

05.09.2023

Prisliste Søreng KS5 – Tomannsbolig og rekkehus

Bolig	Tomt ca. kvm	BRA ca. kvm	P- ROM ca. kvm	Tomtepris	Antall soverom	Pris klar for egeninnsats	Omkostninger	Totalpris klar for egeninnsats	Status
Bygg A bolig 1	311	132	132	kr 1 570 000	3 (4)	kr 4 990 000	kr 65 592	kr 5 055 592	LEDIG
Bygg A bolig 2									SOLGT
Bygg B bolig 1									SOLGT
Bygg B bolig 2									SOLGT
Bygg B bolig 3	184	148	148	kr 1 570 000	3 (4)	kr 5 210 000	kr 65 592	kr 5 275 592	LEDIG
Bygg B bolig 4	207	148	146	kr 1 570 000	3 (4)	kr 5 510 000	kr 65 592	kr 5 575 592	LEDIG
Bygg C bolig 1	206	146	146	kr 1 570 000	3 (4)	kr 5 400 000	kr 65 592	kr 5 465 592	LEDIG
Bygg C bolig 2	182	148	148	kr 1 570 000	3 (4)	kr 5 300 000	kr 65 592	kr 5 365 592	LEDIG
Bygg C bolig 3	260	148	148	kr 1 570 000	3 (4)	kr 5 500 000	kr 65 592	kr 5 565 592	LEDIG

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

Vi kan levere boligen ferdig mot følgende tillegg i prisen:

KS5 A:	kr. 130 000,
KS5 B:	kr. 140 000,-
KS5 C:	kr. 150 000,-

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

BETALINGSBETINGELSER

Alternativ 1: Egeninnsats

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

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

Alternativ 2: Ferdig

Ved kontraktsinngåelse:

0,-

Ved overtagelse:

kjøpesum + omkostninger.

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

OVERTAKELSE

Bygg A Bolig 1 er klar for overtagelse: **01.12.2023**

KS5 Bygg B: 300 dager + ferie.

KS5 Bygg C er klar for overtagelse **365 + ferie** dager etter signert kontrakt og levert finansieringsbevis ved nøkkelferdig bolig*

Proffe
fra A til Ø

Øster
Hus

05.09.2023

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmuklt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

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

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

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

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

SELGER

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

PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjektet består av en tomannsbolig (bygg A) og rekkehus (bygg B) med tilhørende carport og eiet tomt.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 52, Bnr. 267 i Sandnes kommune.

INDEKSREGULERING

Det er ingen indeksregulering.

AREALANGIVELSE

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

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

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

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

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

INNHold/ETASJE

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

EIERFORM

Selveier

BOLIGTYPE

En tomannsbolig og fire rekkehus.

BYGGEMÅTE

Leveransen er i henhold til TEK 17.

TOMT

Eiet tomt. Hver bolig vil få eget målebrev. Se første side for ca. tomtestørrelse.

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

PARKERING

Parkering i carport på tomt, samt i gårdsrom. Det blir installert trekkerør for fremtidig el-bil lading.

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.

OMKOSTNINGER

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

- Tomteverdi kr. 1 570 000,-	kr. 39 250,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t.	kr. 585,-
- Attestgebyr	kr. 172,-
- Gebyr målebrev	kr. 22 500,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

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

Omkostning 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.

05.09.2023

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

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggssarbeider 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 100.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager.

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

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

TELEMATIKK

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

REGULERINGSFORHOLD

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

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.

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

OPPVARMING

Det leveres pipegjennomføring gjennom sperr, avsluttes i himling i 2. etg. Det leveres elektriske varmekabler i alle våtrom.

Videreføring og installasjon av vedovn vil være tilvalg.

Panelovner er ikke med i leveranse.

ADGANG TIL UTELEIE

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

VELFORENING

Pliktig medlemskap i velforening for området. Se vedtekter.

