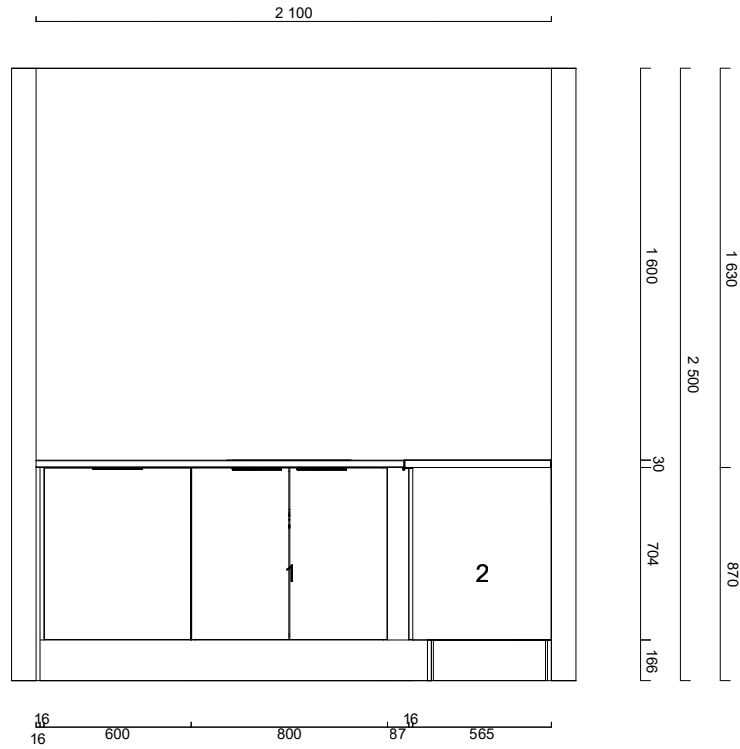
kjøkken hus 2.cmdrw	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	sigdal	Målestokk 1:32 Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18
					Dato 01.10.2025 Plantegning



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	sigdal	Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18 Dato 01.10.2025
kjøkken hus 2.cmdrw			35669		Perspektiv



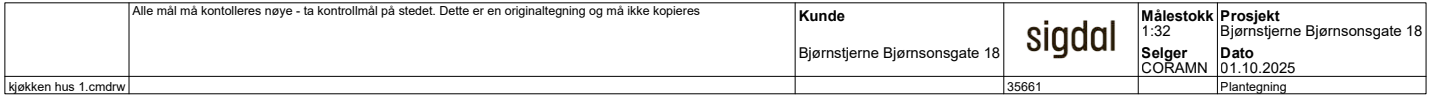
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde	sigdal	Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18
		Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18			Dato 01.10.2025
kjøkken hus 2.cmdrw					35669



kjøkken hus 2.cmdrw	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	sigdal 35669	Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18 Dato 01.10.2025 Automatisk oppriss
---------------------	---	---	------------------------	-------------------------	---

