

Sørbo LI Leiligheter

Husbankfinansierte
Leiligheter med
markedets laveste rente!

www.sjoenhus.no



Om Sjøen Hus

Sjøen Hus ble etablert i 1971 og sysselsetter i dag ca. 25 personer fordelt på snekkere, butikk/lager og administrasjon.

Vi leverer nøkkelferdige hus og leiligheter på egne tomter og felt, eller tegner og bygger drømmehuset eller drømmehytten på din egen tomt.

Vi har egen arkitekt og tegner den boligen du drømmer om etter dine ønsker og behov.

Trivelige fagfolk vil følge deg gjennom hele byggefasen fra A til Å, og sørge for at dette blir en positiv opplevelse med et resultat vi vet du blir fornøyd med.

Kontaktpersoner



Jan Petter Sjøen
Sjøen Hus AS
982 48 000
jps@sjoenhus.no



Børge S. Gullesen
Sjøen Hus AS
406 76 097
bsg@sjoenhus.no



Sørbø Vedavågen



Velkommen til Sørbø	05
Inspirasjon	16
Nabolagsprofil	21
Områdekart	20
Om leilighetene	22
Salgsoppgave / leveransebeskrivelse	28
Prisliste	31

Når oppvekst og miljø er viktig

Sorbø boligfelt vil bestå av ca 75 boliger når feltet står ferdig.

Her kan vi tilby leiligheter, rekkehus, eneboliger i rekke og frittliggende eneboliger.

Boligene vil variere i størrelse fra 65 til 150 m², slik at alle skal kunne finne ”sin” drømmebolig.

Et godt og trygt bomiljø er vårt hovedfokus når prosjekter utvikles.

Lekeplasser, friområder med rekreasjonsområder ligger sentralt i området, og i kombinasjon med gatetun er dette med på å skape et trafiksikkert og godt bomiljø.

Boligene er tilrettelagt for å kunne finansieres gjennom Husbanken, som vanligvis har markedets desidert beste rente til enhver tid.

Sorbø ligger sentralt plassert på Vea med kort veg til sentrum hvor du finner dagligvarebutikker, bank og servicetjenester som tannlege, lege med mer. Storhall Karmøy, idrettsanlegg, kirke, forsamlingshus, skole og flere barnehager ligger i gangavstand til boligfeltet.

Den nye barneskolen er planlagt like i nærheten.

Liker du turer i skog og mark og ønsker å komme deg ut i naturen er det mange fine turstier like utenfor stuedøren.

Veibeskrivelse:

Ta av mot Sævelandsvik fra Austre Veaveg inn på Vestre Veaveg og du får Sorbø på venstre side etter ca 300 meter.

Moderne boliger i jordnære farger, pent opparbeidede uteområder og gatetun skaper et godt og trygt bomiljø.



Flere lekeplasser inne på feltet med mange kjøkke apparater og samlingssteder





På Sørbo bygger vi energieffektive kvalitetsboliger i et naturskjønt område på Veå.

Med gangavstand til sentrum bor du i idylliske omgivelser med kort vei til det meste. Bussforbindelse til Haugesund og Åkrehamn på vestre veaveg rett utenfor.



Leilighetene får kombinert bad og vaskerom, med en stor skyvedørgarderobe i speil som skjuler ”vaskerommet”.
Anlegg for balansert ventilasjon og varmtvannstank blir diskret plassert bak den store skyvedørgarderobe med speildører som dekker hele veggen.
Bak disse skyvedørene blir det også god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.
Speildørene er med på å øke romfølelsen og gjør at badet føles enda større, samtidig som det er en veldig praktisk løsning. Badene blir utstyrt med varmekabler som gir en god og behagelig varme og komfort.

Vaskemaskin og tørketrommel er diskret plassert bak skyvedørs garderoben med speildører. Bildet er fra en annen bolig.

Boligene har moderne og arealeffektive løsninger. Det vil også være mulighet for kundetilpassinger dersom du kommer tidlig inn i prosjektet.
Av kundetilpassinger kan vi nevne noen:
- Hvilken farge vil du ha på kjøkkenet ditt?
- Hvilken farge ønsker du på vegger og gulv?
- Størrelse og farge på gulvflisene.

