



STEMMENMARKA BKSI

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Salgsoppgave

Prosjektbeskrive

Romskjema Prosjekt nøkkelferdig

Romskjema Prosjekt klar til maler

Endringsliste

Tegninger

Situasjonsplan

Beskrivelse rørlegger

Leveranse Elektro

Kjøkken

Soldiagram, 21.juli kl 18

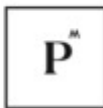
Soldiagram, 21.mars kl 15

Reguleringsplan

Detaljregulering

Bustadoppføringslova

SALGSOPPGAVE



PRIVATMEGLEREN

Salgsoppgave med prislister Stemmenmarka BKS1

Selger

Navn: SI Prosjekt AS

Adresse: Ånestadvegen 12,

4360 Varhaug

Org.nr: 985 253 145

Prislister datert 03.04.2024

| Bolig | BRA/P-rom | Sporstbod | Soverom | Pris | Dok.avgift | Omk. | Pris ink. omk. |
|-------|-----------|-----------|---------|-------------|------------|----------|----------------|
| 101 | 104 kvm | 5 kvm | 3 (4) | 4 490 000,- | 27 500,- | 28 842,- | 4 518 842,- |
| 102 | 115 kvm | 5 kvm | 3 (4) | 4 590 000,- | 27 500,- | 28 842,- | 4 618 842,- |
| 103 | 115 kvm | 5 kvm | 3 (4) | 4 590 000,- | 27 500,- | 28 842,- | 4 618 842,- |
| 104 | 115 kvm | 5 kvm | 3 (4) | 4 590 000,- | 27 500,- | 28 842,- | 4 618 842,- |
| 105 | 115 kvm | 5 kvm | 3 (4) | SOLGT | 27 500,- | 28 842,- | SOLGT |

Omkostninger

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

- Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingtidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være 1 100 000,- per bolig.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 585,-
- Gebyr for pantattest kr 172,-

Registerbetegnelse

Gnr. 10, bnr. 305 og 306 i Time Kommune

Eiendommen vil bli delt, og hver enhet får egen tomt med eget matrikkelbrev.

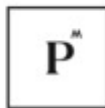
Beliggenhet:

Boligfeltet har kort vei inn til sentrum, samt til flotte tur- og friluftsområder med rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Blant annet er det kort vei til "Tjødnå". Ellers har man Sandtangen og Njåskogen som byr på gode turstier og lysløype året rundt. Langs østsiden av Frøylandsvatnet er det opparbeidet turvei fra Bryne til Kvernaland, over "Midgardsormen".

Bryne fotballklubb holder til ved Bryne stadion og har ca. 50 lag i aldersbestemte klasser. Stadionanlegget har gressbane, kunstgressbane og innendørs treningshall. Bryne har også tennisklubb, taekwon-do klubb, karateklubb, svømmeklubb og håndballag. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Ved elven Bryneåna finner du Fritz Røed skulpturpark. I enden av parken ligger Bryne mølle med utstillingslokaler, scene og kafé. Ikke langt fra parken ligger også Garborgsenteret som er et nasjonalt formidlingssenter for forfatterskapene til Hulda og Arne Garborg. I underetasjen på senteret finner du Time bibliotek.

Prosjektet



PRIVATMEGLEREN

På kanten av Bryne - med kort vei til by og land - kommer Stemmenmarka. Dette prosjekt er for deg som søker et boområde med litt ekstra armslag både for deg og dine, men med kort vei til sentrum, butikkhandel, Bryne sine hjemmekamper og turområdene rundt Eivindholdstjørn.

Roa ner- i det åpna landskapet

Et godt boområde skal også ha gode rom mellom boligene. Den helhetlige tanken gjelder derfor også for hvor man parkerer, hvor man sitter og hvor man leker. De små møtene i hverdagen.

Boligene

Blant disse boligene, signert SI Prosjekt, finner vi en bolig på 104 kvm og fire litt større boliger på 115 kvm. Boligene er planlagt og tegnet for romslighet og fleksibilitet - perfekt tilpasset den moderne familie. Fra bakkeplan kommer du inn i en romslig entre. Her finner du et soverom, som også kan benyttes som hobbyrom. Videre innover i boligen passerer du baderom, vaskerom, gjestetoalett og to romslige soverom før du ender opp på hagesiden.

Fra den romslige entreen kan du ta trappa opp i andre etasje hvor du møter stue/allrom med integrert kjøkken og spiseplass. Store vindusflater på begge sider sørger for at dagslyset hentes inn og gir den allerede gode romfølelsen enda et løft. I denne etasjen har du også mulighet for et fjerde soverom. Fra kjøkken har du direkte tilgang til solrik balkong på ca. 7 kvm. Oppsummert er dette altså en stor og fleksibel bolig med boltreplass for hele familien.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 som ligger ca. 600 meter fra boligområdet, Coop Obs, Extra og Mega. Coop Obs ligger på M44 senteret i Bryne. Her finner man et rikt utvalg butikker og forretninger, samt flere spisesteder. Ønsker du andre alternativer har Jærhagen kjøpesenter mye å tilby, samt Kvadrat kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Håland som ligger ca. 550 meter unna boligen. Fra Bryne stasjon tar toget deg til Stavanger på ca. 32 min. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Bryne sentrum, 25 min til Sandnes, 29 min til Stavanger lufthavn og 39 min til Stavanger.

Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til Eivindsholen FUS barnehage, 1,8 km til Rosseland skule og 2,4 km til Bryne Ungdomsskule. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Arealangivelse bolig og tomt

Bolig 101:

BRA/P-rom: 104 kvm
Sporstbod: 5 kvm
Tomt: Ca 164 kvm

Bolig 102:

BRA/P-rom: 115 kvm
Sporstbod: 5 kvm
Tomt: Ca 164 kvm

Bolig 103:

BRA/P-rom: 115 kvm
Sporstbod: 5 kvm
Tomt: Ca 164 kvm

Bolig 104:

BRA/P-rom: 115 kvm
Sporstbod: 5 kvm
Tomt: Ca 164 kvm



PRIVATMEGLEREN

Bolig 105:

BRA/P-rom: 115 kvm

Sporstbod: 5 kvm

Tomt: Ca 219 kvm

Eiendommen vil bli delt opp i forbindelse med overdragelsen, og hver enhet får egen tomt med eget matrikkelbrev. Eksakt størrelse vil fremkomme av eiendommens matrikkelbrev etter fradeling. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv innvendig bod, sjakter og loftsrom. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få bruksarealet. Illustrasjoner/perspektiver kan ikke brukes som dokumentasjon av kontraktsmessige forhold.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger.

Innhold

Bolig 1:

1.etasje: P-rom: Entré, tre soverom, bad, gjeste-WC og vaskerom

2.etasje: P-rom: Stue/kjøkken og mulighet for soverom/kontor

Annet: sportsbod og balkong.

Bolig 2:

1.etasje: P-rom: Entré, tre soverom, bad, gjeste-WC og vaskerom

2.etasje: P-rom: Stue/kjøkken og mulighet for soverom/kontor

Annet: sportsbod og balkong.

Bolig 3:

1.etasje: P-rom: Entré, tre soverom, bad, gjeste-WC og vaskerom

2.etasje: P-rom: Stue/kjøkken og mulighet for soverom/kontor

Annet: sportsbod og balkong.

Bolig 4:

1.etasje: P-rom: Entré, tre soverom, bad, gjeste-WC og vaskerom

2.etasje: P-rom: Stue/kjøkken og mulighet for soverom/kontor

Annet: sportsbod og balkong.

Bolig 5:

1.etasje: P-rom: Entré, tre soverom, bad, gjeste-WC og vaskerom

2.etasje: P-rom: Stue/kjøkken og mulighet for soverom/kontor

Annet: sportsbod og balkong.

Antall soverom

3-4



PRIVATMEGLEREN

Etasjer

2

Eierform

Selveier

Boligtype

Prosjekterte rekkehus

Byggemåte

Leveranser i henhold til TEK 17. Se leveransebeskrivelse fra utbygger.

Parkering/Garasje

Parkering i carportsanlegg. Det vil opprettes et realsameie hvor hver bolig får en like stor andel hver.

Byggeår

2023

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør i forbindelse med overtakelse.

Det vil bli utsendt faktura fra Privatmegleren Jæren i samsvar med Bustadsoppføringslova §12. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Tilvalg

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

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

Kommunale avgifter og formuesverdi

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

Vei, vann og avløp

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

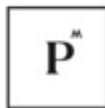
Internett og tv-leverandør

Altibox – Lyse fiber.

Trekkerør til fiber blir lagt opp til boligene. Kunde kan bestille fiber fra Altibox i etterkant av overtakelse.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til boligformål iht Plan nr 0458.00 Detaljregulering for budstadfortetting sør for Brøytvegen, Håland datert 01.12.2021



PRIVATMEGLEREN

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 31.12.2023.

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

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

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

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

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

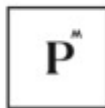
Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort. Kunde er selv ansvarlig for utvask av boligen etter overtakelse.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

Utomhusarealer

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.



PRIVATMEGLEREN

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Oppvarming

Bolig leveres med varmekabler i gulv på bad og vaskerom, samt stålpipe startpakke som avsluttes i himling innenfor klimaskjerm. Ildsted kan avtales levert som tilvalg.

Adgang til utleie

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

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening.

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

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

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

Heftelser/servitutter

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg.

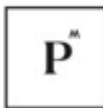
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

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

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

1904/900092-1/44 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST

17.12.1904



PRIVATMEGLEREN

OVERFØRT FRA: 1121-10/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1907/900087-1/44 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

30.05.1907

BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1926/900078-1/44 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

08.11.1926

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1933/900083-1/44 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

19.12.1933

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/3239-1/44 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

04.07.1962

VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I
FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/1421-1/44 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

14.03.1972

RETTIGHETSHAVER: MAUDAL KRAFTLAG

OVERFØRT FRA: 1121-10/109

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/5634-1/44 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

29.09.1972

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1973/1574-1/44 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST

07.03.1973

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1974/1922-1/44 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

19.03.1974

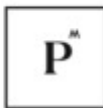
OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/6662-1/44 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

04.07.1988

RETTIGHETSHAVER: TIME KOMMUNE



PRIVATMEGLEREN

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/3734-1/44 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

04.05.1992

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om hus for teleteknisk utstyr mv

OVERFØRT FRA: 1121-10/109

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/877-1/44 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

31.01.1995

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2005/1924-1/44 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

03.03.2005

Rettighetshaver: LYSE GASS AS.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 1121-10/1

Gjelder denne registerenheten med flere

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

Selgers forbehold

Om igangsettingstillatelse fra Time kommune innen 6 uker fra

a) Signert kjøpekontrakt

b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Forsinket levering

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Avbestilling

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

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

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.



PRIVATMEGLEREN

Avtalebetingelser

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Eventuell transport av avtalen

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et transportgebyr på kr. 50 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Detaljprosjektering

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er vegtgykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.



PRIVATMEGLEREN

Andre relevante opplysninger

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at Privatmegleren kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Garantier

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen, og interessentene må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.



PRIVATMEGLEREN

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Bindende kjøpbekreftelse

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Se for øvrig rettleiding på kjøpbekreftelsen.

Finansiering

Privatmegleren setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Nordea.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Informasjon til salgsoppgaven

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

ANSVARLIG MEGLER/KONTAKPERSON

Ansvarlig megler

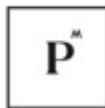
Navn: Hanna Kverneland
e-post: hanna.kverneland@privatmegleren.no
Tittel: Prosjektansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Kontaktperson

Navn: Bjørn Rune Salte, telefon 41 60 77 81
Tittel: Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
Privatmegleren Jæren AS
Adresse: Torggata 2, 4340 Bryne
org.nr. 921 659 806

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

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



PRIVATMEGLEREN

SALGSVILKÅR/VEDLEGG

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- Standard kjøpekontrakt
- Plantegning datert 15.12.2021
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert 15.12.2021
- Situasjonsplan/utomhusplan datert 15.12.2021
- Prosjektbeskrivelse
- Romskjema klar for maler datert 01.01.19
- Romskjema nøkkelferdig datert 01.01.19
- Kjøkkentegninger datert 14.02.2022
- Leveranse rørlegger datert: 19.08.2022
- Leveranse elektriker
- Grunnboksutskrift datert 29.08.2022
- Reguleringsplan m/bestemmelser datert 09.12.2021
- Bustadoppføringslova

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgaven er datert 06.09.2022



PROSJEKTBEKRIVE

BESKRIVELSE BKS1 STEMMENMARKA



SI BYGG
NORRØN GRUPPEN

- SI Prosjekt vil i alt vårt arbeid, fra første møte med kunden, vektlegge kundens ønsker og behov.
- SI Prosjekt samarbeider bare med kvalifiserte underleverandører.
- Håndverkerne som engasjeres av vårt firma innehar den kompetanse, som til enhver tid er påkrevet.
- SI Prosjekt ønsker at du som kunde skal gi deg god tid i planleggingsfasen. Derfor har vi utarbeidet en detaljert beskrivelse av et standard byggeri. Studer denne beskrivelse nøye og ta gjerne kontakt med vårt firma, dersom det skulle være noe som er uklart.
- Er det X i boksen under leveransepunktene betyr det at det er Deres ansvar som kjøper og oppfylle/levere disse tingene.
- Vi gjør Dere oppmerksom på at materialvalg/produktleveranser kan avvike fra leveransebeskrivelsen/tegninger så lenge dette ikke går ut over kvalitet og til enhver tid gjeldende forskrifter. Det samme gjelder for bygningstekniske detaljer som for eksempel” kasser” for røyr eller kanaler.
- SI Prosjekt tar ikke ansvar for feil behandling av paneler, plater etc. Dere må selv passe på at det er varme og riktig luftfuktighet mens egne arbeider pågår. Når dere har påbegynt overflatebehandling har dere selv godkjent og akseptert underlaget. Kontakt oss gjerne før dere går i gang med maling, lakking, tapetsering, gulvlegging etc. Når det gjelder trapper og listverk som blir levert overflatebehandlet fra produsent, må dette anses som ferdig grunnet. Flikking/Sparkling og toppstrøk av spikerhull og gjæringer må påberegnes og ligger under ansvaret for malerarbeid.
- Dersom maler arbeid er en del av leveransen fra SI Prosjekt vil malearbeidet bli utført etter NS 3420-T:2019 K2 (Normal kvalitet og glans) og det vil bli god håndverksmessig standard. Overflater med sidelys kan komme til å fremstå som ujevnt malerbehandlet med skyggevirksomheter på grunn av variasjon i underliggende overflate. For å unngå dette, eller ved valg av høyere glans på maling, kan NS 3420-T:2019 K3 (beste etiske kvalitet) velges som et tilvalg.

