

Sørbo L2 og L3

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



Sørbo Vedavågen



Velkommen til Sørbo	05
Inspirasjon	19
Nabolagsprofil	21
Områdekart	23
Om leilighetene	25
Salgsoppgave / leveransebeskrivelse	31
Prisliste	34

Når oppvekst og miljø er viktig

Så bolighelt vil bestå av 75 boligheltet står ferdig.

Her kan vi tilby leiligheter, rekkehus, enebolig, leiligheter og frittliggende eneboliger. Boligene vil variere i størrelse fra 65 til 120 m², slik at alle skal kunne finne "sin" drømmebolig.

Et godt og trygt boligmiljø er vår hovedoppgave når prosjekter utvikles. Lekeplasser og områder med lekeapparater og sandtallerkener, og gode kombinasjoner med garasje og dette med på å skape et trygt og godt boligmiljø.

Alle boligene er tilrettelagt for å kunne finansieres gjennom HSB banken, som vanligvis har markedets desidert beste rente.

Så boligheltet plassert på Vestlandet med kort vei til sentrum hvor du finner dagligvarebutikk, bank og servicetjenester, og mange gode skoler. Stort og høyt, i det sentrale kirkeforsamlingshus, skole og fiskebryggegang avstand til boligheltet. Den nye skolen åpner i nærheten.

Likad du tur i skog og mark og ønsker å komme med i naturen, så er det mange fine turstier i nærheten.

Veibeskrivelse: Ta av mot Sævelandsvik fra Austevågsgate inn på Vestevågsveien fra Sjøbo på venstre side etter 300 meter.



Her er det mange fine turstier like utenfor stuedøren.

Kort vei for å nyte fine sommerdager ved sjøen





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 blir utstyrt med vannbåren gulvvarme i alle rom untatt soverom som gir en behagelig varme og bidrar til god komfort. Anlegg for balansert ventilasjon, varmt vann og gulvvarme blir diskret plassert bak en stor skyvedørgarderobe med speildører som dekker hele veggen på badet. 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.

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

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/kjøkkenen, 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 tilsvarende bolig i et annet prosjekt.



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.

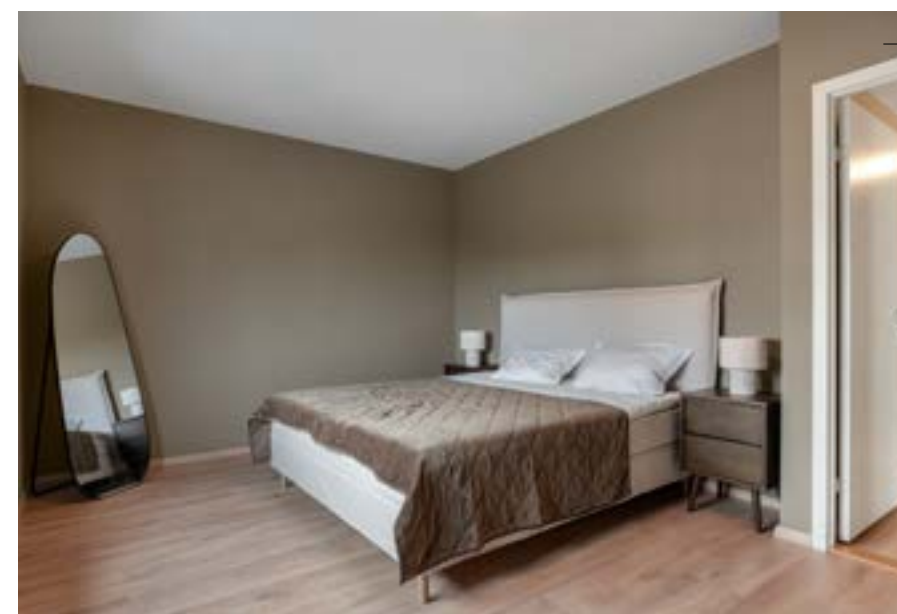
Det vil selvfølgelig være mulig å kundetilpasse leilighetene etter egne ønsker og behov dersom du kommer tidlig inn i prosessen.

