

Leitebrotkroken 15

GANDDAL

notar



Prisantydning Kr 6 030 000,- Boligtype Kontraktposisjon
BRA-i/BRA Total 117/122.2 kvm Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



Leitebrotkroken 15

Salg av kontraktsposisjon | Enebolig med god planløsning | Parkering i carport | Barnevennlig område

Adresse	Leitebrotkroken 15 4322 SANDNES
Prisantydning	Kr 6 030 000,-
Omkostninger	Kr 118 550,-
Totalpris	Kr 6 148 550,-
BRA-i/BRA Total	117/122.2 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kontraktsposisjon
Byggeår	2026
Soverom	3

Enebolig i kjede under oppføring på populære Ganddal! Forventet ferdigstillelse er oktober 2026.

Kort fortalt:

- Boligen vil gå over to etasjer med familievennlig planløsning.
- Romslig stue/kjøkken på ca. 60 kvm.
- Utgang til altan på ca. 23 kvm. Altanen leveres med pergola, se plantegninger i annonsen.
- 3 soverom, vaskerom/wc, bad og garderoberom/kott samlet i 1. etasje.
- Parkering i carport.
- God lagringsplass i utvendig bod.
- Vestvendt uteareal
- Tidsriktig utforming av fasade i moderne fargeutførelse
- Nytt boligfelt som skal tilrettelegge for alle livsfaser. Området er for øvrig barnevennlig med gangavstand til skole, barnehage og Ganddal IL.
- God offentlig kommunikasjon
- Se vedlagt leveransebeskrivelse og produksjonsskjema for nærmere beskrivelse av boligen.

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Alissa Jørgensen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
909 92 034 / alissa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	7
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	20
Budgivning	96

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Nabolagsprofil

Leitebrotkroken 17

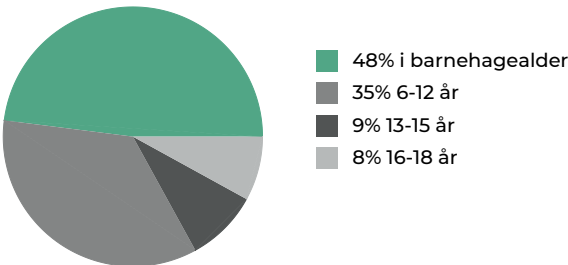
Offentlig transport

Leiteveien	4 min	🚶
Linje 52, N94	0.4 km	
Ganddal stasjon	20 min	🚶
Linje L5	1.7 km	
Stavanger Sola	18 min	🚗
Stavanger stasjon	21 min	🚗
Linje F5, L5	19.7 km	

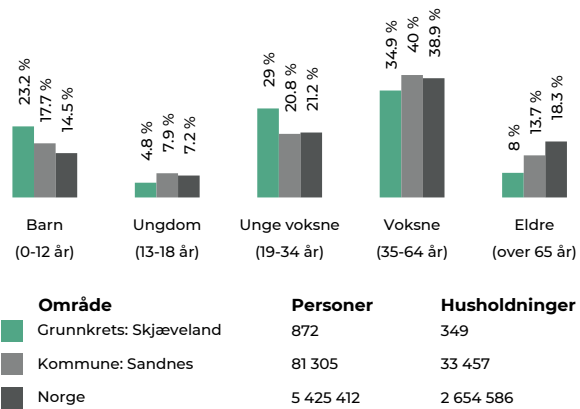
Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
520 elever, 33 klasser	1.3 km	
Sandnes friskole (1-10 kl.)	21 min	🚶
151 elever, 15 klasser	1.8 km	
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
382 elever, 32 klasser	2.4 km	
Øksnevad videregående skole	6 min	🚗
185 elever	3 km	
Gand videregående skole	11 min	🚗
1025 elever, 64 klasser	4.7 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

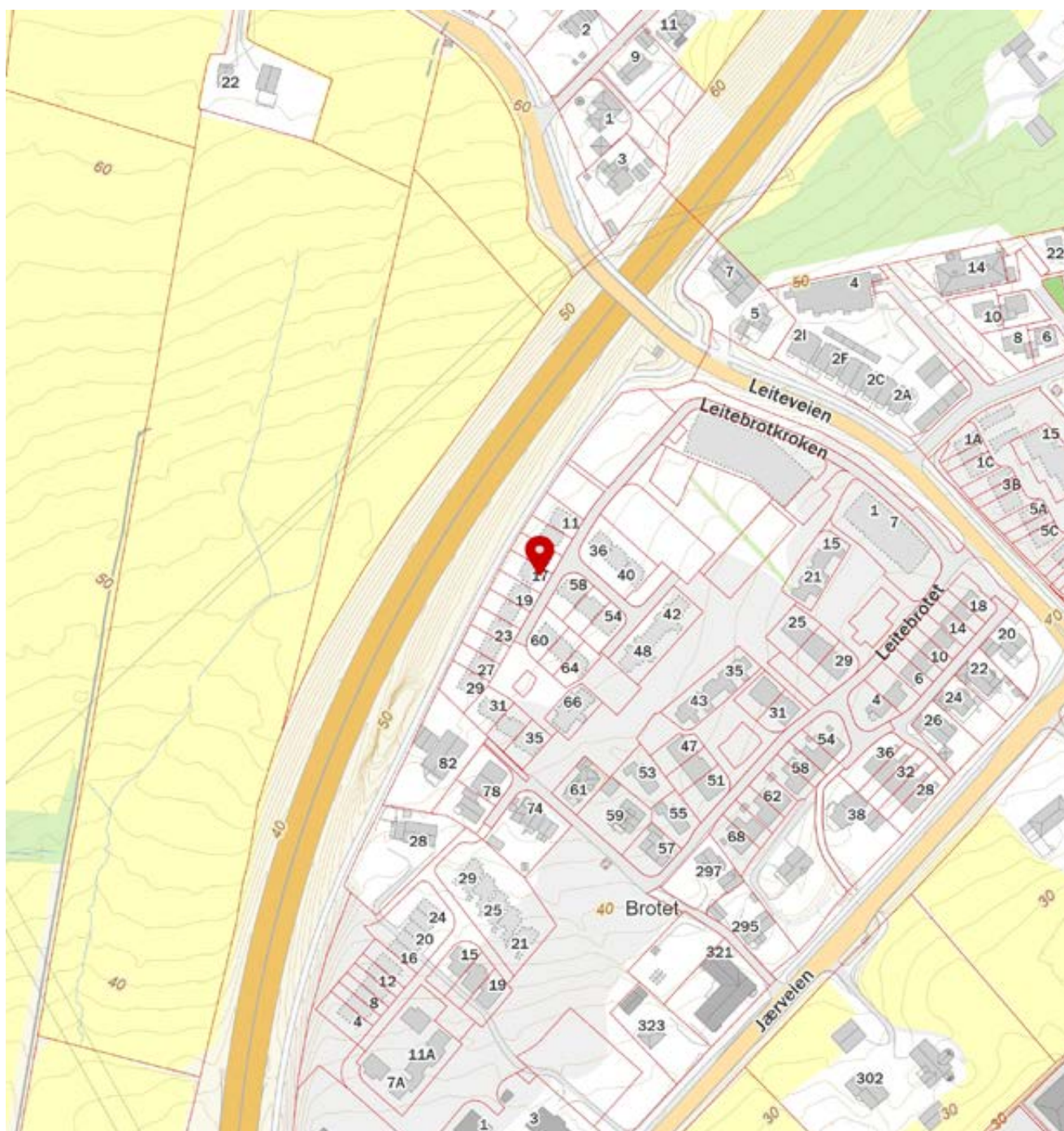
Lundehagen Fus barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
72 barn	0.9 km	
Osa gårdsbarnehage (1-5 år)	14 min	🚶
72 barn	1.2 km	
Ganddal barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
64 barn	1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Skjæveland	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km	
Rema 1000 Ganddal	18 min	🚶
PostNord	1.7 km	

Sport

Gandal stadion	7 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km	
Olsokveien sandvolleyball	15 min	🚶
Sandvolleyball	1.2 km	
Synergi Treningssenter	6 min	🚗
Ganddal Terapi & Trening	8 min	🚗



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et barnevennlig og nytt boligfelt på Ganddal. Rolige og naturskjønne omgivelser med kort vei til turområder. Kort avstand skole, barnehage samt idrettsanlegg gjør området barnevennlig. Dagligvarebutikker i nærheten.

God offentlig kommunikasjon i form av buss fra Jærveien og tog fra Ganddal togstasjon. Enkel adkomst til Sandnes sentrum, Stavanger, Klepp og Bryne.





DJI_20251204125624_0228_D.jpg



DJI_20251204125449_0225_D.jpg



DJI_20251204125157_0217_D.jpg



DJI_20251204125232_0219_D pil.jpg

Plantegninger



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Leitebrotkroken 15, 4322 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

22-0181/25

SELGER

Shoeeb Naweed

Anam Khan Daha

Selger av hovedkontrakt: Øster Hus AS med org.nr. 986943463

MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 350,
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kontraktposisjon

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 231 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fellesareal:

I reguleringsplanen er det avsatt arealer til fellesområder som lekeplasser, uteoppholdsareal, gangveier, grøntstruktur og parkeringsplasser m.m. Overtakelse av boligen 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 detaljprosjektet, og at endringer vil forekomme.

Utbygger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige

endringer i utomhusplan, samt levere mur/flettverksgjerde for sikring og høydeforskjell iht. forskrifter.

BYGGEÅR

2026

BYGGEMÅTE

Se vedlagt leveransebeskrivelse og produksjonsskjema.

Stedstøpt, isolert gulv og grunnmur iht. energiberegning.

Bod: stedstøpt uisolert gulv og ringmur til bod.

Takkonstruksjon leveres i trekonstruksjon og tekkes med sort takpapp. Kledning, dobbel falsset ny tuipe/rett tett, med og uten spor. Det benyttes to farger Royal Black samt Frostrøyk, NCS 1002-Y24R grunnet og påført et mellomstrøk fra fabrikk.

Gulv i carport: grus

Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort aluminiumsutførelse. Vinduer i tre, farge NCS S9000N.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er for øvrig regulert til bolig, lek, tekniske anlegg (energi, vann og renovasjon), parkering, gatetun, grønnstruktur, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, forretning/kontor/tjenesteyting, og næringsbebyggelse.

Boligfeltet er under bygging/utvikling og det må påregnes byggeaktivitet/støy etter ferdigstillelse av prosjektet.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

OPPVARMING

Elektrisk.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Elektriske varmekabler i våtrom, se vedlagt leveransebeskrivelse.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Bredbåndstilkobling/TV er tilrettelagt for boligen med leveranse fra Telia, med bindingstid på 12 måneder. Kjøper må selv foreta bestilling/oppkobling ved innflytting.

PARKERINGSFORHOLD

Hver bolig har fast parkering i carport på tomt. Gjesteparkering på egen tomt. Det leveres trekkkrør fra sikringsskap til carport for fremtidig e-billading.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn

gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt.

Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

1. etasje: Entré/gang, 3 soverom, wc/vaskerom, bad, garderobesrom/kott.
2. etasje: Stue/kjøkken/trapp, utgang til altan med delvis overbygg.
Carport med adkomst til utvendig bod.

AREALER

BRA – i: 117 m²
BRA – e: 5.2 m²
BRA totalt: 122.2 m²
TBA: 23.2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 56.1 m²
BRA-e: 5.2 m²

2. etasje
BRA-i: 60.9 m²

TBA fordelt på etasje
2. etasje
23.2 m²

KOMMENTAR TIL AREAL

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht endelig leveranse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 030 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av kommune etter ferdigstillelse.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening. Stipulert årlig kostnad pr. 2025 kr. 1 000,-.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

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

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi fastsettes av ligningskontor etter ferdigstillelse.

OMKOSTNINGER

kr. 40 000,- (merverdi)

kr. 5 990 000,- (kjøpesum opprinnelig kontrakt)

kr. 32 200,- (Dokumentavgift)

kr. 260,- (Gebyr for utskrift panteattest)

kr. 35 000,- (Gebyr målebrev)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 50 000,- (Transporgebyr prosjekt/resalg)

kr. 118 550,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 148 550,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Betalingsplan:

Dette er en formidling av kontraktsposisjon der kjøper 2 trer inn i kontrakt til kjøper 1. Opprinnelig kjøpesum iht kontrakt med utbygger er kr. 5 990 000,- + omkostninger. Kjøper har satt seg inn i opprinnelig kontrakt med utbygger og overtar betalingsvilkårene som fremgår av hovedkontrakten.

Det gjøres oppmerksom på at utbygger vil kreve et gebyr på kr. 50 000,- for transport av kjøpekontrakten og i forbindelse med godkjenning av ny kjøper. Beløpet forfaller til betaling etter signert kjøpekontrakt med opprinnelig kjøper. Gebyret er medtatt i omkostninger.

Det gjøres oppmerksom på at transport av kjøpekontrakt og lovpålagte garantier er betinget av samtykke fra utbygger og garantist, jfr hovedkontrakten. Det gjøres særskilt oppmerksom på at garantier etter bustadsoppføringslova §12 og §47 er begrenset til opprinnelig kjøpesum iht hovedkontrakt og omfatter følgelig ikke evt. kjøpesum for kontraktsposisjonen. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

07.06.1955 dagboknr. 1841: bestemmelse om gjerde, grunnavståelse til gate/vei m.v.

19.02.1999 dagboknr. 1367: erklæring med flere bestemmelser, bestemmelse om veg.

06.12.2011 dagboknr. 217843: Rettighetshavere LNETT AS, Lyse Fiber AS, Sandnes kommune, Telia Norge AS: rett il å legge, ha liggende, vedlikehold og betjene ledninger og

andre installasjoner.

22.02.2011 dagboknr. 217843: Rettighetshaver Sandnes kommune: best. om kantstein, veiskulder og veiskråning, best. om trafikkskilt og gatenavnskilt m.fl.

22.02.2021 dagboknr 217843: bestemmelse om postkassestativ, bestemmelse om felles vedlikehold og drift av fellesanlegg, best. om medlemskap i velforening/huseierforening.

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

GRUNNBOKSDATO

04.12.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Salg av kontraktsposisjon

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtagelse krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et transportgebyr på kr 50 000,- inkl. MVA, uavhengig om det er salg av kontraktsposisjon eller videresalg av bolig under oppføring. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

- Kontraktsposisjon selges iht bustadoppføringsloven. Iht. Bustadoppføringslova plikter utbygger å stille garanti for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter original kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av original kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% og står 5 år etter overtakelsen.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON:

Salg av kontraktsposisjon er underlagt Avhendingslova § 1-1, pkt. 4 samt kjøpsloven.

RETTIGHETER/ PLIKTER:

Selger har inngått en kjøpekontrakt med Øster Hus AS

org.nr. 986943463 om overtagelse av Søren KS15 Bolig 2. Selger overdrar alle rettigheter og plikter i henhold til hovedkontrakt, slik at kjøper trer inn i denne og er bundet av disse bestemmelsene.