- I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling, ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig stander.
- For de arbeider forbrukeren selv skal utføre, må dere sørge for ansvarsrett iht. plan og bygningsloven. For øvrig skal forbrukerens arbeider være i samsvar med gjeldene lover, forskrifter og offentlige vedtak som gjelder for byggeprosessen.
- Møbler eller andre illustrasjoner som viser på tegninger er ikke medtatt i vår leveranse, unntatt når dette er spesielt nevnt i kjøpekontrakt.
- Alle boliger, hytter, leiligheter og produkter krever vedlikehold etter overtakelse. Forbruker må derfor sette seg inn i alle produkter og produsenter sine krav til vedlikehold for at garantier skal gjelde. Dere vil ved overtakelse motta FDV-dokumentasjon som det er viktig at dere leser og setter dere inn i.
- Dette er en omfattende leveransebeskrivelse som i enkelte tilfeller inneholder flere eller andre ting enn det dere som kjøper ønsker med i leveransen, eller har fått tilbud på. Det vil derfor bli utarbeidet eget romskjema til notater og forandringer som er i tråd med deres ønsker. Endringer som blir avtalt i romskjema vil alltid gjelde foran det som står i denne standard leveransebeskrivelse.
- Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til oppgitte mål på tegninger, men vil være i henhold til tekniske forskrifter. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.
- Våre boliger/hytter/leiligheter blir prosjektert, dimensjonert og energi/varmetapsberegnet etter gjeldene TEK, lover og forskrifter. Pipe og/eller varmekilde/oppvarming i henhold til gjeldene krav er inkludert i vår leveranse.
- Ved oppføring av leilighetsbygg og/eller eneboliger i rekke, er husnummerskilt medtatt i leveransen fra SI Prosjekt.
- Sentrale og lokale myndigheter kan i enkelte tilfeller stille krav eller komme med endringer som medfører montering av utstyr som ikke er medtatt i vår leveranse. Dette kan være utstyr som vannmåler, trykkreduksjonsventil, nettverkskabling, osv. Dette gjelder også eventuell krav/behov til solskjerming, for å tilfredsstillende krav til inneklimate.
- Det vil bli avholdt egne møter mellom forbruker og rørlegger, elektriker, kjøkkenleverandør osv. før oppstart. Det vil i disse møter bli gått igjennom den aktuelle leverandør sine leveranser i detalj. Det kan i disse møter avtales endringer etter kundens ønsker og behov. Aktuelle priskonsekvenser av endringer, avtales direkte med den ansvarlige leverandør, og blir fakturert av SI Prosjekt.
- Alle forandringer i forhold til tegninger, beskrivelser, rom skjema eller kontrakter skal være avtalt skriftlig, og gå igjennom SI Prosjekt sitt kvalitetssikringssystem. Dette for å unngå misforståelser for begge parter.
- Arbeider eller leveranser som ikke er nevnt i beskrivelse, romskjema eller i våres kontrakter er ikke medtatt i våres leveranse.
- Leveransebeskrivelsen er kun gyldig i underskrevet stand.

LEVERANSE BESKRIVELSE

SI PROSJEKT AS

Innhold:

- 1) **Tegninger/søknadsarbeid**
- 2) **Gebyrer/Avgifter**
- 3) **Forsikring**
- 4) **Byggestrøm**
- 5) **Uttørking**
- 6) **Rydding**
- 7) **Tomt**
- 8) **Grunnarbeid**
- 9) **Fundament/Grunnmur**
- 10) **Rørleggerarbeid**
- 11) **Tømmermannsarbeid**
- 12) **Innvendig bekledning**
- 13) **Trevareleveranse**
- 14) **Ytterdører**
- 15) **Vinduer/Terrassedører**
- 16) **Innerdører**
- 17) **Kjøkkeninnredning**
- 18) **Garderøber**
- 19) **Trapper**
- 20) **Garasjeport**
- 21) **Miljø/Sikkerhet**
- 22) **Elektrikerarbeid**
- 23) **Belysning**
- 24) **Varme**
- 25) **Maler arbeid**
- 26) **Sluttrensjøring**
- 27) **Fellesområde**
- 28) **Diverse**

1)

TEGNINGER/SØKNADARBEIDER:

Holdes av SI Prosjekt.

2)

GEBYRER/AVGIFTER:

Alle gebyrer/avgifter er inkludert, bortsett fra tinglysningsgebyr og dokument avgift som er spesifisert med egne priser i kontrakt.

3)

FORSIKRING:

SI Prosjekt holder boligen forsikret i hele byggeperioden.

4)

BYGGESTRØM:

Holdes av SI Prosjekt.

5)

UTTØRNING:

SI Prosjekt vil kontrollere at boligen er tilstrekkelig tørr, før innvendige platearbeider kan igangsettes.

Byggherre er ansvarlig for å påse at det er riktig luftfuktighet og varme på i huset mens egne arbeider pågår. Når kjøper starter malerarbeider og gulvleggingsarbeider har de selv godkjent underlaget.

På støpte gulv må ev. varmekabler stå på minimum 4 uker før legging av gulvbelegg.

6)

RYDDING:

SI Prosjekt er ansvarlig for at byggeplass/bygg er forsvarlig ryddet til enhver tid mens deres arbeider pågår.

Kjøper er selv ansvarlig for rydding mens egne arbeider foregår. Containere under SI Prosjekt sine arbeider er medregnet.

7)

TOMT:

Tomten leveres fri for andre heftelser enn hva som evt. fremkommer av kjøpekontrakten.

8)

GRUNNARBEIDER:

SI Prosjekt leverer grunnarbeidene.

I dette inngår eventuell skogning av tomt.

Utgraving samt nødvendige sprengearbeider.

Nødvendige grøftarbeider frem til vei.

Tilfylling til grunnmurer, grusing av gårdsrom samt stedlig jord for grøntanlegg og nødvendige murer.

9)

FUNDAMENTER, GRUNNMUR:

Betongarbeid er inkludert i leveranse fra SI Prosjekt, utført av underleverandør

- Fundamentering utføres med armert betong og dimensjoneres etter gjeldene forskrifter.

- Grunnmur leveres med armert betong.

Leveres huset helt eller delvis med plate på mark, leveres frostmur som er isolert iht. gjeldene forskrifter.

-Gulv på grunn leveres med forskriftsmessig isolasjon og armering samt radonsperre.

Gulvet leveres med overflate klar for legging av parkett.

Evt. Sparkling ved valg av annen type gulv en parkett, er ikke med i leveransen.

10)

RØRLEGGARBEID:

Se eget vedlegg/beskrivelse fra rørlegger.

11)

TØMMERMANN SARBEID:

SI Prosjekt stiller strenge krav til sine håndverkere og garanterer for håndverksmessig utført arbeid.

KONSTRUKSJON:

Ytterveggene utføres av bindingsverk

Bjelkelag, takverk, søyler og dragere dimensjoneres i.h.t gjeldende forskrifter.

Til alt utvendig og innvendig arbeid som ikke blir skjult, benyttes galvanisert, rustfritt eller syrefast festemateriale.

ISOLASJON:

De forskjellige bygningsdeler isoleres i.h.t gjeldende byggeforskrifter og utarbeidet energi/varmetapsberegning for gjeldende bolig med mineralull. Det er ikke beregnet isolasjon mellom etasjene internt i boligen. Dette kan leveres mot pristillegg.

Yttervegger: Min 200mm isolasjon

Bjelkelag mot kaldt loft: Iht. gjeldende forskrifter

Skråtak over boligrom: Iht. gjeldende forskrifter

Påføring mot betongvegg: Iht. gjeldene forskrifter.

Som diffusjonstetting nyttes 0.15 plastfolie m/klemte skjøter.

Øvrige innvendige skillevegger isoleres ikke, selv om dette skulle vise på plantegninger.

YTTERVEGGER:

Yttervegger kles utvendig med GU-gips plater. Det utlektes med strø for å sikre lufting bak kledning. Kledningen leveres som Gran dobbel falset ny type kledning montert stående. Grunningsmalt/beiset fra fabrikk i farge som vist på salgstegninger. Det

leveres også et mellomstrøk. Toppstrøk anbefales innen første år. Farge avvik fra tegning kan forekomme fra virkelig produkt. Utvendig belistning utføres med gran og/eller furu CU impregneret ru kledning grunningsmalt fra fabrikk i farge stander hvit.

TAKVERK:

Takverk utføres som sperretak eller takstolkonstruksjon og dimensjoneres etter gjeldene forskrifter. Det monteres OSB/spon/kryssfiner plater på sperr. Kompakt tak som isoleres på oversiden leveres. Isolasjonstykkelse iht. krav.

Taktekke består av takbelegg.

TAKFREMSPRING OG VINDSKIER:

Vindski leveres som enkle m/dekkbord. Underkledning leveres som panel i gran/furu. Alt leveres ferdig gr. malt fra fabrikk i farge som på bygningskropp ellers. Utvendige søyler leveres som impregneret 4x4" søyle.

BALKONGER:

Terrasse på bakkeplan leveres ikke som standard. Dette kan velges som tilvalg. Balkonger med boligrom under leveres som tett med membran belegg og terrassebord i dimensjon 28x120mm lagt over. Rekkverk utføres i henhold til tegninger.

TAKRENNER:

Leveres komplett i Aluminium sort m/bordbeslag og nedløpsrør som kobles til overvannsledninger.

GARASJE:

Garasje leveres ikke. Beregnet felles parkering i carport på område GB/GF1. 1 oppstillingsplass per enhet.

12)

INNV. KLEDNING:

GULV:

Betong på grunn.
På bjelkelag legges 22mm sponplater.

VEGGER:

Alle innvendige vegger kles med 13mm Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid.

HIMLING:

Lektes ned elektrikerlekter og kles med 13mm gipsplater, klar for sparkel og maler arbeid.

LISTVERK:

Beregnet listefri løsning i tak/vegg.
Karmplater leveres som furu stander rund type, dimensjon 12x58mm
Fotlist leveres som furu stander type, dimensjon 12x58mm.

Alt listverk leveres malt fra fabrikk i farge NCS S 0502-Y, stander hvit.

13)

TREVARELEVERANSER:

SI Prosjekt stiller strenge kvalitetskrav til underleverandører for derved å sikre kunden optimale leveranser.

14)

YTTERDØRER:

Hoveddør leveres av merke Nordan type Horisont Tana (eller tilsvarende) i farge NCS8500N.
Bod dør leveres av merke Nordan type Horisont Glomma (eller tilsvarende) i farge NCS8500N
Dørvidere leveres som stander stål matt krom/Alu.

15)

VINDUER/TERRASSEDØRER:

Vinduer og terrassedører, leveres i henhold til tegninger av merke Uldal eller Nordan, ferdig malt i farge S0502Y. Svart. Alle vinduer leveres og beregnes med U-verdi iht. gjeldene forskrifter og utarbeidet energi/varmetapsberegning for gjeldene bolig. Vinduer og dører i yttervegg leveres med foring av MDF/Furu i farge S0502Y

16)

INNERDØRER:

Leveres som hvite formpresset av merke Swedoor Easy (eller tilsvarende) type slett med hvitmalt karm fra fabrikk farge NCS S 0502-Y.
Dørvidere leveres av som stander stål matt krom/Alu.

17)

KJØKKENINNREDNING/MONTERING:

Er inkludert i leveranse i henhold til vedlagte tegninger. Inkludert montering.
Hvitevarer er ikke med i leveransen, men kan tilbys som tilvalg.
Kjøkken hette er med i leveransen.
Alternativer kan velges hos kjøkkenleverandør.
Ekstra kjøp utover medregnet sum, gjøres opp mellom kjøper og selger.

18)

GARDEROBER:

Garderober er ikke medregnet i leveransen.
Garderober kan tilbys som tilvalg, og anbefalt avtalt via kjøkkenleverandør.

19)

TRAPPER:

Standard tett furu, ferdig behandlet med hvite vanger og rekkverk samt eikebeis i trinn. Trapp er av merke Stryntrappa type Fauna.
Alternativ kan velges mot tillegg i pris.

20)

GARASJEPORT:

Leveres ikke.

21)

MILJØ/SIKKERHET

VENTILASJON:

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Virkningsgrad iht. gjeldene forskrifter.

22)

ELEKTRIKERARBEIDER:

Se vedlegg fra Elektriker.

23)

BELYSNING

X Holdes av byggherre/kjøper. Standard belysningspakke kan tilbys som tilvalg. Spotter og ekstra leveranse ut over standard kan avtales nærmere med elektriker.

24)

VARME:

Bolig leveres med varmekabler i gulv for bad og vaskerom, samt stålpipes startpakke som avsluttes i himling innenfor klimaskjerm. Ildsted kan avtales levert som tilvalg.

25)

MALERARBEID:

X Holdes av kjøper.

Ferdig sparklet og malt bolig kan avtales som tilvalg. Se tilvalgs liste.

26)

SLUTTRENGJØRING:

SI Prosjekt vil rydde ut og støvsuge bolig før overtakelse, «byggerengjort»
Utvask/sluttrensjøring av bolig før innflytting holdes/utføres av kunde.

27)

FELLES:

Det vil ikke bli opprettet felles sameie for delfeltet. Eiendommen vil bli delt med eget gårds og bruksnummer.

28)

DIVERSE:

Eventuelle avvik, se romskjema som gjelder foran denne beskrivelse.
Romskjema tilpasses den enkelte kjøpers ønsker og behov.

3D VISUALERING FORBEHOLD

Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggerens leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

Sted:

Kjøper

.....

Dato/- 20....

SI Prosjekt AS

.....