Leilighetene har 2 gode soverom som ligger tilbaketrukket i forhold til stue/kjøkkken, slik at det oppleves som rolig på soverommene selv om andre oppholder seg i stua.
God planløsning og stor stue/kjøkkenløsning har vært i fokus når vi har planlagt leilighetene.

Store vindusflater gjør at du får mye naturlig lys inn i stuen.
Bildet er fra en annen bolig.

Moderne leiligheter med god standard, smarte løsninger og nærhet til alt Veia har å by på!



Det sies at kjøkkenet er "hjertet" i huset.
Her vil du få muligheten til å tilpasse kjøkkenet etter dine egne ønsker og behov.
Vi har flere fronter og benkeplater å velge mellom, slik at du finner akkurat den som passer for deg.



Kjøkken blir levert av kvalitetsleverandøren HTH kjøkkenforum.
Her har vi flere ulike fronter å velge mellom og et hav av forskjellige benkeplater slik at du vil kunne finne det kjøkkenet som passer for deg.

Dyktige kjøkkenkonsulenter hjelper deg med å tilpasse kjøkkenet slik at du får akkurat det du drømmer om.

Alle leilighetene har åpen stue/kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord.
Her vil du ha plass til å ha mange gjester på besøk.

Prosjektet består av moderne leiligheter med god standard, slik at det ikke skal være nødvendig med tilvalg.
Det vil selvfølgelig være mulig å kundetilpasse leilighetene etter egne ønsker og behov dersom du kommer tidlig inn i prosessen.

Moderne leiligheter fra 71 - 76m².
God standard og smarte planløsninger.
Her vil du kunne finne din drømmeleilighet!





Store soverom med god plass til alt du trenger.



Store vindusflater og direkte utgang til terrasse fra stuen.

Inspirasjon

Inspirasjonsbilde kjøkken.
Bildet er fra en annen bolig.



Inspirasjonsbilde av et typisk
standard badrom.



Nærområdet.



Flotte turområder like utenfor
døren.



Moderne leiligheter med
god standard og kjekke
løsninger.

Nabolagsprofil

S koler og barnehager

Barneskole Veavågen skole	0,4 km
Danielsen Ungdomsskole	1,7 km
Åkra Ungdomsskole	4,5 km
Kopervik Videregående skole	5,0 km
Åkrehamn Videregående skole	4,6 km
Steinarskogen barnehage	1,6 km
Vea barnehage	1,5 km
Espira Sletten barnehage	1,3 km

