

Prisliste Hafrsby BBB2 – 21 leiligheter

BBB2 Leilighet:	Etasje	Sov.	BRA Sum	BRA- i	BRA- e	TBA	Pris	Parkering	Omkostninger	Totalpris	Status
1	1	2	72	65	7	12	kr 4 990 000	1	kr 42 300	kr 5 032 300	LEDIG
2	1	1	54	48	6	11	kr 3 750 000	Nei	kr 32 975	kr 3 782 975	LEDIG
3	1	2	80	74	6	11	kr 5 590 000	1	kr 48 425	kr 5 638 425	LEDIG
4											SOLGT
5	1	1	54	48	6	11	kr 3 790 000	Nei	kr 33 025	kr 3 823 025	LEDIG
6	1	2	70	63	7	12	kr 4 990 000	1	kr 40 925	kr 5 030 925	LEDIG
7											SOLGT
8	2	1	55	48	7	11	kr 3 890 000	Nei	kr 32 975	kr 4 022 975	LEDIG
9	2	2	81	74	7	11	kr 5 850 000	1	kr 47 000	kr 5 897 000	LEDIG
10	2	2	80	74	6	11	kr 5 850 000	1	kr 47 000	kr 5 897 000	LEDIG
11	2	1	54	48	6	11	kr 3 890 000	Nei	kr 33 025	kr 3 923 025	LEDIG
12											SOLGT
13											SOLGT
14											SOLGT
15	3	2	80	74	6	11	kr 5 990 000	1	kr 47 000	kr 6 037 000	LEDIG
16	3	1	54	48	6	11	kr 3 990 000	Nei	kr 33 025	kr 4 023 025	LEDIG
17	3	2	70	63	7	12	kr 5 290 000	1	kr 41 100	kr 5 331 100	LEDIG
18	4	1(2)	97	91	6	17	kr 8 990 000	2	kr 56 525	kr 9 046 525	LEDIG
19	4	2	105	98	7	17	kr 9 850 000	2	kr 60 625	kr 9 910 625	LEDIG
20	4	1(2)	80	74	6	11	kr 7 850 000	2	kr 47 000	kr 7 897 000	LEDIG
21	4	2(3)	119	113	6	23	kr 10 550 000	2	kr 68 825	kr 10 618 825	LEDIG

BETALINGSBETINGELSER

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

Boligene er klar for overtagelse: **30.05.2026**

Det er et forbehold at forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse innen gitte frister.

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



01.07.2025

skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt 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 tinglysing 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 til leilighet finner sted.

SELGER

Navn: Hafsrby Bolig AS

Adresse: Welhavens vei 8, 4319 SANDNES

Org.nr: 929 118 553

PROSJEKTBSKRIVELSE

Prosjektet består av 21 eierseksjoner i boligblokk med delfeltsnavn BBB2.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER

Det opprettes et sameie som reguleres via de gjeldende sameievedtekter. Se vedlegg. Sameiet vil bestå av totalt 21 eierseksjoner.

Forretningsførsel via BATE med bindingstid 12 mnd. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 25,- pr. kvm BRA pr. mnd + kr. 99 pr. mnd for mulighet til internettilknytning (estimert og kan endres) + kr. 100 pr mnd i velforeningskontingent og kr. 400 pr mnd i kostnader til fellessameie for enheter med parkering (200,- pr mnd. for enheter uten parkering)

Felleskostnadene skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter er ikke inkludert i fellesutgiftene.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 38, Bnr. 4155 i Stavanger kommune.



01.07.2025

AREALANGIVELSE

Se side 1 og plantegning for den enkelte enhet.

Sportsbod i kjeller er medtatt med 5 kvm.

Tegninger, areal- og volumangivelser er basert på oppdatert standard for areal og volumberegninger av bygninger NS 3940:2023. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Det gjøres oppmerksom på at Byggteknisk forskrift (TEK17) fortsatt henviser til den gamle standarden NS 3940:2012, og at utbygger derfor i enkelte sammenhenger i en overgangsperiode må benytte NS 3940:2012. Dette medfører at det kan forekomme avvik på areal og volumangivelser i ulike dokumenter, avhengig av hvilket regelverk som er benyttet.