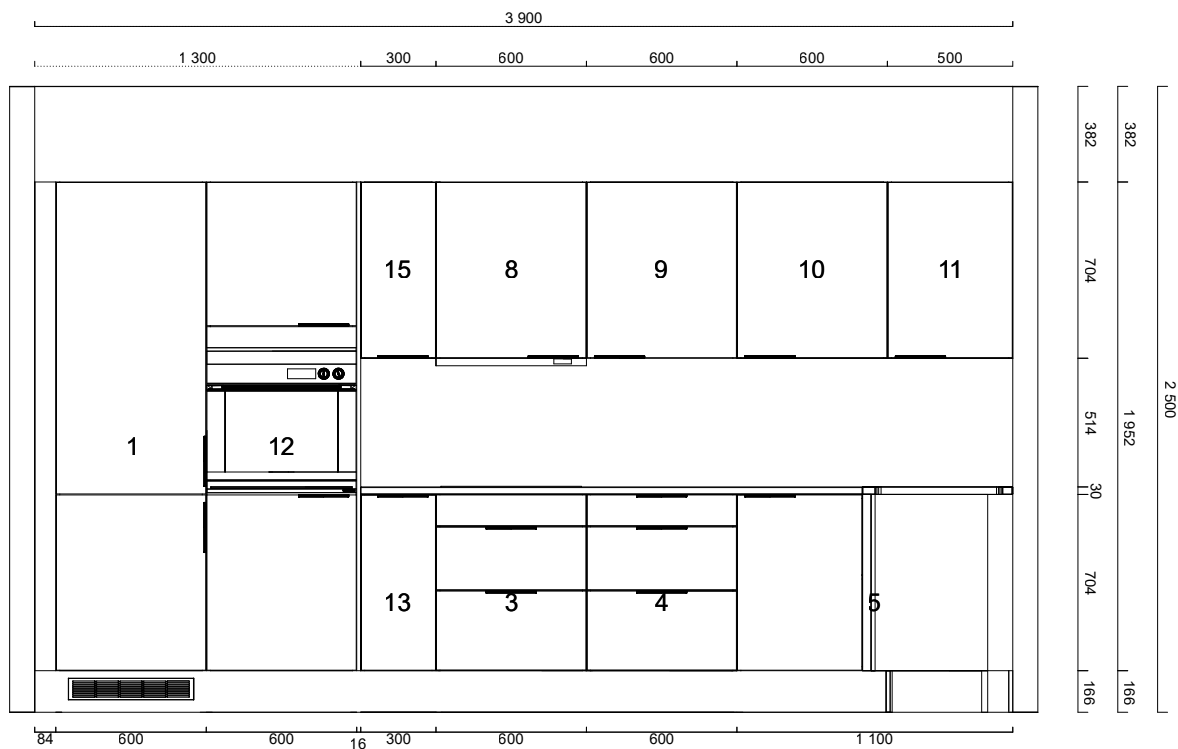
Dørtype/Design		Vidde Korn	
Skrog		Hvit MFC	
Dekorskap		Klassisk hvit	
Dør		Vidde korn mfc	
Benkeplate		Delaware stein 652 laminat, 30 mm	
Kantlist benkeplater		F32	
Håndtak		Edge, lengde 200 mm, messing børstet	

Antall	Pos	Artikkel	Tekst
Skap			
1	1	1420200800	1 Oppvaskbenk 80 u.innredning
1	2	1420631001	2 Hjørnebenk 100 blindfelt 50
1	3	1424350600	3 Skuffeseksjon Tandem 60cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm
1		143611130000	Bestikkinnl.plast 60 tandembox
1	4	1424360600	4 Komfyrtsk.60 m/fr.felt.2 tabo.
1	5	1421200302	5 Benk 30 m.2 hyller H
1	6	1471370602	6 Høysk.f/st.H=59.5/60.70 dr.ned
1		143679730000	Dekklist innb.skap Stål
1	7	1471190602	7 Høysk.f/int.K/F 178 f.glskinne
1	8	1440100501	8 Overskap 50 V
1	9	1440100601	9 Overskap 60 V
1	10	1440100601	10 Overskap 60 V
1	11	1440520602	11 Ventilatorskap 60 m/hel dør
1	12	1440100302	12 Overskap 30 H
1		141594660	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekkklister
1		143679770000	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål
Benkeplate Implast			
1		14IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).
1		14IM5600002	Bearbetning Vinkelskjøt
1		14IM5132	Kantlist F32
1		14IM5132	Kantlist F32
1		14IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).
1		14IM5600002I67	Bearbetning Vinkelskjøt
1		14IM5132	Kantlist F32
Oppvaskbenk			
1		FR1270550783	Franke Bell BCX 210-51 S, stål, vask for nedfelling
Foringer			
2		14243020	Foring 2420x100
1		14243039	Lyslist/foring 54x2420
Sider			
1		14379991	Benkevange m/innh.m/rett ka.V
1		14379809	Dekkside 16mm 1952x585
Sokler			
3		142571080100	Sokkel bakstykke 2440x96
6		143611350000	Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)
3		14251120	Sokkelfront 2420x166
Grep			
19		14HK000361	Håndtak Edge, børstet messing lengde 200
Tilbehør			
1	7	143679690000	Lufterist Alu. 500x86