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 stue/kjøkken.





Inspirasjon

Inspirasjonsbilde spisestue.
Bildet er fra en tilsvarende bolig.



Inspirasjonsbilde av et typisk standard
baderom.



Store vindusflater gjør at du får
mye naturlig lys inn i stuen.

Inspirasjonsbilde kjøkken.
Bildet er fra tilsvarende bolig.



Moderne leiligheter med god
standard og kjekke løsninger.

Nabolagsprofil

Skoler 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

Varer og tjenester

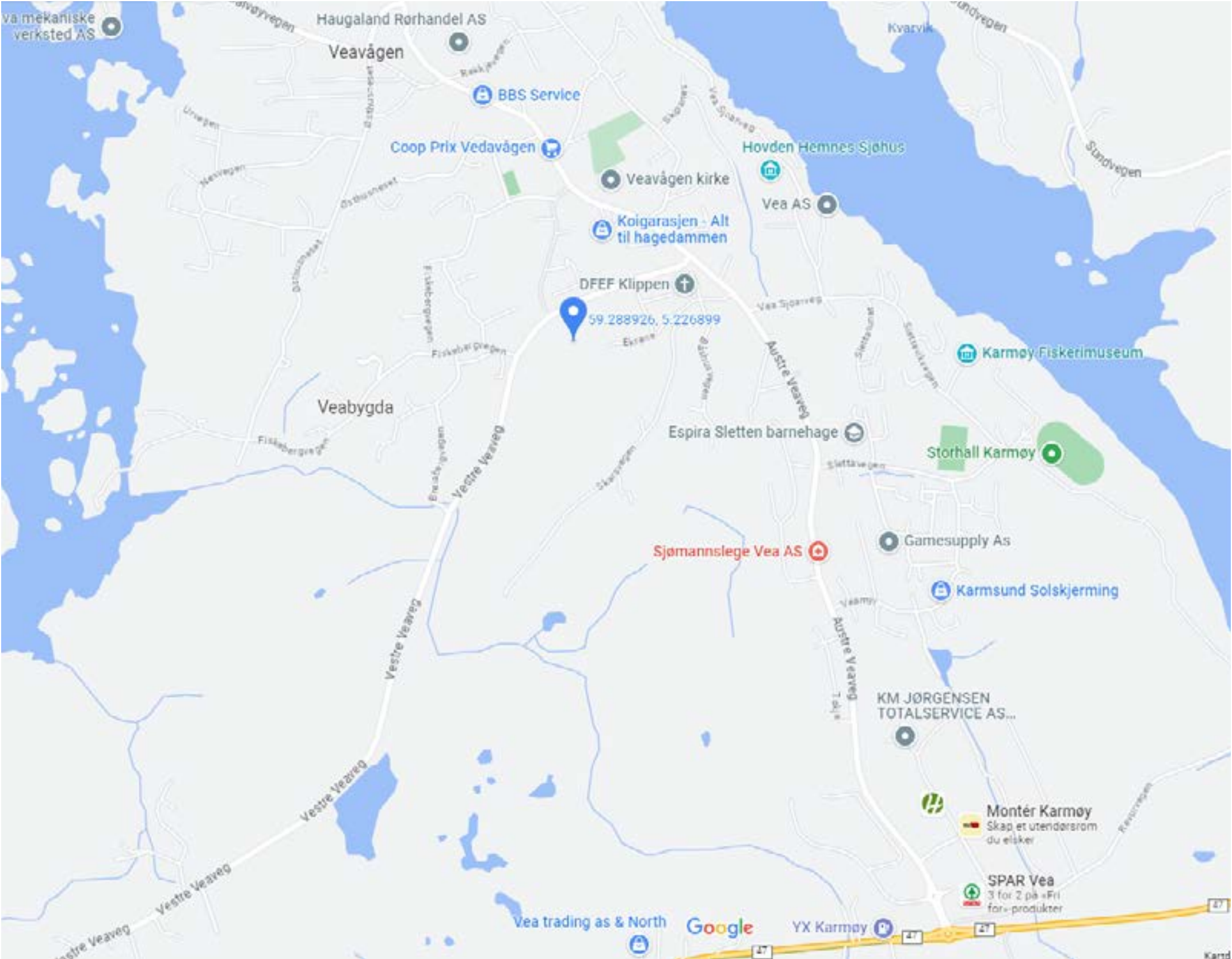
Coop prix Vedavågen	0,5 km
Spar Vea	2,4 km
Amfi Åkrehamn	3,4 km
Apotek 1 Veakrossen	2,4 km

