

Sørbo R1 og R2

Husbankfinansierte
familieboliger 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. Gullesten
Sjøen Hus AS
406 76 097
bsg@sjoenhus.no



Sørbø Vedavågen



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

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.

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

Sorbø ligger sentralt plassert på Veå 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 skolen 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.

Kort vei for å nyte fine sommerdager ved sjøen



Her er det mange fine turstier like utenfor stuedøren.





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 gulvvarme i begge bad og entré som gir en behagelig varme og komfort. Anlegg for balansert ventilasjon og varmtvannstank 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.

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

Boligene har 2-3 gode soverom, walk-in garderobe, 2 bad og 2 stuer. God planløsning og stor stue/kjøkkenløsning har vært i fokus når vi har planlagt disse boligene. Rett utenfor stuevinduet er en stor, sørvendt og overbyggt terrasse som blir en forlengelse av stuen.

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

Moderne hus 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 familieboliger på 115m² + carport.
God standard og smarte planløsninger.
Her vil du kunne finne ditt drømmehus!





Store soverom med god plass til alt du trenger.



Store vindusflater og direkte utgang til terrassen fra stuen.





Inspirasjon

Inspirasjonsbilde kjøkken.
Bildet er fra en tilsvarende bolig.



Inspirasjonsbilde av et typisk
standard baderom.



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



Inspirasjonsbilde spisestue.



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

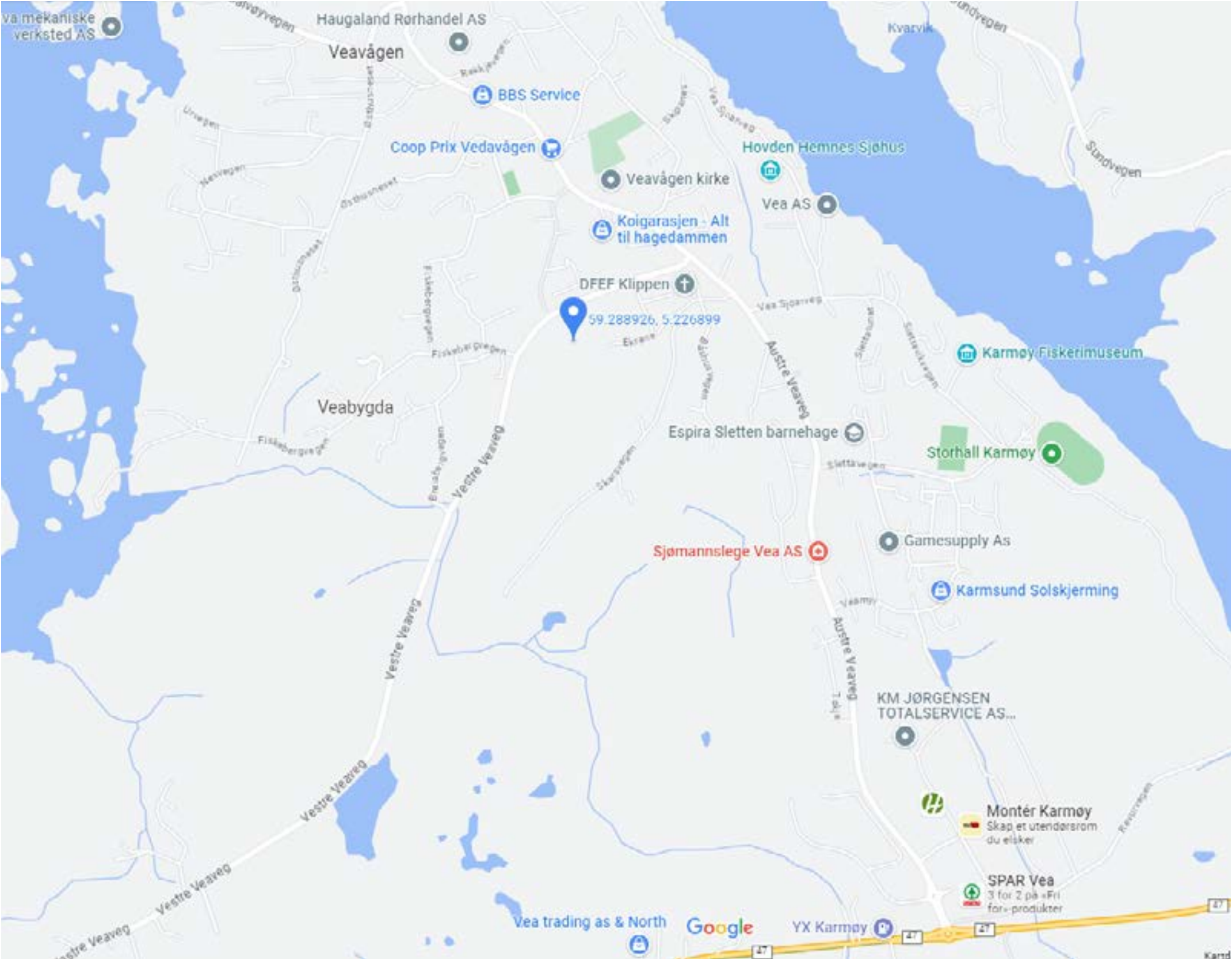
Coop prix Vedavågen	0,5 km
Spar Vea	2,4 km
Amfi Åkrehamn	3,4 km
Apotek 1 Veakrossen	2,4 km

