27.11.2026

# Prisliste Hove Park BBB1-1 – 22 selveier 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 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 7 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 8 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 9 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 10 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 11 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 12 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 13 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 14 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 15 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 16 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 17 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 18 | 4 | 2 | 111 | 104 | 7 | 12 | Kr 1 347 000 | kr 5 890 000 | kr 41 020 | kr 5 931 020 | LEDIG |
| 19 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 20 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 21 | | | | | | | | | | | SOLGT |
| 22 | | | | | | | | | | | SOLGT |

**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.

**OPPGRADERING FRA STANDARD LEVERANSE – LEIL 18**

Leilighet 18 ferdigstilles og har derfor fått en oppgradert leveranse fra standard med følgende:
- Oppgradert kjøkkenløsning – se kjøkkentegninger og elementliste
- Monolith leveres med hvit bakplate
- Oppgradert til Modena Pro Matrix Grey 30x60 gulvflis på våtrom.

**OVERTAKELSE**

Boligene er klar for overtagelse: **01.12.2026**

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

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**

Delfeltet BBB1-1 av prosjektet BBB1 består av 22 selveier leiligheter med tilhørende en parkeringsplass og en sportsbod for hver leilighet i lukket garasjeanlegg. Felles eiet tomt.

**SAMEIE/FORRETNINGSFØRER**

Det opprettes et sameie som reguleres via de gjeldende sameievedtekter. Se vedlegg. Sameiet vil bestå av totalt 59 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. 263,- Heime/velforening + kr. 525,- for pr. plass og bod i garasjeanlegget. (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.

27.11.2026

**REGISTERBETEGNELSE**

Gnr. 44, Bnr. 386 i Sandnes kommune.

**AREALANGIVELSE**

Se side 1 og plantegning for den enkelte enhet. Bod på terrasse og i garasjeanlegget 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.

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

**BOLIGTYPE**

Leilighet

**BYGGEMÅTE**

Leveransen er i henhold til TEK 17.

**TOMT**

Felles eiet tomt på 2106 kvm. Leilighet 1, 2, 4, 5 og 6 i første etasje vil ha eksklusiv bruksrett til uteareal i henhold til vedtekter, se vedlegg.

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.

Minimumshøyde i parkering vil være 2,1 m. Det installeres system for elbillading på alle beboer p-plasser med leveranse fra Aneo Mobility. Det er avsatt eget sted i hovedfeltet til gjesteparkering.

**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. 6 000,-

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.

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 Altibox med bindingstid på 36 mnd. Hver enkelte boligkjøper må foreta bestilling/oppkobling av sitt abonnement og kostnadene for dette ved innflytting.

**REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er regulert til bolig og inngår i reguleringsplan 201710, detaljregulering for gnr 44 bnr 8, AU 27 Hove.

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 101-404: Felles luft til vann varmepumpesentral med viftekonvektor i hver boenhet. Våtrom leveres med varmekabel i gulv.

For leilighet 501-502: Felles luft til vann varmepumpesentral med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Våtrom leveres med varmekabel i gulv.

## 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 OG TINGSRETTSLIG SAMEIE OG HEIME

### 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. Dette innbetales via felleskostnader.

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 – HOVE PARK FELLES

Pliktig medlemskap i sameiet som organiserer parkeringsplasser, boder og sykkekanlegg, m.m. Se egne vedtekter.

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.

### HEIME

- 2 gjesteleiligheter innenfor henholdsvis Sameiet Hove Park BBB1 og Sameiet Hove Park BBB3.
- Et selskapslokale/ fellesareal innenfor Sameiet Hove Park BBB3.
- Et verktøyrom/ arbeidsrom innenfor Sameiet Hove Park BBB 2

Disse fellesarealene/ fellesfunksjonene skal være tilgjengelig for bruk og booking via appen Heime for alle velforeningens medlemmer innenfor boligområdet Hove Park. Bruksretten omfatter drift og forvaltning av arealene og skal sikres ved tinglysning på den tjenende eiendoms sitt grunnbokblad.