ROMSKJEMA
PROSJEKT
NØKKELFERDIG

| | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Kontraktsgrunnlag ROMSKJEMA – Nøkkelferdig | SI. BYGG Egne dok. KS-system | Dok nr NB - 0300 | Rev nr 1 | Dato 01.01.19 | Godkjent AI |
| Firma SI PROSJEKT AS | Forhandler | | Rev nr 3 | Dato 24.06.19 | Godkjent AI |

| | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|------------|----------|------|-----|
| Tiltakshaver | SI Prosjekt AS | Telefon | 51791880 | | |
| Adresse | Ånestadvegen 12 4360 VARHAUG | Telefaks | | | |
| Postadresse | | Mobil tlf. | 93021102 | | |
| E-post adresse | post@sibbygg.no | | | | |
| Tiltak | Stemmen BKS1 | Tiltak nr. | | | |
| Adresse byggeplass | Stemmen BKS1 (Adresse ikke gitt) | Telefon | 93021102 | | |
| Postadresse | 4346 BRYNE | Gnr. | 10 | Bnr. | 306 |
| Kontaktperson | Asle Ingebretsen | Kommune | TIME | | |

| ROMSKJEMA | | | | | |
|--|--|---|--|-----------------|--------------------|
| 1 ETG. | | | | | |
| INNVENDIG OVERFLATE/ROM | GULV | VEGG | HIMLING | DØRER | LISTVERK |
| ENTRÉ / GANG 14,0 – 16,1 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit | Se egne notater | Se egne notater |
| SOVEROM/HOBBY 7,2 - 7,3 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Se egne notater | Se egne notater |
| BAD 5,4 – 6,6 M ² | Vinylbelegg. Valgfri farge innenfor standard prisklasse | Fibo trespo plater, Fortissimo serien | Gipsplater sparklet og malt, farge hvit | Se egne notater | Se egne notater |
| VASKEROM / TEK 4,6 – 5,5 M ² | Vinylbelegg. Valgfri farge innenfor standard prisklasse | Gipsplater Sparklet og malt farge hvit | Gipsplater sparklet og malt farge hvit | Se egne notater | Se egne notater |
| SOVEROM 11,5 – 11,8 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Se egne notater | Se egne notater |
| SOVEROM 7,0 – 8,0 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Se egne notater | |
| Wc 1,5 – 1,8 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Se egne notater | |
| BOD 5,0 M ² | Betong | Uinnredet | Uinnredet | Se egne notater | Ingen. |

| | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Kontraktsgrunnlag ROMSKJEMA – Nøkkelferdig | SI. BYGG Egne dok. KS-system | Dok nr NB - 0300 | Rev nr 1 | Dato 01.01.19 | Godkjent AI |
| Firma SI PROSJEKT AS | Forhandler | | Rev nr 3 | Dato 24.06.19 | Godkjent AI |

| 2. ETG. | | | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| INNSENDIG OVERFLATE/ROM | GULV | VEGG | HIMLING | DØRER | LISTVERK |
| ALLROM 39,0 – 43,0 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Se egne notater | Se egne notater |
| (SOVEROM / KONTOR) 9,4 – 10,8 M ² | Parkett 3 stav hvitpigmentert eik. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Gipsplater sparklet og malt hvit. | Se egne notater | Se egne notater |
| BALKONG 6,3 – 7,3 M ² | Tett balkong, med terrassebord. | Som fasade ellers iht. fasade tegning. | | Se egne notater | Ingen |
| NOTATER | | | | | |
| 1 | Innvendig listverk: Taklister: Listefri overgang Karm lister vinduer/dører i yttervegg: Furu glattkant dimensjon 10x58mm stander hvit. Karm lister dører innervegg: Furu glattkant dimensjon 10x58mm stander hvit. Fotlister: Furu glattkant dimensjon 10x58mm stander hvit. | | | | |
| 2 | Kjøkken: Leveres av Sigdal. Se kjøkkentegninger. | | | | |
| 3 | Maler arbeid: Alle vegger og tak sparklet og malt i farge hvit. Andre farger kan avtales med maler, mot et tillegg i pris. | | | | |
| 4 | Parkett: Parkett 3 stav hvitpigmentert / eller tilsvarende. Kan være problemer med leveranse av 3 stav eik grunnet krig i Ukraina, og mangel på råvarer. Andre produkter kan derfor måtte leveres, uten at dette går ut over kvalitet og sluttresultat. | | | | |
| 5 | Ventilasjons aggregat plasseres i vaskerom / tek | | | | |
| 6 | Garderobeskap: Leveres ikke. | | | | |
| 7 | Innerdører: Swedoor Easy slett. Farge S0502Y standard hvit. Eller tilsvarende. Karm leveres med tettelst. Flat terskel med luftespalte for balansert ventilasjon. | | | | |
| 8 | Ytterdør: Nordan Horisont Tana eller tilsvarende S0502Y farge. | | | | |
| 9 | Vindu, balkongdør og bod dør leveres i tre etter gjeldende krav. Farge S0502Y. | | | | |
| 10 | Utomhus: Gårdsrom leveres med gruset areal. Hagearealer utlagt maskinplanert vekstjord av stedlige masser som vist i situasjonsplan. | | | | |
| 11 | Terrasse bakkeplan leveres ikke, men kan tilbys som tilvalg. | | | | |
| 12 | Balkong: Leveres tekket, med terrassebord 28x125 mm. | | | | |
| 13 | Parkering i felles carport felt GB/GF1. En oppstillingsplass pr. boenhet. | | | | |

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Utført / Kontrollert av | Asle Ingebretsen |
| Dato | 03.05.2022 |
| Signatur | <i>Asle Ingebretsen</i> |



ROMSKJEMA
PROSJEKT KLAR TIL
MALER

| | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Kontraktsgrunnlag ROMSKJEMA – Klar til maler | SI. BYGG Egne dok. KS-system | Dok nr NB - 0300 | Rev nr 1 | Dato 01.01.19 | Godkjent AI |
| Firma SI PROSJEKT AS | Forhandler | | Rev nr 3 | Dato 24.06.19 | Godkjent AI |

| | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|------------|----------|----------|------|-----|
| Tiltakshaver | SI Prosjekt AS | Telefon | 51791880 | | | |
| Adresse | Ånestadvegen 12 4360 VARHAUG | | Telefaks | | | |
| Postadresse | | Mobil tlf. | 93021102 | | | |
| E-post adresse | post@sibbygg.no | | | | | |
| Tiltak | Stemmen BKS1 | Tiltak nr. | | | | |
| Adresse byggeplass | Stemmen BKS1 (Adresse ikke gitt) | | Telefon | 93021102 | | |
| Postadresse | 4346 | BRYNE | Gnr. | 10 | Bnr. | 306 |
| Kontaktperson | Asle Ingebretsen | Kommune | TIME | | | |

| ROMSKJEMA | | | | | |
|--|--|--|--|-----------------|--------------------|
| 1 ETG. | | | | | |
| INNVENDIG OVERFLATE/ROM | GULV | VEGG | HIMLING | DØRER | LISTVERK |
| ENTRÉ / GANG 14,0 – 16,1 M ² | Betong, klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | Se egne notater |
| SOVEROM/HOBBY 7,2 - 7,3 M ² | Betong, klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | Se egne notater |
| BAD 5,4 – 6,6 M ² | Vinylbelegg. Valgfri farge innenfor standard prisklasse | Fibo trespo plater, Fortissimo serien | Gipsplater sparklet og malt, farge hvit | Se egne notater | Se egne notater |
| VASKEROM / TEK 4,6 – 5,5 M ² | Vinylbelegg. Valgfri farge innenfor standard prisklasse | Gipsplater Sparklet og malt farge hvit | Gipsplater sparklet og malt farge hvit | Se egne notater | Se egne notater |
| SOVEROM 11,5 – 11,8 M ² | Betong, klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | Se egne notater |
| SOVEROM 7,0 – 8,0 M ² | Betong, klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | |
| Wc 1,5 – 1,8 M ² | Betong, klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | |
| BOD 5,0 M ² | Betong | Uinnredet | Uinnredet | Se egne notater | Ingen. |

| | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Kontraktsgrunnlag ROMSKJEMA – Klar til maler | SI. BYGG Egne dok. KS-system | Dok nr NB - 0300 | Rev nr 1 | Dato 01.01.19 | Godkjent AI |
| Firma SI PROSJEKT AS | Forhandler | | Rev nr 3 | Dato 24.06.19 | Godkjent AI |

| 2. ETG. | | | | | |
|---|--|--|--|-----------------|-----------------|
| INNVENDIG OVERFLATE/ROM | GULV | VEGG | HIMLING | DØRER | LISTVERK |
| ALLROM 39,0 – 43,0 M ² | Sponplater. Klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | Se egne notater |
| (SOVEROM / KONTOR) 9,4 – 10,8 M ² | Sponplater. Klar til underlag og parkett. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Gipsplater klar for sparkel og maler arbeid. | Se egne notater | Se egne notater |
| BALKONG 6,3 – 7,3 M ² | Tett balkong, med terrassebord. | Som fasade ellers iht. fasade tegning. | | Se egne notater | Ingen |
| | NOTATER | | | | |
| 1 | Innvendig listverk: Taklister: Listefri overgang Karm lister vinduer/dører i yttervegg: Furu glattkant dimensjon 10x58mm stander hvit. Karm lister dører innervegg: Furu glattkant dimensjon 10x58mm stander hvit. Fotlister: Furu glattkant dimensjon 10x58mm stander hvit. | | | | |
| 2 | Kjøkken: Leveres av Sigdal. Se kjøkkentegninger. | | | | |
| 3 | Maler arbeid: Ikke medtatt. Boligen leveres klar til maler. Se endringsliste. | | | | |
| 4 | Parkett: Ikke medtatt. Se endringsliste. | | | | |
| 5 | Ventilasjons aggregat plasseres i vaskerom / tek | | | | |
| 6 | Garderobeskap: Leveres ikke. | | | | |
| 7 | Innerdører: Swedoor Easy slett. Farge S0502Y standard hvit. Eller tilsvarende. Karm leveres med tettelist. Flat terskel med luftespalte for balansert ventilasjon. | | | | |
| 8 | Ytterdør: Nordan Horisont Tana eller tilsvarende. Farge S0502Y | | | | |
| 9 | Vindu, balkongdør og bod dør leveres i tre etter gjeldende krav. Farge S0502Y | | | | |
| 10 | Utomhus: Gårdsrom leveres med gruset areal. Hagearealer utlagt maskinplanert vekstjord av stedlige masser som vist i situasjonsplan. | | | | |
| 11 | Terrasse bakkeplan leveres ikke, men kan tilbys som tilvalg. | | | | |
| 12 | Balkong: Leveres tekket, med terrassebord 28x125 mm. | | | | |
| 13 | Parkering i felles carport felt GB/GF1. En oppstillingsplass pr. boenhet. | | | | |

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Utført / Kontrollert av | Asle Ingebretsen |
| Dato | 03.05.2022 |
| Signatur | <i>Asle Ingebretsen</i> |

ENDRINGSLISTE

BOLIG NR.:

VALG AV ENDRINGER STEMMEN BKS1

Nedenfor er det noen valgmuligheter som dere må ta stilling til. Kryss av ønskede valg.

| | |
|---|-----------------|
| Malerpakke, inkl. sparkling og maling av vegger og tak. Parkett 3 stav hvitpigmentert eik alle tørre rom. | 180.000,- |
| Endre fra tett dør til glassdør type Easy GW, eller tilsvarende. | 3.500,- |
| Andre typer innerdører. | Prisforespørsel |
| Tillegg for sentralstøvsuger ferdig montert, 2 uttak. | 15.000,- |
| Helflist bad. | Prisforespørsel |
| Hvitlasert eikespiler 21x 45 mm. (Montering ikke medtatt, utføres etter medgått tid). | 2.400,- pr. m2 |
| Terrasse 28x120 mm på bakkeplan ca. 20 m2 lagt på singel. | 32.000,- |
| Varmepumpe luft-luft. | 25.000,- |

Du/dere vil i tillegg bli kontaktet av:

KJØKKENLEVERANDØR for eventuelle endringer av kjøkken.

ELEKTRIKER for eventuelt flere elektriske punkter osv. Vi gjør oppmerksom på at punkter i lydskille vil bli utenpåliggende.

RØRLEGGER. Ta kontakt med vår rørlegger hvis dere vil ha annet utstyr enn det som er beskrevet.

MALER for endring av våtroms belegg og andre farger.

MURER for endring av fliser.

UTBYGGER: For valg av endringer på boligen.

Vi skal ha tilbake signert skjema.

...../..... 2022

.....
Kjøper/kjøpers underskrift

.....



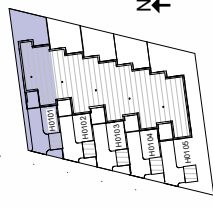
TEGNINGER

Tomt | H0101 | 168 m²

BRA - H0101

| | | | |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| BRA | H0101 | 1. etasje | 55 m ² |
| BRA | H0101 | 2. etasje | 50 m ² |
| Total BRA: | | | 104 m ² |
| Annet | H0101 | S. bod | 5 m ² |
| Total BRA: | | | 5 m ² |

| | | | |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| P.rom | H0101 | 1. etasje | 55 m ² |
| P.rom | H0101 | 2. etasje | 50 m ² |
| Total P.rom: | | | 104 m ² |
| S.rom | H0101 | S. bod | 5 m ² |
| Total S.rom: | | | 5 m ² |



| | | | | |
|------|--------------------|--------|--------|------------|
| B | Salgstegning | HE | HB | 30.05.2022 |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |

Prosjekt: **Stemmen BKS1**

Time kommune

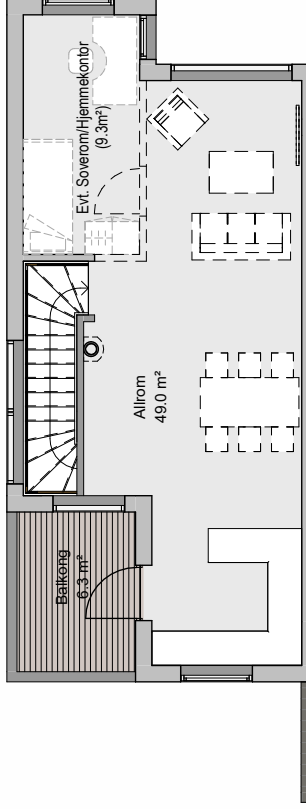


Oslo, Bismarcksg. 29, 0614 Stavsberg
www.stavark.no | E-post: post@stavark.no

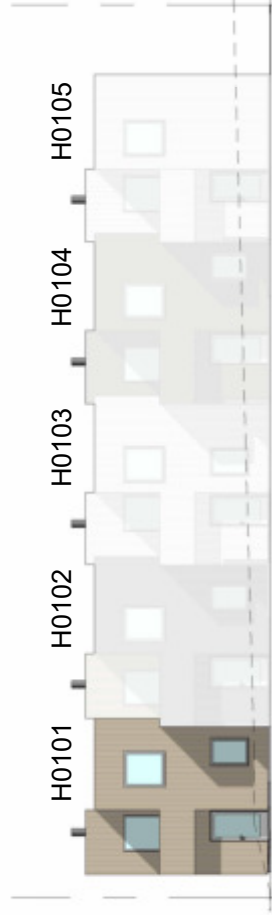
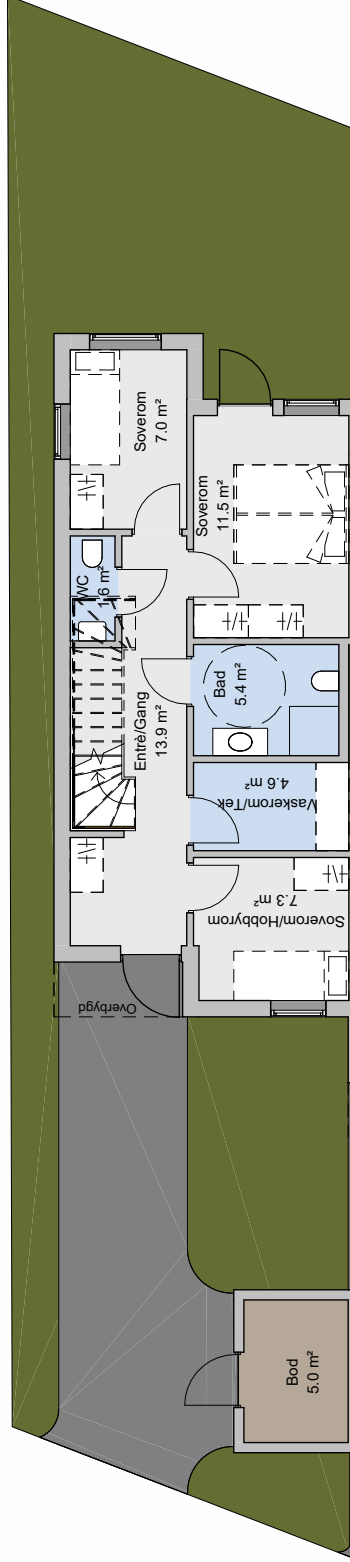
| | | | |
|-----------------|----------|--------------|----------|
| Prosjekt nr: | 20211325 | Tegnet av: | H.Eiriks |
| Tegningsstatus: | Salg | Kontrollert: | H.Bøe |
| Tegningsnavn: | | | |