Sport og trening

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

Transport

Flyplass	15,5 km
Bussholdeplass	0,1km



Byggeprosjektet

Adresse: Sørbø R1 og R2

BRA: 115m² + carport og utv. bod

Antall bygg: 2

Antall enheter: 4



Sørbø R1 og R2

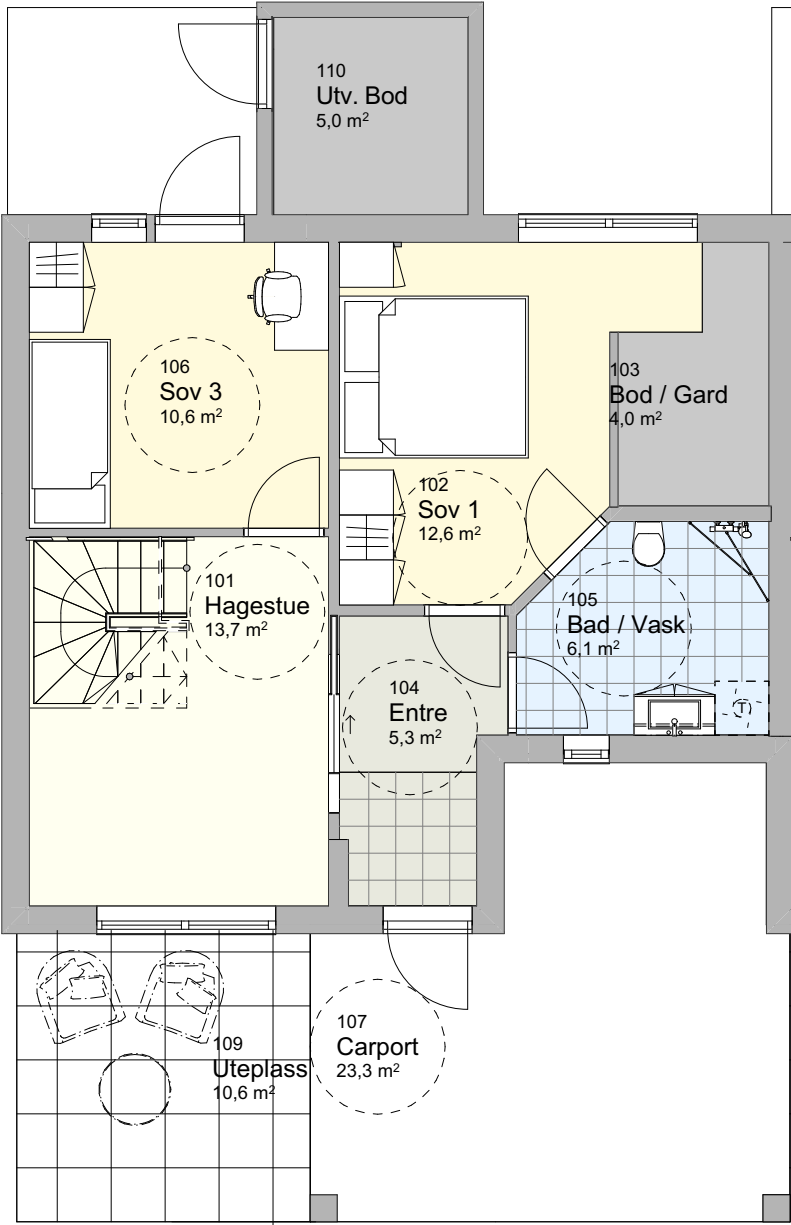
Nøkkeltall

Adresse:	Sørbø
Bruksareal BRA:	140m ²
P-rom:	115m ²
Antall soverom:	2-3
Antall bad:	2



I.Etasje

Spennende og moderne familieboliger i jordnære farger.
Parker i egen carport med et trygt og fint gatetun utenfor.
Boligene ligger solrikt til på en høyde med attraktive, private uteplasser på bakkenivå.
Det er også stor overbygget terrasse ut fra stuen i 2. etasje. Fine sommerdager skal ikke ødelegges av litt duskregn.



Planløsning

På inngangsplan finnes stor stue ed trivelige uteplasser. Her er det også mulighet for å dele av stuen til fordel for et ekstra soverom dersom det behovet tilsier det.

Foreldresoverom med stor walk-in garderobe og romslig bad med direkte inngang både fra soverommet og entré.

Store vindusflater sørger for mye naturlig lys inn i stuen.