Sport og trening

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

Transport

Flyplass	15,5 km
Bussholdeplass	0,1km



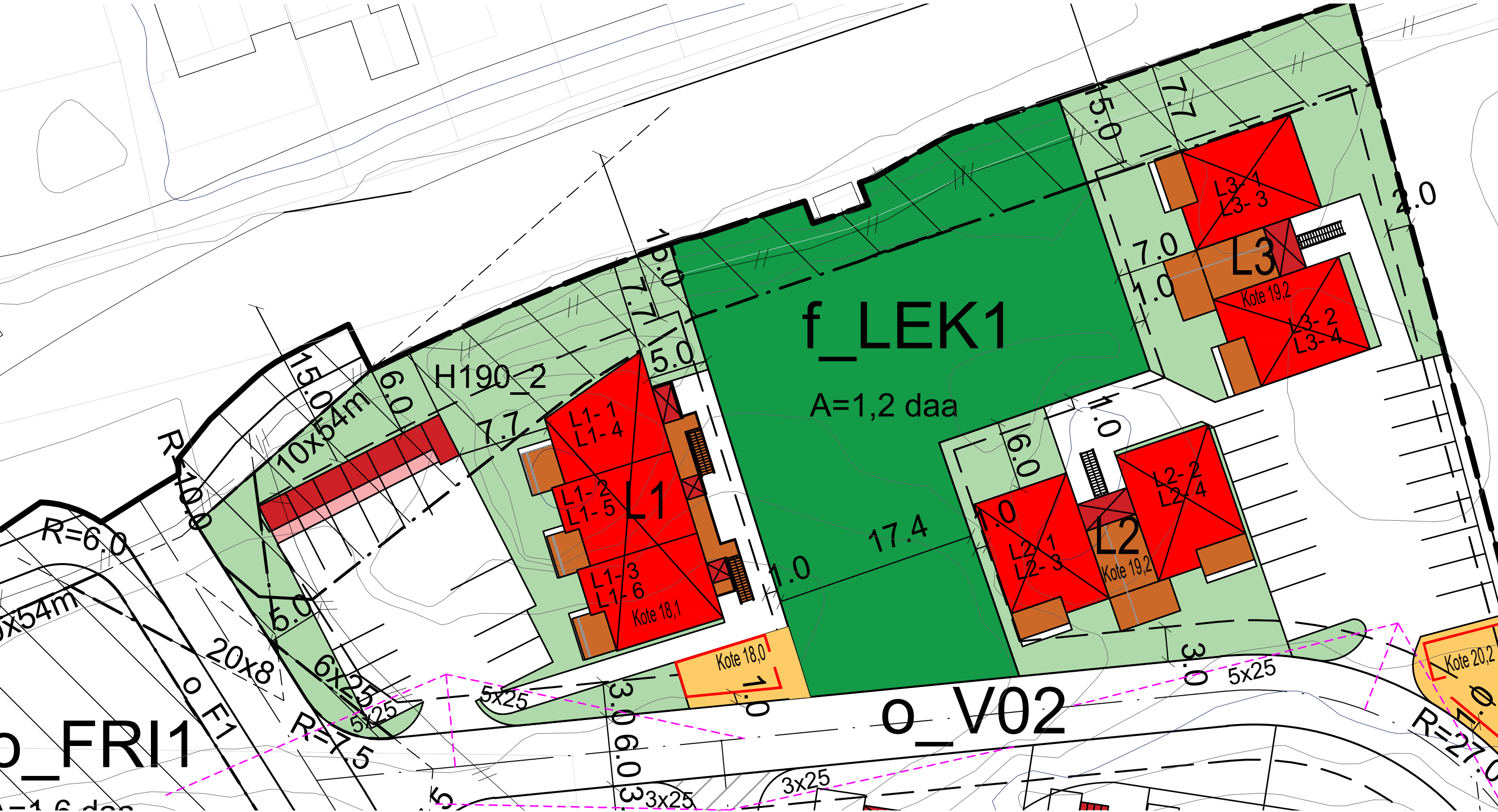
Byggeprosjektet

Adresse: Sørbo L2og L3

BRA: 85m²

Antall bygg: 2