HJEMMELSHAVEN TIL EIENDOMMEN:

Øster Hus Invest AS

Entreprenør:

Øster Hus AS

OPPGJØR:

Oppgjøret for hovedkontrakten gjennomføres av Eiendomsmegler 1 SR- Eiendom AS - Oppgjørsavdelingen org.nr. 958427700

Oppgjøret utføres av Notar Oppgjør AS som har ansvaret for rett overføring til Eiendomsmegler 1 SR- Eiendom AS.

VIDERESALG:

Med utbyggers samtykke kan selger videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til andel er overført ny kjøper og eiendommen er overskjøtet til borettslaget.

Det er en forutsetning for handelen at ny kjøper er privatperson - dette er en forutsetning som er silt av utbygger ettersom opprinnelig kontrakt er inngått med privatperson.

Følgende tilvalg er avtalt med utbygger:

- Dampeliste dør: 5 x 683,- = kr 3 415,-. Beløpet er inkludert i prisangivelse.

Utdrag fra opprinnelig kjøpekontrakt pkt. 20. "Særlige bestemmelser" pr. 19.03.2025, se vedlegg i salgsoppgaven:

- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på tilstøtende eiendom(er).

- 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.

- 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.
- Dersom formingsveileder og/eller fargematrise for feltet er vedlegg til kontrakten, er dette bindende for kontraktspartene.
- Selger (entreprenør) tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen etter overtakelse og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.
- Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres bygge

rengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

- 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.

- 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.

- 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.

- Selger kan etablere vederlagsfri rett for kommune, sameie, velforeninger eller andre til å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, postkassesystemer, renovasjonsanlegg, friskt, 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 overtagelse.

- 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.

- Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 01.10.2026

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtagelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF
Epost: alissa@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	14 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Økonomisk risiko:

Dersom kjøper 2 er forbruker, faller pliktene hans til å betale merverdien bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. Avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd. Kjøper 1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra selger sin side, og kjøper 2 har plikt til å betale hele merverdien i disse tilfellene. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper 2 rett til å heve kontrakten med selger. Dersom kjøper 2 ikke er forbruker, kan partene avtale at kjøper 2 må betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Kjøper kan i disse tilfellene kreve merverdien utbetalt selv om kjøper 2 enda ikke har tatt over og fått rettsvern for boligen. Det kan gjøres krav om utbetaling av merverdien allerede i forbindelse med inngåelse av kontraktsposisjonen. Kjøper 2 vil altså ha den fulle vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen, også dersom selgeren ikke leverer i tråd med kontrakten.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON:

Salg av kontraktsposisjon er underlagt Avhendingslova § 1-1, pkt. 4 samt kjøpsloven

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og

informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

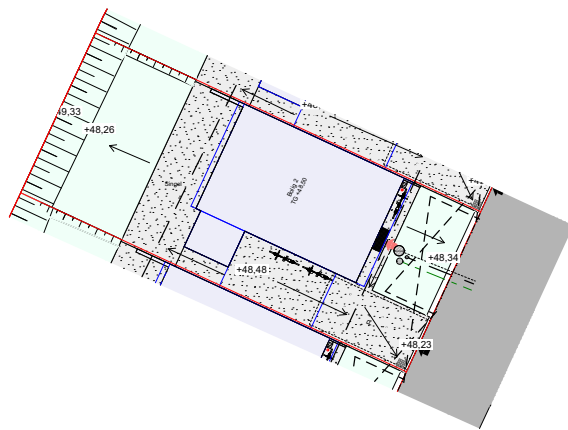


Vedlegg

LEITEBROTKROKEN 15

Produksjonsskjema, leveransebeskrivelse, tegninger og elementliste kjøkken, formingsveileder, byggetegninger, situasjonsplan, matrikkelbrev og utsnitt av opprinnelig kjøpekontrakt følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er avvik i beskrivelse, så er det alltid det siste dokumentet som gjelder (gjelder dokumentets dato).

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



- Eiendoms grensegrense
- - - Frisiktlinje
- Byggelinje
- Drensgroft
- Drensledning
- Gjerde
- Bebyggelse
- Asfalt
- Grus / pukk
- Belegningsstein
- Betongheller
- Lødd mur
- Støpt mur
- Isådd plen
- Soldet jord
- Terrasse på mark
- Hekk / busker
- Tre
- Skråningsutslag
- Lyktestolpe
- TKS, strøm / fiber
- Hovedinngang / adkomst
- Kumsett
- Slukrist
- Acodrain
- Steinlenke
- Postkassestativ
- Avfallsstasjon



Tegning:		Fase	
Utomhusplan salg		Godkjent salgs. tegn.	
Tilskaffer		Filnavn	
Øster Hus as		Sore_KS15_B2.pln	
Prosjekt		Sign	
Søreg KS15 Bolig 2		IT	
Adresse		Målestokk	
Leitebrotkroken		1:200	
4322 Sandnes		Prosjekt nr.	
52/287		23039	
		Date	
		08.03.2024	
		Ark	
		A3	

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker til



Fasade utførelse :

Bolig

Stående : Furu 19x148 DF60' Black Møreroyal RS.25

Underkledning : Furu 19x148 DF60' Black Møreroyal RS.25

Carport/Bod

Liggende : Gran 19x148 DF60' m/spor Frostrøyk NCS: 1002-Y24R

Underkledning : Gran 19x148 DF60' m/spor Frostrøyk NCS: 1002-Y24R

Hjørnebord : Gran 19x72/98 Frostrøyk NCS: 1002-Y24R

Pergola

Søyler, Drager og Sperr : Furu Black Møreroyal RS.25

Tegning:		Fase	
Fasade SØ og NØ		Godkjent salgs. tegn.	
Tilskaffer		Filnavn	
Øster Hus as		Sore_KS15_B2.pln	
Prosjekt		Sign	Tegningssk.
Søreg KS15 Bolig 2		IT	A71-102
Adresse		Målestokk:	Prosjektnr.
Leitebrotkroken		1:100	23039
4322 Sandnes		Dato:	Ark
52/287		08.03.2024	A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker til



KS15 B2 SV

1:100



KS15 B1-4 NV

1:100

Fasade utførelse :

Bolig

Stående: Furu 19x148 DF60' Black Møreroyal RS.25

Underkledning :Furu 19x148 DF60' Black Møreroyal RS.25

Carport/Bod

Liggende : Gran 19x148 DF60' m/spor Frostrøyk NCS: 1002-Y24R

Underkledning : Gran 19x148 DF60' m/spor Frostrøyk NCS: 1002-Y24R

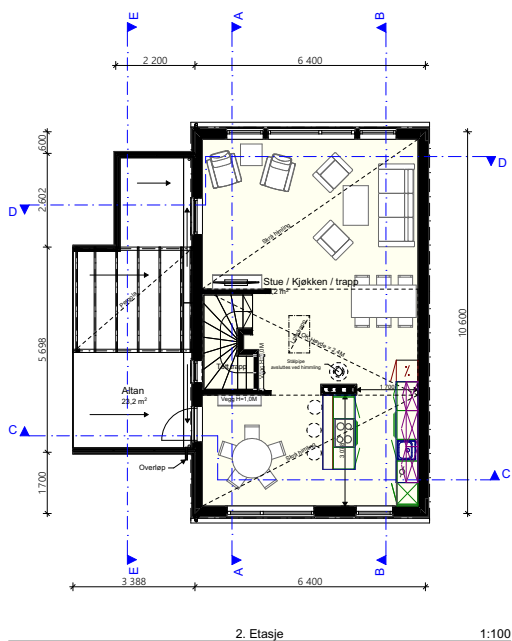
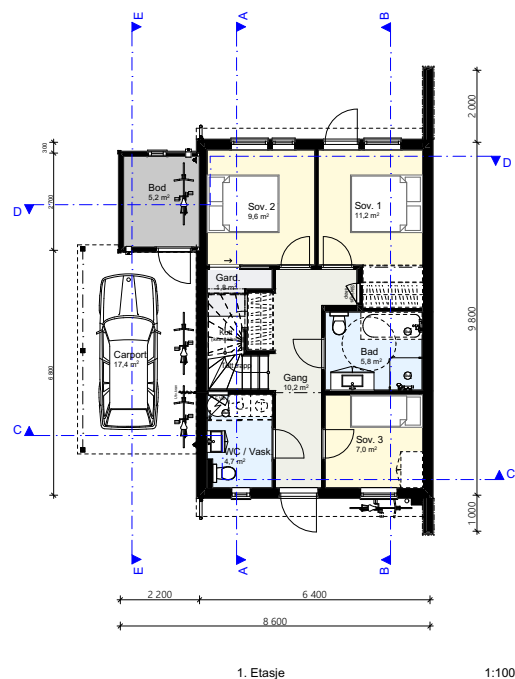
Hjørnebord: Gran 19x72/98 Frostrøyk NCS: 1002-Y24R

Pergola

Søyler, Drager og Sperr : Furu Black Møreroyal RS.25

Tegning:		Fase	
Fasade NV og SV		Godkjent salgs. tegn.	
 Øster Hus as Prosjekt Søreng KS15 Bolig 2 Adresse Leitebrotkroken 4322 Sandnes		Tilskaffer Sore_KS15_B2.pln	
		Sign: IT	Tegningssk.: A71-103
		Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 23039
		Gr./Bnr./Festn.: 52/287	Dato: 08.03.2024
			Ark: A3

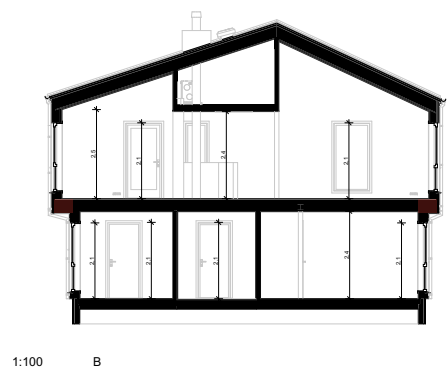
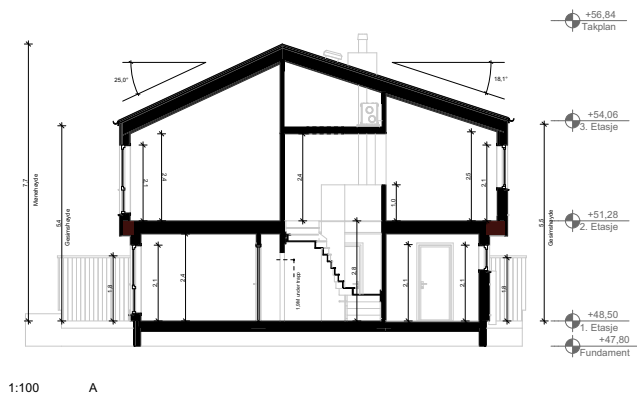
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i



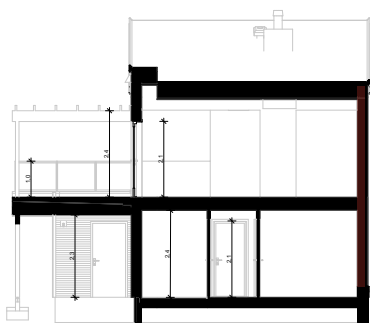
- Tiltak jfr. brannrapport
- Tiltak jfr. vindrapport
- Bærevegg
- Synlig drager
- Skjult drager
- Skrufast plate
- Div. rørføring. Henholdsvis: Soil, avkast kjøkken, avkast ventilasjon, friskluft
- Taknedløp
- Vannutløp

Tegning: Plan 1 og 2. Etasje		Fase Godkjent salgs. tegn.	
	Tiltakshaver	Filnavn	
	Øster Hus as	Sore_KS15_B2.pln	
	Prosjekt	Sign:	Tegningssk.
	Søreng KS15 Bolig 2	IT	A71-104
	Adresse	Målestokk:	Prosjekt nr.
Leitebrottkroken		23039	
4322 Sandnes		Date:	Ark:
52/287		08.03.2024	A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker if

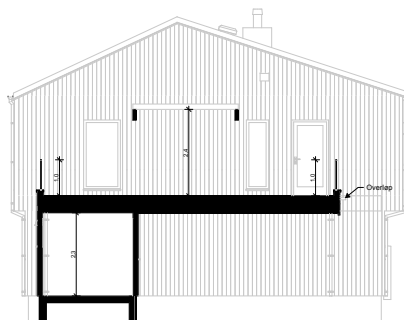


Tegning: Snitt A og B		Pase Godkjent salgs. tegn.	
	Tilskjønner Øster Hus as	Fødsel Søre_KS15_B2.pn	
	Prosjekt Søreng KS15 Bolig 2	Sgn: IT	Tegningsnr.: A71-105
	Adresse Leitebrotkroken 4322 Sandnes	Målestokk:	Prosjektnr.: 23039
	52/287	Dato 08.03.2024	Av: A3



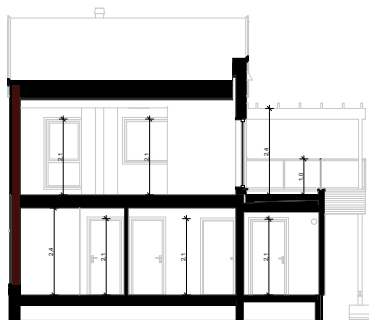
C

1:100



E

1:100



D

1:100

Tegning: Snitt C, D og E		Fase Godkjent salgs. tegn.	
	Tilskaffer	Filnavn	
	Øster Hus as	Sore_KS15_B2.pln	
	Prosjekt	Sign	Tegningssk.
	Søreg KS15 Bolig 2	IT	A71-106
	Adresse	Målestokk	Prosjekt nr.
Leitebrotkroken		23039	
4322 Sandnes		Dato	Ark
52/287		08.03.2024	A3
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i			

BRA		
1. Etasje		
	BRA-i	56,1
	BRA-e	5,2
		61,3 m ²
2. Etasje		
	BRA-i	60,9
		60,9 m ²
		122,2 m ²