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i BRA som definerer totalt bruksareal og er å betrakte som omtrentlig areal. Arealberegningene er oppmålt etter vedlagte tegninger.

Formene som omfatter bruksareal (BRA) vil være følgende:

BRA-i: bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger: Internt bruksareal

BRA-e: bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører disse :Eksternt bruksareal

BRA-b: bruksareal av innglasset balkong/veranda eller altan.

Øvrige areal som vil opplyses om, der de er relevante er:

TBA: arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

ALH: Areal med lav takhøyde.

GUA: Gulvareal, opplyses kun hvor det er ALH for å vise gulvarealets totale størrelse.

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.

INNHold / ETASJE

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den bolig.

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

BYGGEMÅTE

Leveransen er i henhold til TEK 17.

TOMT

Felles eiet tomt på 938,8 m2.

I utbyggingsområder som har behov for støyskjermer vil dette være inkludert i tomtearealet. I frisiktsoner 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.



01.07.2025

PARKERING

Leilighet 2,5,8,11 og 16 disponerer ikke parkeringsplass.

Leilighet 18,19,20 og 21 disponerer to parkeringsplasser pr enhet.

Resterende leiligheter disponerer 1 parkeringsplass hver i lukket garasjeanlegg under bakken.

Minimumshøyde i parkering vil være 2,1.

Det installeres system for elbillading på alle beboer p-plasser med leveranse fra Aneo Mobility. Det er avsatt eget areal for sameiets gjesteparkering i garasje før garasjeport.

Garasjeanlegget er egen anleggseiendom med gnr. 38, bnr. 4155 og vil eies i fellesskap med øvrige beboere på og være en del av fellessameiet på boligområdet. Det vil i forbindelse med dette være estimerte kostnader til parkeringsanlegg 400,- pr mnd pr enhet (200,- pr mnd for enheter uten parkering.).

SAMEIET HAFRSBY FELLES

Pliktig medlemskap i sameiet Sameiet Hafrsby felles som organiserer parkeringsanlegg, boder, sykkelplasser og drift og forvaltning av et drivhus lokalisert over anleggseiendommen.

Hvert medlem i sameiet Hafrsby Felles skal betale en månedlig kostnad som pr. tidspunkt er stipulert til kr. 400,- pr. mnd (200,- for enheter uten parkering).

Felleskostnadene dekker også Heimes organisering og drift av sitt pluss konsept.

Sameiets styre skal bestå av minimum 3 og maksimum 5 medlemmer. Det er ønskelig med representasjon fra både eierseksjonssameiere og rekkehus. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive Sameiere.

Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

PRIS

Enhetene 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.

INDEKSREGULERING

Det er ingen indeksregulering.



01.07.2025

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger. Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi:

BBB1 Leilighet:	Tomteverdi	Dok. avg kr.
1	kr 1 438 000	kr 35 950
2	kr 1 065 000	kr 47 120
3	kr 1 683 000	kr 44 770
4	kr 1 623 000	kr 51 270
5	kr 1 067 000	kr 46 420
6	kr 1 383 000	kr 34 575
7	kr 1 445 000	kr 41 570
8	kr 1 065 000	kr 44 770
9	kr 1 626 000	kr 51 270
10	kr 1 626 000	kr 46 670
11	kr 1 067 000	kr 26 675
12	kr 1 387 000	kr 34 675
13	kr 2 007 000	kr 44 770
14	kr 2 171 000	kr 51 270
15	kr 1 626 000	kr 40 650
16	kr 1 067 000	kr 26 675
17	kr 1 390 000	kr 76 920
18	kr 2 007 000	kr 62 820
19	kr 2 171 000	kr 48 720
20	kr 1 626 000	kr 34 620
21	kr 2 499 000	kr 20 520

- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr. 545,-
- Attestgebyr kr. 260,-
- Startkapital til sameiet kr. 5 000,-

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

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



01.07.2025

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 for den enkelte seksjon 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 fra Telia. Hver enkelte boligkøper må foreta bestilling/oppkobling selv ved innflytting. Bindingstid er satt til 36 mnd.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål og inngår i reguleringsplan 2693, detaljregulering for B2 og BT1 i plan 2424 områderegulering for Madla-Revheim, Madla Kommunedel.

