03.11.2026

Prisliste Tjøtta Gard B27 C1 BB3-C – 27 Leiligheter

Leilighet	Etasje	Sov	BRA Sum	BRA-i	BRA-e	TBA	Tomtepris	Pris	Omkostninger	Totalpris	Status
1											SOLGT
2											SOLGT
3											SOLGT
4											SOLGT
5											SOLGT
6	1	2	59	54	5	14	kr 200 000	kr 3 990 000	kr 10 350	kr 4 000 350	LEDIG
7											SOLGT
8	1	2 (3)	74	69	5	14	kr 258 000	kr 4 560 000	kr 11 800	kr 4 571 800	LEDIG
9											SOLGT
10	2	3	89	84	5	19	kr 311 000	kr 5 410 000	kr 13 125	kr 5 423 125	LEDIG
11											SOLGT
12											SOLGT
13											SOLGT
14	2	2	59	54	5	9	kr 200 000	kr 3 990 000	kr 10 350	kr 4 000 350	LEDIG
15											SOLGT
16	2	2 (3)	74	69	5	8	kr 258 000	kr 4 560 000	kr 11 800	kr 4 571 800	LEDIG
17											SOLGT
18											SOLGT
19											SOLGT
20	3	1	53	48	5	9	kr 177 000	kr 3 800 000	kr 9 775	kr 3 809 775	LEDIG
21											SOLGT
22	3	2	59	54	5	9	kr 200 000	kr 4 130 000	kr 10 350	kr 4 140 350	LEDIG
23	3	2	55	50	5	8	kr 186 000	kr 3 940 000	kr 10 000	kr 3 950 000	LEDIG
24											SOLGT
25	4	3	158	147	11	75	kr 547 000	kr 9 880 000	kr 19 025	kr 9 899 025	LEDIG
26	4	2	107	102	5	18	kr 378 000	kr 7 030 000	kr 14 800	kr 7 044 800	LEDIG
27	4	3	127	122	5	21	kr 453 000	kr 8 550 000	kr 16 675	kr 8 566 675	LEDIG

* *Alle oppgitte arealer er avrundet hver for seg og samlet etter avrundingsreglene.*

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.

Øster Hus

03.11.2026

OVERTAKELSE

Leilighetene er klar for overtagelse: **31.03.2028**

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 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 ferdigstillelse 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: Øster Hus AS
Adresse: Welhavens vei 8, 4319 SANDNES
Org.nr: 986 943 463

PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjektet består av 27 selveier leiligheter. Alle, med unntak av leilighet 4, har en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Leilighet 4 har parkeringsplass under tak utenfor det lukkede garasjeanlegget. Hver leilighet har en sportsbod enten i parkeringskjeller eller første etasje. Leilighet 2, 6, 7 og 8 har eksklusiv bruksrett til hage i front av leilighet i henhold til vedlegg til vedtekter. Felles eiet tomt.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER

Det opprettes et sameie som reguleres via de gjeldende sameievedtekter. Se vedlegg. Sameiet vil bestå av totalt 27 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 23,- pr. kvm BRA pr. mnd + kr. 99 pr. mnd for mulighet til internettilknytning + kr. 250 pr. mnd for parkeringsplass + kr. 150 pr. mnd for tingsrettslig sameie (estimert og kan endres) og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader.

Det vil også tilkomme en a-konto for betaling for oppvarming/forbruk av varmt vann. Avregnes årlig/halvårlig.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter er ikke inkludert i fellesutgiftene.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 18, Bnr. 535 i Klepp kommune.

AREALANGIVELSE

Se side 1 og plantegning for den enkelte enhet. Bod på terrasse (gjelder leilighet 25) og i garasjeanlegget/første etasje er medtatt i BRA for hver leilighet.

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. Alle oppgitte arealer er avrundet hver for seg og samlet etter avrundingsreglene.

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 tilhørere 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

03.11.2026

BOLIGTYPE

Leilighet

BYGGEMÅTE

Leveransen er i henhold til TEK 17.

TOMT

Felles eiet tomt på 1147 m2. Leilighet 2, 6, 7 og 8 har eksklusiv bruksrett til hage i front av leilighet i henhold til vedlegg til vedtekter.

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.

PARKERING

En parkeringsplass pr. leilighet i lukket garasjeanlegg under bakken, dette gjelder alle leiligheter utenom leilighet 4.
Leilighet 4 har en parkeringsplass under tak utenfor det lukkede garasjeanlegget.

Minimumshøyde i P-anlegg vil være 2,1 m. Gjesteparkering på felles parkeringsplass f_P10.

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.

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:
  Tomteverdi for den enkelte leilighet se side 1.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr. 545,-
- Attestgebyr kr. 260,-
- Startkapital til sameiet kr. 4 000,-

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.

03.11.2026

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.

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 Klepp Energi med bindingstid på 24 mnd. Hver enkelte boligkjøper må foreta bestilling/oppkobling selv ved innflytting.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til bolig og inngår i reguleringsplan 6270, for TJØTTA B27 OG B29.
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.