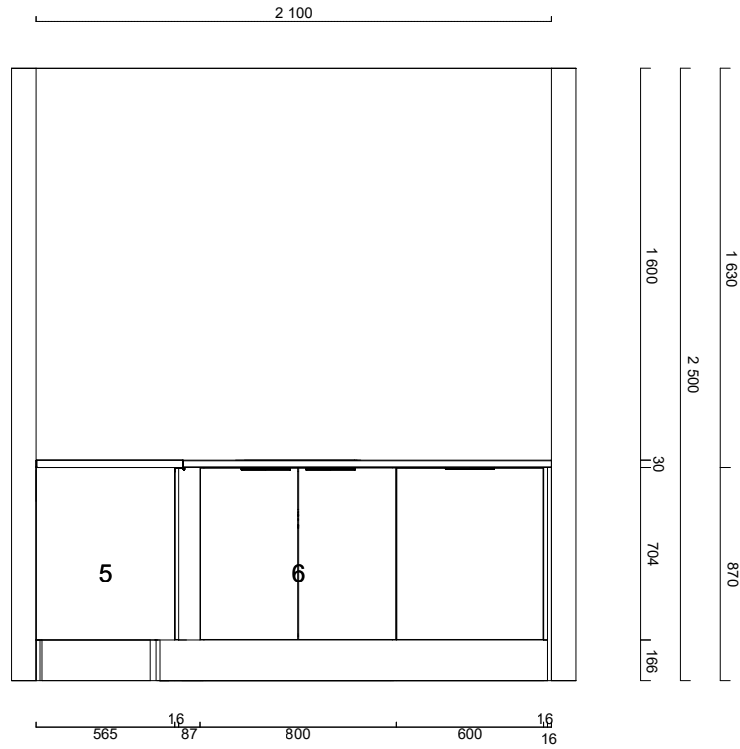




	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	sigdal	Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18 Dato 01.10.2025
kjøkken hus 1.cmdrw			35661		Perspektiv



kjøkken hus 1.cmdrw	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	sigdal 35661	Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18 Dato 01.10.2025 Automatisk oppriss
---------------------	---	---	------------------------	-------------------------	---



kjøkken hus 1.cmdrw	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	sigdal 35661	Selger CORAMN	Prosjekt Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18 Dato 01.10.2025 Automatisk oppriss
---------------------	---	---	------------------------	-------------------------	---

Tegning	kjøkken hus 1.cmdrw	Utskrevet	01.10.2025
Kunde	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18	Utarbeidet	01.10.2025
Tegningsnr	35661	Endret	01.10.2025
Prosjektnavn	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 18		

sigdal

Dørtype/Design		Vidde Korn	
Skrog Dekorskap Dør Benkeplate Kantlist benkeplater Håndtak		Hvit MFC Klassisk hvit Vidde korn mfc Delaware stein 652 laminat, 30 mm F32 Edge, lengde 200 mm, messing børstet	
Antall	Pos	Artikkel	Tekst
Skap			
1	1	1471190601	1 Høysk.f/int.K/F 178 f.glskinne
1	3	1424360600	3 Komfyrtsk.60 m/fr.felt.2 tabo.
1	4	1424350600	4 Skuffeseksjon Tandem 60cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm
1		143611130000	Bestikkinnl.plast 60 tandembox
1	5	1420631002	5 Hjørnebenk 100 blindfelt 50
1	6	1420200800	6 Oppvaskbenk 80 u.innredning
1	8	1440520601	8 Ventilatorskap 60 m/hel dør
1	9	1440100602	9 Overskap 60 H
1	10	1440100602	10 Overskap 60 H
1	11	1440100502	11 Overskap 50 H
1	12	1471370601	12 Høysk.f/st.H=59.5/60.70 dr.ned
1		143679730000	Dekklis innb.skap Stål
1	13	1421200301	13 Benk 30 m.2 hyller V
1	15	1440100301	15 Overskap 30 V
1		141594660	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekkklister
1		143679770000	Dekklis 16mm.fr.opv.mask.Stål
Benkeplate Implast			
1		14IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).
1		14IM5600002	Bearbetning Vinkelskjøt
1		14IM5132	Kantlist F32
1		14IM5132	Kantlist F32
1		14IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).
1		14IM5600002I67	Bearbetning Vinkelskjøt
1		14IM5132	Kantlist F32
Oppvaskbenk			
1		FR1270550783	Franke Bell BCX 210-51 S, stål, vask for nedfelling
Foringer			
2		14243020	Foring 2420x100
1		14243039	Lyslist/foring 54x2420
Sider			
1		14379991	Benkevange m/innh.m/rett ka.V
1		14379809	Dekkside 16mm 1952x585
Sokler			
3		142571080100	Sokkel bakstykke 2440x96
6		143611350000	Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)
3		14251120	Sokkelfront 2420x166
Grep			
19		14HK000361	Håndtak Edge, børstet messing lengde 200
Tilbehør			
1	1	143679690000	Lufterist Alu. 500x86