Salgstegning BKS1 - H0101

| | | | | | |
|-------------|--------------------|---------|----|-------|------------|
| Målestokk: | 1:100 | Format: | A3 | Date: | 15-12-2021 |
| Tegningsnr: | A.60.BKS1.H0101.St | | | Rev: | B |



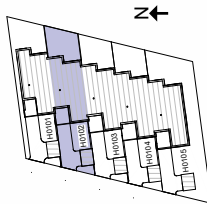
Evt. Soverom/Hjemmekontor (10.9m²)



Tomt H0102 154 m²

| BRA - H0102 | | | |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| BRA | H0102 | 1. etasje | 60 m ² |
| BRA | H0102 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total BRA: | | | 115 m ² |
| Annet | H0102 | S bod | 5 m ² |
| Total BRA: | | | 5 m ² |

| | | | |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| P.rom | H0102 | 1. etasje | 60 m ² |
| P.rom | H0102 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total P.rom: | | | 115 m ² |
| S.rom | H0102 | S bod | 5 m ² |
| Total S.rom: | | | 5 m ² |



| | | | | |
|------|--------------------|--------|--------|------------|
| B | Salgstegning | HE | HB | 30.05.2022 |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |

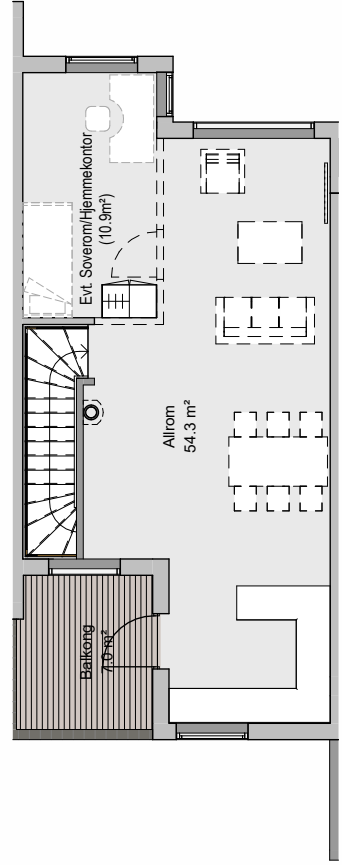
Prosjekt: **Stemmen BKS1**
Time kommune



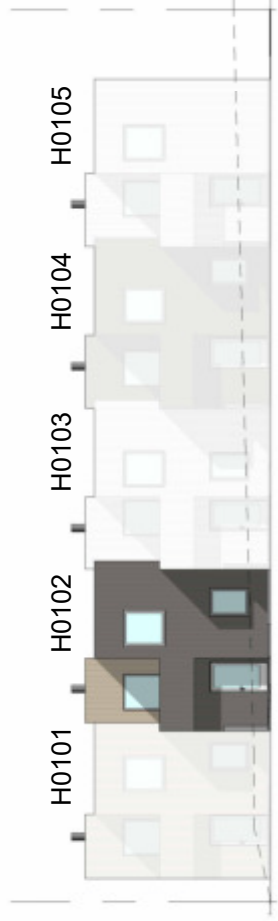
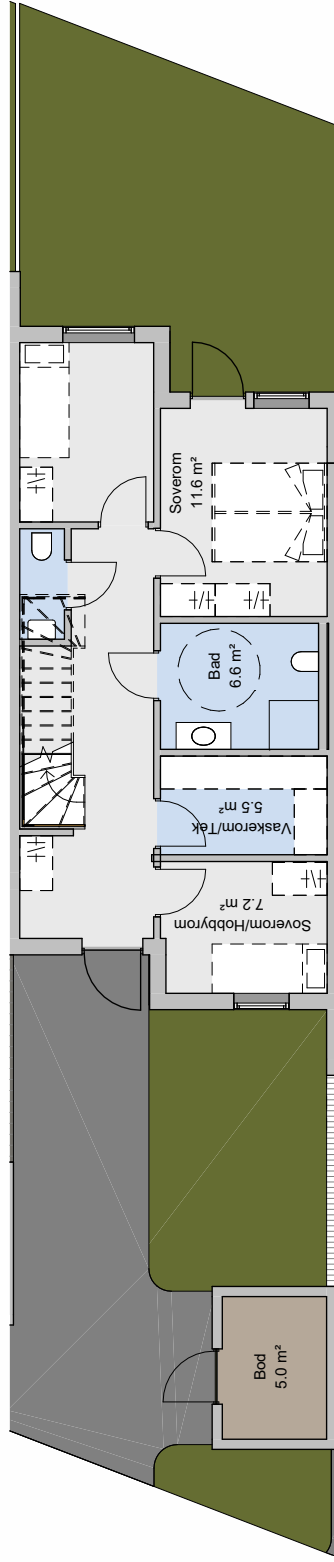
| | | |
|-----------------|------------|--------------|
| Prosjekt nr: | G.nr/B.nr: | Tegnet av: |
| 20211325 | | H.Eirik |
| Tegningsstatus: | | Kontrollert: |
| Salg | | H.Bøe |
| Tegningsnavn: | | |

Salgstegning BKS1 - H0102

| | | |
|--------------------|---------|------------|
| Målestokk: | Format: | Date: |
| 1:100 | A3 | 15-12-2021 |
| Tegningsnr: | Rev: | |
| A.60.BKS1.H0102.St | B | |



Evt. Soverom/Hjemmekontor (10.9m²)

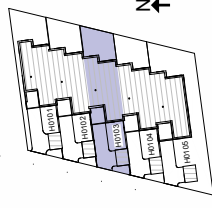


Tomt | H0103 | 154 m²

BRA - H0103

| | | | |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| BRA | H0103 | 1. etasje | 60 m ² |
| BRA | H0103 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total BRA: | | | 115 m ² |
| Annet | H0103 | S bod | 5 m ² |
| Total BRA: | | | 5 m ² |

| | | | |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| P.rom | H0103 | 1. etasje | 60 m ² |
| P.rom | H0103 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total P.rom: | | | 115 m ² |
| S.rom | H0103 | S bod | 5 m ² |
| Total S.rom: | | | 5 m ² |



| | | | | |
|------|--------------------|--------|--------|------------|
| B | Salgstegning | HE | HB | 30.05.2022 |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |

Prosjekt: **Stemmen BKS1**

Time kommune

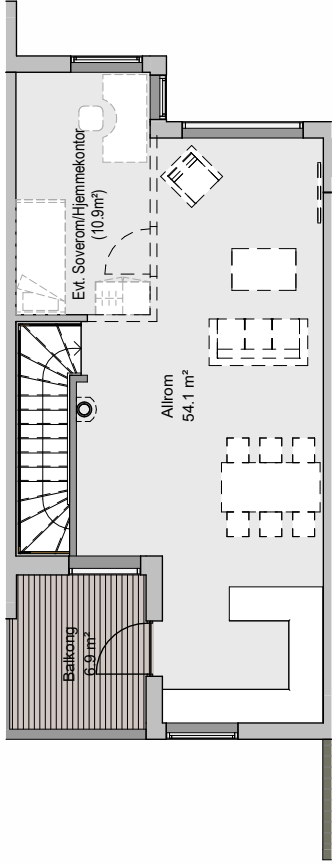


Olav Rosenkrantz 29, 4014 Stavanger
www.stavark.no / E-post: post@stavark.no

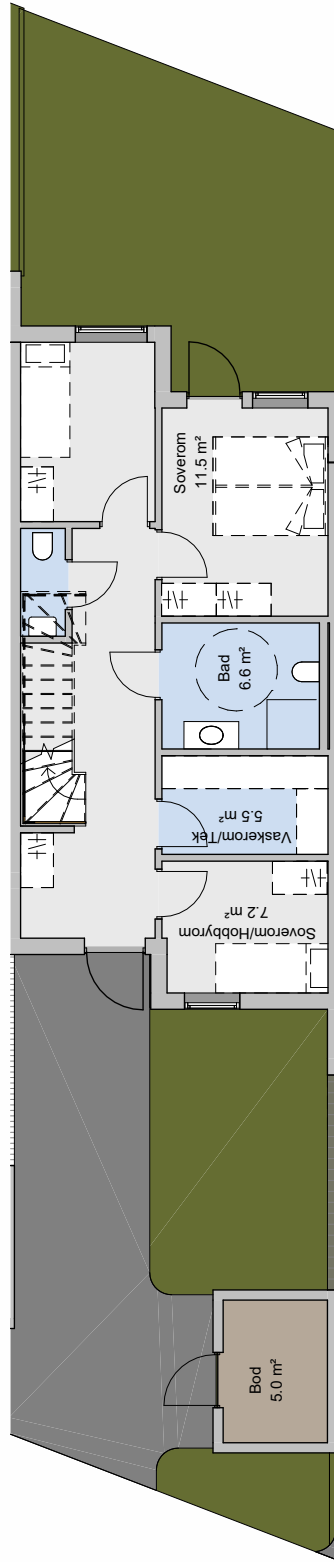
| | | | | | |
|-----------------|----------|------------|--|--------------|---------|
| Prosjekt nr: | 20211325 | G.nr/B.nr: | | Tegnet av: | H.Eirik |
| Tegningsstatus: | Salg | | | Kontrollert: | H.Bøe |
| Tegningsnavn: | | | | | |

Salgstegning BKS1 - H0103

| | | | | | |
|-------------|--------------------|---------|----|-------|------------|
| Målestokk: | 1:100 | Format: | A3 | Dato: | 15-12-2021 |
| Tegningsnr: | A.60.BKS1.H0103.St | | | Rev: | B |



Evt. Soverom/Hjemmekontor (10,9m²)

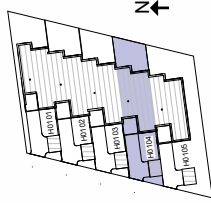


Tomt H0104 154 m²

BRA - H0104

| | | | |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| BRA | H0104 | 1. etasje | 60 m ² |
| BRA | H0104 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total BRA: | | | 115 m ² |
| Annet | H0104 | S.bod | 5 m ² |
| Total BRA: | | | 5 m ² |

| | | | |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| P.rom | H0104 | 1. etasje | 60 m ² |
| P.rom | H0104 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total P.rom: | | | 115 m ² |
| S.rom | H0104 | S.bod | 5 m ² |
| Total S.rom: | | | 5 m ² |



| | | | | |
|-----------|--------------------|--------|--------|------------|
| B | Salgstegning | HE | HB | 30.05.2022 |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
| Prosjekt: | | | | |

Stemmen BKS1
Time kommune

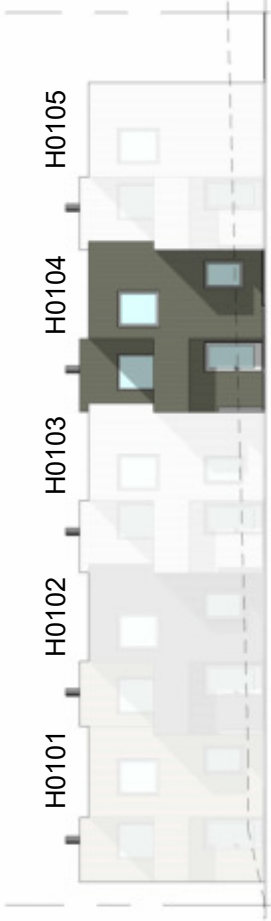
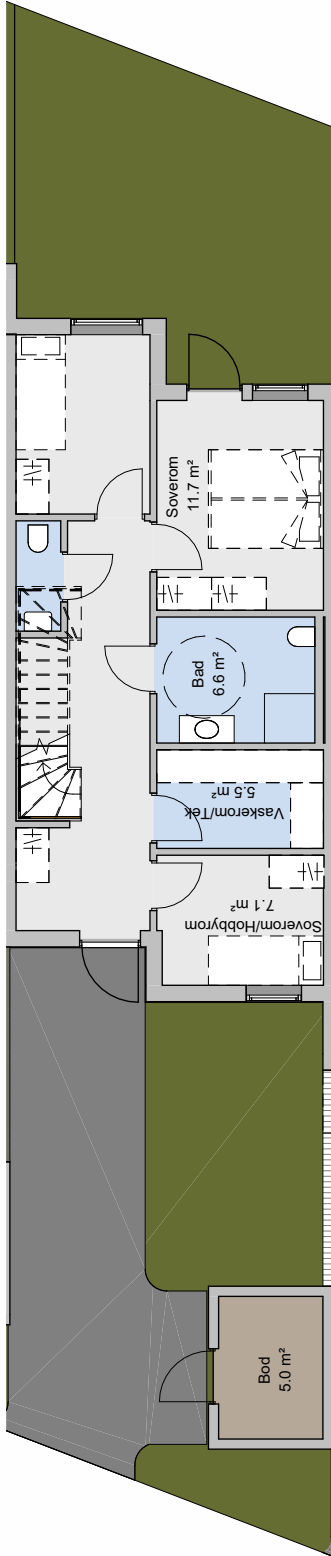
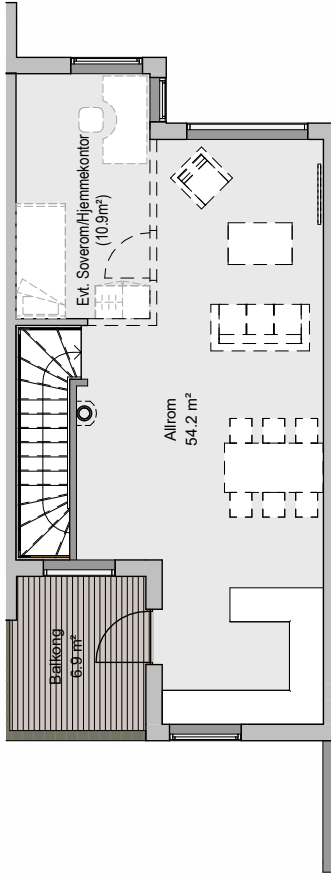


Oslo, Bismølle 29, 0614 Svanerør
www.stavark.no / E-post: post@stavark.no

| | | | | |
|-----------------|----------|------------|--------------|---------|
| Prosjekt nr: | 20211325 | G.nr/B.nr: | Tegnet av: | H.Eirik |
| Tegningsstatus: | Salg | | Kontrollert: | H.Bøe |
| Tegningsnavn: | | | | |

Salgstegning BKS1 - H0104

| | | | | | |
|-------------|-------|---------|----|-------|--------------------|
| Målestokk: | 1:100 | Format: | A3 | Date: | 15-12-2021 |
| Tegningsnr: | | | | | A.60.BKS1.H0104.St |
| Rev: | | | | | B |