BRA etter kategori		
	BRA-i	117,1
	BRA-e	5,2

TBA	
2. Etasje	23,2
	23,2 m ²

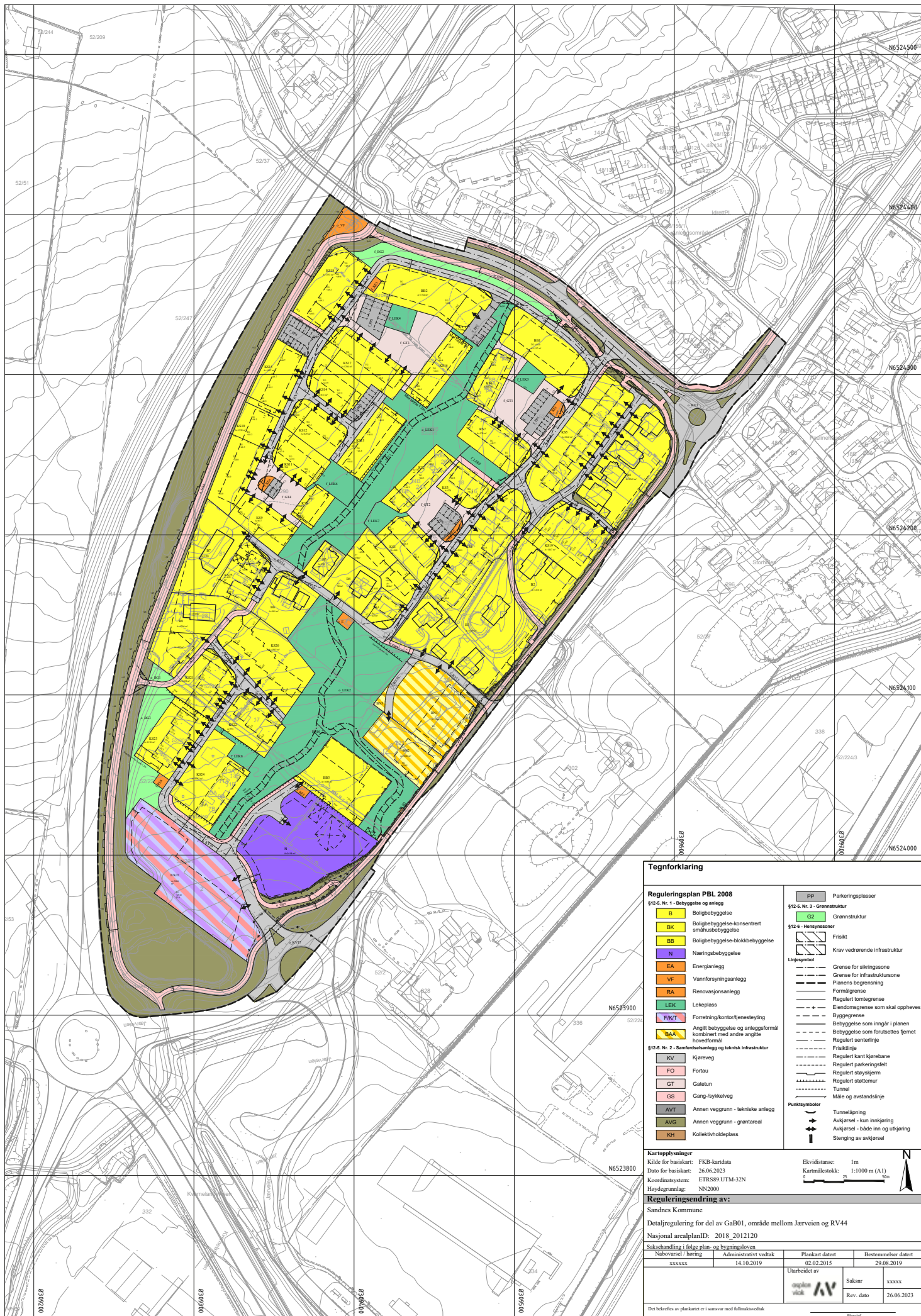
TBA (Terrasse og balkongareal):
Areal av terrasser, treplattung, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

BRA-i (Internt bruksareal):
Bruksareal av boligen innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal):
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (Innglasset balkong mv.):
Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.

Tegning:		Fase	
Arealberegninger etter NS3940		Godkjent salgs. tegn.	
	Tiltakshaver	Filnavn	
	Øster Hus as	Sore_KS15_B2.pln	
	Prosjekt	Sign:	Tegningsnr.:
	Søreng KS15 Bolig 2	IT	A71-107
	Adresse	Målestokk:	Prosjektnr.:
Leitebrotkroken			23039
4322 Sandnes		Dato:	Ark:
		08.03.2024	A4
Gnr./Bnr./Festnr.: 52/287			
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker til			



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-6 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Boligbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- N Næringsbebyggelse
- EA Energiplanlegg
- VF Vanntforsyningsanlegg
- RA Renovasjonsanlegg
- LEK Lekeplass
- FIKFI Forretning/kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-6 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjøreveg
- FO Fortau
- GT Gatetun
- GS Gang-/sykkelveg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG Annen veggrunn - grenseareal
- IKS Kollektivholdeplass

§12-6 Nr. 3 - Grensestruktur

- GZ Grensestruktur

§12-6 Nr. 4 - Hensynsområder

- Friskilt
- Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Grense for sikringsone
- Grense for infrastruktursoner
- Planens begrensning
- Formalgrense
- Regulert tomtgrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Bytlegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskiltlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Tunnelpåkjøring
- Avkjørsel - kan innkjøring
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB-kartdata
Dato for basiskart: 26.06.2023
Koordinatsystem: ETRS89-UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m (A1)

Reguleringsendring av:

Sandnes Kommune

Detaljregulering for del av GaB01, område mellom Jerveien og RV44

Nasjonal arealplanID: 2018_2012120

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
XXXXXX	XXXXXX	14.10.2019	02.02.2015	29.08.2019

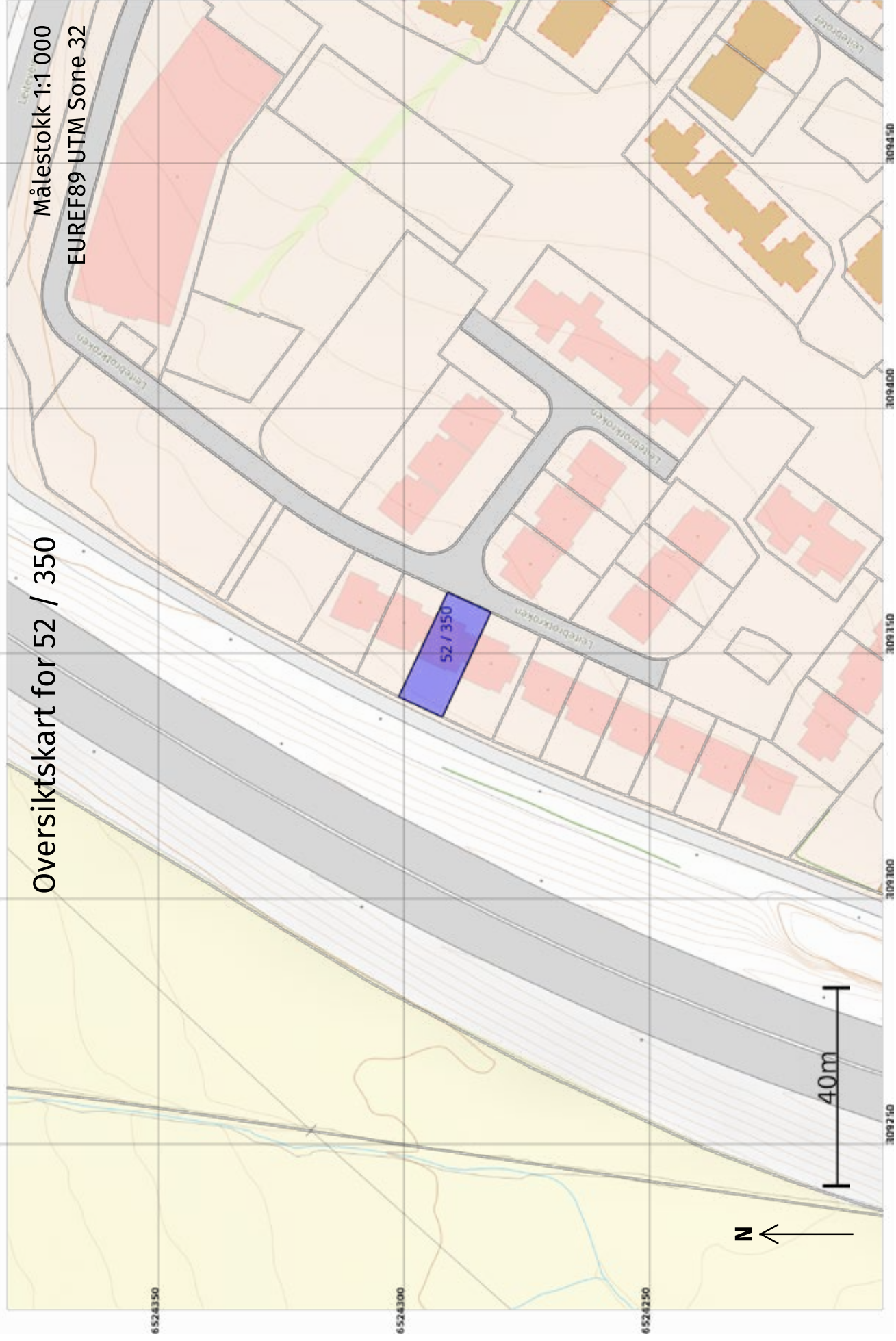
Utarbeidet av	Saksnr	XXXXXX
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

Rev. dato: 26.06.2023

Det behandles av plankart nr i samsvar med fullmaktsdokument

Oversiktskart for 52 / 350

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 231,5 Arealmerknad: Nord: 6524292 Øst: 309347

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6524283,17	309358,38	23,63	Umerket	69 Beregnet	10	
2	6524293,15	309336,96		Umerket	69 Beregnet	10	
3	6524302,04	309341,11	9,81	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6524292,05	309362,51	23,62	Umerket	69 Beregnet	10	
			9,79				

Deling av grunneiendom, situasjonsplan 52/287



Produksjonsskjema Øster Hus Drift AS

(Protokoll fra bestillingsmøte)

Forbruker: Shoeeb Naweed & Anam Khan Daha

Prosjektnr.: 23041 Leitebrotkroken 15

Levering av: Søreng KS15, bolig 2

Selger: Bjørn Vagle Knutsen

Byggeleder: Tom Øren

Produksjonsskjema er det dokumentet som sammen med romskjema og godkjente tegninger danner grunnlag for produksjon av et Øster Hus Drift AS.

Produksjonsskjema fylles ut av Byggeleder og Selger sammen med Forbruker.

Øster Hus Drift AS er nevnt som ØH.

Forbruker (kunden) er nevnt som F.

Kryss under F viser at Forbruker er ansvarlig for gjeldende punkt.

Kryss under ØH og "fet" skrift viser at Øster Hus Drift AS er ansvarlig for gjeldende punkt.

Bindestrøk (-) viser at gjeldende punkt ikke er inkludert i leveransen fra Øster Hus Drift AS.

Hvis ikke annet er avtalt utfører Øster Hus Drift AS tømmerarbeidet i henhold til gjeldende Norsk Standard 3420, normalkrav

	ØH	F
1.00 GOLV PÅ GRUNN	-	
1.01 Avretting av støpt golv klar til montering av parkett, furugolv eller laminatgolv iht. leverandørens anvisning	-	
1.02 Flytende golv i følgende rom:	-	
1.03 Parkett i følgende rom:	-	
1.04 Isolering av golv iht varmetapsberegning utføres av:	-	
1.05 Golvvarme vannbåren:	-	
1.06 Golvvarme varmekabler:	-	
1.07 Fliser i følgende rom:	-	
1.08		
2.00 PLATE PÅ MARK	X	
2.01 Avretting av støpt golv klar til montering av parkett, furugolv eller laminatgolv iht. leverandørens anvisning	X	
2.02 Flytende golv i følgende rom:	-	
2.03 Parkett i følgende rom: <i>Iht. romskjema</i>	X	
2.04 Isolering av golv iht varmetapsberegning utføres av: <i>ØHE</i>	X	
2.05 Golvvarme vannbåren:	-	
2.06 Golvvarme varmekabler: <i>WC/Vask og Bad</i>	X	
2.07 Fliser i følgende rom: <i>WC/Vask og Bad</i>	X	
2.08		

		ØH	F
3.00	ETASJESKILLE MELLOM UNDERETASJE OG 1. ETASJE	-	
3.01	Underkledning i henhold til romskjema	-	
3.02	Elektrikerlekter i følgende rom:	-	
3.03	Lekter for "rør i rør" i følgende rom:	-	
3.04	Lydhimling: 2 lag gipspl., lekter og lydbøyler, slissegolv, 20 mm trinnlydpl., 13 mm gipspl. og 22 mm sponpl.	-	
3.05	Mineralull i bjelkelag	Dimensjon:	-
3.06	Nedsenket golv følgende rom:	-	
3.07	Nedsenket himling følgende rom:	-	
3.08	Forsterket for påstøp i følgende rom:	-	
3.09	13 mm gips på golv i følgende rom:	-	
3.10	STØPT DEKKE	-	
3.11	Avretting av støpt dekke klar til montering av parkett, furugolv eller laminatgolv iht. leverandørens anvisning	-	
3.12	Avretting av sponplategolv klar til montering av parkett, furugolv eller laminatgolv iht. leverandørens anvisning	-	
3.13	Flytende golv i følgende rom:	-	
3.14	Parkett i følgende rom:	-	
3.15	Overgangslister i stål	Antall:	-
3.16	Golvvarme vannbåren:	-	
3.17	Golvvarme varmekabler:	-	
3.18	Fliser i følgende rom:	-	
4.00	ETASJESKILLE MELLOM 1.- OG 2. ETASJE	X	
4.01	Underkledning i henhold til romskjema	X	
4.02	Lekter for "rør i rør" i følgende rom:	X	
4.03	Lydhimling: 2 lag gipspl., lekter og lydbøyler, slissegolv, 20 mm trinnlydpl., 13 mm gipspl. og 22 mm sponpl.	-	
4.04	Mineralull i bjelkelag	Dimensjon:	-
4.05	Nedsenket golv følgende rom:	-	
4.06	Nedsenket himling følgende rom:	-	
4.07	Forsterket for påstøp i følgende rom:	-	
4.08	13 mm gips på golv i følgende rom:	-	
4.09	Avretting av sponplategolv klar til montering av parkett, furugolv eller laminatgolv iht. leverandørens anvisning	X	
4.10	Parkett i følgende rom:	<i>Iht. romskjema</i>	X
4.11	Overgangslister i stål	Antall:	X
4.12	Golvvarme vannbåren:	-	
4.13	Golvvarme varmekabler:	-	
4.14	Fliser i følgende rom:	-	