Antall leiligheten: 8



Sørbø L2 og L3

Nøkkeltall

Adresse:	Sørbø
Bruksareal BRA:	85m ²
P-rom:	80m ²
Antall soverom:	3
Antall bad:	1



L2-I-4

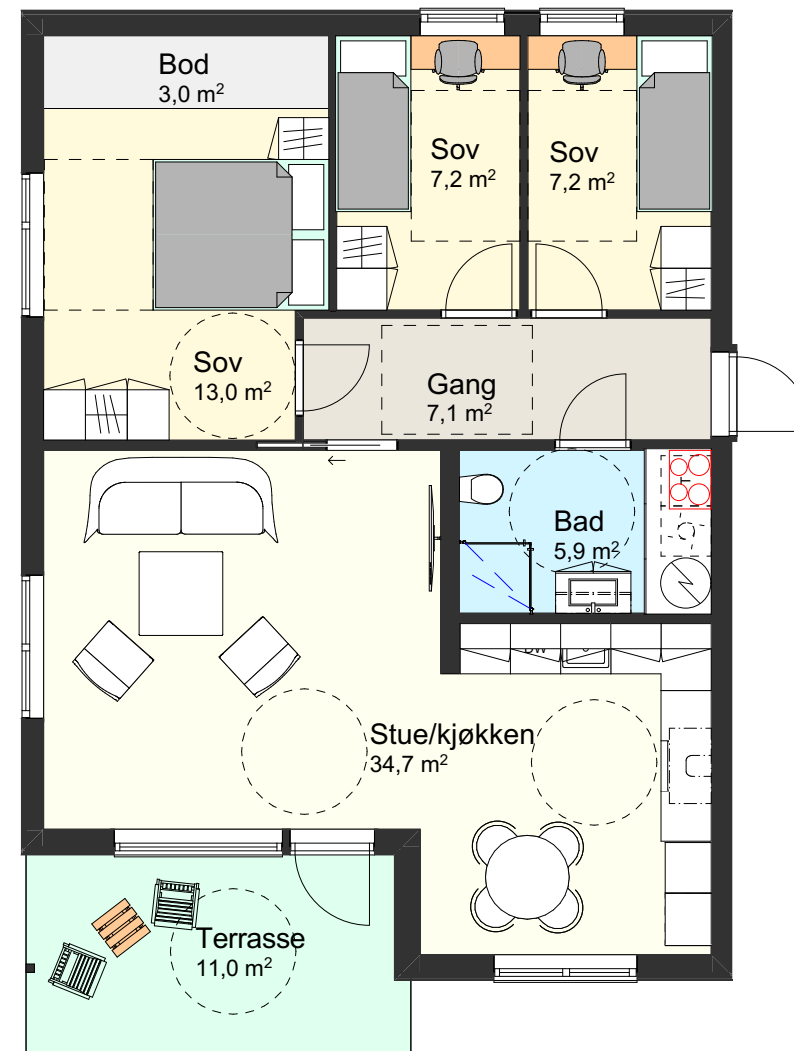
Moderne og arealeffektive leiligheter med god planløsning.