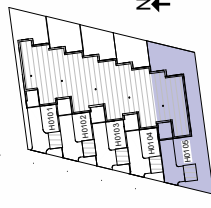


Tomt H0105 219 m²

BRA - H0105

| | | | |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| BRA | H0105 | 1. etasje | 60 m ² |
| BRA | H0105 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total BRA: | | | 115 m ² |
| Areall | H0105 | S bod | 5 m ² |
| Total BRA: | | | 5 m ² |

| | | | |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| P.rom | H0105 | 1. etasje | 60 m ² |
| P.rom | H0105 | 2. etasje | 55 m ² |
| Total P.rom: | | | 115 m ² |
| S.rom | H0105 | S bod | 5 m ² |
| Total S.rom: | | | 5 m ² |



| | | | | |
|------|--------------------|--------|--------|------------|
| B | Salgstegning | HE | HB | 30.05.2022 |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |

Prosjekt:

Stemmen BKS1

Time kommune

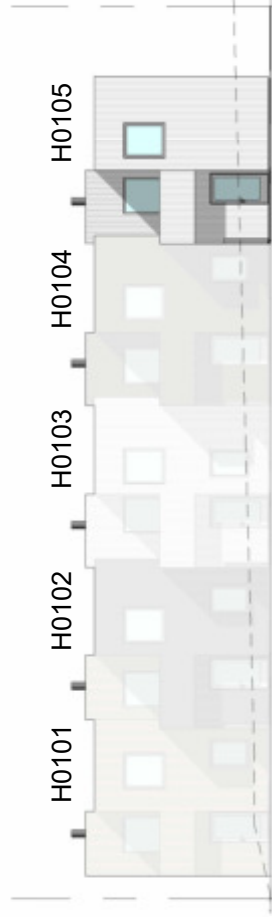
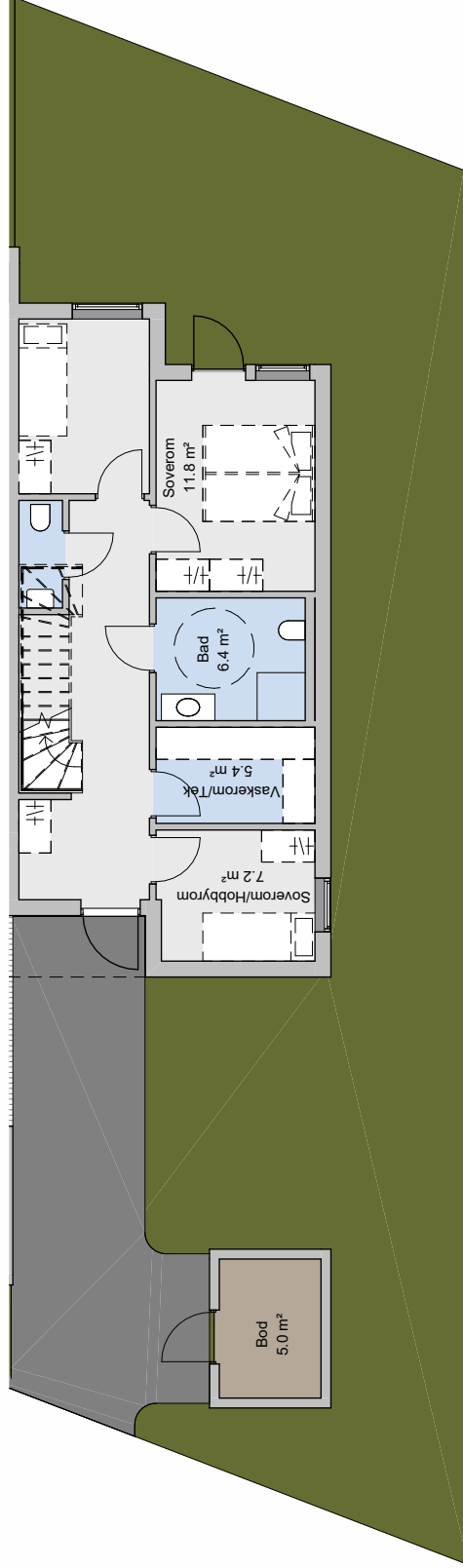
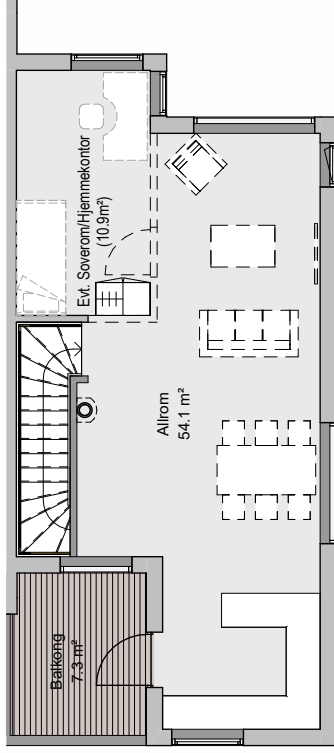


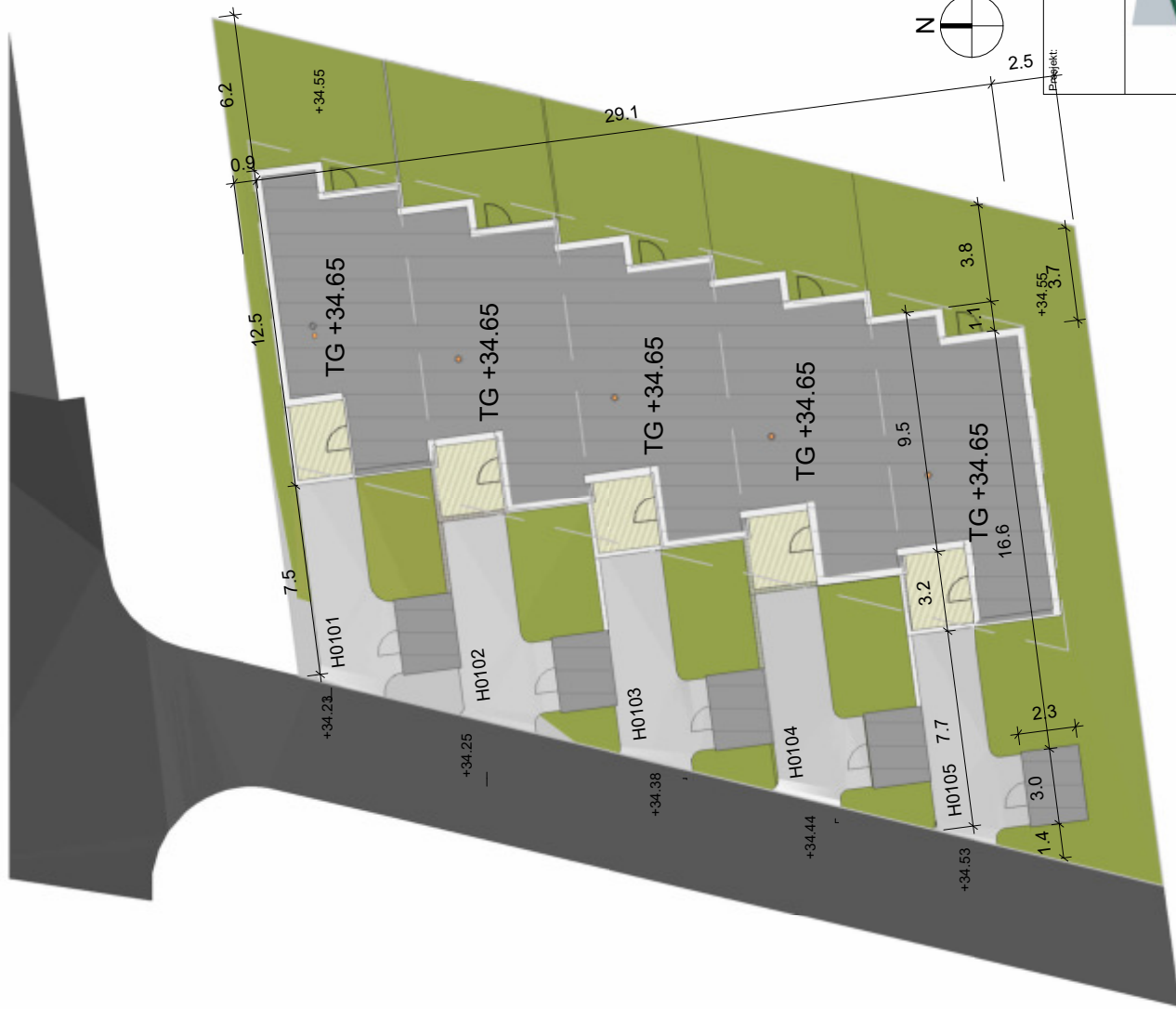
Oslo, Bismarcksg. 29, 0614 Stavsnes
www.stavark.no / E-post: post@stavark.no

| | | | | | |
|-----------------|----------|------------|--|--------------|---------|
| Prosjekt nr: | 20211325 | G.nr/B.nr: | | Tegnet av: | H.Eirik |
| Tegningsstatus: | Salg | | | Kontrollert: | H.Bøe |
| Tegningsnavn: | | | | | |

Salgstegning BKS1 - H0105

| | | | | | |
|-----------------|-----------|--------------------|----|-------|------------|
| Målestokk: | As | Format: | A3 | Dato: | 15-12-2021 |
| Tegningsstatus: | indicated | | | Rev: | B |
| Tegningsnavn: | | A.60.BKS1.H0105.St | | | |





| | | | |
|---|--------------------------------|--|----------------------------|
| Stemmen BKS1 Time kommune | Prosjektnr: 20211325 | Grnr/B.nr: 10/306 | Tegnet av: MBR |
| | Tegningsstatus: 1 | Tegningens navn: SITUASJONSPLAN BKS1 | Kontrollert: LKR |
|  | Målestokk: 1 : 200 | Format: A3 | Dato: 15-12-2021 |
|  | Tegningens A.10.01.Fp | Rev. | Rev. |

| A | Byggemelding | MBR | LKR | Dato |
|------|--------------------|--------|--------|------------|
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | |
| | | | | 19.01.2022 |

| | | |
|-------|-----------|--------------------|
| H0101 | ETG 01 | 54 m ² |
| H0101 | Sportsbod | 5 m ² |
| H0101 | ETG 02 | 50 m ² |
| | | 109 m ² |

| | | |
|-------|-----------|--------------------|
| H0102 | ETG 01 | 60 m ² |
| H0102 | Sportsbod | 5 m ² |
| H0102 | ETG 02 | 55 m ² |
| | | 120 m ² |

| | | |
|-------|-----------|--------------------|
| H0103 | Sportsbod | 5 m ² |
| H0103 | ETG 01 | 60 m ² |
| H0103 | ETG 02 | 55 m ² |
| | | 120 m ² |

| | | |
|-------|-----------|--------------------|
| H0104 | ETG 01 | 60 m ² |
| H0104 | Sportsbod | 5 m ² |
| H0104 | ETG 02 | 55 m ² |
| | | 120 m ² |

| | | |
|------------|-----------|--------------------|
| H0105 | ETG 01 | 60 m ² |
| H0105 | Sportsbod | 5 m ² |
| H0105 | ETG 02 | 55 m ² |
| | | 120 m ² |
| Total BRA: | | 589 m ² |

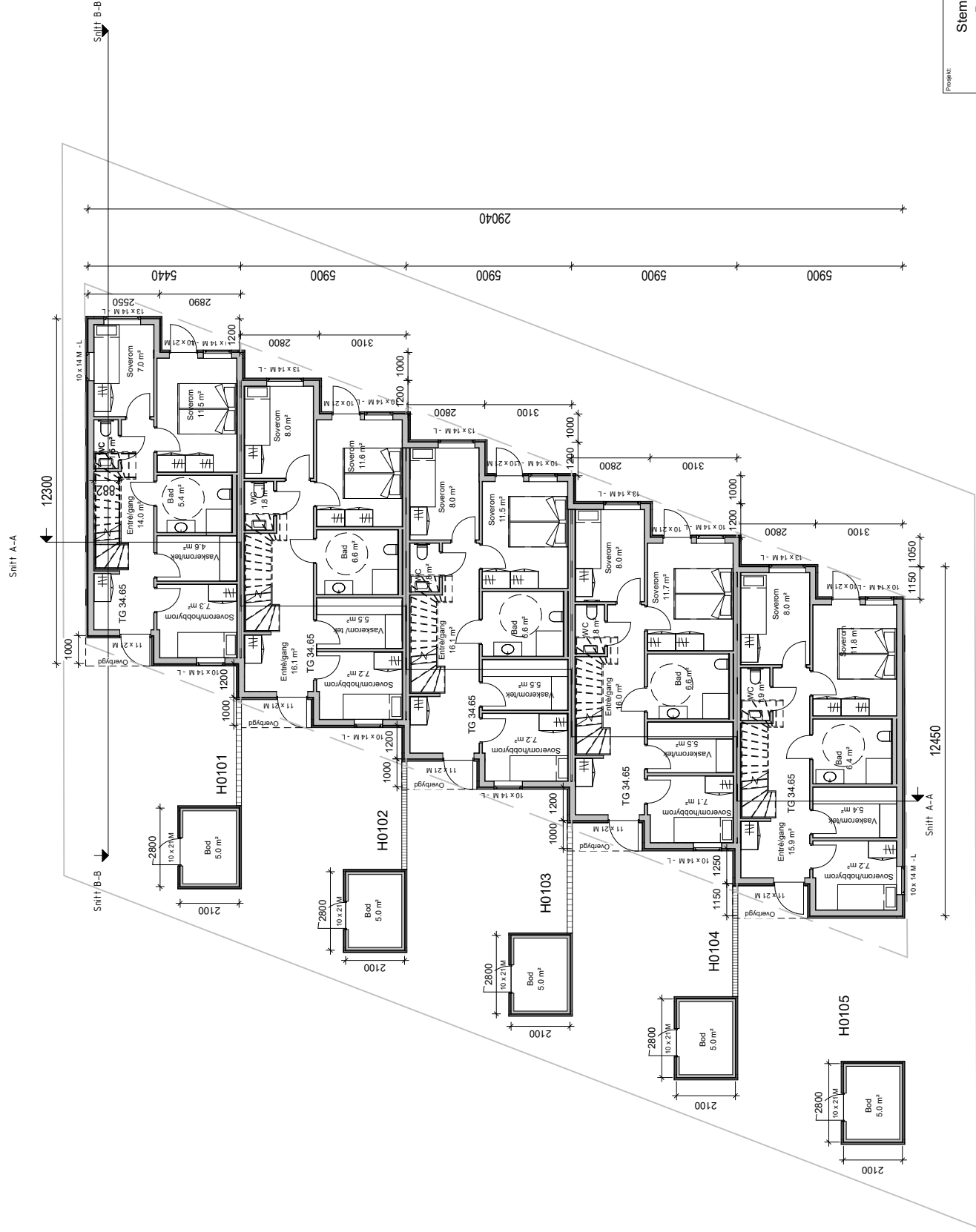
| | | |
|-------|-----|-------------------|
| H0101 | BYA | 63 m ² |
| | Bod | 7 m ² |
| | | 70 m ² |

| | | |
|-------|-----|-------------------|
| H0102 | BYA | 68 m ² |
| | Bod | 7 m ² |
| | | 75 m ² |

| | | |
|-------|-----|-------------------|
| H0103 | BYA | 68 m ² |
| | Bod | 7 m ² |
| | | 75 m ² |

| | | |
|-------|-----|-------------------|
| H0104 | Bod | 7 m ² |
| | BYA | 68 m ² |
| | | 75 m ² |

| | | |
|---------|-----|--------------------|
| H0105 | Bod | 7 m ² |
| | BYA | 69 m ² |
| | | 76 m ² |
| Totalt: | | 370 m ² |