					ØH	F
5.00	TAKVERK				X	
5.01	Innvendig kledning i henhold til romskjema				X	
5.02	Mineralull etter varmetapsberegning i skråtak	Dimensjon:	300mm kl. 34	X		
5.03	Mineralull etter varmetapsberegning i horisontal himling	Dimensjon:	300mm kl. 34	X		
5.04	Inspeksjonsluke				-	
5.05	Villetrapp grunnet hvit	Iht. tegning		X		
5.06	Lekting på c-c 300 mm ved EI 30 konstruksjon				-	
5.07	Åpent til møne i henhold til arbeidstegning i:	I		X		
5.08	Mineralull etter forskrifter i vegg mot kaldt loft	Dimensjon:		-		
5.09	Tak-tekking	Type taktekking:	Takpapp	X		
		Farge	Sort	X		
		Belegg		-		
		Dobbelkrum		-		
		Enkelkrum		-		
		Vannklaff:	Type:	-		
		Gavlstein		-		
		Fuglelist		-		
		Møneband		-		
		Snøfangere		-		
		Trinn i takflate utfor rømningsvindu		-		
		Feste all takstein i randsonen og rundt alle gjennomføringer med klips		-		
		Rømningsstige:		-		
		Stigetrinn type:	Plassering (NB 5+1 m max):	-		
		Feste hver annen takstein inne på taket med klips		-		
		Feste all takstein med klips		-		
5.10	Takrenner og nedløp:	Type/ Farge:	Sort alu	X		
5.11	Pipe: Ja	Luftet pipe: Ja	Innv. Feielluke: Kunde er ansvarlig ved bestilling av ildsted	X		
5.12	Ildsted:				-	
5.13	Spongolv på høgaloft:	v/aggregat		X		
5.14	Isolering av etasjeskille til høgaloft:				-	
5.15	Beslag:	Farge:	Sort Type: Alu.	X		
5.16	Pergola	Farge:	Sort Type: 48x148mm royal imp.	X		
6.00	BALKONG, TERRASSE ETC. I IMPREGNERT TREVIRKE				X	
6.01	Balkong i henhold til tegning:				X	
6.02	Tekking av balkong i henhold til arbeidstegning:				X	
6.03	Terrasse i henhold til tegning:				-	
6.04	Tekking av terrasse i henhold til arbeidstegning:				-	
6.05	Utvendig trapp i tre i henhold til tegning:	Type trinn:		-		
6.06	Håndføringslist på utvendig kjellertrapp	Antall:		-		
6.07	Terrassebord	Type:	28x120mm imp	X		
6.08	Materialvalg bjelker:	imp		X		
6.09	Materialvalg rekkverk:	Glass med alu.stolper		X		
6.10	Materialvalg tekking balkong:	Derbigum		X		
6.11	Spile rekkverk iht tegning				-	
6.12						
6.13						

				ØH	F
7.00	SØYLER, OG DRAGERE			X	
7.01	Innvendige søyler leveres i standard utførelse som laminert gran			X	
7.02	Innvendige dragere leveres i standard utførelse som laminert gran			X	
7.03	Søyler kan ha større dimensjon enn inntegnede vegger og vil da være synlige			X	
7.04	Materialvalg søyler og dragere utv.:		Ubehandlet imp. og Royal Black iht. tegning	X	
7.05					
8.00	YTTERVEGGER			X	
8.01	Bindingsverk i henhold til beskrivelse		Dimensjon: 48x48 + 48x148mm	X	
8.02	Mineralull i henhold til forskrifter		Dimensjon: 50+150mm kl.34	X	
8.03	Utvendig kledning	Type kledning DF ny-type med og uten spor iht. tegning		X	
		Ubehandlet		-	
		Grunnet fra fabrikk		-	
		Mellomstrøk fra fabr. Drygolin Nordic Extreme	Farge: Frostrøyk	X	
		Trykkimpregnert		-	
		Royalimpregnert	Farge: Black	X	
8.04	Utvendig listverk	Som kledning		X	
8.05	Utvendig under-kledning	Type underkledning: DF ny-type		X	
		Trykkimpregnert		-	
		Royalimpregnert	Farge: Black	X	
8.06	Etterbehandling ender, stuer og kuttflater på kledning, belistning og rekkverk utføres av kunde				X
8.07	Beslag farger:		Sort	X	
8.08	Ekstra vindsperre på yttervegger:		Isola Tyvek	X	
8.09	Ventiler i yttervegg (Bindingsverk)		Antall: Iht. tegning	X	
8.10	Fasadeplater type:			-	
8.11	Vindtett plate utvendig:		Asfalt	X	
8.12	Lekkasjetall fra energiberegning:		0,8	X	
8.13	Listverk/dør/vindu:		Som kledning	X	
8.14	Vannbord over/under vindu		Under vindu	X	
8.15	Brannkledning			-	
				-	
9.00	YTTERVEGGER MOT GRUNNMUR			-	
9.01	Bindingsverk i henhold til beskrivelse		Dimensjon: 36x68	-	
9.02	Mineralull i henhold til varmetapsberegning innvendig		Dimensjon:	-	
9.03	Innvendig kledning i henhold til romskjema			-	
9.04				-	
9.05				-	
				-	

10.00	INNERVEGGER MELLOM BOLIGROM	ØH	F
10.01	Bindingsverk i henhold til arbeidstegning	X	
10.02	Mineralull mot uoppvarmet rom / kjeller: Dimensjon:	-	
10.03	Mineralull i henhold til romskjema	-	
10.04	Innvendig kledning i henhold til romskjema	X	
10.05	Kubbing c-c 600 for fliser i følgende rom:	X	
10.06	Lydvegg mellom leiligheter	-	
10.07	Bærevegg i kjeller i tre	-	
10.08	Bærevegg i kjeller i betong	-	
10.09			
10.10			
11.00	VINDUER I HOVEDETASJE OG LOFTSETASJE <i>Gilje</i>	X	
11.01	Lukkevindu og Fastkarm i henhold til arbeidstegning	X	
11.02	Lukkerammer i Fastkarm leveres: <i>Toppsving</i>	X	
11.03	Type glass: Snitt U-verdi: <i>0,8</i>	X	
11.04	Rømningsbeslag i henhold til arbeidstegning	-	
11.05	Rømningsstige leveres av:	-	
11.06	Skråvindu iht. arbeidstegning Lukkeramme er: <i>Toppsving</i>	-	
11.07	Behandling utvendig Fargekode: <i>NCS S9000 N</i>	X	
11.08	Behandling innvendig Fargekode: <i>NCS S9000 N</i>	X	
11.09	Takvindu i henhold til arbeidstegning Behandling:	-	
11.10	Utenpåliggende sprosser: Type:	-	
11.11	Gjennomgående sprosser	X	
11.12	Takvindu type foring invv.:	-	
11.13	Glass soldempende:	-	
11.14	Glass selvrens:	-	
11.15	Aluminium bekledning: Farge:	-	
11.16	Vindu foring innv. Farge: <i>NCS S0502y</i>	X	
12.00	VINDUER I UNDERETASJE	-	
12.01	Lukkevindu og Fastkarm i henhold til arbeidstegning	-	
12.02	Lukkerammer i Fastkarm leveres: <i>Toppsving/innadslående</i>	-	
12.03	Type glass, snitt U-verdi:	-	
12.04	Rømningsbeslag i henhold til arbeidstegning	-	
12.05	Behandling utvendig Fargekode:	-	
12.06	Behandling innvendig Fargekode:	-	
12.07	Utenpåliggende sprosser: Type:	-	
12.08	Gjennomgående sprosser	-	
12.09	Listverk i topp og side utvendig samt fugging mot mur utføres av:	-	
12.10	Sålbekk i mur: Type:	-	
12.11	Glass soldempende:	-	
12.12	Glass selvrens:	-	
12.13	Aluminium bekledning: Farge:	-	
12.14	Vindu foring innv. Farge:	-	

13.00	YTTERDØRER	<i>Gilje</i>	ØH	F
13.01	Hoveddør i hovedleilighet:	<i>Hades</i>	X	
13.02	Bakgangdør hovedleilighet:		-	
13.03	Hoveddør i leilighet:		-	
13.04	Bakgangdør leilighet:		-	
13.05	Overflatebehandling på karm:	<i>NCS S9000 N</i>	X	
13.06	Balkongdør:	<i>NCS S9000 N</i>	X	
13.07	Sprosser i balkongdør:		-	
13.08	Kjellerdør:		-	
13.09	Boddør:	<i>NCS S9000 N</i>	X	
13.10	Utvendig skyvedør:		-	
13.11	Dør mellom bolig og garasje (med pakning)		-	
13.12	Listverk i topp og side utvendig samt fugging mot mur utføres av:		-	
13.13	Dør til garasje:		-	
13.14	Garasjeport:		-	
13.15	Garasjeport åpner:		-	
13.16	Terskelutførelser i lakkert eik:		X	
13.17	Dør foring innv.:	Farge: <i>NCS S0502y</i>	X	
14.00	INNERDØRER		X	
14.01	Type innerdører hovedetasje:	<i>Slett lett</i>	X	
14.02	Overflatebehandling hovedetasje:	<i>NCS S0502y</i>	X	
14.03	Overflatebehandling på karm hovedetasje:	<i>NCS S0502y</i>	X	
14.04	Type terskler hovedetasje:	<i>Alu - eikerskel i våtrom</i>	X	
14.13	Underkiling av dører:	Underetasje: Skyvedør:	-	
		Hovedetasje: 13 mm Skyvedør: 13 mm	X	
		Loftetasje: 13mm Skyvedør:	X	
14.14	Terskelilegg i følgende rom:	Våtrom	X	
14.15	Glassdører	Underetasje:	-	
		Hovedetasje:	-	
		Loftetasje:	-	
		Type glass:	-	
		Type glassdør:	-	
14.16	Skyvedør		X	
14.20				
14.21				
15.00	INNVENDIG LISTVERK		X	
15.01	Listverk i henhold til romskjema		X	
15.02	Listverk monteres etter at malerarbeidet er ferdig		X	
15.03	Listverk i våtrom monteres etter at øvrig våtromsarbeid er ferdig. (Bad og Vaskerom)		X	
15.04	Behandling listverk:	<i>NCS S0502y</i>	X	
15.05	Toppstrøk karmliester:		X	
15.06				

			ØH	F
16.00 INNVENDIGE TRAPPER				
16.01	Antall trapper i henhold til arbeidstegning		X	
16.02	Trappene leveres i:	Furu hvit	X	
16.03	Behandling trapper:	NCS S0502y	X	
16.04	Trapp mellom underetasje og hovedetasje leveres med tette trinn		-	
16.05	Trapp mellom hovedetasje og loftetasje leveres med tette trinn		X	
16.06	Spiler og konger til rekkeverk mellom kjeller / hovedetasje:		-	
16.07	Spiler og konger til rekkeverk mellom hovedetasje / loftetasje:		-	
16.08	Spor i vange for plate i følge tegning		-	
16.09	Montering av trapper utføres av:	Hafrsfjord Tre	X	
16.10	Tildekking av trappetrinn utføres av:	Hafrsfjord Tre	X	
16.11	Tykkelse golv	Underetasje:	-	
		Hovedetasje:	13 mm	X
		Loftetasje:	13mm	X
16.12	Type håndføringslist:	Furu hvit	X	
16.13	Trinn:	Furu hvit	X	
16.14				
17.00 KJØKKEN OG GARDEROBE			X	
17.01	Kjøkken i hovedleil. Beskrivelse dato:	02.01.2024	X	
17.02	Pristilbud kjøkken hovedleilighet datert:	31.05.2023	X	
17.03	Tegning hovedleilighet datert:	02.01.2024	X	
17.04	Kjøkken i leilighet. Beskrivelse dato:		-	
17.05	Pristilbud kjøkken leilighet datert:		-	
17.06	Tegning leilighet datert:		-	
17.07	Montering av kjøkken i hovedleilighet:	Aubo	X	
17.08	Montering av kjøkken i leilighet:		-	
17.09	Spikerslag for kjøkken i hovedleilighet monteres av:	Høyde overskap: Topp SS 870 og 2120mm	X	
17.10	Spikerslag for kjøkken i leilighet monteres av:	Høyde overskap:	-	
17.11	Montering av hvitevarer i henhold til tilbud utføres av:		-	
17.12	Montering av baderominnredning utføres av:	Forus Rør	X	
17.13	Spikerslag for baderominnredning utføres av:	ØHD	X	
17.14	Kottdører i grunnet utførelse:	Antall:	-	
17.15				
18.00 VENTILASJON, SENTRALSTØVSUGER ETC.			X	
18.01	Mekanisk avtrekk i hovedleilighet unntatt underetasje/kjeller		-	
18.02	Mekanisk avtrekk i leilighet	Type:	-	
18.03	Balansert ventilasjon i hovedleilighet	Type: VSR300	X	
18.04	Ventilasjon i underetasje/ kjeller:		-	
18.05	Egen ventil og rør for kjøkkenventilator i hovedleilighet		-	
18.06	Egen ventil og rør for kjøkkenventilator i leilighet		-	
18.07	Kasser/ nedføring for fremlegg av rør kan forekomme selv om disse ikke er avmerket på tegning.		X	
18.08	Type kjøkkenventilator hovedleilighet:	Tilrettelagt for koketopp med kullfilter	-	
18.09	Type kjøkkenventilator leilighet:		-	
18.10	Styring ventilasjon hovedleilighet:	Ved bad	X	
18.11	Styring ventilasjon leilighet:		-	
18.12	Trykkvakt ventilasjon:	Utgår pga. tilrettelagt for koketopp med kullfilter	-	
18.13				

19.00	ELEKTRIKER	<i>Rogaland Elektro</i>	ØH	F
19.01	Elektrisk installasjon iht beskrivelse:	24.01.2024	X	
19.02	Antall punkt medtatt i henhold til tilbud:	punkt	X	
19.03	Installatør	Navn: Stend Ove Simonsen	X	
		Telefon:	X	
19.04	Røykvarslere leveres av: Rogaland Elektro		X	
19.05				
19.06				
20.00	RØRLEGGER	<i>Forus Rør</i>	X	
20.01	Rørleggerarbeid iht beskrivelse:	24.01.2024	X	
20.02	Installatør	Navn: Åge Hanstvedt	X	
		Telefon:	X	
20.03	Brannslukningsutstyr (pulverapparat) leveres av: ØH		X	
20.04	Kasser/ nedføring for fremlegg av rør kan forekomme selv om disse ikke er avmerket på tegning.		X	
20.05				
20.06				
21.00	GARASJE / CARPORT / BOD / GÅRDSROM OG HAGE		X	
21.01	Garasje / carport er medtatt i henhold til tegning datert:	08.03.2024	X	
21.02	Garasje / carport er medtatt i henhold til beskrivelse datert:	24.01.2024	X	
21.03	Materialvalg garasje / carport:		X	
21.04	Utvendig bod:		X	
21.05	Materialvalg utvendig bod:		X	
21.06	Utvendig planering iht utendørs plan datert:	08.03.2024	X	
22.00	CONTAINERE OG RYDDING		X	
22.01	Containere er inkludert i leveransen		X	
22.02	Sortering avfall:		X	
23.00	DIVERSE LEVERANDØRER			
	<i>Fag</i>	<i>Navn</i>	<i>Telefon</i>	
23.01	Graving, sprenging etc, utføres av:	Bertelsen & Garpestad		
23.02	Utstikking utføres av:	Field Group		
23.03	Grunnmur, betongarbeid etc. utføres av:	Øster Hus Entreprenør		
23.04	Muring av pipe, brannmur etc. utføres av:	Brødrene Medalen		
23.05	Elektrikerarbeid utføres av:	Rogaland Elektro		
23.06	Bunn-, takvann og stikkledning utføres av:	B&G og Forus Rør		
23.07	Rørleggerarbeid utføres av:	Forus Rør		
23.08	Våtromsarbeid inkl. membran utføres av:	Brødrene Medalen		
23.09	Tømrerarbeid utføres av:	Øster Hus Drift		
23.10	Utvendig Tekking/ membran utføres av:	Sandnes Tak		
23.11	Malerarbeid våtrom utføres av:	Kåre Meyer		
23.12				

24.00 DIVERSE OPPLYSNINGER			
		Dato	Siste revisjon
24.01	Kontraktsdato	19/11-25	
24.02	Tilleggskontrakt	27/11-25	
24.03	Tilleggskontrakt		
24.04	Tilleggskontrakt		
24.05	Tilleggskontrakt		
24.06	Produksjonsskjema	2/4-24	16/12-25
24.07	Romskjema	25/3-24	19/11-25
24.08	Fasadetegninger	8/3-24	
24.09	Arbeidstegninger	8/3-24	
24.10	Teknisk forskrift (sjekkes mot søknad om tiltak):	TEK17	
24.11	Tilgjengelig bolig	Nei	
24.12	Uavhengig kontroll Navn: Takst-Gruppen	Klasse: 1	Øster Hus : x Forbruker:

		Ja	Nei
25.00	OPPSTART, FREMDRIFT ETC.		
25.01	Oppstart av trearbeid i henhold til kontrakt:		X
25.02	Fremdrift av byggesak i henhold til kontrakt: iht kontrakt 01.10.26	X	
25.03	Finansierungsbevis er levert Øster Hus Drift AS signert 20.11.25	X	
25.04	Forbruker er orientert om at innflytting ikke kan skje før tillatelse fra kommunen foreligger	X	
25.05	FDV vil bli gjort tilgjengelig på boligmappa.no etter overtakelsen		X
25.06	NB!! Frist for endringer hos UE settes til 15.02.2026		

Det er i dag avholdt møte mellom forbruker og byggeleder. Byggesaken er fullstendig gjennomgått og forbruker bestiller herved oppdraget for produksjon. Forbruker er innforstått med at leveransens omfang etter dette tidspunkt ikke kan forandres da selv små endringer vil medføre at produksjonsunderlag må lages på ny. Sannsynligheten for feil og mangler i tilskjæring og bestilling vil dermed øke betraktelig.