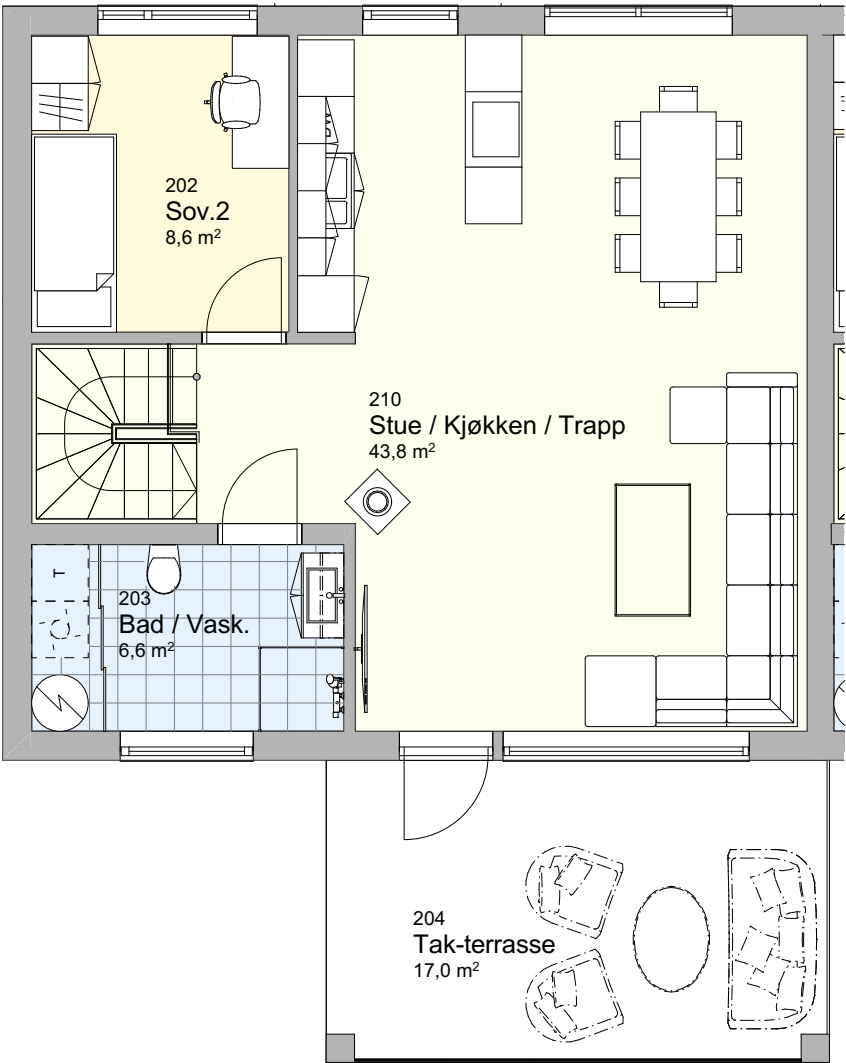
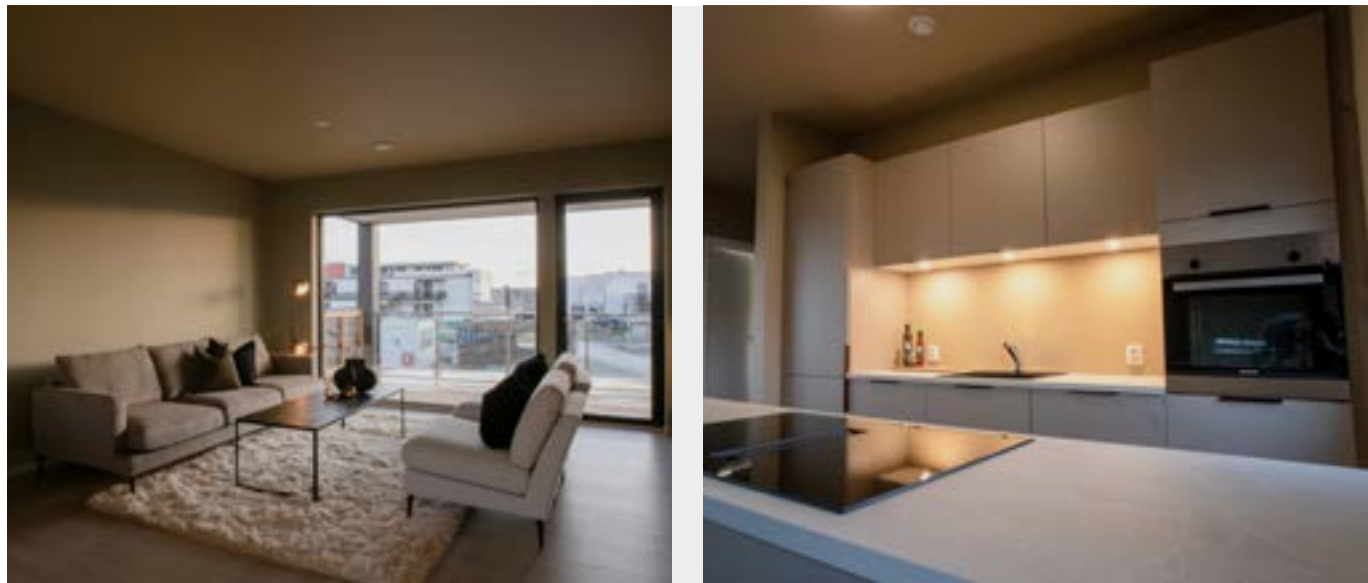
Parker i egen carport og gå tørrskodd helt inn i gangen.
Like utenfor stuevinduet er det en lun og god solkrok på bakkenivå.

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

.

2. Etasje

Spennende og moderne familieboliger i jordnære farger.
Parker i egen carport med et trygt og fint gatetun utenfor.
Boligene ligger solrikt til på en høyde med attraktive, private uteplasser på bakkenivå.
Det er også stor overbygget terrasse ut fra stuen i 2. etasje. Fine sommerdager skal ikke ødelegges av litt duskregn.



Planløsning

Andre etasje inneholder bad/vaskerom, soverom og stor stue/
kjøkkenløsning.

I tillegg erhar du direkte utgang til stor overbygget terrasse som er vendt
mot sør. Dette gjør at du har sol omtrent hele dagen på terrassen.
At den er overbygd sørger også for at det ikke kommer dugg på putene
om natten slik at du slipper å ta disse inn hver kveld.