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. 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.



01.07.2025

OPPVARMING

U,1,2 og 3 etasje:

Det leveres felles luft til vann varmpumpesentral med viftekonvektor i hver leilighet.
Varmekabler på våtrom

4. etasje:

Vannboren gulvvarme i stue/kjøkken/tv-stue. Varmekabler på våtrom.

ADGANG TIL UTELEIE

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie. Eierseksjonsloven §24 beskriver begrensninger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

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.

[1919/900318-1/102](#) BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

26.09.1919

:Knr:1103 Gnr:38 Bnr:145

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

[1923/900154-1/102](#) BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

18.09.1923

:Knr:1103 Gnr:38 Bnr:175

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

[1940/903610-1/102](#) ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

08.03.1940

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

[1963/768-1/102](#) ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

15.02.1963

OVEREKSPPROPRIASJONSSKJØNN VEDK.GRUNN TIL OFFENTLIG VEG

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

[1963/2826-1/102](#) ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

04.06.1963

VEDERLAGSFRI AVSTÅELSE AV VEG TIL KOMMUNEN 4.5M LANGS HVER KANALSIDE

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere



01.07.2025

1974/11558-1/102 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

06.11.1974

NOE AREAL UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

BETALINGSBETINGELSER

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/8194-1/102 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

08.07.1977

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

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/12337-1/102 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

03.09.1980

:Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2459

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/9950-10/102 SKJØNN TINGLYST

16.05.1988

GULATING LAGMANNNSRETT AV 8,5,87

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/990579-17/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

13.11.2014

Rettigheten er transportert.Ny rettighetshaver: Lyse Sentralnett AS, orgnr. 996 325 458

1989/2762-16/102 SKJØNN TINGLYST

17.02.1989

RETTIGHETER ERVERVET AVHJEMLT AV SANDNES SKJØNNNSRETT

29.10.85 OG OVERSKJØNN AV GULATING LAGMANNNSRETT 8.5.1987

LEDNINGEN ØNSKES REGISTRERT UNDER NAVNET:300 KV LINJE

BÆRHEIM TRANSFORMATORSTASJON-STØLAHEIA TRANSFORMATORSTASJON

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/990579-19/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

13.11.2014

Rettigheten er transportert.Ny rettighetshaver: Lyse Sentralnett AS, orgnr. 996 325 458

2005/20161-1/102 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

02.12.2005

Rett for Forsvaret til å etablere et rørsystem som transporterer varme fra sjø til leiren.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/666965-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

20.06.2022 21:00

BELØP: NOK 600.000.000

PANTHAVER:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

OVERFØRT FRA: 1103-38/4142

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/997954-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST

14.09.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER:STAVANGER KOMMUNE

Org.nr: 964965226

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

The logo for Øster Hus, featuring the company name in a stylized white font on a black square background.

01.07.2025

2023/997954-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST

14.09.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER:LNETT AS

Org.nr: 980038408

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/997954-3/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL TINGLYST

14.09.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBER AS

Org.nr: 993933988

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/997954-4/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL TINGLYST

14.09.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER:TELIA NORGE AS

Org.nr: 981929055

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/997954-5/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

14.09.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER:LYSE LUX AS

Org.nr: 923119159

RETTIGHETSHAVER:STAVANGER KOMMUNE

Org.nr: 964965226

Bestemmelse om gatelys

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/997954-6/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

14.09.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER:STAVANGER KOMMUNE

Org.nr: 964965226

Bestemmelse om veganlegg og skilt

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/997954-7/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING TINGLYST

14.09.2023 21:00

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/1324279-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

27.11.2023 21:00

:Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4166

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.



01.07.2025

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.

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 kontraktssignering.

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 dekningssalg 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 hjemmelsoverføring 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.



01.07.2025

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er 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. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

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 og arrangement som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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



01.07.2025

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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.

BINDENDE 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 SALGSOPPGAVEN

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

1. Eiendommen består i dag av flere parseller som skal deles. Situasjonsskart kan fås på forespørsel.
2. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive den endelige eiendomsbetegnelsen inn på skjøte.
3. Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på tilstøtende eiendom(er).
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.