NB!

FORANDRINGER ETTER GODKJENNING AV PRODUKSJONSDOKUMENT VIL MEDFØRE TILLEGGSHONORAR, EVT. AVBESTILLINGSGEBYRER TRANSPORT ETC.

KUN TEGNINGER STEMPLET GODKJENT ARBEIDSTEGNING ER GJELDENE.

ALLE HENVENDELSER FRA FORBRUKER SKAL GÅ DIREKTE TIL BYGGELEDER NÅR GODKJENNING AV PRODUKSJONSMATERIELL ER RETURNERT TIL SELGER.

FORBRUKER HAR IKKE LOV TIL Å TA SEG INN I BOLIG FØR OVERTAKELSE UTEN Å HA AVKLART DETTE MED BYGGELEDER.

Sandnes den 16.12.2025

KJØPER: Shoeeb Naweed & Anam Khan Daha

BYGGELEDER: Tom Øren

Returneres til:

Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 8

4319 SANDNES

Godkjenning av produksjonsmaterieil

Returneres Øster Hus Drift AS innen 5 dager etter dato på produksjonsskjema

Undertegnede godkjenner herved:

	Datert:	Sist revidert:
Målsatte arbeidstegninger 1:50	8/3-24	
Fasade tegninger 1:100	8/3-24	
Produksjonsskjema	2/4-24	16/12-25
Romskjema	25/3-24	19/11-25

NB!

Forandringer etter dette tidspunkt kan medføre tilleggshonorar, avbestillingsgebyr, transportkostnader etc.

Kun tegninger stemplet godkjent er gjeldende!

Alle henvendelser i byggesaken etter at dette er returnert skal gå til byggeleder!

Forespørsel om forandringer skal sendes skriftlig til byggeleder!

ALLE TIDLIGERE DOKUMENTER, SKRIFTLIGE OG MUNTlige AVTALER MELLom PARTENE UTGÅR. KRAV VEDRØRENDE TIDLIGERE AVTALER MED ARKITEKT OG SELGER KAN IKKE FREMMES

Godkjent dato / sign:

Shoeeb Naweed & Anam Khan Daha

KJEMPETILBUD PÅ SOLSKJERMING

ØsterHus Gruppen har valgt

BOMAX PROSJEKT

Som sin samarbeidspartner på solskjerming

Bomax prosjekt har mange års erfaring innenfor bransjen, og er leverandør både til privat og bedriftsmarkedet.

Vi er leverandør av Luxaflex gardinløsninger.

I tillegg leveres målsydde gardiner i fra lokal systue.

Vi har hundrevis av forskjellige tekstiler i fra anerkjente produsenter.

Til dere som er eier av en ny bolig levert av Øster Hus Gruppen, har vi gleden av å tilby følgende:

- **Gjennom den unike avtalen har vi tilgang til boligen i byggeperioden, og kan derfor utføre befaring og måltaging før boligovertakelsen. Dette gjør at levering/ montering kan skje umiddelbart etter at dere har overtatt boligen.**
- **På grunn av befaringen vil dere motta et tilbud som er helt uforpliktende for dere.**
- **Befaring - måltaking er gratis.**
- **Dere får 25 % rabatt på alle Luxaflex sine produkter ****
- **Monteringen er gratis.**

Enklere og billigere kan det knapt gjøres!

Ta kontakt i dag for avtale:

Kontakt Rolf på tlf. **950 32 041, mail rolf@bomax-prosjekt.no**

**PLISSE' & DUETTE – LAMELLGARDINER – PERSIENNER- RULLEGARDINER -
PANELGARDINER - LIFTGARDINER - FACETTE - SILHOUETTE- GARDINER**

Se produkter: www.luxaflex.no

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Shoeeb Naweed

1c1f1934-f1ce-4991-8f79-f616e404568d - 2025-12-16 16:05:00 UTC +02:00

BankID - 8d423848-a504-44e1-8953-1d674fd7506d - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Leveransebeskrivelse

Prosjekt: Søreng KS15

Dato: 05.11.2024

PROSJEKTERING

- Prosjekteres og bygges i henhold til TEK17.

ORGANISERING

- Tomten deles og hver bolig får eget målebrev.
- Det er pliktig medlemskap i områdets velforening, se velforeningsvedtekter.
- Bredbåndstilkopling/TV er tilrettelagt for boligene med leveranse fra Telia, med bindingstid på 12 måneder. Hver enkelt beboer må foreta bestilling/oppkopling selv ved innflytting.
- Det er utarbeidet en formingsveileder for Søreng som er bindende for kontraktspartene.

UTVENDIG LEVERANSE

Grunnarbeider/VVA

- Gater, felles utearealer, avkjørsler, fortau, nedgravd søppelanlegg og lekeplasser leveres ferdig opparbeidet iht. planer godkjent av kommunen.
- Private utearealer opparbeides iht. utomhusplan.
- Utbygger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer i utomhusplan, samt levere mur/flettverksgjerde for sikring og høydeforskjell iht. forskrifter.
- Adkomst iht. veinormen for Sør-Rogaland, maks 4 meter.

Parkering

- Hver bolig har fast parkering i carport på tomt. Gjesteparkering på egen tomt.
- Det leveres trekkerør fra sikringsskap til carport for fremtidig el-billading.

Betongarbeider

- Stedstøpt, isolert gulv og grunnmur iht. energiberegning.
- Stedstøpt uisolert gulv og ringmur til bod.

Tømrerarbeider

- Bolig isoleres iht. energiberegninger.
- Takkonstruksjon leveres i trekonstruksjon og takkes med sort takpapp.
- Kledning, dobbel falset ny type/rett tett, med og uten spor. Det benyttes to farger Royal Black samt Frostrøyk, NCS 1002-Y24R grunnet og påført et mellomstrøk fra fabrikk.
- Belistning vil utføres tilsvarende som kledning.
- Søylar leveres i impregnert limtre utførelse Royal black og ubh. imp.
- Pergola leveres i Royal Black
- Altan leveres med 28mm x 120 mm impregnert terrassebord.
- Rekkverk leveres som tett tre rekkverk kombinert med glassrekkverk med sorte aluminiums stolper.
- Himling i carport leveres med kledning og vegger tilsvarende bolig.
- Gulv i carport: Grus
- Sportsbod leveres uisolert med synlig bindingsverk.
- Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort aluminiumsutførelse.
- Husnummerskilt og postkasse leveres.

Dører og vinduer

- Vinduer og dører leveres av anerkjent leverandør.
- Vinduer i tre, farge NCS S9000N.
- Inngangsdør med glass, farge NCS S9000N.
- Utvendig bod dør i slett utførelse, farge NCS S9000N.
- Terrassedør, type slagdør med glass og vindbrems, farge NCS S9000N.
- Foringer I MDF til dører og vinduer leveres i fargen NCS S0502Y.

INNVENDIG

Vegger, gulv, himling, lister og dører

- Bjelkelag mellom etasjer i trekonstruksjon.
 - Nedsenket bjelkelag/betong i våtrom.
- Vegger bygges i trekonstruksjon og kles med gips. Vegger på badetrom forsterkes for flis.
- Himling kles med gips.
- 3-stavs eik hvitpigmentert parkett på gulv i alle tørre rom.
- Innvendige dører er lettdører med slett utførelse, farge NCS S0502Y.
- Listefri overgang mellom vegg og himling.
- Hvitpigmentert gulvlist i eik, 12x50mm.
- Karmloser rundt vinduer og dører leveres i furu, 10x58mm slett utførelse. Fabrikkmalt farge NCS S0502Y. Spikerhull sparkles og males et toppstrøk.
- I overgang mellom tørre rom leveres aluminiumslist. I overgang til våtrom, leveres flat eiketerskel med aluminiumslist.
- Følgende rom defineres som våtrom: Bad og WC/Vask

Ventilasjon og oppvarming

- Eget balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i boligen.
- Avtrekksvifte med eget avkast gjennom tak/vegg. Ventilator type er tilrettelagt for koketopp med intrigert avsug til kullfilter.
- Oppvarming:
 - Det leveres pipe gjennomføring gjennom sperr, avsluttes i himling
 - 2etg og varmekabelanlegg i våtrom.

Trapp

- Det leveres tett trapp iht. tegning. Vanger, trinn, opptrinn og håndrekkverk leveres i furu, farge NCS S0502Y.

Kjøkken

- Kjøkken leveres i henhold til egen leveransebeskrivelse.

Elektriker

- Elektriske installasjoner iht. NEK400 og NEK399.
- Tilrettelagt for trådløs elektronisk kommunikasjon, samt trekkerør iht. NEK700.
- 1 stk. ringeanlegg. Komplett med ringeknapp og klokke.
- 1 stk. utelampe ved hoveddør.
- 1 stk. utelampe ved terrasse.
- Brann-detektorer iht. TEK17, seriekoblede. Brannslukkingsapparat leveres av Øster Hus.
- 1 stk. komfyrvakt med trådløs sensor.
- Varmekabelanlegg

Murerarbeid

- Fliselagt baderoms gulv med sokkelflis. Gulv og sokkelfliser av type Modena Carnaby 20x20. Kan velges mellom utførelse:
 - Grey og Dark Grey
- Fliselagte vegger i dusjnise(100x100) på badetrom. Veggfliser av type Modena White 20x50, liggende. Kan velges mellom utførelse:
 - Glossy og Matt

Malerarbeid

- Vegger og himling sparkles og males i farge NCS 0502Y.
 - Badetrom leveres med Jotun våtroms system m/glassfiberstrie finstruktur på vegg.
 - Maler tilbyr tre alternative standardfarger på vegg og en alternativ standardfarge i himling.
 - Klassisk Hvit S0500-N
 - Kokos 1203-Y19R
 - Space 1704-Y19R
- Fargevalget forutsetter at alle vegger males i samme farge. Ønskers forskjellige farger, vil det komme ekstra kostnad.
- Malerarbeid leveres i toleranseklasse K2.

Rørlegger

Det leveres følgende leveranse fra rørlegger:

Wc/vask:

- Porsgrund Seven D mykt sete, (6004216)
- Porsgrund Seven D veggskål, (6002231)
- Geberit Monolith 2 vegg h101 mintgrønn, (6166115)
- Oras Saga, servant batteri (4200178)
- Viking Bad, Eli 60cm hvit matt, servant skap, (7037102)
- Viking Bad, Bea 60cm thin porselens servant, (6312415)
- Viking Bad, Eva 60cm speil med side lys, (7035843)
- 200L Oso Saga bereder, 8000554
- Tilbakeslagsventil, exp kar, reduksjons ventil, hovedkran etc
- Kran og avløp for vaskemaskin

Bad:

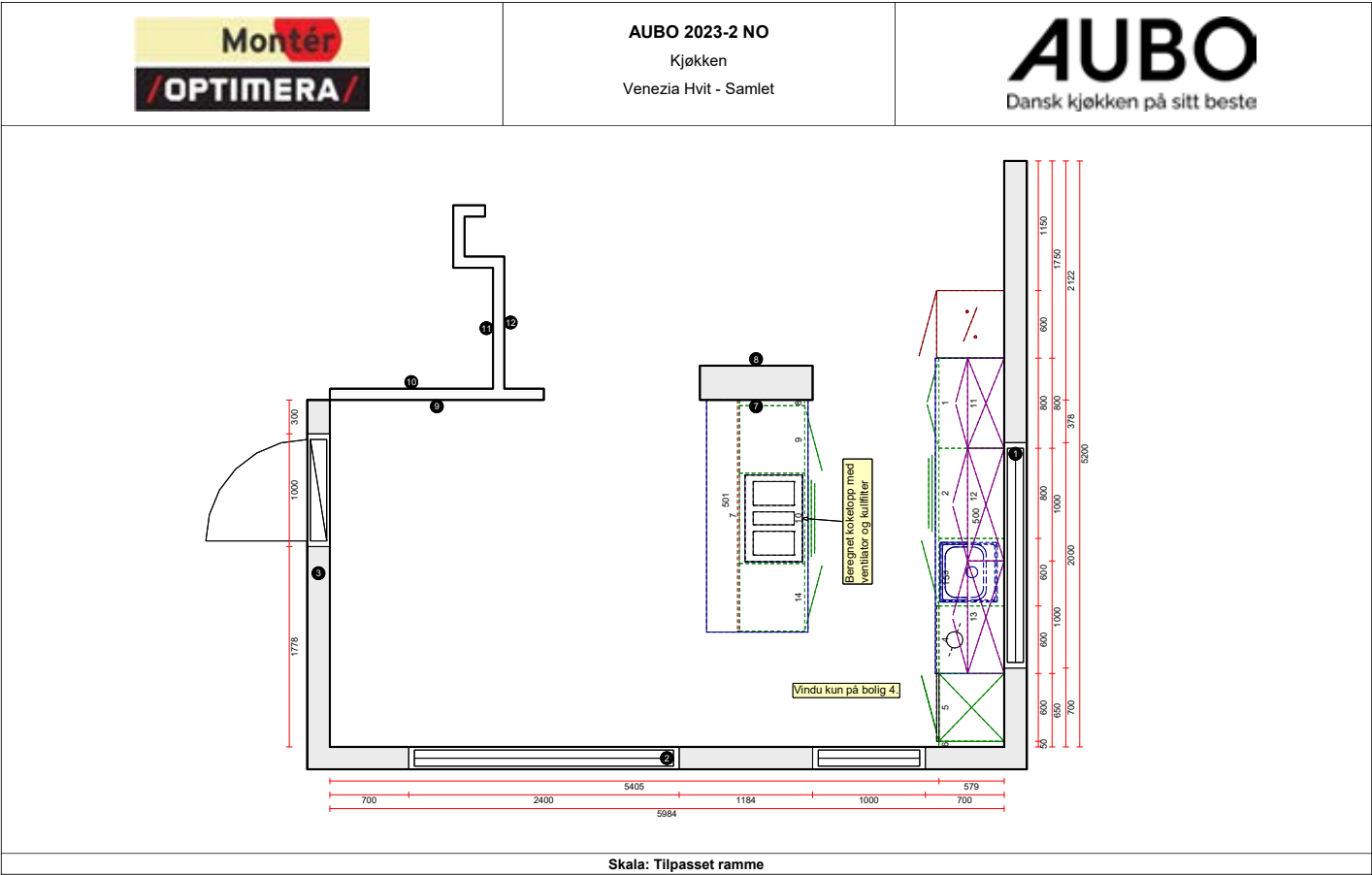
- Porsgrund Seven D mykt sete (6004216)
- Porsgrund Seven D veggskål (6002231)
- Geberit Monolith 2 vegg h101 mintgrønn (6166115)
- Oramix dusjbatteri (4200518)
- Oras Apollo dusj garnityr (4203002)
- Viking Bad, Mads 90x90, dusjhjørne (6312521)
- Oras Saga, servant batteri (4200178)
- Viking Bad, Eli 120cm hvit matt, servant skap (7037104)
- Viking Bad, Bea 120cm thin porselens servant (6312419)
- Viking Bad, Eva 120cm speil med side lys (7035838)
- Plugget røropplegg til badekar., det er ikke medtatt badekar, batteri eller montering av dette.

