

16.04.2024

## Prisliste Sjøreng B4 – To eneboliger

Bolig	Tomt ca. kvm	BRA	P-rom	Antall soverom	Tomtepris	Pris klar for egeninnsats	Omkostninger	Totalpris klar for egeninnsats	Status
Bolig 1									SOLGT
Bolig 2	478	182	159	4	kr 1 718 000	kr 7 250 000	kr 74 190	kr 7 324 190	LEDIG

Boligene leveres klar for malerarbeid, dvs. uten gulvlegging, sparkling og maling i tørre rom. Våtrom vil bli gjort ferdig av utbygger.

Vi kan levere boligen ferdig mot følgende tillegg i prisen: **kr. 250 000,-**

Dette må avklares senest i bestillingsmøte som kjøper vil bli innkalt til.

### BETALINGSBETINGELSER

#### Alternativ 1: Egeninnsats

Ved egeninnsats fra kjøpers side må dette utføres i løpet av en tid på maks 2 mnd. fra selger/entreprenør gir beskjed om at arbeidet kan starte. Ved egeninnsats skal kjøper ha innbetalt beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved den endelige overtakelsesforretning med selger/entreprenør. Dersom fristen overskrides vil gjenstående arbeid bli utført av selger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at romskjema og beskrivelse som følger vedlagt til kontrakten er utfyllt som om maler- og gulvleggerarbeid er inkludert av selger/entreprenør.

For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 4 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd.

#### Alternativ 2: Ferdig

Ved kontraktsinngåelse:

0,-

Ved overtagelse:

kjøpesum + omkostninger.

Finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal innleveres innen 14 dager etter kontraktsinngåelse. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

### OVERTAKELSE

Boligen er klar for overtagelse **365 dager** etter signert kontrakt og levert finansieringsbevis ved ferdig bolig i henhold til leveranse uten egeninnsats.

Det er et forbehold at forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse innen 14 dager etter signert kontrakt.

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers



16.04.2024

skriftlig varsel. Det beregnes dagmukkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

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

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel finner sted.

#### **SELGER**

---

Navn: Øster Hus AS

Adresse: Welhavens vei 8, 4319 SANDNES

Org.nr: 986 943 463

#### **PROSJEKTBEKRIVELSE**

---

Prosjektet består av to eneboliger med tilhørende garasje og eiet tomt.

#### **REGISTERBETEGNELSE**

---

Bolig 2: Gnr. 52, Bnr. 262 i Sandnes kommune.

#### **INDEKSREGULERING**

---

Det er ingen indeksregulering.

#### **AREALANGIVELSE**

---

Se plantegning for den enkelte enhet samt side 1 i prislisten.

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA) og (P-rom), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for utvendig/innvendig sportsbod, innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse.

Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt og er oppmålt etter vedlagte tegninger.

Tegninger, areal- og volumangivelser er basert på standard for Areal og volumberegninger av bygninger NS 3940:2012. Oppdatert standard for Areal og volumberegninger av bygninger NS 3940:2023 er ikke benyttet. Målinger/angivelser etter ny standard vil kunne avvike fra volum og arealer som er oppgitt.

#### **INNHOLD/ETASJE**

---

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.



16.04.2024

---

**EIERFORM**

Selveier

---

**BOLIGTYPE**

Enebolig.

---

**BYGGEMÅTE**

Leveransen er i henhold til TEK 17.

---

**OPPVARMING**

Det leveres varmekabler på våtrom.

Det leveres pipe gjennomføring gjennom sperr, avsluttes i himling i 2.etg.

Videreføring og installasjon av vedovn vil være tilvalg.

---

**TOMT**

Eiet tomt. Det foreligger eget matrikelbrev per bolig. Se første side for ca. tomtestørrelse.

I utbyggingsområder som har behov for støyskjermer vil dette være inkludert i tomtearealet. I frisisiktsoner i henhold til reguleringsplanen kan det ikke plantes vegetasjon eller tilsvarende som er høyere enn 0,5 m over tilliggende vei/fortau/gang- og sykkelvei.

---

**PARKERING**

Parkering i garasje på egen tomt og gjesteparkering på egen tomt. Det leveres trekkerør fra sikringssskap til garasje for fremtidig el-billading.

---

**PRIS**

Enheterne selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til side 1.

---

**OMKOSTNINGER**

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

- Tomteverdi kr. 1 718 000,-	kr. 42 950,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr. 500,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t.	kr. 500,-
- Attestgebyr	kr. 240,-
- Gebyr målebrev	kr. 30 000,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

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

Totale omkostninger pr. enhet fremgår av side 1.

---

**TILVALG**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller



16.04.2024

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Ved tilleggs kjøp fra Øster Hus AS på mer enn kr 200.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager.

Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

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

### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

---

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

---

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private/felles private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **TELEMATIKK**

---

Bredbåndstilkobling er tilrettelagt for boligene med leveranse fra Telia, med 12 mnd. bindingstid. Hver enkelt boligkøper må foreta bestilling/oppkobling selv ved innflytting og bekostning av denne.

### **REGULERINGSFORHOLD**

---

Eiendommen er regulert til boligformål og inngår i reguleringsplan 2012120, for del av GaB01, område mellom Jærveien, Leiteveien og Rv44.

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

Det tas forbehold om reguleringsendringer i salg- og byggeperioden før overtakelse, eksempler som gjesteparkering, fellesareal, lekeplasser etc.

### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

---

I reguleringsplanen er det avsatt arealer til fellesområder som lekeplasser, uteoppholdsareal, gangveier, grøntstruktur og parkeringsplasser m.m.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Prosjektet vil bli ferdigstilt trappevis og dermed vil ikke alle fellesareal være på plass før prosjektet i sin helhet er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

---

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



16.04.2024

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger, såfremt det ikke er valgt betalingsbetingelser med egeninnsats.

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

### **ADGANG TIL UMLEIE**

---

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

### **VELFORENING**

---

Pliktig medlemskap i velforening for området. Se vedtekter.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter og innebærer en årlig betaling til velforeningen.

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

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

### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

---

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

#### **1986/678-1/43 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

20.01.1986

OVERFØRT FRA: 1108-52/192

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **1986/679-1/43 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST**

20.01.1986

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:22

Byggeforbud på nærmere angitt avstand.

OVERFØRT FRA: 1108-52/192

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **2011/678521-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST**

29.08.2011

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:241

OVERFØRT FRA: 1108-52/192

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **2011/684443-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST**

30.08.2011

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:241

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 1108-52/192

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **2020/2170797-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

02.03.2020 21:00

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:262

#### **2020/2170797-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST**

02.03.2020 21:00

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:262



16.04.2024

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

**2021/217931-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

22.02.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:LNETT AS

Org.nr: 980038408

RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBER AS

Org.nr: 993933988

RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE

Org.nr: 964965137

RETTIGHETSHAVER:TELIA NORGE AS

Org.nr: 981929055

Rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner

Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/217931-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

22.02.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE

Org.nr: 964965137

Bestemmelse om kantstein, veiskulder og veiskråning

Bestemmelse om trafikkskilt og gatenavnskilt

Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/217931-3/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING TINGLYST**

22.02.2021 21:00

Bestemmelse om postkassestativ

Bestemmelse om felles vedlikehold og drift av fellesanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

**2023/416152-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

24.04.2023 21:00

Bestemmelse om gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

**2023/416152-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST**

24.04.2023 21:00

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:262

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Grunnboken inneholder i tillegg mange flere heftelser og servitutter som ansees kun å være av historisk betydning.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

**SELGERS PRESISERINGER**

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Det er tinglyst en erklæring om adkomstrett hvor den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommene gnr. 52, Bnr 261 og 262 i Sandnes Kommune, har evigvarende rett til adkomst og ferdsel over hverandres eiendommer. Dette innebærer også en medfølgende plikt til å delta med



16.04.2024

en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av felles vei. Vedlikeholdskostnader vil fordeles likt mellom eiendommene. Se eget vedlegg «Erklæring om adkomstrett».

Selger presiserer at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av krig, sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd. Selger vil ha rett til tilleggsfrister etter reglene i Bustadoppføringslova. Eventuelle forsinkelser knyttet til dette gir ikke rett til dagbøter eller erstatning.

## **AVBESTILLING**

---

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

## **AVTALEBETINGELSER**

---

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Samtidig dersom kjøper ikke er forbruker skal 20 % av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsignering.

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.

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

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

## **DETALJPROSJEKTERING**

---

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er



16.04.2024

veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Det er tatt forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk vil ikke være grunnlag for reklamasjon

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normalkrav i 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.

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

---

Evt. formingsveileder med eventuell fargematrise er bindende for kontraktspartene (kan oversendes elektronisk av selger på forespørsel).

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, 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. Illustrasjoner som inneholder elementer av utsikt vil avvike fra virkeligheten, da en ikke nødvendigvis har detaljer om omkringliggende bebyggelse. 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 enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsene ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

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

Hvitevarer medfølger ikke i leveransen selv om disse er illustrert på kjøkkentegninger.

#### **GARANTIER**

---

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





16.04.2024

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

### **ENERGIMERKING**

---

Selger har energimerket boligene. Energiattest er kontraktsvedlegg. Konferer selger.