Stemmen BKS1
Time Kommune

SI BYGG
HOBØEN GRUPPEN

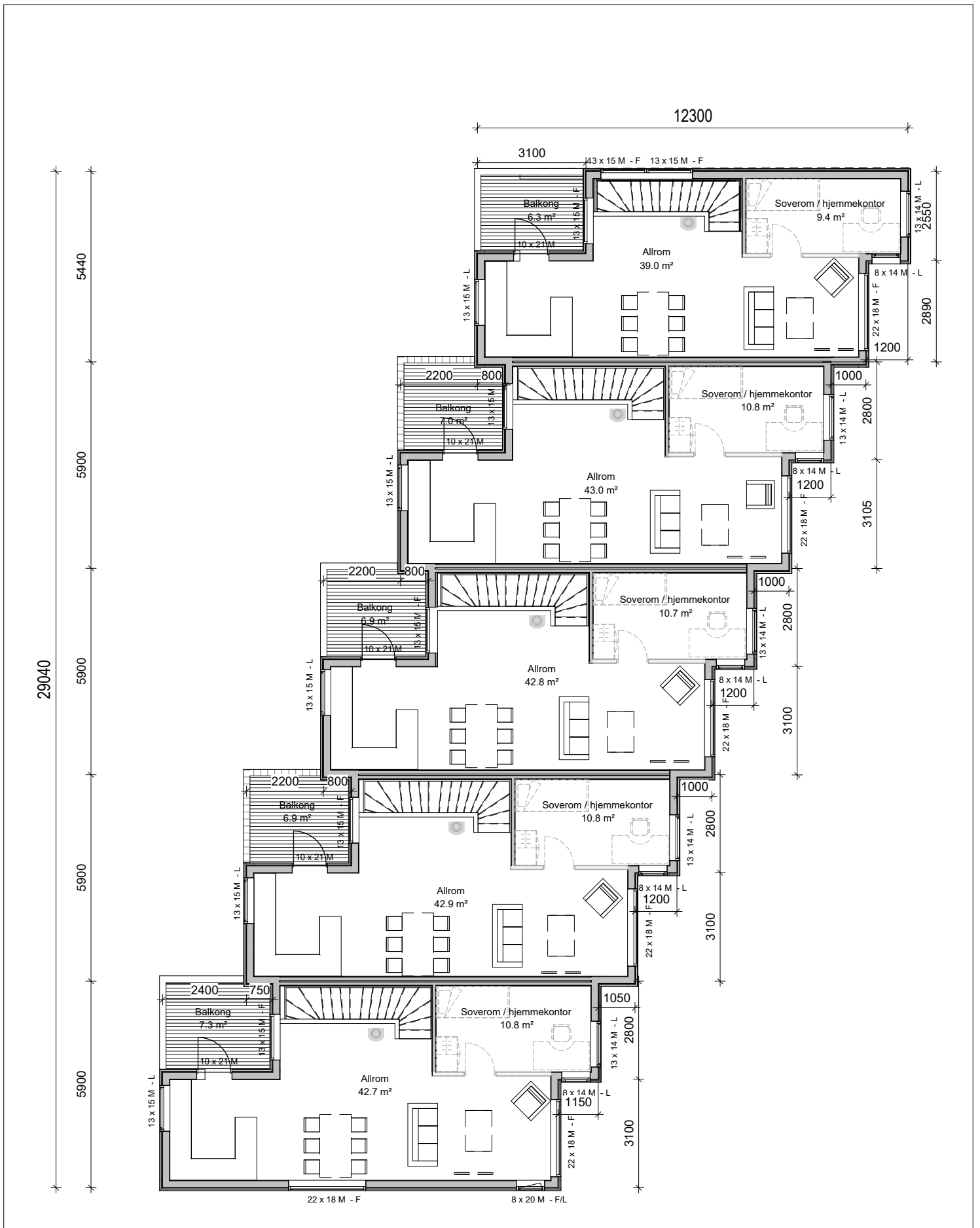
STAV ARKITEKTER
Ovre Borgeg. 28, 4015 Borgeg
www.stavarkitekter.no | E: kontakt@stavarkitekter.no

Prosjekt: 20211325
Tegningsskisse: 1
Tegningnavn: Plan 1

Utsnitt: 1:100
Form: A2
Dato: 15-12-2021

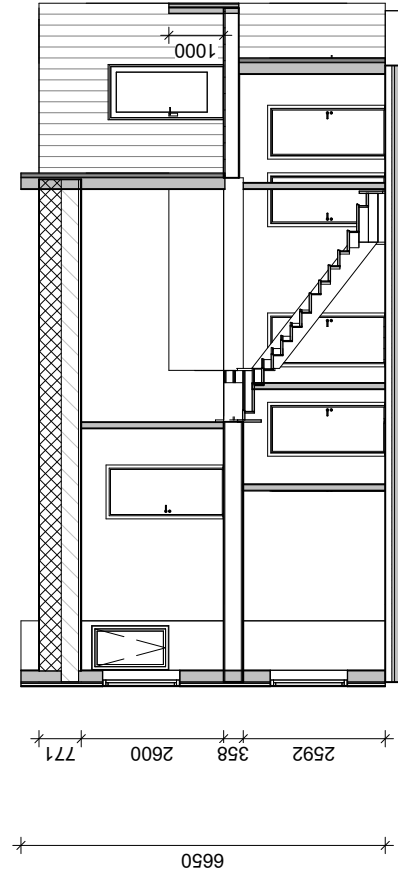
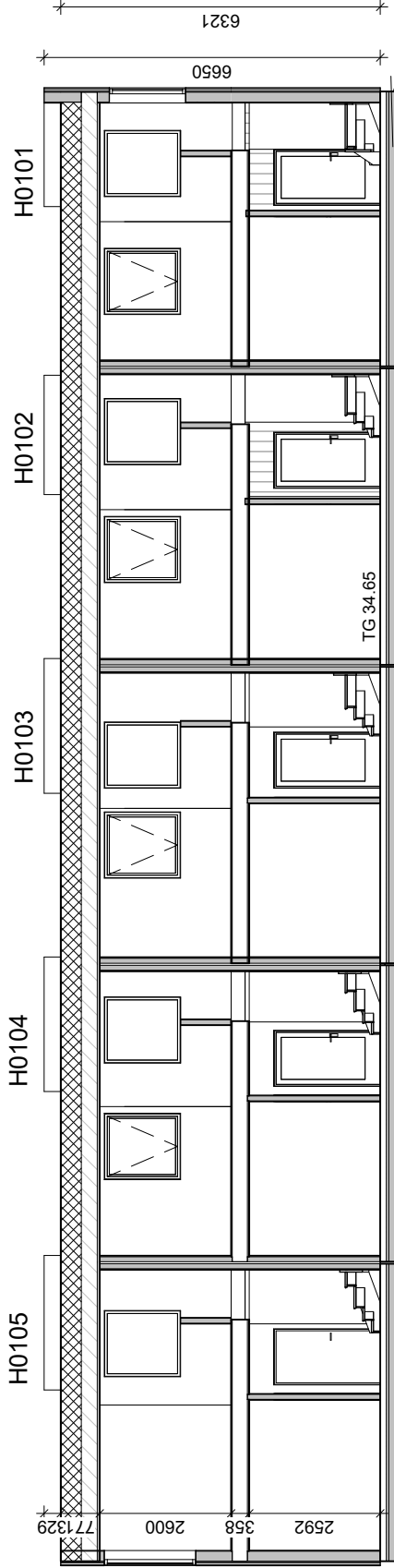
Rev: A
Rev: 15-12-2021

| | | | | | |
|-----|-------------|------------|-------|------|--|
| A | Byggeskisse | 19.01.2022 | | | |
| UBR | LKR | UR | Kont. | Dato | |



| | | | |
|--|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| Prosjekt: Stemmen BKS1 Time kommune | Prosjektnr: 20211325 | G.nr/B.nr: 10/306 | Tegnet av: MBR |
| | Tegningsstatus: 1 | | Kontrollert: LKR |
|   | Tegningsnavn: Plan 2 | | |
| | Målestokk: 1 : 100 | Format: A3 | Dato: 15-12-2021 |
| Tegningsnr: A.20.02.Fp | | Rev: A | |

| | | | | |
|------|--------------------|--------|--------|------------|
| A | Byggemeldning | MBR | LKR | 19.01.2022 |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |



| | | | | | | | |
|---|--------------|-----------------|------------|------------------|--------|--------------|------------|
| Prosjekt: | Stemmen BKS1 | Prosjektnr: | 20211325 | G.nr/B.nr: | 10/306 | Tegnet av: | MBR |
| | Time kommune | Tegningsstatus: | 1 | Tegningens navn: | SNITT | Kontrollert: | LKR |
| SI BYGG NORØN GRUPPEN | | Målestokk: | 1 : 100 | Format: | A3 | Dato: | 15-12-2021 |
| STAV ARKITEKTER Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger www.stavark.no / E-post: post@stavark.no | | Tegningsnr: | A.40.01.Fp | Rev: | A | | |

| Rev. | Byggemelding | MBR | LKR | Dato |
|------|--------------------|-----|-----|------------|
| A | Revisjonen gjelder | | | 19.01.2022 |

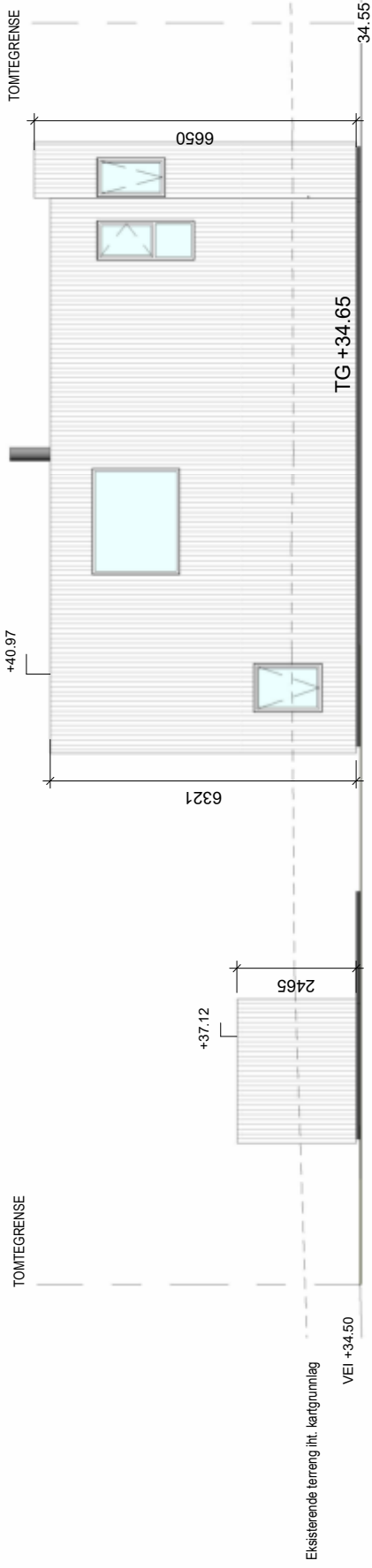


| | | | | |
|-----------------|--------------|---------------------------|---------------|------------|
| Prosjekt | Stemmen BKS1 | | Tidne kommune | |
| | Prosjektnr. | G.nr/B.nr. | Tegnet av | MBR |
| | 20211325 | 10/306 | 1 | LKR |
| Tegningsstatus: | | Tegningsnavn: | | |
| 1 | | Fasade øst og fasade vest | | |
| Målestokk: | | Format: | | Date: |
| 1 : 100 | | A3 | | 15-12-2021 |
| Tegningsskr. | | Rev. | | |
| A.45.01.Fp 8 | | | | |

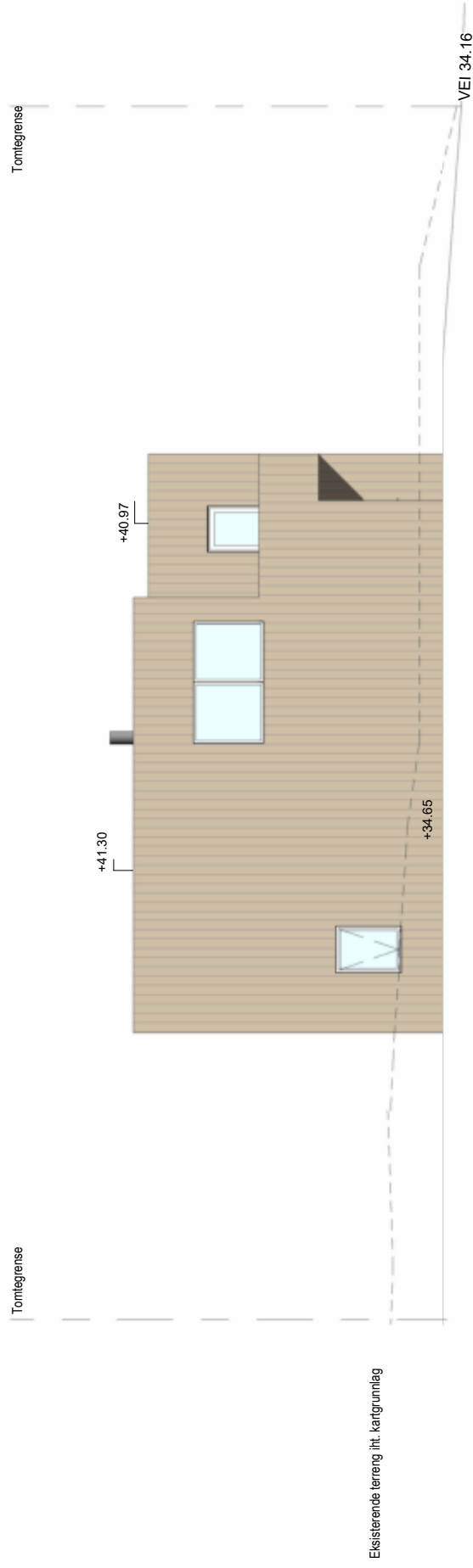


STAV ARKITEKTER
 Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger
 www.stavark.no / E-post: post@stavark.no

| Rev. | Byggemelding | MBR | LKR | Dato |
|------|--------------------|-----|-----|------------|
| A | Revisjonen gjelder | | | 19.01.2022 |