Kjøkken 2.etg:

- Oras kjøkken batteri, med høy tut (4200422)

LEVERANDØRER

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| ▪ Graver | Bertelsen & Garpestad |
| ▪ Betong | Øster Hus Entreprenør |
| ▪ Ventilasjon | Systemair |
| ▪ Blikkenslager | Lie Blikk |
| ▪ Rekkverk | Lie Glass |
| ▪ Rørlegger | Forus Rør |
| ▪ Elektriker | Rogaland Elektro |
| ▪ Murer | Brødrene Medalen |
| ▪ Maler | Kåre Meyer |
| ▪ Kjøkken | Aubo |
| ▪ Trapp | Hafrsfjord Tre |



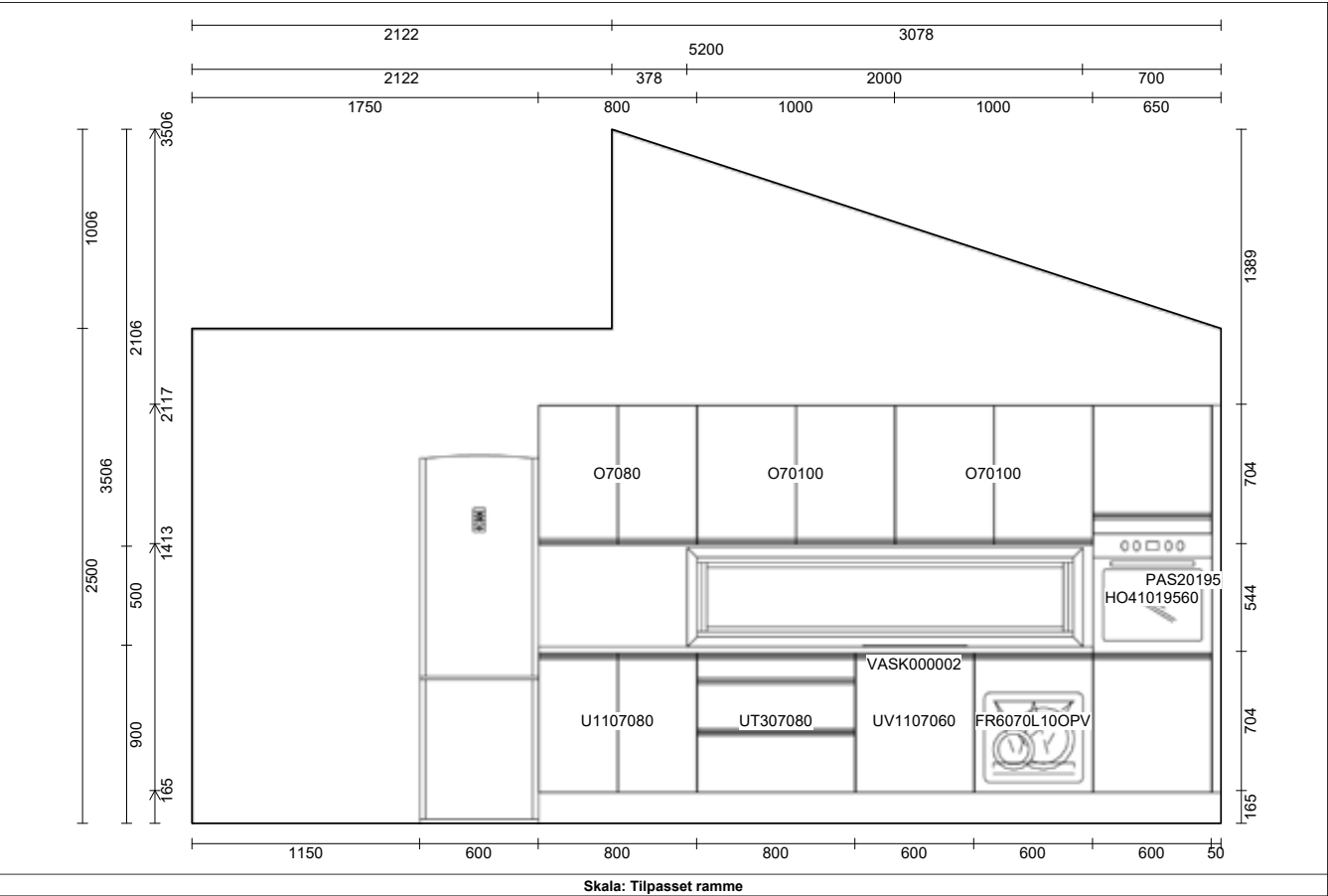


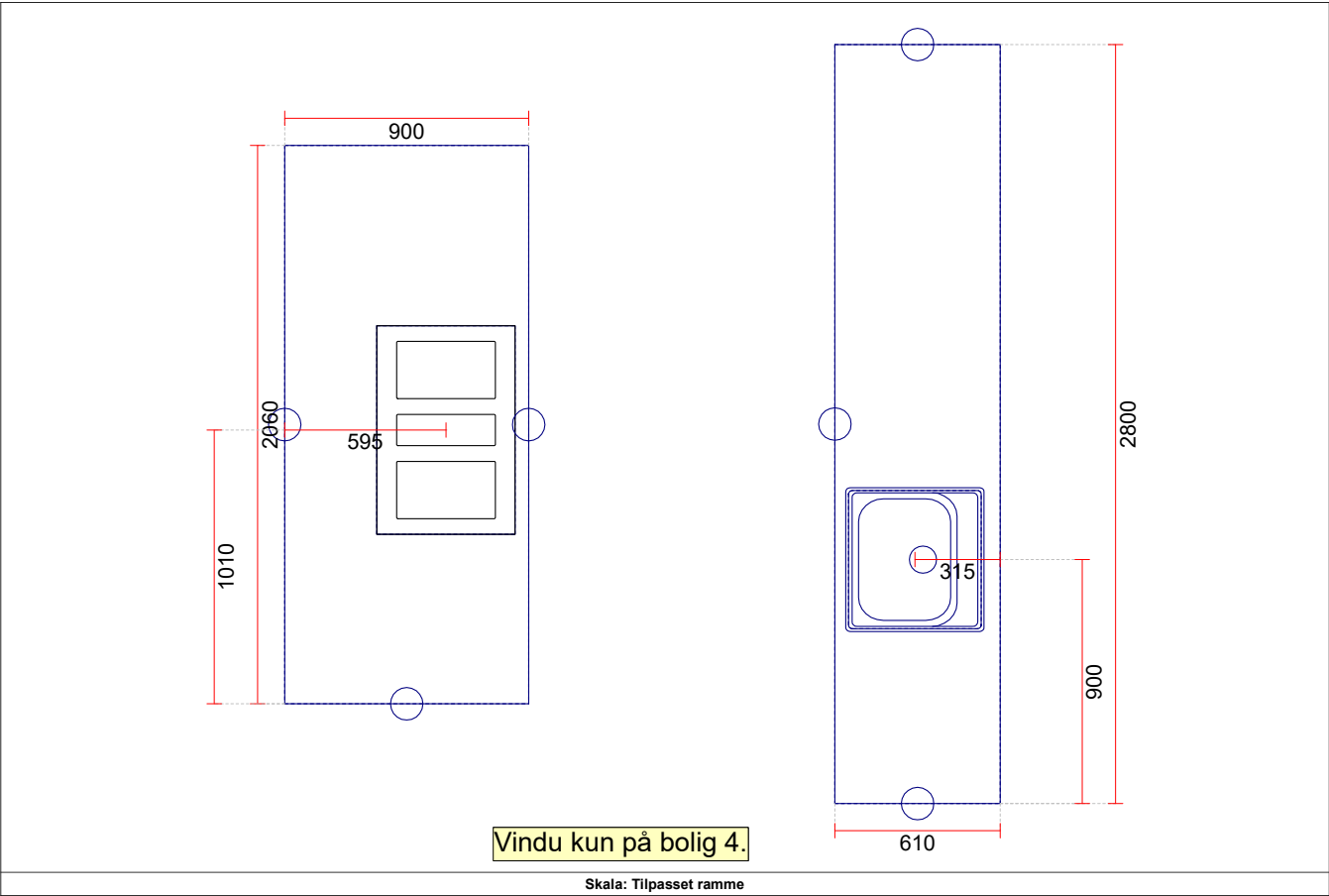
AUBO 2023-2 NO
Kjøkken
Venezia Hvit - Samlet











Optimera AS - Monter Stormarked Forus

Maskinveien 7 / 4033 STAVANGER
Tlf: / E-Mail:
Organisasjonsnr.: NO 967013056MVA.



Kunde: ØsterHus, Søreng KS15

Deres ref: ØsterHus, Søreng KS15
E-Mail:
Tlf:
Mobil:

Leveringsadresse:
ØsterHus, Søreng KS15

E-Mail:
Tlf:
Mobil:

BESTILLING

Ordre nr :
Akseptert :
Løvet levert :

Selger: Thime, Petter
E-Mail: petter.thime@monter.no
Tlf: 90019095, Mobil:

Tilbudsnr. :62550/1/1
Miljø 1 :Kjøkken
Alternativ 1 :Alternativ - 1

Kontraktnr. :
Kundenr. M3 :
Innkjøpsnr. 1 :
Innkjøpsnr. 2 :
IO hvitevarer :

AUBO 2023-2 NO

Kjøkken
Forkant på skrog
Integrerte sider
Farge skrog kjølehjørne
Sokler
Farge
Foringer
Frisider
Stålvask
Fronter

: Venezia Hvit - Samlet
: Hvit standard
: Ikke definert
: 0515 G90Y - Lazy Yellow
: Hvit Perle Dekor
: Hvit Perle Dekor
: Hvit Perle Dekor
: Hvit Perle Dekor
: Stålvask
: Venezia Hvit - Samlet

Aubo Benkeplater

Laminate
Lamniat typen
Laminate
Framkants profil

: 30mm Laminate Breeam Nor
: 0.8 mm. Alm. Laminate
: DU 6216 TC
: ABS som plate (K1213)

Pos	Kode	Beskrivelse	F	H	Antall	Enhet
-----	------	-------------	---	---	--------	-------

Pos	Kode	Beskrivelse	F	H	Antall	Enhet
9	U1107060	Underskap m/1 hylle, 60cm - L10		H	1,0	stk
9.1	TRAVERS60	Travers, 60 cm - bak på skap ved Ø løsning			1,0	stk
10	UT357080	Skuffeskap til integrert ventilator Nikola Tesla & AEG IDK, 2 tandem-kol.sk. 80 cm L30			1,0	stk
11	O7080	Overskap m/2 hyller, 80cm			1,0	stk
12	O70100	Overskap m/2 hyller, 100cm			1,0	stk
13	O70100	Overskap m/2 hyller, 100cm			1,0	stk
14	U1107060	Underskap m/1 hylle, 60cm - L10		V	1,0	stk
14.1	TRAVERS60	Travers, 60 cm - bak på skap ved Ø løsning			1,0	stk
15	VASK000002	Nedfellingsvask Franke SRX 210-50 TL - stål vask - min.skap 60 cm. Inkl. vannlås			1,0	stk
		Monterings type = Toppmontert				
500	30L62	20/30 mm. Laminat 451-620 mm. Lengde = 2800, Dybde = 610			2,8	lbm
500.1	K1213	ABS forkant lp m.			0,6	lbm
500.2	K1213	ABS forkant lp m.			0,6	lbm
501	30L90	20/30 mm. Laminat 621-900 mm. Lengde = 2060, Dybde = 900			2,1	lbm
501.1	D5100L	Monteringssett Laminat - incl. Dampspere			1,0	stk
501.2	EMBALLAGETILL	EMBALLAGETILLÆG EKSPORT			1,0	stk
	ÆG					
501.3	K1213	ABS forkant lp m.			2,1	lbm
501.4	K1213	ABS forkant lp m.			0,9	lbm
501.5	S033	Utskjæring Type I - til kokeplate			1,0	stk
502	SOKBENPL6	Sokkelbein sort (pose 2 stk) 16-19 cm.			16,0	SÆT
503	SOKE5317	Endesokkel, 53 x 16,5 cm, kantet begge sider			2,0	stk
504	SOKF25017	Frontsokkel 250x16,5 cm			3,0	stk

For selger:

Fornavn

Bjørn Vagle

Etternavn

Knutsen

Adresse

Welhavens vei 8

Postnummer

4319

Poststed

E-postadresse

bjorn@oster-hus.no

Telefonnummer

Mobilnummer

413 35 830

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen shoeeb1994@hotmail.com or anamdaha9@gmail.com eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

Eiendomsmegler 1 Sr-eiendom AS - Oppgjørsavdelingen

Organisasjonsnummer

958427700

Adresse

Christen Tranes gate 35

Postnummer

4007

Poststed

Stavanger

E-postadresse

nybyggoppgjor@em1sr.no

Telefonnummer

915 02 070

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler

Hanne Saxvik Pedersen og Bente Due Olsen

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

Oppgjørsmeglers oppdragsnummer er 2102250447.

3. Boligen/heftelser

3.1 Boligen

- a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med adresse Sørensg KS15 Bolig 2 Ikke fastsatt adresse.
- b) Andel av fellesareal på annet enn tomten:
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

3.2 Tomten

Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer 52 / 287 i Sandnes kommune.

Opplysning om tomtens areal: ca. 232 kvm

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 2012120, for del av GaB01, område mellom Jærveien, Leiteveien og Rv44 av 14.10.2019 i Sandnes kommune.