## 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.

**2001/2526-1/43 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**
08.03.2001
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Lyse Nett AS
OVERFØRT FRA: 1108-44/368

Gjelder denne registerenheten med flere

**2014/672312-1/200 SKJØNN TINGLYST**
13.08.2014
RETTIGHETSHAVER:STATENS VEGVESEN
Org.nr: 971032081
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 1108-44/368
Gjelder denne registerenheten med flere

**2015/1135168-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**
04.12.2015
RETTIGHETSHAVER:LNETT AS
Org.nr: 980038408
Bestemmelse om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg
OVERFØRT FRA: 1108-44/368
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1391301-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST**
02.05.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:LNETT AS
Org.nr: 980038408
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
OVERFØRT FRA: 1108-44/368
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1986195-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST**
23.09.2024 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:SANDNES KOMMUNE
Org.nr: 964965137
:Knr:1108 Gnr:44 Bnr:8
:Knr:1108 Gnr:44 Bnr:377 F
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 1108-44/368
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/2353373-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST**
10.12.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:ANEO MOBILITY AS
Org.nr: 822191622
RETTIGHETSHAVER:LNETT AS
Org.nr: 980038408
RETTIGHETSHAVER:LYSE AGON AS
Org.nr: 928092062
RETTIGHETSHAVER:LYSE AS
Org.nr: 980001482
RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBERINVEST AS
Org.nr: 993860638
RETTIGHETSHAVER:LYSE LUX AS
Org.nr: 923119159
RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE
Org.nr: 964965137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også eiendommer skilt ut fra denne
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/2353373-2/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL TINGLYST**
10.12.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:ANEO MOBILITY AS
Org.nr: 822191622
RETTIGHETSHAVER:LNETT AS
Org.nr: 980038408
RETTIGHETSHAVER:LYSE AGON AS
Org.nr: 928092062
RETTIGHETSHAVER:LYSE AS

Org.nr: 980001482
RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBERINVEST AS
Org.nr: 993860638
RETTIGHETSHAVER:LYSE LUX AS
Org.nr: 923119159
RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE
Org.nr: 964965137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også eiendommer skilt ut fra denne
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/2353373-3/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST**
10.12.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:ANEO MOBILITY AS
Org.nr: 822191622
RETTIGHETSHAVER:LNETT AS
Org.nr: 980038408
RETTIGHETSHAVER:LYSE AGON AS
Org.nr: 928092062
RETTIGHETSHAVER:LYSE AS
Org.nr: 980001482
RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBERINVEST AS
Org.nr: 993860638
RETTIGHETSHAVER:LYSE LUX AS
Org.nr: 923119159
RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE
Org.nr: 964965137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om mast/stolpe
Bestemmelse om gatelys
Gjelder også eiendommer skilt ut fra denne
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/2353373-4/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**
10.12.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE
Org.nr: 964965137
Bestemmelse om veganlegg og skilt
Gjelder også eiendommer skilt ut fra denne
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/2353373-5/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**
10.12.2024 21:00
Bestemmelse om fellesanlegg
Gjelder også eiendommer skilt ut fra denne
Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/2353373-6/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING TINGLYST**
10.12.2024 21:00
Gjelder også eiendommer skilt ut fra denne
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.

27.11.2026

**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.

**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.

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.

27.11.2026

**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. 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 vinduåpning, 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: 03.10.2025

27.11.2026

**VEDLEGG**

| | | |
|---|---|---|
| Reguleringsplan m/bestemmelser | 16.11.2020 | sist rev 09.04.2024 |
| Salgstegninger 1. etasje | 19.06.2025 | sist rev 21.10.2026 |
| Salgstegninger 2-5. etasje | 19.06.2025 | |
| Salgstegninger snitt | 19.06.2025 | |
| Salgstegninger fasade | 19.06.2025 | |
| Fordeling parkeringskjeller | 01.10.2025 | |
| Utomhusplan | 27.05.2025 | |
| Leveransebeskrivelse Øster Hus Leil 6,9,17,18,20 | 25.06.2025 | sist rev 03.06.2026 |
| Energiattest | 18.06.2025 og 19.06.2025 | |
| Kjøkkenleveranse med 3D tegning | 04.03.2026 | |
| Matrikkelbrev | 24.09.2026 | |
| Tinglyst seksjonering | 19.06.2025 | |
| Igangsettingstillatelse | 05.06.2025 | |
| Vedtekter velforening | 14.11.2024 | siste rev 25.06.2025 |
| Sameievedtekter + budsjettforslag | 25.06.2025 | |
| Grunnboksutskrift med heftelser | 25.09.2025 | |
| 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