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 selgers 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 at riss og sprekker kan oppstå i alle overganger. Dette gjelder for eksempel i overganger mellom tak og vegg, i innvendige og utvendige vegg/vegg-hjørner, overganger mellom vegg og vindusåpning, og overganger mellom tak og drager/konstruksjoner. Riss og sprekker må forventes og gir ikke grunnlag for reklamasjon. Eventuell sparkling og maling av sprekker og riss er en del av ordinært vedlikehold etter overtakelse. Det presiseres at det må påregnes nyanseforskjeller i farge på behandlede flater som parkett, gulvlist og trappetrinn. På boliger hvor det leveres kledning som er ubehandlet, grunnet eller grunnet + mellomstrøk, må den etterbehandles i tråd med leverandørens anvisning. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av kjøper.
10. 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.
11. 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. Selger tar forbehold om at det kan skje endringer på forutsatt ferdigstillingstakt for ulike fellesfunksjoner, slik som eksempelvis friområder, lekeplasser, gang- og sykkelstier, rekkefølgekrav fra reguleringsplan mv. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet og/eller velforeningen så snart anlegget er ferdigstilt. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
12. Ved tilvalg hos Øster Hus AS på mer enn kr 200.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager etter signatur på endringskontrakt. Eventuelle endringer, tilleggssarbeider, 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.
13. 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,



01.07.2025

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

14. 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.
15. 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.
16. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres bygge rengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
17. Selger kan i henhold til prisliste 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. 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 selger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at beskrivelser som følger vedlagt til kontrakten er utfyllt som om maler- og gulvleggerarbeid er inkludert av selger/entreprenør.
18. 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. Kjøper kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.
19. 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.
20. 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.
21. Selger kan etablere vederlagsfri rett for kommune, sameie, velforeninger eller andre til å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, postkasssystemer, renovasjonsanlegg, friskt, forsynings skap, telefon samt stolper og ledningsstrekke og lignende på kjøpers eiendom. Selger kan tinglyse rettigheter/heftelser på eiendommen i forbindelse med organisering av slike anlegg og andre fellesanlegg. Ved behov er Kjøper forpliktet til å bistå med nødvendige signaturer erklæringer/heftelser for å få etablert slik organisering også etter overtakelse.



01.07.2025

22. 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.

Dato: 22.05.2024

VEDLEGG

Reguleringsplan m/bestemmelser	17.06.2021	sist rev. 16.12.2024
Tegninger	03.05.2024	sist rev. 03.07.2024 (leilighet 1 og 6)
Tegninger snitt og fasader	19.04.2024	
Utomhusplan	02.11.2022	sist rev. 11.04.2024
Leveransebeskrivelse U., 1,2 og 3 etasje.	22.05.2024	sist rev. 13.05.2025
Leveransebeskrivelse 4. etasje.	22.05.2024	sist rev. 23.06.2025
Energiattest	16.04.2024	
Kjøkkenleveranse med 3D tegning U., 1, 2 og 3. etasje	08.05.2025	
Kjøkkenleveranse med 3D tegning 4. etasje	21.05.2025	
Baderomsmøbler leveranse med 3D tegning U., 1, 2 og 3. et.	09.05.2025	
Baderomsmøbler leveranse med 3D tegning 4. etasje	21.05.2025	
Vedtekter velforening	siste rev. 12.02.2024	
Rammetillatelse	30.10.2023	
Budsjettforslag Sameiet Hafrsby BBB1	siste rev. 22.05.2024	
Vedtekter Sameiet Hafrsby BBB1	Ikke datert	
Forslag seksjoneringsoversikt	16.04.2024	
Stikningsplan	12.04.2024	
Grunnboksutskrift med heftelser	28.05.2024	
Budsjettforslag Sameiet Hafrsby felles	22.05.2024	
Vedtekter Sameiet Hafrsby felles	23.05.2024	
Bustadoppføringslova	ajour	
Eierseksjonsloven	ajour	

Kontaktpersoner/selgere

Erik Haugland
Telefon 467 78 153
E-post: erik@oster-hus.no

Petter Løberg Klavenes
Telefon 959 09 632
E-post: petter@oster-hus.no

Øster Hus AS

Welhavens vei 8, 4319 Sandnes
Org.nr. 986 943 463
www.oster-hus.no