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

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

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

HEFTELSE/SERVITUTTER

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

1955/1841-2/43 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST

07.06.1955

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

OVERFØRT FRA: 1108-52/98

Gjelder denne registerenheten med flere

1999/1367-1/43 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

19.02.1999

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 1108-52/98

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/1017084-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

06.12.2011

:Knr:1108 Gnr:52 Bnr:99

Gjelder vedlikehold av garasje

OVERFØRT FRA: 1108-52/98

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/217843-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

22.02.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:LNETT AS

Org.nr: 980038408

RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBER AS

Org.nr: 993933988

RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE

Org.nr: 964965137

RETTIGHETSHAVER:TELIA NORGE AS

Org.nr: 981929055

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/217843-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

22.02.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE

Org.nr: 964965137

Bestemmelse om kantstein, veiskulder og veiskråning

Bestemmelse om trafikkskilt og gatenavnskilt

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/217843-3/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
TINGLYST

22.02.2021 21:00

Bestemmelse om postkassestativ

Bestemmelse om felles vedlikehold og drift av fellesanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

SELGERS PRESISERINGER

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

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

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

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

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en 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 detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggytkkelser, 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 er i skalert målestokk. De må imidlertid 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

Formingsveileder med eventuell fargematrise er bindende for kontraktspartene.

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. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud 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

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen 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 megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Selger har energimerket boligene. Se vedlegg.

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 KJØPSBEKREFTELSE

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

INFORMASJON TIL PRISLISTEN MED VIKTIG INFORMASJON

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

SÆRLIGE BESTEMMELSER

1. Eiendommen består i dag av flere parseller i kvartalet som skal deles. Situasjonsskart kan fås hos megler på forespørsel.

2. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.

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

4. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

5. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

6. Formingsveileder for feltet er bindende for kontraktspartene. Fargematrise for området skal benyttes.

7. Selger (entreprenør) tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering.

8. Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk vil ikke være grunnlag for reklamasjon. Det presiseres at det må påregnes nyanseforskjeller i farge på behandlede flater som parkett, 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 forbruker.

9. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

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. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i velforeningen så snart anlegget er ferdigstilt. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

12. Ved tilvalg hos Øster Hus AS på mer enn kr 100.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

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.

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

17. Utbygger 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 av byggeleder. Dersom kjøper skal utføre egeninnsats vil tidspunkt for overtagelse bli forlenget med totalt 4 måneder forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 måneder etter at kjøper har fått tilgang til boligen. Ved egeninnsats skal kjøper ha innbetalt beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved overtagelse. Dersom fristen ikke overholdes vil arbeidene bli utført av utbygger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at romskjema og beskrivelse som følger vedlagt til kontrakten er utfylt 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. Forbruker 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. Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsynings skap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers (kjøpers) tomt. Eventuelle skader erstattes.

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.

Opprettet 27.03.2020

Revidert 23.11.2021

VEDLEGG

Reguleringsplan m/bestemmelser	14.10.2019	sist rev. 24.02.2020
Salgstegninger	25.03.2021	sist rev. 30.04.2021 (Gjelder for bygg B)
	02.05.2019	sist rev. 7/2-2023 (Gjelder for bygg C)
Leveransebeskrivelse	Bygg A:	06.04.2021 , rev. 31/1-2023
	Bygg B/C:	27.05.2021, rev. 31/1-2023
Energiattest	Bygg A:	22.10.2020
	Bygg B/C:	26.10.2020
Formingsveileder		20.05.2021
Kjøkkenleveranse med 3D tegning	Bygg A:	02.10.2020
	Bygg B/C:	05.10.2020
Rørleggerleveranse med foto		13.04.2021
Elektroleveranse		28.10.2021
Murerleveranse		7.04.2021
Malerleveranse		14.04.2021
Stikningsplan		22.12.2020
Vedtekter velforening		Ikke datert
Grunnboksutskrift med heftelser		30.05.2022
Bustadoppføringslova		Ajour

Kontaktpersoner/selgere

Leif Jørgensen Kaarstad
Telefon 936 89 876
E-post: leif@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

05.09.2023



Søreng KS5, Bygg A/B, Bolig_____ i Sandnes kommune

Kjøpesum kr _____, - + omkostninger iht. Boligopplysningene.

Skriver kroner _____ 00/100

Eventuelle forbehold:

Ønsket overtagelse :

Dato:

Finansieringsplan

Bank:

Kontaktperson:

Tlf:

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og boligopplysningene. 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



05.09.2023

Budgiver 1		Budgiver 2	
Navn		Navn	
Person nr.		Person nr.	
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)		Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	