Vær og tjenester

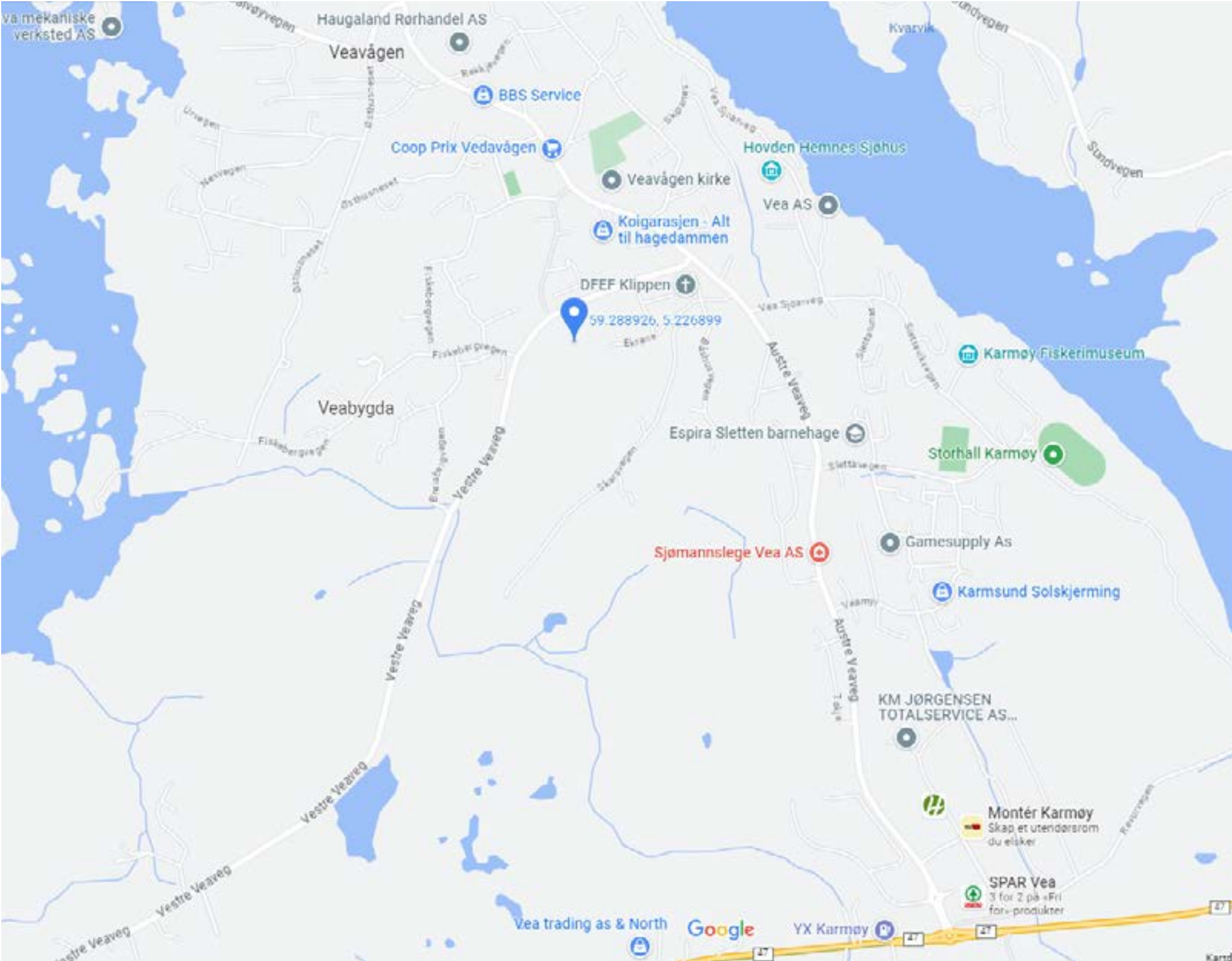
Coop prix Vedavågen	0,5 km
Spar Vea	2,4 km
Amfi Åkrehamn	3,4 km
Apotek 1 Veakrossen	2,4 km

Sport og trening

Storhall Karmøy	1,6 km
Idrettspark	1,5 km
Treningssenter Actic Karmøyhallen	5,2 km