55

Dynamisk kjøkken as

Forusparken 2
4031 Stavanger

Tlf 61 31 86 00

annett@studiosigdal-stavanger.no
www.sigdal.com

Org. 920 882 536

sigdal

Tilvalg Bjørnstjerne Bjørnsens gate 18

Pris per bolig,
inkl. montering

Levering og montering av laminat, Berry Alloc Ocean 8 XL Bloom Sans Natur, 8mm. (250kr/m ²), i alle tørre rom	98.000,-
Fliser 2x1m inn av inngangsdør, i gang 10(flis: 350kr/m ²)	7.900,-
Huntonit ferdigmalte hvite veggplater, 60cm brede plater med Microfug. Ferdigmalte hvite 60x120 antikk himlingsplater. Stander hvitgrunnede lister, evt glattkantlister. Istedenfor gips	129.900,-
Sparkling og maling av vegger på tørre rom, Gipset og malt inn i karmen/smyg i tørre rom. Sparkling og maling av gipshimlinger Listfrie overganger vegg/tak	219.500,-
Tillegg for isolasjon i bjelkelag og innervegger	41.700,-
Tillegg for parkettmønstrer hvitlasert eik eller ask i Hagen trapp	23.800,-
Levering og montering av Toshiba Polar 25 luft- til luft varmepumpe	41.900,-
Levering og montering av Lyspakke. Se vedlagt romskjema	90.900,-
Levering og montering av stålpipa Nordpeis, og Duo 5 DV Ovn	112.500,-
Vannbåren varme på i alle rom untatt soverom. Som energikilde er det medtatt væske/vann varmepumpe som leveres komplett med alt utstyr og plasseres i teknisk rom. Det er også inkludert viftekonvektor i stue, plassert i gang til stue/kjøkken. Inkludert er også 2 cm shutz plater og 4 cm flyteavretning over vannrør i 2 etg	525.000,-
Levering og montering av hvitevarer til kjøkken. Pakke med AEG ovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, og kombi kjøleskap.	43.990,-

Våtrom

Pakke 1

Tillegg for å endre fra belegg, til fliser på gulv på bad, vaskerom og teknisk rom, inkl. sokkel. Samt fliser på veggen i selve dusjen. 60x60 fliser, fliser til 350,- pr m2, og mosaikkfliser i nedsenk i dusj. Vegger på resten av badet, samt vaskerom og teknisk gipses, sparkles, og males med Jotun våtromsystem

17.500,-

Pakke 2

Tillegg for å endre fra belegg, til fliser på gulv på bad, vaskerom og teknisk rom, inkl. sokkel. 60x60 fliser, fliser til 350,- pr m2, og mosaikkfliser i nedsenk i dusj. På veggene på bad leveres det Fibo Denver White baderomsplater

27.500,-

Leveransebeskrivelse Bjørnstjerne Bjørnsens gate 18

11.11.2025

1. GENERELT

Boligen leveres ihht TEK 17.

2. GRUNNARBEID, UTENDØRSANLEGG

Tomten opparbeides i henhold til situasjonsplan. Areal rundt boligen leveres avsinglet/gruset. Det er ikke medtatt terrasser, plattinger ol. på bakkeplan utvendig. 3D tegninger ol. er kun en illustrasjon, men er ikke retningsgivende for leveransen.

3. BETONGARBEID

Betongarbeidene utføres iht. tegninger. Alle synlige betongoverflater leveres ubehandlet. Betonggulv i boliger leveres i henhold til toleranseklassen for betongarbeid.

4. TØMMERARBEID

Boligen oppføres med 20 cm yttervegger som kles utvendig med dobbelfalset liggende kledning, kledning med mellomstrøk. Utvendig belistning av boligen utføres med standard belistning. På yttertak legges det dobbelkrummet betongtakstein, koksgrå. Innvendige vegger og himlinger kles med gips. Gipset mtp listfire overganger mellom vegg/tak, og rundt vinduer i tørre rom. Grunnet fremføring av tekniske installasjoner kan det forekomme inn-kassinger. Listverk på dører og gulv leveres fabrikkbehandlet hvit (synlige spikerhull/gjæringer).