### **KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT**

---

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

### **OPPGJØR**

---

Eiendomsmegler 1 Sr-eiendom AS – Oppgjørsavdelingen Orgnr. 958 427 700 vil foreta eiendomsoppgjøret. Øster Hus vil utarbeide kjøpekontrakten NS3427 etter bindende kjøpsbekreftelse er levert.

### **BINDEDE KJØPSTILBUD**

---

Link til kjøpstilbud for den enkelte enhet oversendes digitalt på forespørsel til selger.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Bindende kjøpsbekreftelse blir avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av prisliste med viktig informasjon og tilhørende vedlegg samt leveransebeskrivelse. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er sendt til selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

### **INFORMASJON TIL PRISLISTEN MED VIKTIG INFORMASJON**

---

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. Selger tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

### **SÆRLIGE BESTEMMELSER**

---

Rev. 29.11.23

1. Eiendommen består i dag av flere parseller i kvartalet som skal deles. Situasjonkart kan fås på forespørsel.
2. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
3. Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.
4. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.



16.04.2024

5. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
6. Formingsveileder for feltet er bindende for kontraktspartene. Fargematrise for området skal benyttes.
7. Selger (entreprenør) tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering.
8. 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 PD/RD i NS 3420-1:2014, tabell 1. Maler arbeid leveres i toleranseklasse K2.
9. Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk vil ikke være grunnlag for reklamasjon. Det presiseres at det må påregnes nyanseforskjeller i farge på behandlede flater som parkett, gulvlister og trappetrinn. All kledning, enten den er royalimpregnert, ubehandlet, grunnet, påført mellomstrøk, eventuelt toppstrøk, må etterbehandles i tråd med leverandørens anvisning. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.
10. 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.
11. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder. Det vil ikke bli gitt tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. Ved egeninnsats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.
12. Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i velforeningen så snart anlegget er ferdigstilt. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
13. Ved tilvalg hos Øster Hus AS på mer enn kr 200.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.
14. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen dersom ikke annet er avtalt.



16.04.2024

Det vil si, dagen før overtakelse. Dersom underleverandør krever tidligere betaling skal underleverandøren stille garantier for det forhåndsinnbetalte beløpet.

15. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse samt forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
16. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen etter overtagelse og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.
17. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres bygge rengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
18. Utbygger kan i henhold til prislister levere boligen klar for maler/gulvlegger. Dette må avklares senest i bestillingsmøte som selger/entreprenør innkaller til og forutsetter at arbeidene ikke allerede er bestilt eller utført av byggeleder. Dersom kjøper skal utføre egeninnsats vil tidspunkt for overtagelse bli forlenget med totalt 4 måneder forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 måneder etter at kjøper har fått tilgang til boligen. Ved egeninnsats skal kjøper ha innbetalt beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved overtagelse. Dersom fristen ikke overholdes vil arbeidene bli utført av utbygger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at beskrivelser som følger vedlagt til kontrakten er utfylt som om maler- og gulvleggerarbeid er inkludert av selger/entreprenør.
19. Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.
20. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt av kommunen. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.
21. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.
22. Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsynings skap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers (kjøpers) tomt. Eventuelle skader erstattes.
23. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til selger/entreprenør stort kr 50.000,-. Arbeidstegninger samt produksjonsskjema må være godkjent før videresalg. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne ny kjøper.



16.04.2024

Dato: 11.12.2023

## VEDLEGG

---

<b>Reguleringsplan m/bestemmelser</b>	14.10.2019	sist rev. 26.06.2023
<b>Salgstegninger</b>	29.08.2023	
<b>Utomhusplan</b>	29.08.2023	
<b>Leveransebeskrivelse</b>	21.06.2023	sist rev. 24.01.2024
<b>Energiattest</b>	25.11.2022	
<b>Kjøkkenleveranse med 3D tegning</b>	27.06.2023	
<b>Matrikelbrev Bolig 1, gnr. 52, bnr. 261</b>	09.03.2020	
<b>Matrikelbrev Bolig 2, gnr. 52, Bnr. 262</b>	09.30.2020	
<b>Vedtekter velforening</b>	ikke datert	
<b>Grunnboksutskrift med heftelser</b>	12.12.2023	
<b>Erklæring om adkomsrett</b>	24.04.2023	
<b>Bustadoppføringslova</b>	Ajour	

## Kontaktpersoner/selgere

---

Leif Jørgensen Kaarstad  
Telefon 936 89 876  
E-post: [leif@oster-hus.no](mailto:leif@oster-hus.no)

Petter Løberg Klavenes  
Telefon 959 09 632  
E-post: [petter@oster-hus.no](mailto:petter@oster-hus.no)

## Øster Hus AS

Welhavens vei 8, 4319 Sandnes

Org.nr. 986 943 463

[www.oster-hus.no](http://www.oster-hus.no)