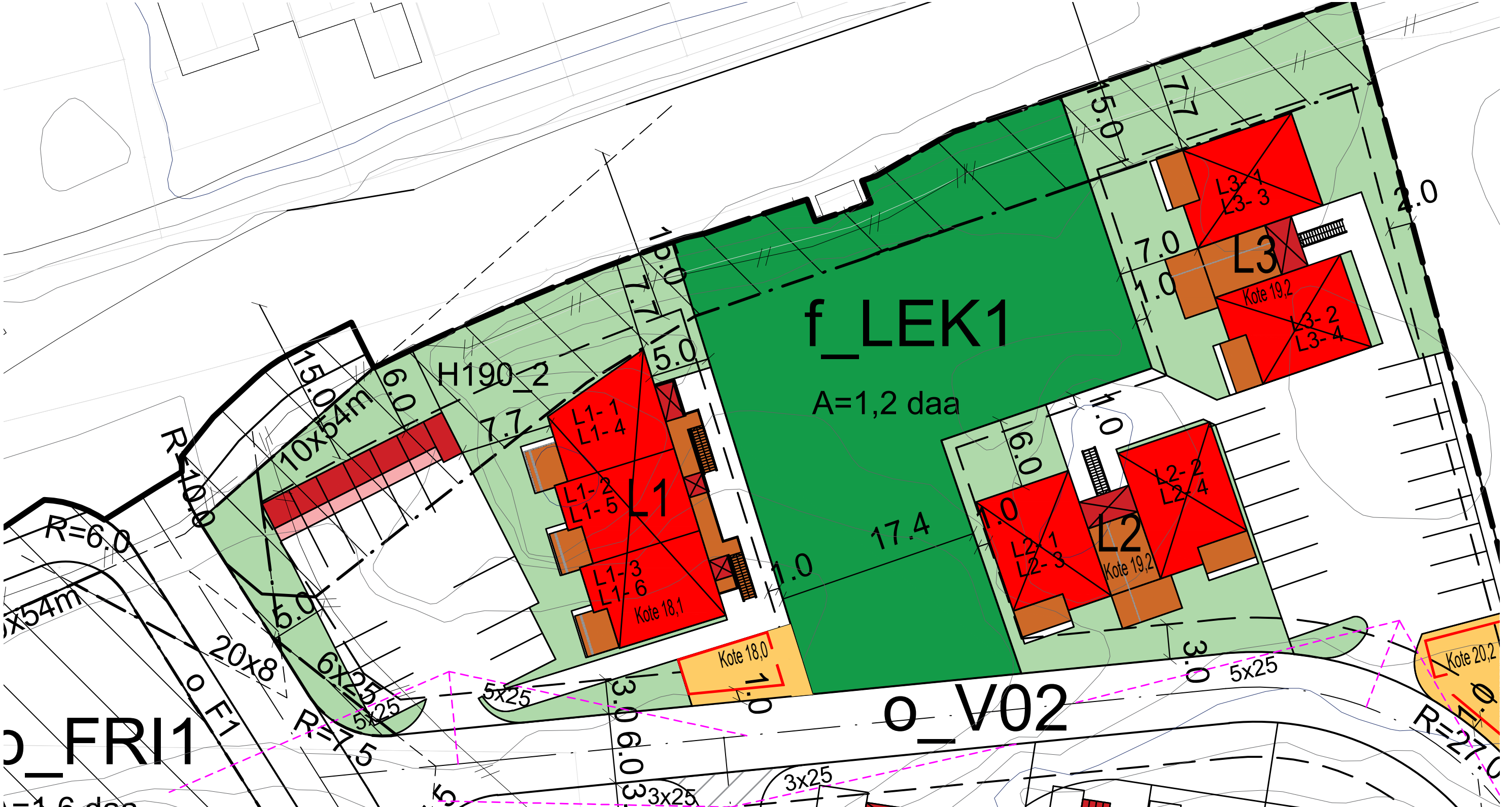
Tansport

Flyplass	15,5 km
Bussholdeplass	0,1km



Byggeprosjektet

Adresse:	Sørbo L1
BRA:	71 - 76m ²
Antall bygg:	1
Antall leiligheter:	6



Sørbø L1

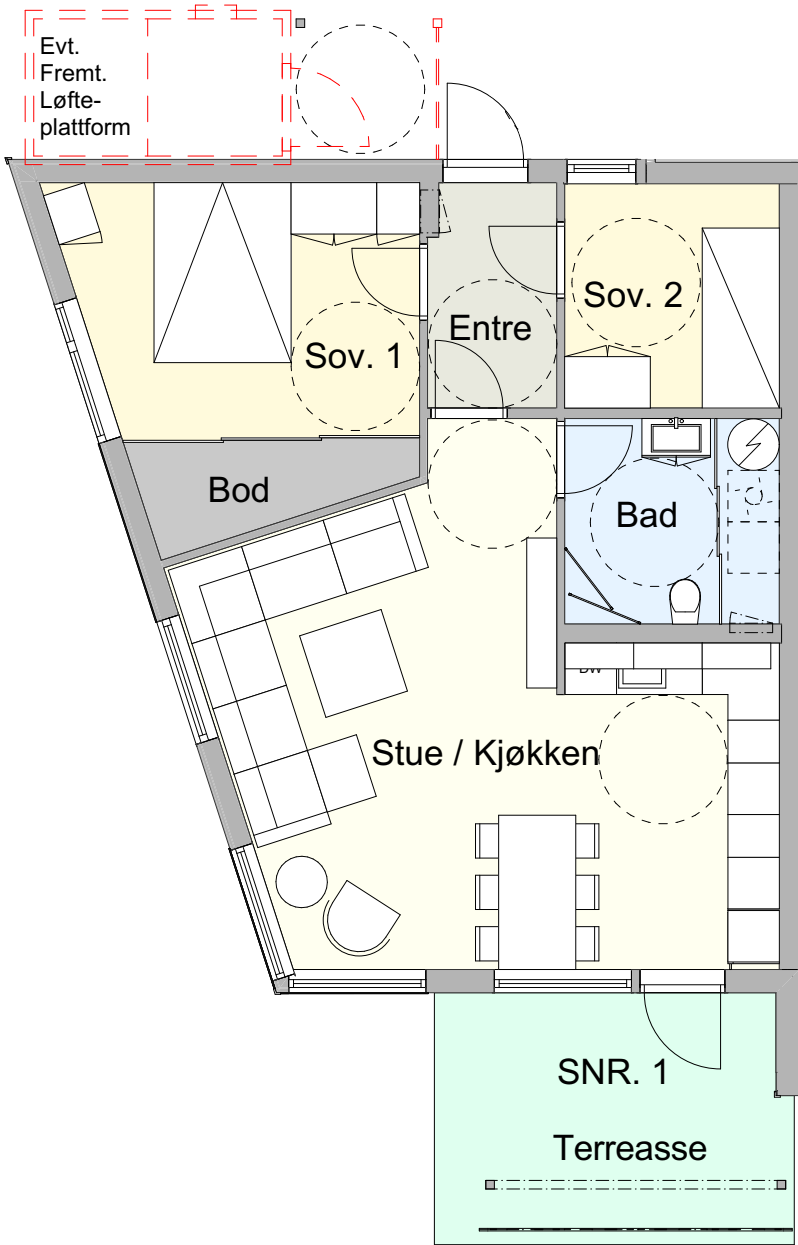
Nøkkeltall

Adresse:	Sørbø
Bruksareal BRA:	71 - 76m ²
P-rom:	66 - 71m ²
Antall soverom:	2
Antall bad:	1



Bolig 1 og 4

Moderne og arealeffektive leiligheter med god planløsning. Leilighetene har stor kombinert stue/kjøkken med store vindusflater som slipper inn mye dagslys. Selv om stue og kjøkken er i samme rom er likevøll kjøkken skjærmet fra stuedelen. Leiligheten inneholder også 2 gode soverom med god plass til garderobeløsninger og bodplass.



Planløsning
Leilighetene 1 og 4 har en god og arealeffektiv planløsning. Gang med direkte adkomst til soverommene, stue/kjøkken og bad. Inne på badet monteres en stor skyvedørsgarderobe med speildører som "skjuler" vaskerommet på en pen og diskret måte. Her er det god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannstank og ventilasjonsanlegg. Stor åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisegruppe.