5. KJØKKEN

Levering og montering av kjøkkeninnredning til verdi av kr 80.000 kr er inkludert. Hvitevarer ikke inkludert.(se tilvalgsliste)

6. TRAPP

Levering av trapp fra Hagen. Hvitmalt *Stryntrappa Fauna*, med hvitmalte furutrinn med mulighet for toning i trinn.

7. DØR OG VINDUER

Nordan vinduer leveres ferdig malt hvit/sort fra fabrikk. Bygg 1 Hovedby hvit ytterdør. Hvite Bygg 1 Sletten innerdører, med dempelist i karmen.

8. SPORTSBOD

Vegger oppføres med 10 cm yttervegger, som kles utvendig med dobbelfalset liggende kledning, kledning med mellomstrøk. Det er ikke medtatt kledning på vegger og himling innvendig i bod. På yttertak legges det dobbelkrummet betongtakstein, koksgrå.

9. MALERARBEID

Leveres klar for dette, se tilvalgsliste.

10. VÅTROM

Bad, vaskerom og teknisk, leveres med gulvbelegg m. oppbrett på gulv, belegg av type Tarkett Aquarelle. Inklusiv nødvendig avretning av gulv. På veggene på bad leveres det Fibo Denver White baderomsplater. Vegger på vaskerom og teknisk gipses, sparkles, og males med Jotun våtromsystem

11. OPPVARMING

Det leveres vannbåren varme i gulv på bad, vask og teknisk, med el-kassett som energikilde. Trådløse termostater.

12. RØRLEGGER

Det installeres opplegg i henhold til gjeldende forskrift. Av utstyr leveres bla

Bad :

Veggklosett med mykt stengende toalettsete

- 1 stk. Innebygningsramme for veggklosett
- 1 stk. Baderomsinnredning 90 cm med enkel vask og speil m/lys
- 1 stk servantbatteri
- 1 stk. Dusjhjørne 88x88cm med sikkerhetsglass
- 1stk. Dusjbatteri
- 1 stk. Sluk

Vask/tek:

- 2 stk. Sluk
- 1 stk. 200L varmtvannsbereder
- 1 stk. Vanninntak
- 1 stk. Fordelerskap
- 1 stk. Opplegg for vaskemaskin
- 1 stk. Utslagsvask & Veggbatteri

Wc-rom:

- 1 stk. Veggklosett med mykt stengende toalettsete
- 1 stk. Innebygningsramme for veggklosett
- 1 stk. Vask 60cm på boltesett.
- 1 stk. servantbatteri

Kjøkken:

- 1 stk. Kjøkkenbatteri
- 1 stk. Tilkobling av vann og avløp til benkebeslag

13. VENTILASJON

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Vinduer leveres uten spalteventil. Det etableres separat avtrekk for kjøkkenventilator.

14. ELEKTRIKER

Det leveres elektrisk standard opplegg i NEK 400. Det leveres opplegg til 4 stk utelamper og 2 stk utekontakter. Viser ellers til eget romskjema for EL-leveranse. Leveres klar for montering av lamper.

15. GENERELT

Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen, er kun ment som en illustrasjon. Denne beskrivelse omhandler omfanget av leveransen.

En må også påregne mindre justeringer av tegninger i forbindelse med endelig prosjektering av teknisk anlegg.

Egersund 11.11.2025

Notater

[illegible]

Verdi- overvåkning

Månedlig prisoppdatering på din bolig

62





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

HVA ER VERDIOOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdioovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie. no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOOVERVÅKNING FRA?