OPPVARMING

For leilighet 1-24: Leilighetene leveres med varmekabler i våtrom. Følgende rom defineres som våtrom: Bad / Vaskerom
Felles luft til vann varmepumpesentral med viftekonvektor i hver boenhet.

For leilighet 25-27: Leilighetene leveres med varmekabler i våtrom. Følgende rom defineres som våtrom: Bad og vaskerom
Felles luft til vann varmepumpesentral med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entré.

ADGANG TIL UTLEIE

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 / TINGSRETTSLIG SAMEIE

Velforening:
Pliktig medlemskap i velforening for området. Se vedtekter.

Årlig kontingent er stipulert til kr. 1.000 pr leilighet.

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.

Tingsrettslig sameie:
Pliktig medlemskap i sameiet som organiserer fellesområder/grøntområder, gjesteparkering, lekeplasser m.m.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere det tingsrettslige sameiets rettigheter og plikter.

Det vil i forbindelse med pliktig medlemskap være en månedlig kostnad som inngår i betalingen under felleskostnader nevnt tidligere. Vedtekter og forslag til budsjett kan fås av selger på forespørsel. Endelig månedlig kostnad kan avvike noe fra det oppgitte. Månedlig kostnad fra hver boenhet skal benyttes til å ivareta sameiets forpliktelser etter fastsatte vedtekter samt avtaler som sameiet måtte inngå med tredjepart.

Sameiet vil bestå av alle boenheter beskrevet i vedtektene. Det skal ha et styre og årlig avholde generalforsamling.

HEFTELSER/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.

2008/654848-2/200 Bestemmelse om veg Tinglyst
13.08.2008
:Knr:1120 Gnr:18 Bnr:427
Overført fra: 1120-18/49
Gjelder denne registerenheten med flere
2011/377417-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst
18.05.2011
:Knr:1120 Gnr:18 Bnr:455
Overført fra: 1120-18/49
Gjelder denne registerenheten med flere
2011/377417-2/200 Erklæring/avtale Tinglyst
18.05.2011
Bestemmelse om felles vedlikehold
Overført fra: 1120-18/49
Gjelder denne registerenheten med flere
2020/1976283-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst
13.01.2020 21:00
:Knr:1120 Gnr:18 Bnr:478
:Knr:1120 Gnr:18 Bnr:479
:Knr:1120 Gnr:18 Bnr:480
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: 1120-18/49
Gjelder denne registerenheten med flere
2022/1397932-1/200 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening Tinglyst
08.12.2022 21:00
Rettighetshaver:TJØTTA GARD VELLAG
Org.nr: 929235339
Gjelder denne registerenheten med flere

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 majure, 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.

03.11.2026

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 betegnelsene. Bustadsoppføringslova 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.

Bustadsoppføringslova 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 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.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. 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. Der det er angitt

himlingshøyde/høyde i snitt, nedsenket himling/foringer med høydeangivelse: Det tas forbehold om at høyden som er angitt på himling/kasser/foringer kan måtte justeres i byggeperioden.

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 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 tilfredsstille 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.

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

Eiendomsmegler1 Sør-Norge 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. Situasjonskart 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. Dersom formingsveileder og/eller fargematrise for feltet er vedlegg til kontrakten, er dette bindende for kontraktspartene.

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, gulvlister 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelsestakt 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, 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.

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, 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/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.

18. 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.

19. 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.

20. Selger kan etablere vederlagsfri rett for kommune, sameie, velforeninger eller andre til å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, postkassesystemer, renovasjonsanlegg, frisikt, forsynings skap, telefon samt stolper og ledningsstrekk 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.

21. 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: 10.06.2026

Øster Hus

03.11.2026

VEDLEGG

Reguleringsplan m/bestemmelser	15.12.2014	sist rev 01.06.2023
Salgstegninger plan og snitt	27.01.2026	
Salgstegninger fasade	27.01.2026	
Utomhusplan	29.10.2025	
Arealberegninger	27.01.2026	
Leveransebeskrivelse Øster Hus	22.01.2026	
Kjøkkenleveranse med 3D tegning	28.01.2026	
Kjøkkenleveranse med 3D tegning leilighet 4	05.02.2026	
Energiattest	12.02.2025	
Stikningsplan	28.01.2026	
Igangsettingstillatelse	30.01.2026	
Vedtekter velforening	25.04.2022	
Protokoll velforening	25.04.2022	
Formingsveileder	ikke datert	
Utkast sameievedtekter	ikke datert	
Budsjettforslag sameie	21.10.2025	
Utkast seksjonering	27.01.2026	
Utkast vedtekter Tjøtta Gard B27 C1 Felles	ikke datert	
Budsjettforslag Tjøtta Gard B27 C1 Felles	29.01.2026	
Grunnboksutskrift med heftelser	16.06.2026	
Bustadoppføringslova	ajour	
Eierseksjonsloven	ajour	

Kontaktpersoner/selgere

André Jørgensen
Telefon 959 00 757
E-post: andre@oster-hus.no

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

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