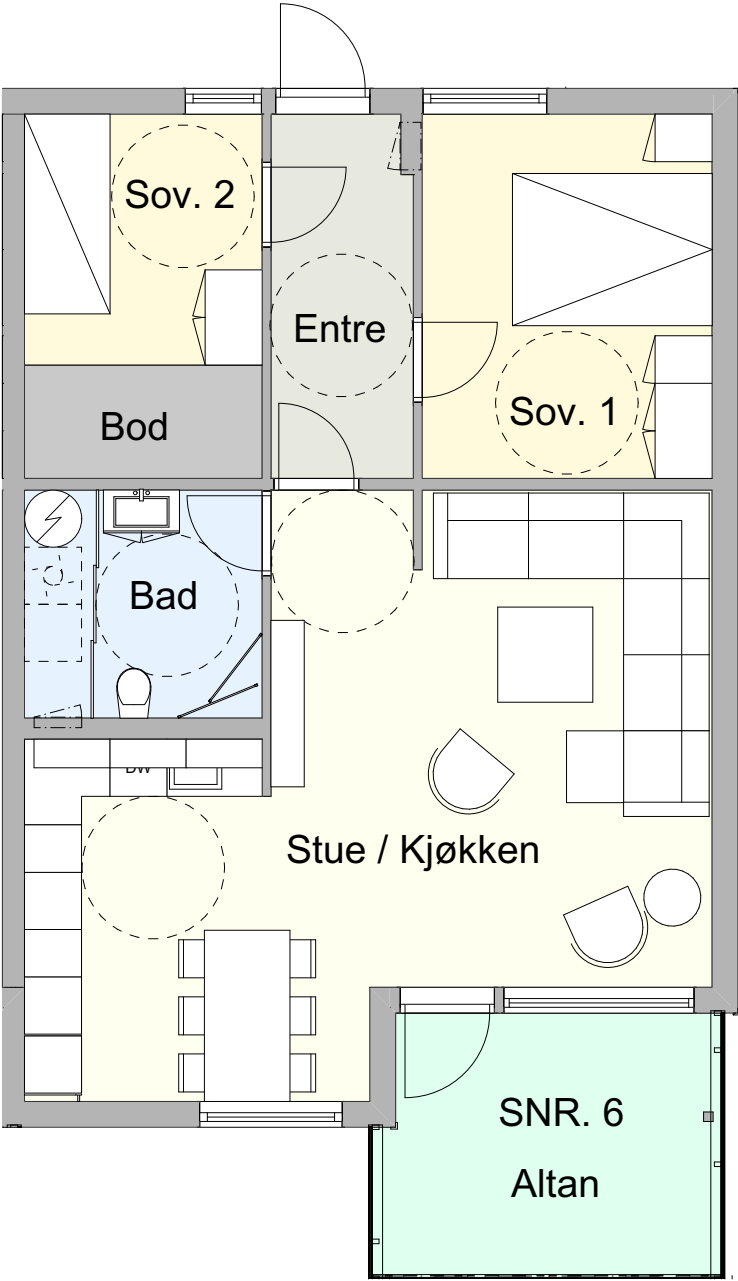
Store vindusflater i stue/kjøkken sørger for godt naturlig lys og gjør at terrassen blir en forlengelse av stuen.

Det store hovedsoverommet har god plass til både garderobeskap og eventuelt en stor skyvedørsgarderobe uten at det føles trangt.

Alle vegger og tak blir sparklet og malt i den fargen du selv ønsker. Leilighetene har moderne, listefri overganger mellom vegg og tak, samt vindussmyg.

Bolig 2, 3, 5 og 6

Moderne og arealeffektive leiligheter med god planløsning. Leilighetene har stor kombinert stue/kjøkken med store vindusflater som slipper inn mye dagslys. Selv om stue og kjøkken er i samme rom er likevøll kjøkken skjærmet fra stuedelen. Leiligheten inneholder også 2 gode soverom med god plass til garderobeløsninger og bodplass.



Planløsning

Leilighetene har en god og arealeffektiv planløsning. Romslig gang med direkte adkomst til soverommene, stue/kjøkken og bad. Inne på badet monteres en stor skyvedørgarderobe med speildører som "skjuler" vaskerommet på en pen og diskret måte. Her er det god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Stor åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Kjøkkendelen er skjærmet fra stuedelen slik at det likevel føles som 2 rom.

Store vindusflater i stuen sørger for godt naturlig lys og gjør at terrassen blir en forlengelse av stuen. Det store hovedsoverommet har god plass til både garderobeskap eller eventuelt en stor skyvedørgarderobe uten at det føles trangt. Alle vegger og tak blir sparklet og malt i den fargen du selv ønsker. Leilighetene har moderne, listefri overganger mellom vegg og tak, samt vindussmyg.

Salgsoppgave / om prosjektet

Sørbø L-1 består av 6 leiligheter i et boretts-lag med til sammens 14 leiligheter fordelt på 3 bygg.

Det er lagt opp til parkering på egen eiendom og utvendig sportsbod i forbindelse med parkeringsplass.

Moderne, nøkkelferdige leiligheter med sentral beliggenhet og gode planløsninger. Bygget består av 2 leiligheter på 66m2, og 4 leiligheter på 71m2. I tillegg får hver leilighet en egen sprotsbod på 5 m2.

- Verdt å bemerke seg:
- Parkering på egen eiendom.
 - Egen sportsbod til hver enhet.
 - Kjøkken inkludert hvitevarer.
 - Klargjort for fremtidig elbillader.
 - Egen terrasse.
 - Flotte uteområder og lekeplasser på feltet.
 - Komplett kjøkken med hvitevarer.
 - 75% Husbankfinansiert med markedets laveste rente.