3.3 Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for tomten datert 15.05.2025 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

Kjøper overtar boligen med de heftelser som framgår av nedenstående.

- a) Eksisterende heftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.
- b) Nye, kjente heftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligen:
- c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer).

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boliger som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

Kjøper plikter å være medlem i velforening, huseierforening eller liknende.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter med videre.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar ikke forbehold.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 5 990 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 1 288 000.00.

Dokumentavgift	kr	32 200.00
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr	545.00
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr	545.00
Gebyr for utskrift av pantattest	kr	260.00
Annet:		
Gebyr målebrev	kr	35 000.00
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr	68 550.00

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

5.3 Løpende kostnader

Løpende kostnader må stipuleres ut fra opplysningene fra kommunens sist kjente vedtak av _____ om avgifter. Avgiftene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kommunale avgifter:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

Første setning under pkt 5.3 er ikke gjeldende for denne kontrakt da det ikke foreligger et vedtak.

Huseierforeningens felleskostnader:

Eiendommen er pliktig medlem i områdets velforening. Stipulert årlig kostnad er pr. tidspunkt kr. 1 000,-.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto 32010715600

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantdokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

	kr	0.00
Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum):	kr	5 990 000.00
Total kjøpesum:	kr	5 990 000.00

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest 2 dager før avtalt overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57.

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregesbyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova [§ 17](#).

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#). Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Garantien skal utgjøre kr 179 700,00, som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 299 500,00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av signert finansieringsbevis fra norsk bank eller kredittinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 5 990 000,00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 01.10.2026

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtakelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

8.2 Varssling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova, § 47 kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er boligen forsikret av selger.

Selger skal sørge for at boligen er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.

Kjøper må selv tegne huseierforsikring og innbo- og løsøreforsikring.

11. Forhåndsbefering

Selger innkaller til forhåndsbefering, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbeferingen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbeferingen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49;
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse av utomhusarbeider

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført, for eksempel på grunn av klimatiske forhold, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Forbruker kan holde tilbake et beløp som sikrer forbrukers krav, jf. bustadoppføringslova § 31. Beløpet anslås til kr 0.00.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova [§§ 52](#) og [53](#).

15. Tvister

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaringsavtale av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova [§ 16](#).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Videre salg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Se eget underpunkt under 20. Særlige bestemmelser

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

1. Eiendommen består i dag av flere parseller som skal deles. Situasjonsskart kan fås på forespørsel.
2. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive den endelige eiendomsbetegnelsen inn på skjøte.
3. Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på tilstøtende eiendom(er).
4. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
5. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
6. 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, gulvlist og trappetrinn. På boliger hvor det leveres kledning som er ubehandlet, grunnet eller grunnet + mellomstrøk, må den etterbehandles i tråd med leverandørens anvisning. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av kjøper.
10. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder. Det vil ikke bli gitt tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. Ved egeninnsats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.
11. Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Selger tar forbehold om at det kan skje endringer på forutsatt 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, friskt, forsynings skap, telefon samt stolper og ledningsstrekke og lignende på kjøpers eiendom. Selger kan tinglyse rettigheter/heftelser på eiendommen i forbindelse med organisering av slike anlegg og andre fellesanlegg. Ved behov er Kjøper forpliktet til å bistå med nødvendige signaturer erklæringer/heftelser for å få etablert slik organisering også etter overtakelse.

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: 19.03.2025

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A	1	☐
Leveransebeskrivelse	B	2	☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning		3	☐
- snittegning		3	☐

Addo Sign identifikasjonsnummer: 63b4d21e-3a5e-4db7-99af-2178a2f619fc

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
- plantegning		3	☐
- kjøkkentegning		4	☐
- romskjema			☒
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D	5	☐
Parkeringsavtale	E		☒
Vedtekter	F	6	☐
Sameiebudsjet	G		☒
Borettslagets budsjett	H		☒
Situasjonsplan	I		☒
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J	7	☐
Matrikelbrev	K	8	☐
Festekontrakt	L		☒
Salgsoppgave	M	9	☐
Utomhusplan	N	10	☐
Betalingsplan	O		☒
Annet	Ø		☐
Energiattest		11	
Stikningsplan		12	
Igangsettingstillatelse		13	
Formingsveileder		14	
Prisliste med viktig informasjon datert 25.08.2025		15	

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med vedlegg er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 63b4d21e-3a5e-4db7-99af-2178a2f619fc

Navn kjøper

Shoeeb Naweed

Navn selger

ØSTER HUS AS

Navn kjøper

Anam Khan Daha

Addo Sign identifikasjonsnummer: 63b4d21e-3a5e-4db7-99af-2178a2f619fc

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 **bankID**



Bjørn Vagle Knutsen
9578-5993-4-2657335

2025-11-19 13:41:49Z

 **bankID**



Shoeeb Naweed
9578-5997-4-3424232

2025-11-19 14:00:00Z

 **bankID**



Anam Khan Daha
9578-5999-4-4692142

2025-11-21 10:49:02Z

Dokumenter i transaksjonen

Kontrakt Søreng KS15 Bolig 2.pdf

SHA256: 8dcb4ffa95e3a4438184955fdd45c3b8a7638170bdf67373f783f59666c3b53a

Addo Sign identifikasjonsnummer: 63b4d21e-3a5e-4db7-99af-2178a2f619fc



Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

/OPTIMERA/

Dato: 12.05.2023

Faktor:		Kode:	58922
Merket:	Affert Hiss AS	Serie:	XG S
Produktnavn:	Strøms XG S	Beskrivelse:	Dreieskive i rulle
Begynningsdatoen:		Nær:	
Uttak år:		Quinnens v/ton Vignes	
Begynningsdato:	Uttaks:	Beskrivelse:	Hensikt:
Der er ingen start dato	0,800		
Vareveg med fullt	0,208	Bringsverk 48 mm, 148-48 mm isolasjon kl.34 + arafipalle	Gava no
Vegg mot garasjebod	0,208	Bringsverk 48 mm, 148-48 mm isolasjon kl.34 + arafipalle	Gava no
Gav på grunn	0,190	Belegdekket, 200 EPS dempsplate kl.38	Vardigslaget no
Gav over fullt	0,123	Glyv mot det f. Lysleke 300 mm isolasjon kl.34	Gava no
Sjuktak	0,132	Tresperer 48 mm, 300 mm isolasjon kl.34	Gava no
Ansett:	Vendt		
Varmegjennomstrømming ventilasjon:	80 %		
Spesifikk effektivitet:	1,5		
Normalisert kaldteforverdi:	0,07		
Lekkasjetall:	0,6		
Sor faktor (G-faktor)	0,51		
Energibehov:		Het elektrisk bygning (følger må ha papp, etter som den mangler innviklet oppvarming)	
Rør mer info se Simten Rapport			
Remittentempesten er i perioder over 26 grader, dette kan føre med bedst/mest holdbarhet.			

Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/data simulering: 12:43 12/5-2023
 Programversion: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Indtædtati: P.\u2014\u2014\u2014ster Hus AS - S\u00f8reng KS15 - 58522 - bolig 1.2,3.sni
 Projekt: S\u00f8reng KS15
 Sone: Bolig 1.2,3;

Energikarakter

ENERGIMERKE

A	$\leq 101.80 \text{ kWh/m}^2$
B	$\leq 133.61 \text{ kWh/m}^2$
C	$\leq 166.26 \text{ kWh/m}^2$
D	$\leq 209.86 \text{ kWh/m}^2$
E	$\leq 254.32 \text{ kWh/m}^2$
F	$\leq 318.03 \text{ kWh/m}^2$
G	$> 318.03 \text{ kWh/m}^2$

>= 82.5 %	< 82.5 %	< 65.0 %	< 47.5 %	< 30.0 %
Andel fossil/el. oppvarming				

Beregnet levert energi normalisert klima: 116.62 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beskrivelse	Beregnet levert energi	Verdi
-------------	------------------------	-------



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/data simulering: 12:43 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Forventet levert energi		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Elektrisitet	13714 kWh	
Olje	0 kWh	
Gass	0 kWh	
Fjernvarme	0 kWh	
Biobrensel	0 kWh	
Annen energikilde	0 kWh	
Total energibruk	13714 kWh	

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	159	
Areal tak [m²]:	66	
Areal gulv [m²]:	61	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	28	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	118	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	350	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	24,0	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	27	
Lekkasjetall (n50) [l/h]:	0,80	
Temperaturvirkingsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/data simulering: 12:43 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjennvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vitteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetiskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetiskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetiskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:43 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Joar Vignes
Kommentar	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:40 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;

ENERGIMERKE	
Energikarakter	
A <= 101.80 kWh/m²	
B <= 133.61 kWh/m²	B
C <= 166.26 kWh/m²	
D <= 209.86 kWh/m²	
E <= 254.32 kWh/m²	
F <= 318.03 kWh/m²	
G > 318.03 kWh/m²	
Andel fossil/el. oppvarming	
>= 82.5 %	< 82.5 %
< 65.0 %	< 47.5 %
< 30.0 %	

Beregnet levert energi normalisert klima: 117.92 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/data simulering: 12:40 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;

Forventet levert energi		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Elektrisitet	13867 kWh	
Olje	0 kWh	
Gass	0 kWh	
Fjernvarme	0 kWh	
Biobrensel	0 kWh	
Annen energikilde	0 kWh	
Total energibruk	13867 kWh	

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	154	
Areal tak [m²]:	66	
Areal gulv [m²]:	61	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	33	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	118	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	350	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0.21	
U-verdi tak [W/m²K]	0.13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0.15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0.80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	28,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0.05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	27	
Lekkasjetall (n50) [l/h]:	0.80	
Temperaturvirkingsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/data simulering: 12:40 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjennvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vitteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1.50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1.20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0.94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfor kjøling:	2.50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/data simulering: 12:40 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Joar Vignes
Kommentar	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:42 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Resultater av evalueringen		
Evaluering av	Beskrivelse	
Energitiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energitiltak i §14-2 (2)	Verdi Krav 24,0 25,0
Varmelapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energitiltak (varmetapstall) iht. §14-2 (2)	
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen iht. §14-2 (1)	0,21 0,18
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3	0,13 0,13
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)	0,15 0,10
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)	0,80 0,80
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav	0,05 0,05

Energitiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi Krav	
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	24,0 25,0	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21 0,18	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13 0,13	
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,15 0,10	
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,80 0,80	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05 0,05	
Løkkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykktforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,8 0,6	
Arsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80 80	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	1,50 1,50	

Omfordeling energitiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi Krav	
Varmetapstall yttervegger	0,28 0,24	
Varmetapstall tak	0,07 0,07	
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,08 0,05	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 12:42 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Søreng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Søreng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Energramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	44,2 kWh/m²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	4,5 kWh/m²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m²
3a Beregnet energibehov vifter	4,4 kWh/m²
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m²
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m²
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m²
Totalt beregnet energibehov	111,8 kWh/m²
Forskriftskrav netto energibehov	113,6 kWh/m²

Minstekrav (§14-3)	
Beskrivelse	Verdi Krav
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21 0,22
U-verdi tak [W/m²K]	0,13 0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,15 0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,8 1,2
Lekkasjelatl (lufttetthet ved 50 Pa trykktforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,8 1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 12:42 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Søreng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Søreng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))	
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard. Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.	

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))	
Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.	
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg	
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013	
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte	

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	4217 kWh	35,9 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	369 kWh	3,1 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	3503 kWh	29,8 kWh/m²
3a Vifter	515 kWh	4,4 kWh/m²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Belysning	1339 kWh	11,4 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	2061 kWh	17,5 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	12005 kWh	102,1 kWh/m²



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:42 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:42 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Levert energi til bygningen (beregnet)			
Energivarer	Levert energi	Spesifikk levert energi	
1a Direkte el	12475 kWh	106,1 kWh/m ²	
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²	
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²	
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²	
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²	
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²	
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m ²	
6. Annen energikilde	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²	
7. Solstrøm til egenbruk	12475 kWh	106,1 kWh/m ²	
Totalt levert energi, sum 1-7	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²	
Solstrøm til eksport	12475 kWh	106,1 kWh/m ²	
Netto levert energi			

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjennvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vitteeffekt (SFP) [kW/m²/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	159	
Areal tak [m²]:	66	
Areal gulv [m²]:	61	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	28	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	118	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	350	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	24,0	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	27	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetiskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetiskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetiskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:42 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522 - bolig 1,2,3.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 1,2,3;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Joar Vignes
Kommentar	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:39 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;

Resultater av evalueringen		
Evaluering av	Beskrivelse	
Energitiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energitiltak i §14-2 (2)	Verdi
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energitiltak (varmetapstall) iht. §14-2 (2)	
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen iht. §14-2 (1)	Verdi
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3	
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)	Verdi
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)	
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav	Verdi

Energitiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	28,1	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,15	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,80	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Løkkasjetall (lufttethet ved 50 Pa trykktforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,8	0,6
Arsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	1,50	1,50

Omfordeling energitiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	
Varmetapstall yttervegger	0,28	0,24
Varmetapstall tak	0,07	0,07
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,08	0,05



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:39 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:39 12/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\...løster Hus AS - Sørøng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Sørøng KS15
Sone: Bolig 4;

Levert energi til bygningen (beregnet)			
Energivarer	Levert energi	Spesifikk levert energi	
1a Direkte el	12576 kWh	106.9 kWh/m ²	
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0.0 kWh/m ²	
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0.0 kWh/m ²	
2 Olje	0 kWh	0.0 kWh/m ²	
3 Gass	0 kWh	0.0 kWh/m ²	
4 Fjernvarme	0 kWh	0.0 kWh/m ²	
5 Biobrensel	0 kWh	0.0 kWh/m ²	
6. Annen energikilde	-0 kWh	-0.0 kWh/m ²	
7. Solstrøm til egenbruk	12576 kWh	106.9 kWh/m ²	
Totalt levert energi, sum 1-7	-0 kWh	-0.0 kWh/m ²	
Solstrøm til eksport	12576 kWh	106.9 kWh/m ²	
Netto levert energi			

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	154	
Areal tak [m ²]:	66	
Areal gulv [m ²]:	61	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	33	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	118	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	350	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0.21	
U-verdi tak [W/m ² K]	0.13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0.15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0.80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	28,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0.05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	27	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0.80	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjennvinner justert for frostsikring [%]:	80.0	
Spesifikk vitteeffekt (SFP) [kW/m ² /s]:	1.50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1.20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0.00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0.94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20.3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2.50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22.0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0.00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0.00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0.00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0.00	
Driftstid oppvarming (timer)	16.0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24.0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24.0	
Driftstid belysning (timer)	16.0	
Driftstid utstyr (timer)	16.0	
Oppholdstid personer (timer)	24.0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1.95	
Varmetiskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1.95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3.00	
Varmetiskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1.80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3.40	
Varmetiskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0.00	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data simulering: 12:39 12/5-2023
Programversion: 6.017
Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
Firma: Optimera AS
Inndatafil: P:\..\Løster Hus AS - Søreng KS15 - 58522- bolig 4.smi
Prosjekt: Søreng KS15
Sone: Bolig 4;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Joar Vignes
Kommentar	

Materialbruk fasader

Fasadeutforming og materialbruk skal ha god kvalitet. Huskroppen skal ha glatte overflater av stående eller liggende kledning. Inntrekninger eller påbyggselementer kan bygges i kontrastmateriale som spilekledning, platemateriale, glass og lignende. Detaljeringen skal være enkel og presis.