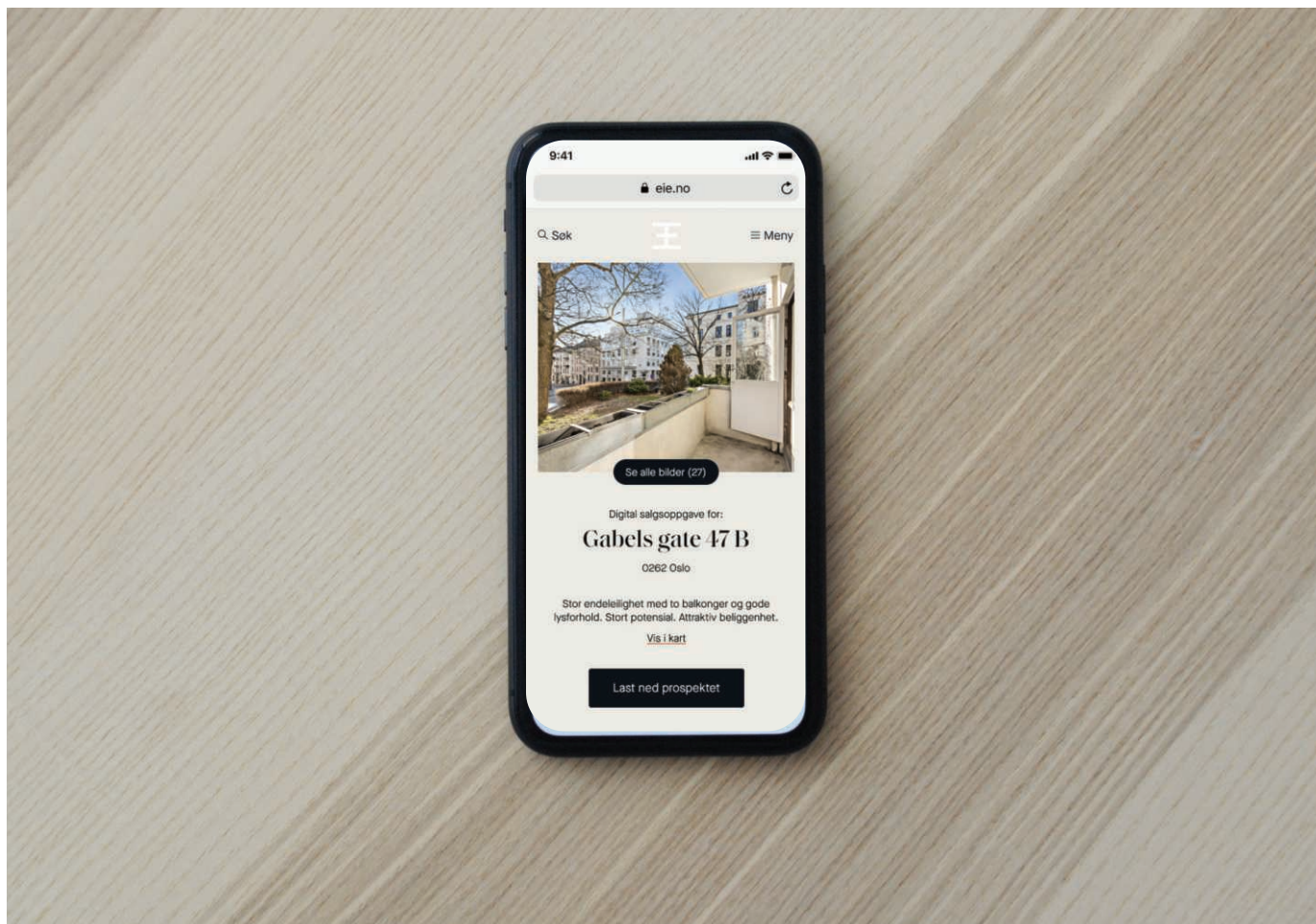
Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

Megler- booking

Vi gjør det enkelt for deg

64





65

Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på eie.no og book megler når det passer deg.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

66 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.

Budskjema Megler: Hilde Olsen E: ho@eie.no Tlf: 51905700 // stavanger@eie.no EIE kontor: Rogaland Eiendomsmegling AS // eie.no/kontor/eie-stavanger		II	
KJØPSSUM KR		+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave	
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, må kjøper søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odel på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet.			
BUDET ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL (DATO OG KLOKKESLETT): Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. Megler vil undersøke budgivers finansiering.			
Ønsket overtagelsesdato:		Eventuelle forbehold:	
FINANSIERINGPLAN:			
Egenkapital disponibelt som bankinnskudd		kr.	
Egenkapital etter salg av annen eiendom		kr.	
LÅNGIVER:			
Bank, kontaktperson og kontaktinfo:			
Sum finansiering:		kr.	
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiver samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg / vi er kjent med at budet er er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.			
NAVN:		NAVN:	
PERSONNR:		PERSONNR:	
ADRESSE:		ADRESSE:	
POSTNR: POSTSTED:		POSTNR: POSTSTED:	
MOB: TLF:		MOB: TLF:	
E-POST:		E-POST:	
DATO: STED:		DATO: STED:	
SIGNATUR:		SIGNATUR:	
☐ Jeg ønsker boligkjøperforsikring		Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ved signering av kjøpekontrakt.	
IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	



Vi er der for både selger og kjøper

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.