Leilighetene har stor kombinert stue/kjøkken med store vindusflater som slipper inn mye dagslys.

Selv om stue og kjøkken er i samme rom er likevell kjøkken skjermet fra stuedelen.

Leiligheten inneholder også 3 gode soverom med god plass til garderobeløsninger og bodplass.

Dersom det kun er ønskelig med 2 soverom, kan de 2 minste slås sammen til 1 stort.



Planløsning

Leilighetene har en god og arealeffektiv planløsning.

Romslig gang med direkte adkomst til alle 3 soverommene, bad og stue/kjøkken.

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.

Stor åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Kjøkkendelen er skjermet fra stuedelen slik at det likevel føles som 2 rom.

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.

De 2 andre soverommene kan om ønskelig slås sammen til 1 stort.

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.

L3-I-4

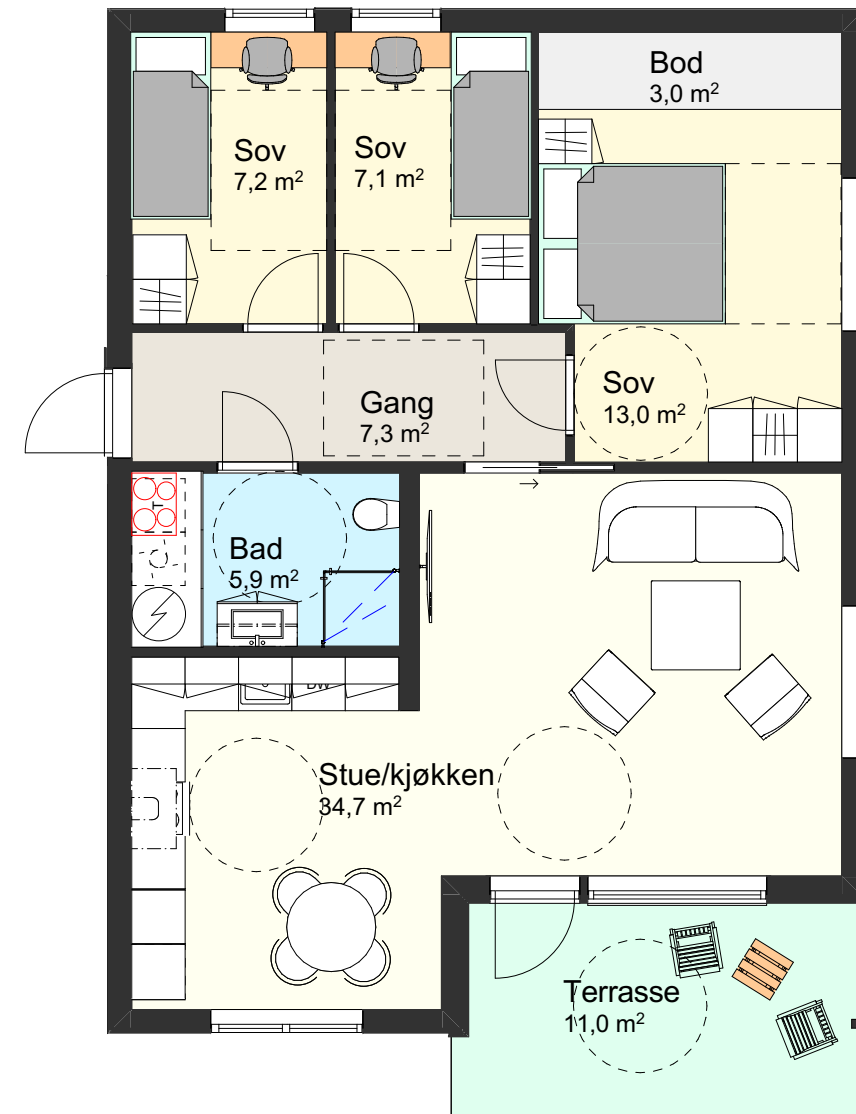
Moderne og arealeffektive leiligheter med god planløsning.