Fasade mot sør

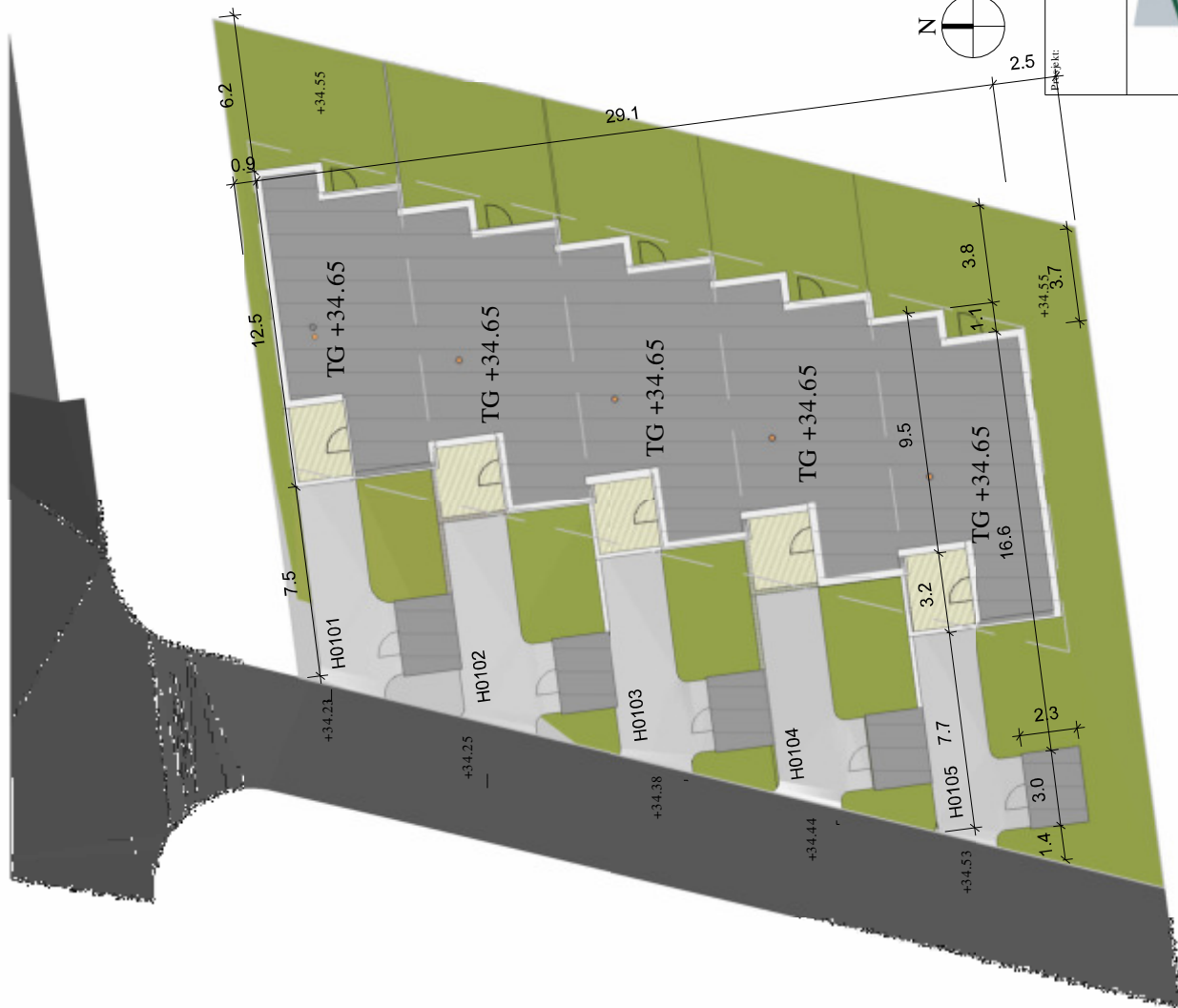


Fasade mot nord

| | | | | | | | |
|---|--------------|-----------------|------------|--------------|---------------------------|--------------|------------|
| Prosjekt | Stemmen BKS1 | Prosjektnr. | 20211325 | G.nr/B.nr. | 10/306 | Tegnet av | MBR |
| | Time kommune | Tegningsstatus: | 1 | Tegningnavn: | Fasade nord og fasade sør | Kontrollert: | LKR |
|  | | Målestokk: | 1 : 100 | Format: | A3 | Date: | 15-12-2021 |
|  | | Tegningnr. | A.45.01.Fp | Rev. | | | A |

| A | Byggemelding | MBR | LKR | Uttert | Kont. | Dato |
|------|--------------------|-----|-----|--------|-------|------------|
| Rev. | Revisjonen gjelder | | | | | 19.01.2022 |

SITUASJONSPLAN



Byggski:

| | | | | |
|---|--|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Stemmen BKS1 Time kommune | | Prosjektnr: 20211325 | G.målbar: 10/306 | Tegnet av: MBR |
|  | | Tegningsstatus: I | Kontroller: LKR | Dato: 15-12-2021 |
|  | | SITUASJONSPLAN BKS1 | | Rev: A |
| Øve Havnegate 28, 4014 Stavanger www.stavark.no E-post: post@stavark.no | | Målestokk: 1 : 200 | Format: A3 | |
| A Byggeomklining Revisjonen gjelder | | Tegningsnr: A.10.01.Fp | | |

| Rev. | Byggeomklining | MBR | LKR | Utø nr | Kontr. | Dato |
|------|----------------|-----|-----|--------|--------|------------|
| A | Byggeomklining | | | | | 19.01.2022 |



BESKRIVELSE
RØRLEGGER



Beskrivelse av rørarbeid i ny enebolig. Stemmen BKS1

Utvendige rørarbeid og takvann

Utføres av annen entreprenør

Bunnledning

Avløp legges fra innstikk i grunn og frem til oppstikk iht. tegning.

Skjult

Vannledninger fra vannskap til utstyr legges i rør i rør, det må nedlektes med 30mm lekter hvor vannrør skal føres frem i tak. Vannskap plasseres i rom med sluk.

Avløp legges i plast rør. Det er medregnet 1 stk lufting over tak, annen entreprenør leverer og monterer takhatt.

Rørlegger merker for spikerslag til utstyr som leveres av oss.

1.etasje

Bad

- 1 stk Eli 120 møbel m/ vask, skuffer og speil med sidelys
- 1 stk servantbatteri og vannlås f/ møbel
- 1 stk O.Novo vegghengt toalett m/ dempesete og hvit betjeningsplate
- 1 stk 90x90 dusjdører m/ sølv profiler og klart glass.
- 1 stk dusjbatteri og dusjstang
- 1 stk gulvsluk

Bi/vaskerom

- 1 stk kran og avløp f/ vaskemaskin
- 1 stk vannskap f/ rør i rør
- 1 stk 200liter bereder m/ ekspansjonskar
- 1 stk gulvsluk

Wc. rom

- 1 stk hvit vask på vegg
- 1 stk servantbatteri og vannlås f/ vask
- 1 stk O.Novo vegghengt toalett m/ dempesete og hvit betjeningsplate
- 1 stk sensor f/ vannstopp

Entre/gang

1 stk utekran

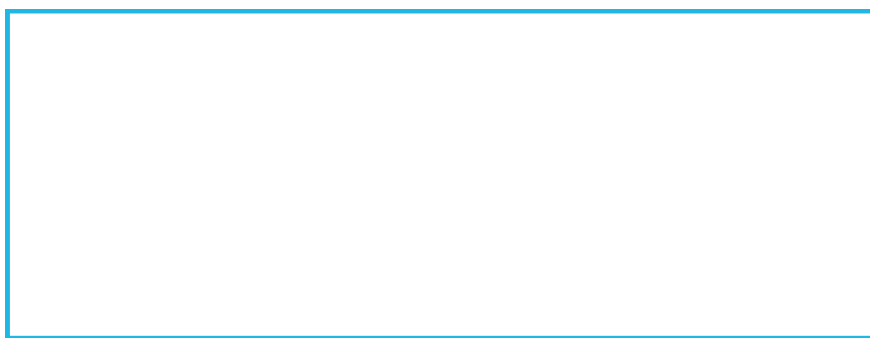
1 stk luke for tilkomst utekran

Plan 2. etasje**Kjøkken.**

1 stk kjøkkenkran

1 stk opplegg og tilkobling av oppvaskmaskin

1 stk sensor f/ vannstopp

**Ikke medregnet:**

-Utvendige rørarbeid

-Kjerneboring

-Elektrisk arbeid

-Radonbrønn

-Takvann



Sirevåg

19.08.2022



LEVERANSE
ELEKTRO

Si Bygg AS

Elektrisk installasjon i 5 rekkehus Stemmenmarka Bryne BKS1

Det leveres/monteres følgende pr.enhet.

1 stk komplett hovudjord
1 sett nødvendige inntaksrør
1 stk trekkerør for fremtidig el.billader 25MM
1 stk tilknyttingskap TKS med KV og Overspenningsvern
1 stk stiger til innvendig fordeling
1 stk inntak av lyses fiberør
1 stk komplett innvendig fordeling med Ov og nødv. Jordfeilautomater
1 stk Svakstrømsfelt til fordeling
1 stk tilførselskabel til utvendig bod
75 elektriske punkter ihht krav i NEK400-2018
1 stk ringeklokkeanlegg
1 stk komfyrvakt
3 stk seriekoblede røykvarslere tilknyttet 230V
1 stk multistikk for TV
1 stk nettverkspunkt for TV/data enkel cat6.
5stk 20mm rør med boks for fremtidig Nett
1 stk varmekabel i bad 1.etg med gulvtermostat
1 stk varmekabel i vaskerom med gulvtermostat
Nødvendig,transport,montering og dokumentasjon er inkludert

Belysningspakke:

7 stk Enøk Led 10W E27
3 stk SG Artes Utelamper Led
Montering

Totalpris Lyspakke er kr.13.000,- inkl. mva.

Generelt

- Det leveres et komplett anlegg ihht til krav i NEK400-2018
- Alt utstyr leveres i standard hvit utførelse.
- Varmekabel i u.teg monteres på armering
- Varmekabel 1.etg monteres på nett som vi besørger
- Nødvendig meldingsarbeid til Lyse er inkludert

Vi håper dette kan være av interesse og ser frem til å høre fra dere.

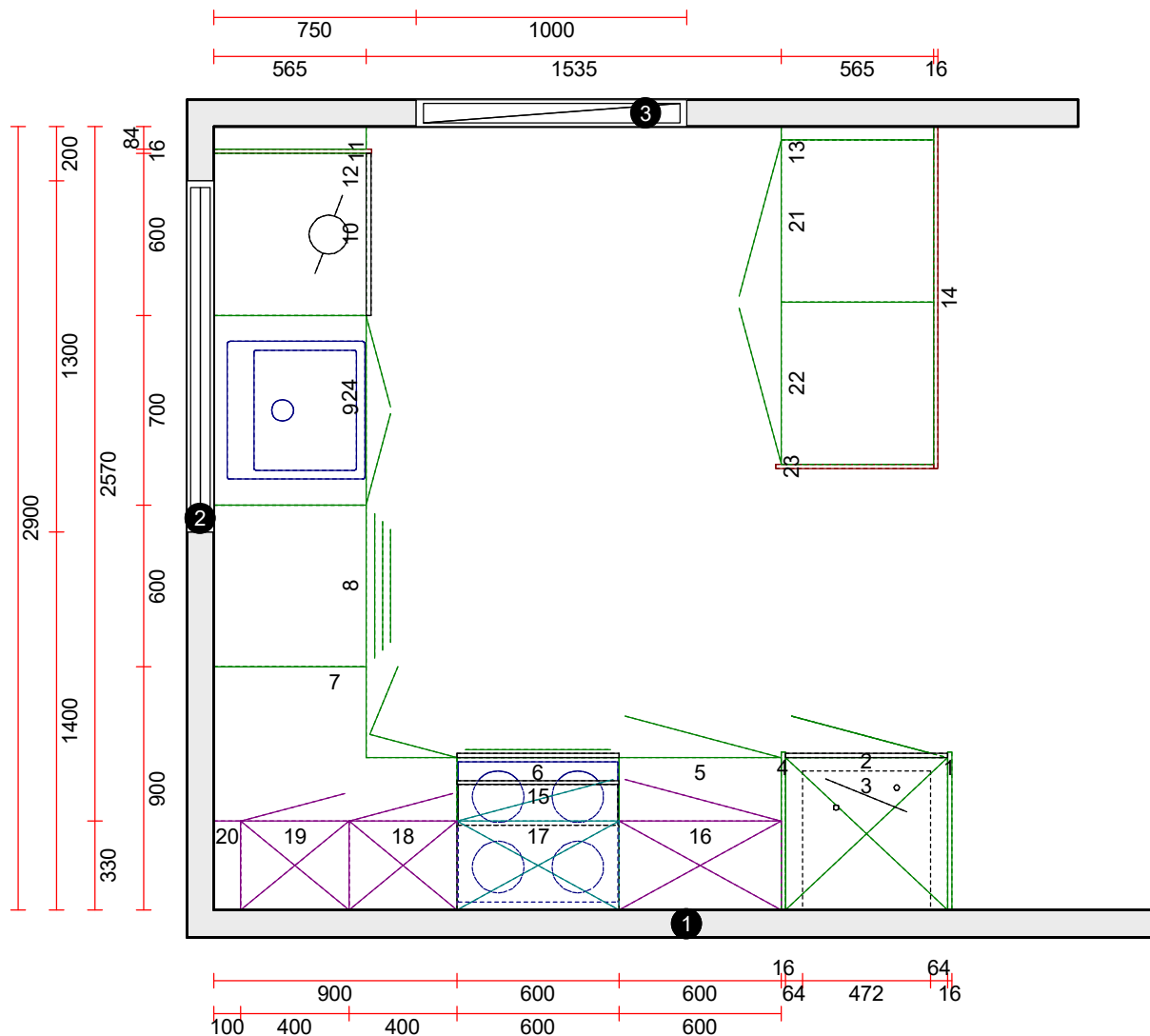
Med Vennlig Hilsen

Ogna Installasjon AS

Einar Christian Nielsen

KJØKKEN

Vindu er beregnet med høyde 90cm over gulv.
Er vindu plassert lavere vil det komme
i konflikt med kjøkkeninnredning.