70

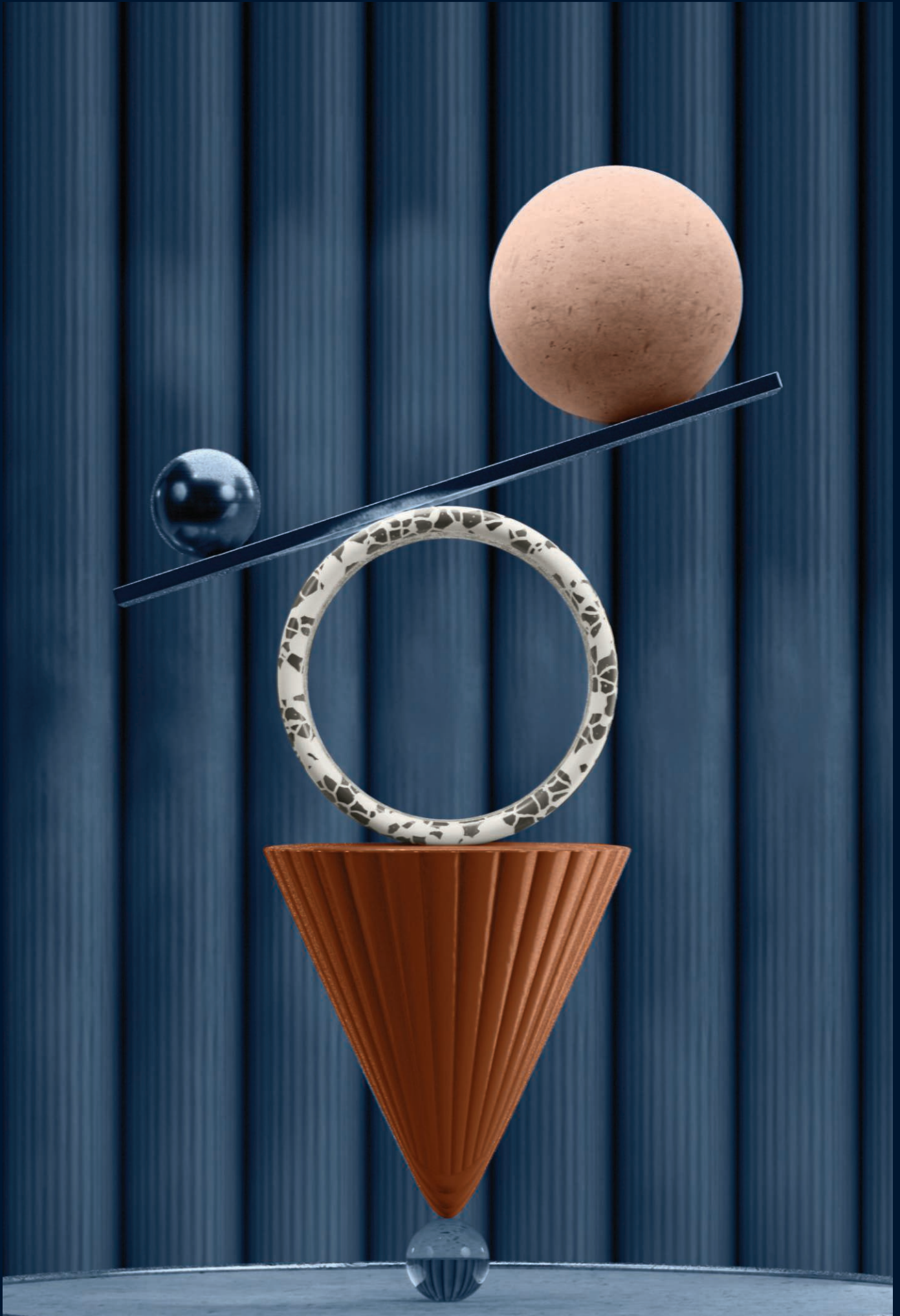
Våre advokater har spisskompetanse på eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat

EIE advokat





EIE speiler selger og kjøper™

eie.no