De store vinduene gir mye naturlig lys inn i stuen og sørger for et naturlig
gjennomlys i hele stuen.

Inne på badet monteres en stor skyvedørsgarderober med speildører som
"skjuler" vaskerommet på en pen og diskret måte. Her er det god plass til
både vaskemaskin og tørketrommel.

Nydelig kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH med flere
forskjellige valg både på fronter og benkeplater.
Mange gode skap, skuffer og praktiske løsninger. Det vil også være mulig
å tilpasse kjøkken med en personlig vri.
Hvitevarer er inkludert i leveransen så her er det bare til å ta med seg
kjøkkenredskaper og flytte rett inn.

Salgsoppgave / om prosjektet

Sørbø R-1 og R-2 består av 4 stk selveierboliger fordelt på 2 bygg. Det er lagt opp til parkering på egen eiendom og utvendig sportsbod i forbindelse med uteområdene.

Moderne, nøkkelferdige boliger med sentral beliggenhet og gode planløsninger. Hvert bygg består av 2 boliger på 115m2. I tillegg får hver leilighet en egen sprotsbod på ca. 5 m2 og carport.

- Verdt å bemerke seg:
- Parkering på egen eiendom.
 - Egen sportsbod til hver enhet.
 - Carport.
 - Kjøkken inkludert hvitevarer.
 - Klargjort for fremtidig elbillader.
 - Stor overbygd terrasse.
 - Flotte uteområder og lekeplasser på feltet.
 - Mulighet for egne tilpassninger.
 - 85% 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 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 kvalitetsleverandøren Berry Alloc. Her har vi 2 standard typer å velge mellom. Andre typer kan tilleggsbestilles. Gulv i våtrom blir flislagt med en av våre 3 farger fliser. Det blir lagt varmekabel i gulv i alle våtrom, samt entré.

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 felles gatetun. Boligeierne har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass og gatetun. 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 i forbindelse med hver bolig.

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:
Selveier

Areal:
BRA 140 m2.
P-rom 115 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 R1 og R2 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. 1000kr pr. mnd første driftsår av sameiet. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Fellesutgiftene skal dekke sameiets driftsutgifter. Driftsutgiftene blir fastsatt ut ifra hvilke tjenester sameiet 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.

Offentlige avgifter:
Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av kommunen. Dette inngår ikke i fellesutgiftene til sameiet. Hver enkelt seksjonseier betaler disse direkte til kommunen.

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

Salgsoppgave / om prosjektet

Kjøpsbetingelser

Priser:
Boligene selges til fast pris.
Se egen prisliste for pris på den enkelte boligen.

Finansiering:
Prosjektet er omsøkt for finansiering i husbanken med 85% av kjøpesum.
Det forutsettes 15% egenkapital / privatlån eller en kombinasjon av disse.
Lånetaker må bli godkjent som lånetaker i husbanken.
Utbygger er behjelpelig i søknadsprosessen.
Andre finansieringsoppsett kan utarbeides sammen med den enkelte 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 tomtetilpasninger.

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

Prisliste:

Bolig	Leil. nr.	BRA / P-rom	Pris	Husbanklån 85%	Pris pr. mnd. *
R1	R1 - 1	140 m2 / 115 m2	SOLGT		
R1	R1 - 2	140 m2 / 115 m2	4.690.000,-	3.986.500,-	16.900,-
R2	R2 - 1	140 m2 / 115 m2	4.690.000,-	3.986.500,-	16.900,-
R2	R2 - 2	140 m2 / 115 m2	SOLGT		

Priser pr. januar 2026

* Renteutgifter er beregnet uifra Husbankens rente pr. 01.09.25 på 4,45%
22% skattelette av renteutgifter er hensyntatt.
Pris pr. mnd. gjelder husbanklånet inkludert avdrag.
Kostnader med evt. 2. prioriteringslån kommer i tillegg.

Det forutsettes 15% egenkapital / privatlån eller en kombinasjon av disse.
Andre finansieringsoppsett kan utarbeides sammen med den enkelte kunde.

Boligene vil bli organisert i et sameie med 8 seksjoner.

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