Tak

- Takform fremgår av reguleringsbestemmelser.
- Det skal nyttes samme takmateriale innenfor hvert delfelt
- Evt. pulttak skal tekkes med svart papp, alternativt båndtekkes med zink
- Evt. saltak skal tekkes med svart papp, alternativt båndtekkes med zink

Takrenner/nedløp/beslag

- Takrenner/nedløp i zink eller aluminium
- Beslag og takrenner/nedløp skal korrespondere med kledningsfarge – eksempelvis svarte beslag på svart kledning.
- Ved beslag på dekkekant på terrasser/balkonger skal disse være svarte evt. korrespondere med kledningsfarge.

Piper

- Eventuelle piper skal være runde og i rustfritt stål.
- Piper tillates beslått med zink natur, aluminium natur eller lakkert

Vinduer og dører

- Glassflaten tillates oppdelt med enkle gjennomgående sprosser
- Utvendige lister skal ha enkle detaljer med panel/lister som en naturlig del av huskroppen
- Ytterdører skal ha glatt overflate
- Vindu i ytterdør skal være uten sprosser
- Utvendige dør- og vinduskarmer (inkl. sprosser) skal være svarte

Søyler

- Utvendige søyler skal ha farge tilpasset huset
- Utvendige søyler skal være av tre og ha kvadratisk snitt

Terrasser

Terrasser skal tilpasses terrenget. En terrasse skal maksimalt ligge 30 cm over ferdig opparbeidet terreng. Nivåforskjell til terreng skal avtrappes med trinn eller utføres i naturstein. Terrasse kan bygges av naturstein, betongstein eller som treplattning på terreng. Terrassen skal være en naturlig del av en grønn, beplantet hage.

Takterrasser

Det tillates bygget takterrasse hvor bestemmelsene tillater dette. Takterrassen skal bygges som en del av huset. Rekkverk skal ha enkel og klar design tilpasset huset. Takterrasse tillates oppført med levegger som en del av huset som fasadevegg og/eller klart glass.

Balkonger

Rekkverk skal ha enkel og klar design tilpasset huset. Det skal nyttes samme rekkverk for hus i samme rekke.

Fast dekke

I innkjørsler og gangveier på eiendommen skal det legges grus, natursteinsheller eller grå betongheller. Arealet skal begrenses til å omfatte innkjørsel og gangvei til inngangsdør.

Beplantning

Hagearealene skal opparbeides med beplantning – uten dominerende terrasser. Adkomstsiden skal opparbeides med beplantning og plen med begrenset areal fast dekke. Beplantning skal nyttes til skjerming og innhegning av hagearealer.

Forstøtningsmurer/trapper i terreng

- Forstøtningsmurer kan oppføres i naturstein eller stedstøpt betong. Ved høydeforskjell på mer enn 50 cm skal det på toppen sikres med gjerde.
- Trapper i terreng støpes i betong, men kan alternativt bygges av naturstein.

Sokkel

- Sokkel skal utføres som forlengelse av fasade og behandles/kles som fasade
- Kledning på sokkel skal ligge i flukt med kledning på fasade. Kledning avsluttes maksimalt 30 cm over terreng.

Carporter og boder

- Carport/ garasje og boder skal tilpasses bolig og utføres likt i hver boligrekke

Levegger og innhegning

- Innhegning skal utføres med vegetasjon. Det tillates oppsatt midlertidig gjerde for støtte til beplantning bygget av horisontale spiler, med maks høyde på 70 cm over terreng.
- Det tillates oppsatt levegger rundt uteplasser. Levegger bygges som en del av boligen med samme løsning for hele boligrekken.
- Levegger for rekkehus tillates plassert i forlengelse av skillevegger mellom husene og i forbindelse med carporter og boder. Levegger kan stikke ut maks 3 meter fra bygningskropp.
- Maks høyde på levegger er 180 cm. Levegger skal avsluttes horisontalt i topp.
- Skjerm- og levegger skal være en del av byggets fasader eller korrespondere med disse
- Levegger skal byggemeldes sammen med bolig, og det anbefales at den bygges samtidig med boligen.

Utelys

Utebelysning på hus og utearealer skal være harmonisk og enkel i formen – med sirkulær eller rektangulær armatur. Det skal nyttes lysarmaturer som ikke blander. Fargen skal være grå, svart eller varmgalvanisert.

Fargepalett

For Søreng skal hovedfarger på bygningskroppene være svart og lys grå / hvit. Der det er gjerder i skillet mellom eiendommene skal disse overflatebehandles på samme måte i hvert boligfelt. Grunnmur skal ha en underordnet farge som bygger opp under husets farger for øvrig. Ved grunnmur av betong skal denne beholdes som den er. Garasjer/carporter og boder skal ha samme farger som boligen.

Hovedfarger og materialer

- Dobbelfals – Ny type – Uten spor – 19x148 – Farge NCS S 8502-Y (Setersvart)
- Dobbelfals - Ny type - Uten spor - 19x148 - Farge NCS S7502Y (Labrador)
- Dobbelfals – Ny type – Uten spor – 19x148 – Farge NCS 1002-Y24R (Frostrøyk)

Vedtekter for Sjøreng velforening

1 FORMÅL OG BAKGRUNN

Dette er vedtekter for Sjøreng velforening, som omfatter området regulert i detaljreguleringsplan 2012120 «Detaljregulering for del av GaB01, område mellom Jærveien, Leiteveien og RV 44» (heretter «Reguleringsplanen»). Området er avsatt til boligbebyggelse, næringsbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting med mer.

I detaljreguleringsplanen for området er det avsatt arealer til en rekke fellesområder:

- felles veier
- felles parkeringsplasser
- felles gatetun
- felles lekeplasser
- felles grøntareal
- felles renovasjonsanlegg

Noen av områdene skal eies og vedlikeholdes av kommunen, og andre skal eies og vedlikeholdes av velforeningen. Enkelte områder skal eies av velforeningen, men vedlikeholdes av enkelte delfelter.

Velforeningen skal eie alle fellesarealer (felter merket med «f_») innenfor planområdet som ikke skal være offentlige (felter merket med «o_»), med unntak av parkeringsplassene (f_PP1-f_PP7), se kart vedlagt som **Bilag 1**. Områdene som skal eies av velforeningen vil heretter samlet bli benevnt «Eiendommen». Parkeringsplassene (f_PP1-f_PP7) skal eies, driftes og vedlikeholdes av boligene/sameiene de tilhører.

Velforeningen skal drifte og vedlikeholde områdene f_G1, f_GT1, f_GT4, f_LEK3, f_LEK8, f_RE1-f_RE6. Veien f_KV8 driftes og vedlikeholdes av delfeltene B1 og KS5 nord, veien f_KV9 driftes og vedlikeholdes av delfeltet KS19, veien f_KV15 driftes og vedlikeholdes av delfeltene BN1, BN2, BN3 og B3, og veien og f_KV16 driftes og vedlikeholdes av delfeltene BN1, BN2 og BN3. Det må avklares hvorvidt GS8 skal endres til privat fellesareal.

2 TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

Fellesarealene som vedtektene omfatter blir ikke nødvendigvis ferdigstilt samtidig. Det vil derfor kunne finne sted en suksessiv overlevering av fellesarealer etter hvert som de blir ferdigstilt.

Medlemmene kan i kraft av disse vedtektene ikke utøve rettigheter og heller ikke være gjenstand for krav for andre arealer enn de arealer som velforeningen har fått overtatt fra utbygger.

3 MEDLEMSKAP

I planområdet finnes det allerede eksisterende boliger, og det skal bygges nye eneboliger/kjederboliger, rekkehus og flermannsboliger/leiligheter. Medlemmer i Sjøreng velforening skal være de som er eller blir eiere av boliger innenfor Reguleringsplanen. Alle nye boliger innenfor plangrensen har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp. Eksisterende boliger har også rett til å bli medlem av velforeningen.

Boligeierne inntretr som medlemmer i velforeningen etter hvert som boliger bygges og overtas av sluttkjøper. I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Den enkelte eier av bolig (seksjon eller selvstendig eiendom) svarer for kontingent til foreningen.

4 RETT TIL FERDSEL PÅ OG BRUK AV EIENDOMMEN

Bestemmelser i detaljreguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor detaljreguleringsplanens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at andre beboere i området har rett til å bruke Eiendommen. For ordens skyld nevnes det at parkeringsplassene (f_PP1-f_PP7, som ikke er omfattet av Eiendommen) eksklusivt brukes av boligene/sameiene de er tilordnet.

5 BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Velforeningen er ansvarlig for å drifte Eiendommen (eksempelvis ved å inngå avtale for gressklipping og vedlikehold av lekeapparater) og å holde Eiendommen forsvarlig ved like. Dette gjelder med unntak av f_KV8, f_KV9, f_KV15 og f_KV16 som vedlikeholdes av delfeltene som angitt i punkt 1 over.

Vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger innenfor planområdet, som ikke inngår i det offentlige nett, påhviler i sin helhet velforeningen.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unøddig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen. Det er den enkelte bruker av fellesarealene sitt ansvar å rydde opp etter seg slik at Eiendommen til enhver tid fremstår som innbydende for andre brukere.

6 KONTINGENT OG ANNEN UTGIFTSDEKNING

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse pr. boenhet pr. år er ved etableringen fastsatt til kr 1 000,-, og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntretr fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

7 GENERALFORSAMLING

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Den enkelte boenhet (eierseksjon eller selvstendig bolig) har én stemme på generalforsamlingen. Eventuelle utleieenheter som ikke utgjør en egen matrikkelenhet (som f.eks. sokkelleiligheter) har ikke stemmerett. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret vedtar det eller minst fem av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den/de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

9 STYRE

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes at det skal være flere styremedlemmer enn dette, eventuelt at det skal være varamedlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivarettatte. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den grad det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer i så fall denne.

Styret kan ikke inngå avtale med tredjemann som pådrar velforeningen utgifter med mer enn kr 25 000,- inkl. mva. pr. år med mindre dette først er blitt akseptert av flertallet på en generalforsamling.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 SIGNATUR

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

11 REGNSKAP

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som generalforsamlingen, eller styret dersom dette er valgt, utpeker.

Styret kan engasjere regnskaps- eller forretningsfører for å ivareta disse oppgavene, samt inndrivning av kontingent.

12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Endringene må ikke stride mot reguleringsplan.

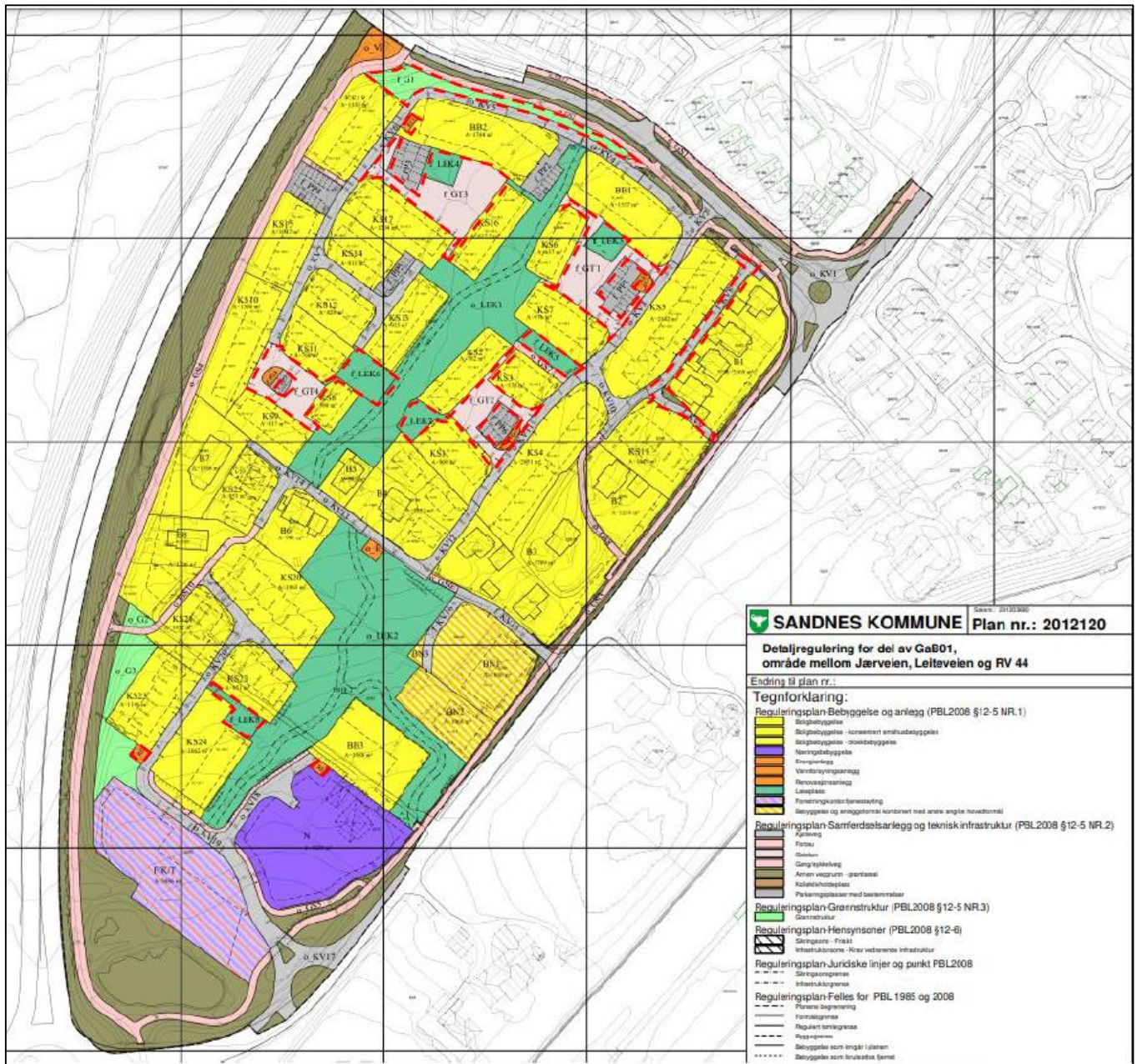
13 VOTERINGSREGLER

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

Disse vedtektene er fastsatt den 27.04.2023 ved konstituering av velforeningen.

Bilag 1: Plankart for detaljreguleringsplan 2012120 «Detaljregulering for del av GaB01, område mellom Jærveien, Leiteveien og RV 44».

BILAG 1



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

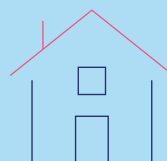
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0181/25

Adresse: Leitebrotkroken 15, 4322 SANDNES, gnr. 52, bnr.
350 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 90992034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/