Levøsebeskrivelse

Vegger: Alle vegger i boligen, med unntak av bad/ vaskerom og utvendig sportsbod leveres med gipsplater som sparkles og males av utbygger. Farge på vegger kan velges mellom 3 stk forskjellige farger uten tillegg i pris. Vegger i baderom kles med baderomspanel (velges mellom 3 forskjellige typer).

Gulv: Gulv i alle "tørre" rom leveres med laminatgulv fra. Her har vi flere standard typer å velge mellom. Andre typer kan tilleggsbestilles. Gulv i våtrom blir flislagt med en av våre 3 farger fliser. Det blir lagt varmekabler i gulvet på badet.

Dører og vinduer: Innvendige dører leveres som hvite slette dører. Dør mellom stue og entre leveres med glass. Dørkarmer og dørlister leveres hvite ferdigbe-handlet fra fabrikk med synlige spikerhull. Hoveddør og balkongdører leveres utadslående. Balkongdører og vinduer leveres ferdig overflatebehandlet utvendig og innvendig i farge valgt av utbygger.

Kjøkken: Kjøkken leveres fra kvalitetsleverandøren HTH med slette dører, (5 valgfrie fronter), jfr. egen kjøkkentegning. Hvitevarer er inkludert i leveransen med integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og kjøkkenventilator.

Garderobe: Det leveres ikke garderobeskap på soverom. På bad/vaskerom leveres skyvedørsfronter med speildører hvor dette er vist på tegning.

Ventilasjon: Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad/vaskerom og tilluft i soverom og stue/kjøkken. Det må påregnes at det vil bli innkassinger og nedsenket himling for å skjule ventilasjon der det er nødvendig.

- Elektro:
- Elektriske installasjoner leveres i henhold til NEK 400.
 - Utelampe ved hovedinngangsdør.
 - Ringeklokke ved inngangsdør.
 - Opplegg for tv i stue. Klargjort for Altibox/telenor.
 - Opplegg for fremtidig elbillader.
 - Innvendig sikringsskap plasseres i entré.
 - Utvendig inntaksskap.

- Bad:
- Flislagte gulv med vår standard flis.
 - Størrelse velger du selv mellom 30x30cm eller 30x60cm. 60x60cm kan også leveres mot et lite tillegg i prisen.
 - I dusjsonen leveres det mosaikkfliser i samme farge som resten av gulvet.
 - Fliser velges mellom 3 forskjellige farger.
 - Vegger kles med baderomspanel. 3 forskjellige typer å velge mellom.
 - Baderomsinnredning:
 - Hvit baderomsseksjon med vask og blande batteri.
 - Dusjvegger.
 - Vegghengt toalett.
 - Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedørsgarderobe hvor det er vist på tegning.
 - Det leveres også utvendig spylekran.

Utomhus: Boligene har adkomst via kommunal vei. Boligeierne har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass. Lekeplasser opparbeides av utbygger. Boligene leveres med ferdige utearealer, plen ferdig isådd/skråninger klargjort for beplantning. Gårdsplass og fellesinnkjørsel opparbeides i henhold til situasjonsplan og asfalteres.

Sportsboder: Det blir satt opp en sportsbod til hver enhet på fellesområdet. Bodene blir tildelt av utbygger.

Endringer og tilvalg: Det vil være mulighet for individuelle tilvalg på kjøkken, bad, garderobe, gulv, og elektro. Eventuelle tilvalg avtales med utbygger i en kundebehandlingsperiode. Etter denne perioden vil det ikke lenger være mulig med endringer og tilvalg.

Eiendommens adresse: Adressen vil være Sørbøvegen. gatenr. vil bli tildelt senere i prosessen.

Eierform: Borettslag.

Areal: BRA fra 71 m2 til 76 m2. P-rom fra 66 m2 til 71 m2 Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponerinmger av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc.

Eiendomsbetegnelse: Sørbø L1 oppføres på del av gnr: 4 bnr: 163

Område

Beliggenhet: Sørbø ligger sentralt på Vea med kort avstand til sentrum hvor du finner det meste du trenger av dagligvarebutikk, bank og servicetjenester som tannlege, lege med mer. Storhall Karmøy, idrettsanlegg, kirke, forsamlingshus, skole og flere barnehager ligger i gangavstand til boligfeltet. Den nye Vea skole er planlagt like i nærheten. Like ved sørbø boligfelt finner du fine turstier i skog og mark.