Leilighetene har stor kombinert stue/kjøkken med store vindusflater som slipper inn mye dagslys.

Selv om stue og kjøkken er i samme rom er likevell kjøkken skjermet fra stuedelen.

Leiligheten inneholder også 3 gode soverom med god plass til garderobeløsninger og bodplass.

Dersom det kun er ønskelig med 2 soverom, kan de 2 minste slås sammen til 1 stort.



Planløsning

Leilighetene har en god og arealeffektiv planløsning.

Romslig gang med direkte adkomst til alle 3 soverommene, bad og stue/kjøkken.

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.

Stor åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Kjøkkendelen er skjermet fra stuedelen slik at det likevel føles som 2 rom.

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.

De 2 andre soverommene kan om ønskelig slås sammen til 1 stort.

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-2 og L-3 består av 8 stk leiligheter fordelt på 2 bygg. Det er lagt opp til parkering på egen eiendom og utvendig sportsbod i forbindelse med leilighetene. Moderne, nøkkelferdige leiligheter med sentral beliggenhet og gode plan-løsninger. Hvert bygg består av 4 leiligheter på 80m2. I tillegg får hver leilighet en egen sprotsbod på ca. 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.
 - Mulighet for egne tilpassningen.
 - 75% Husbankfinansiert med markedets laveste rente. (Omsøkt)

Leveransebeskrivelse

Vegger: Alle vegger i boligen, med unntak av bad/vaskerom og utvendig sportsbod leveres med gipsplater som sparkles og males av utbyggen. Farge på veggen 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. Her har vi flere standard typer å velge mellom. Andre typer kan tilleggsbestiilles.

Gulv i våtrom blir flislagt med en av våre 3 farger fliser. Det blir lagt vannbåren gulvvarme i alle våtrom, samt stue/kjøkken.

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

Kjøkken: Kjøkken leveres fra kvalitetsleverandøren HTH med slette dører, (5 valgfrie fronter), jfr. egen kjøkkentegning. Hvitevarer er inkludert i leveransen med integrent stekeovn, integrent 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.

Opvarming og ventilasjon: Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad/vaskerom og tilluft i soverom og stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad og entré.

Det må påregnes at det vil bli innkasinger 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 dusjonen 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 blandebatteri.
 - 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 utbyggen. 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 utbyggen.

Endringer og tilvalg: Det vil være mulighet for individuelle tilvalg på kjøkken, bad, garderobe, gulv, og elektro. Eventuelle tilvalg avtales med utbyggen 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 85 m2. P-rom 80 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 L2 og L3 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

Fellesutgiften: 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.

Uсолgte enheter: Utbyggen er med i styret og svarer for fellesutgiftene til eventuelt usолgte enheter etter ferdigstillelse.

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

Salgsoppgave / om prosjektet

Kjøpsbetingelsen

Prisen:
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

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.

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.

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

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	L2 - 1	85/ 80	3.590.000,-	2.692.500,-	897.500,-	2.560,-	11.221,-
Leil. 1. etg	L2 - 2	85/ 80	3.590.000,-	2.692.500,-	897.500,-	2.560,-	11.221,-
Leil. 2. etg	L2 - 3	85/ 80	SOLGT				
Leil. 2. etg	L2 - 4	85/ 80	3.690.000,-	2.767.500,-	922.500,-	2.560,-	11.760,-
Leil. 1. etg	L3 - 1	85/ 80	SOLGT				
Leil. 1. etg	L3 - 2	85/ 80	3.590.000,-	2.692.500,-	897.500,-	2.560,-	11.221,-
Leil. 2. etg	L3 - 3	85/ 80	SOLGT				
Leil. 2. etg	L3 - 4	85/ 80	SOLGT				

Priser pr. desember 2025

* Renteutgifter er beregnet uifra Husbankens rente pr. 01.01.26 på 4,27%
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.



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



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