Veibeskrivelse: Ta av mot Sævelandsvik fra Austre Veaveg inn på Vestre Veaveg og du får Sørbø på venstre side etter ca. 400 meter.

Økonomi

Fellesutgifter: Fellesutgiftene anslås å være ca. 25kr pr. m2 BRA i boenheten. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Fellesutgiftene skal dekke borettslagets driftsutgifter. Driftsutgiftene blir fastsatt ut ifra hvilke tjenester borettslaget ønsker å få utført i felles regi. Husforsikringen er inkl. i fellesutgiftene.

Usolgte enheter: Utbygger er med i styret og svarer for felles- utgiftene til eventuelt usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Forsikring: Eiendommen vil være forsikret av utbygger i byggeperioden. Etter ferdigstillelse vil bygget bli forsikret gjennom borettslaget. Innboforsikring må tegnes av hver enkelt seksjonseier.

Salgsoppgave / om prosjektet

Kjøpsbetingelser

Priser: Leilighetene selges til fast pris. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten	Endringer og tilvalg: Eventuelle endringer og tilvalg avtales særkilt mellom selger og kjøper. Eventuelle tilvalg avtales med utbygger i en kundebehandlingsperiode. Etter denne perioden vil det ikke lenger være mulig med endringer og tilvalg. Fakturering av tilvalg og endringer beskrives i kjøpskontrakt.
Finansiering: Prosjektet vil bli forhåndsgodkjent for finansiering i husbanken med 75% av kjøpesum som fellesgjeld i Borettslaget. Det forutsettes et innskudd på 25% av kjøpesum fra kunde.	

Viktig informasjon

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet i hensikt om å informere om prosjektet generelt og er dermed ikke en komplett beskrivelse av leveransen.

Alle illustrasjonsbilder, miljøbilder, møblerte plantegninger og 3D illustrasjoner er ment for å danne et inntrykk av prosjektet og kan ikke anses som en del av leveransen.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke går vesentlig utover kvalitet og funksjon. Herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, konstruksjoner, leverandører eller tomtetilpasninger.

Slike endringer vil ikke være ansett som mangler. Utbygger vil informere kjøper om slike endringer så langt det lar seg gjøre.

Kontaktpersoner:



Jan Petter Sjøen
Sjøen Hus AS
982 48 000
jps@sjoenhus.no



Børge S. Gullesten
Sjøen Hus AS
406 76 097
bsg@sjoenhus.no

Prisliste:

Bolig	Andel-snr.	BRA / P-rom	Pris	Andel felles-gjeld 75%	Inskudd 25%	Andel Drift pr. mnd	Renter og avdrag pr. mnd
Leil. 1. etg	1	71 / 66	3.290.000,-	2.467.500,-	822.500,-	2.112,-	10.400,-
Leil. 1. etg	2	76 / 71	3.090.000,-	2.317.500,-	772.500,-	2.112,-	9.870,-
Leil. 1. etg	3	76 / 71	3.290.000,-	2.467.500,-	822,500,-	2.112,-	10.400,-
Leil. 2. etg	4	71 / 66	3.490.000,-	2.617.500,-	872.500,-	2.112,-	11.130,-
Leil. 2. etg	5	76 / 71	3.190.000,-	2.392.500,-	797,500,-	2.112,-	10.180,-
Leil. 2.etg	6	76 / 71	3.390.000,-	2.542.500,-	847.500,-	2.112,-	10.875,-

Priser pr. januar 2026

* Renteutgifter er beregnet uifra Husbankens rente pr. 01.09.25 på 4,45%
22% skattelette av renteutgifter er hensyntatt.

** Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på erfaringstall.
Driftskostnader inkluderer: Boligeierforsikring, kommmunale avgifter, drift av borettslag, diverse utv. vedlikehold, tv/internett, IN ordning og sikringsordning.

Leilighetene vil bli organisert i et borettslag med 14 andeler.
Forbehold om trykkfeil i prislisten.