Skala: Tilpasset ramme

Sigdal Kjøkken

Kjøkken

Fjell

Studio Sigdal Stavanger

,, 4031 STAVANGER
Telefon: 61318600 Mobil: 45289687 Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: annett@studiosigdal-stavanger.no
Hjemmeside:

Kunde:
Stemmen BKS1

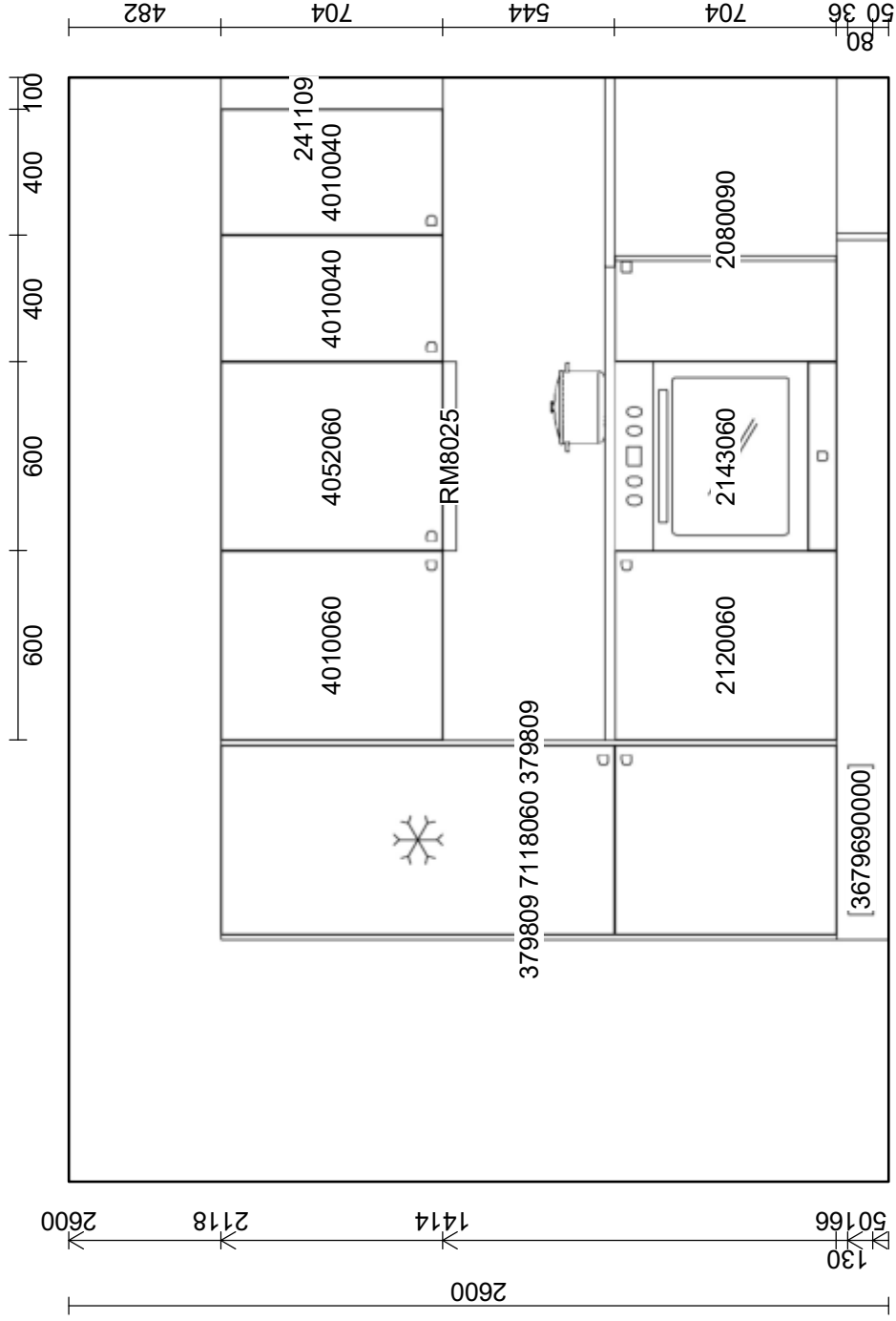
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail







OPPRISSTEGNING



Studio Sigdal Stavanger

4031 STAVANGER

Telefon : 61318600

Vår ref : Nyback, Annett Molteberg

E-mail : annett@studiosigdal-stavanger.no

Plantegningnr.: 1352/1/1

Miljø : Kjøkken

Alternativ : Kjøkken - 5stk

Modell : Fjell

Dato :

Kunde : Stemmen BKS1

Adr. :

Arbeid : Mobil: Privat:

E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 14.02.2022

Elementliste

Sigdal Kjøkken

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Kjøkken | : Fjell |
| Farge skrog | : Hvitt |
| Grep dør | : HK000374 Knott Fall sort, cc 16 |
| Grep skuff | : *Samme som dør |
| Hengsel | : Hengsel 110 grader med int. demping |
| Flekklakk/-beis | : Automatisk |
| Dører og skuffer | : Fjell |
| Glassvalg | : *Ikke valgt |
| Tilbehør | : Fjell |
| Rygg | : Fjell |
| Sokler | : Fjell |

Implast Benkeplater

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Laminat benkeplater | : Håndpåsatt Kant 30 mm |
| Utførelse | : 597 Sort Skimmer |
| Kantlist type | : Laminat |

Franke KS Norway

| | |
|--------------------|----------|
| Vasker og tilbehør | : Franke |
|--------------------|----------|

Kjøkken

| Pos | Kode | Beskrivelse | Hengsl. | Antall | Enhet |
|------|------------|---|---------|--------|-------|
| 1 | 379809 | Dekkside med rett forkant HS 1952x585 | | 1,000 | STK |
| 2 | 7118060 | Høyskap for integr. k/f h. 178cm for dør-på-dør montering, 1 dør 124,4cm 1 dør 70cm 60cm | V | 1,000 | STK |
| 3 | 3679690000 | Lufterist Alu for sokkel og takforing 500x86mm | | 1,000 | STK |
| 4 | 379809 | Dekkside med rett forkant HS 1952x585 | | 1,000 | STK |
| 5 | 2120060 | Benkeskap 2 hyller 60cm | V | 1,000 | STK |
| 6 | 2143060 | Benkeskap for innb. Stekeovn h. 60 cm Trådsuff med front høyde 9,2 cm 60cm | | 1,000 | STK |
| 7 | 2080090 | Hjørnebenk 1 hylle 90cm | V | 1,000 | STK |
| 8 | 2435060 | Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg | | 1,000 | STK |
| 9 | 2020070 | Oppvaskbenk u/rygg uten innredning 70cm | | 1,000 | STK |
| 10 | 1594690 | Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist | | 1,000 | STK |
| 11 | 379992 | Benkevange med rett kant 870x585mm m/innhakk Høyre <i>Finering: Hele</i> | | 1,000 | STK |
| 12 | 241109 | Foring 166 x 2420 Bredde = 84, Høyde = 704, Dybde = 565 | | 1,000 | STK |
| 13 | 241109 | Foring 166 x 2420 Bredde = 50, Høyde = 704, Dybde = 565 | | 1,000 | STK |
| 14 | 379939 | Rygg barl.benk,liggende finer Bredde = 1266, Høyde = 870 | | 1,266 | L |
| 14.1 | V01R | Rett kant V ende | | 1,000 | VM |
| 14.2 | H01R | Rett kant H ende | | 1,000 | HM |
| 16 | 4010060 | Overskap 2 hyller 1 dør 60cm | V | 1,000 | STK |
| 17 | 4052060 | Ventilatorskap for slimline ventilator 2 hyller dør h. 70cm flyttbar bunn 60cm | H | 1,000 | STK |
| 18 | 4010040 | Overskap 2 hyller 1 dør 40cm | H | 1,000 | STK |
| 19 | 4010040 | Overskap 2 hyller 1 dør 40cm | H | 1,000 | STK |
| 20 | 241109 | Foring 166 x 2420 Bredde = 100, Høyde = 704, Dybde = 330 | | 1,000 | STK |
| 21 | 2120060 | Benkeskap 2 hyller 60cm | V | 1,000 | STK |
| 22 | 2120060 | Benkeskap 2 hyller 60cm | H | 1,000 | STK |
| 23 | 379992 | Benkevange med rett kant 870x585mm m/innhakk Høyre <i>Finering: Hele</i> | | 1,000 | STK |
| 25 | 3611130000 | Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 60 cm | | 1,000 | STK |
| 504 | 251120 | Sokkelfront 2420x166 | | 3,000 | STK |

Kjøkken

| Pos | Kode | Beskrivelse | Hengsl. | Antall | Enhet |
|-----|------------|---------------------|---------|--------|-------|
| 505 | 251121 | Sokkelgavel 505x166 | | 3,000 | STK |
| 506 | 3611350000 | Sokkelben 4 stk. | | 10,000 | STK |

Benkeplater

| Pos | Kode | Beskrivelse | Hengsl. | Antall | Enhet |
|-------|-----------|--|---------|--------|-------|
| 500 | IM22230 | Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 2100, Dybde = 600 | | 2,100 | m |
| 500.1 | IM5600002 | Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag | | 1,000 | stk |
| 500.2 | IM5101300 | Bpl. tillegg : laminatkant | | 0,600 | m |
| 501 | IM22230 | Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 2300, Dybde = 600 | | 2,300 | m |
| 501.1 | IM5600002 | Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag | | 1,000 | stk |
| 502 | IM22330 | Benkeplate 30mm 626-900mm (basis pl. alm.) Lengde = 1281, Dybde = 651 | | 1,281 | m |
| 503 | IM5101300 | Bpl. tillegg : laminatkant | | 7,364 | m |

Vasker

| Pos | Kode | Beskrivelse | Hengsl. | Antall | Enhet |
|-----|-----------|---|---------|--------|-------|
| 24 | BCX210-51 | 127.0550.783 - Bell BCX 210-51 rustfri Monterings type = Toppmontert | | 1,000 | stk |

Hvitevarer

| Pos | Kode | Beskrivelse | Hengsl. | Antall | Enhet |
|-----|--------|-----------------------------------|---------|--------|-------|
| 15 | RM8025 | RM8025 Crystall 1140 bredde 60 NR | | 1,000 | STK |

Tilbehør

| Pos | Kode | Beskrivelse | Hengsl. | Antall | Enhet |
|-----|----------|------------------------|---------|--------|-------|
| 450 | HK000374 | Knott Fall sort, cc 16 | | 17,000 | STK |

Fronter Prisgruppe 2:



SAND

Prisgunstig og nett modell med slette, renholdsvennlige fronter.



FJELL

Modell Fjell er en prisgunstig kjøkkenmodell med praktiske egenskaper.



UNO Klassisk hvit.

En praktisk modell som også kan fåes forskjellige farger mot et pristilllegg.



VIDDE MØRK GRÅ

Nett og moderne modell med slett fronter i en varm og mettret gråtone.

SOLDIAGRAM,
21.JULI KL 18



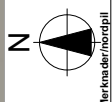
| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kont |
|-----|----|-------------|------|------|------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Tilsketnavn:
Breidablikk Investering AS, BoligParner Prosjekt Vest
Boligfortetting, sør for Brøytevegen
 Brøyteveien, Bryne

Titel: Soldiagram, 21.juni kl 18

| | |
|-------------|------------|
| Tegningnr.: | A.10-3 |
| Målestokk: | 00/00 |
| Date: | 28.08.2019 |
| Rev: | |

| | |
|------------|--------------------|
| Fase: | Endring regulering |
| Søkn.nr.: | 118-2696 |
| Tegnet av: | skt |
| Kontroll: | |



ARKVEST
 Skogst. 48
 1717 Årnes
 Tlf: 57 89 12 00
 E-POST: post@arkvest.no
 WEB: www.arkvest.no

SOLDIAGRAM,
21.MARS KL 15



REGULERINGSPLAN

Plannummer 0458.00

REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFORTETTING SØR FOR BRØYTVEGEN, HÅLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0458.00

Saksnummer 21/4545

1. PLANENS HENSIKT

Planen legger til rette for 55 boliger med tilhørende funksjoner og grøntareal. Planen har til hensikt å legge til rette for førstegangsetablerte og barnefamilier med tilbud om boliger i ulik størrelse. Variasjon i størrelse vil være med å skape mangfold blant beboerne.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til teknisk plan

- 2.1.1 Tekniske planer for tiltak på og langs fylkesvegnettet skal sendes til veimyndighetene til gjennomsyn.
- 2.1.2 Det skal være minimum 5 m fra port til garasje til nærmeste fortau/ vei.
- 2.1.3 For å ivareta og formidle skålgropsteinen id 448334, som er regulert til hensynssone H730, skal utomhusplanen planlegges og området opparbeides i samråd med Rogaland fylkeskommune.

2.2 Høyder

Nivå for 1. etasje viser på plankart.

2.3 Estetikk og miljø

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.4 Universell utforming

- 2.4.1 Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede.
- 2.4.2 Minimum 40% av bebyggelsen skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig bolig.
- 2.4.3 Fellesarealer skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, samt ha materialer med god kvalitet. Disse krav gjelder ikke turveg (TV) og de bratteste deler i o_ lek2.

2.5 Parkering

- 2.5.1 Det skal opparbeides sykkelparkering og sportsboder innenfor hvert delområde. Det tillates 1 stk. sportsbod pr. enhet på inntil 6 m².
- 2.5.2 Det skal avsettes 3 sykkelparkeringsplass pr. enhet over 50 m². For enheter under 50 m² avsettes plass til 2 sykler pr enhet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Boliger skal ha en privat balkong/ uteplass på minimum 6 m² med orientering mot sør eller vest.
- b) Balkonger/altan/veranda kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,0 m.

3.1.2 Byggeområder BBB1 og BBB2

- a) Området benyttes til lavblokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Utføres med flatt tak, maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
- c) Antall boenheter og utnyttelse:

| Felt | BBB1 | BBB2 |
|------------------------------------|------|------|
| Antall boliger | 8 | 8 |
| Maks utnyttelse m ² BRA | 800 | 800 |
| Antall etasjer | 2 | 2 |
| Gesimshøyde m/flatt tak | 7 m | 7 m |

- d) Det skal avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal pr bolig på bakkeplan innenfor delområdetog/ eller i området f_UT1. Minimum 15 m² pr bolig av uteoppholdsarealet skal ha sol 21.mars kl: 15:00.
- e) Kotehøyde for 1.etasje viser på plankart.
- f) Utvendig bod/sportsbod tillates oppført utenfor formåls grensen, inntil 5 m² pr. enhet.
- g) Trapper, balkonger/altan/veranda og lignende tillates bygget utenfor formåls grensene med inntil 3 m.

3.1.3 Byggeområder BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4

- a) Området benyttes til rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Boligene utføres med flat- eller pulttak, eller saltak. Takform skal være ens innenfor hvert delfelt.
- c) Antall boenheter, utnyttelse og etasjer/ byggehøyde:

| Felt | BKS1 | BKS2 | BKS3 | BKS4 |
|--|------|------|------|------|
| Antall boliger | 5 | 5 | 7 | 6 |
| Maks BYA pr bolig | 110 | 130 | 100 | 100 |
| Antall etasjer | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Maks gesimshøyde-topp gulv 1. etg ved flatt tak(m) | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Maks mønehøyde over topp gulv 1. etg (m) | 8 | 8 | 8 | 8 |

- d) Det skal avsettes minimum 30 m² privat uteoppholdsareal bolig på bakkeplan innenfor delområdet. Minimum 15 m² skal ha sol 21. mars kl: 15:00.
- e) Kotehøyde for 1.etasje viser på plankart. Maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
- f) Det kan settes opp byggverk med høyde 2,5 m på inntil 6m² i hage.
- g) Innenfor området BKS2 tillates plassert carport på egen tomt. Carport kan ligge utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m til regulert veg.
- h) Alle boligene innenfor hvert delfelt byggemeldes under ett ved rammesøknad.

3.1.4 Byggeområder GB/GF1 OG GB/GF2

- a) Det tillates oppført carport og sportsboder innenfor områdene.
- b) Innenfor GB/GF1 tillates inntil 12 enheter. GB/GF1 er felles for BKS1 og BKS3. Det avsettes en plass pr enhet.
- c) Innenfor GB/GF2 tillates inntil 18 enheter. GB/GF2 er felles for BBB1, BBB2, BKS4. For BKS4 avsettes 1 plass pr enhet, for BBB1 og BBB2 avsettes 12 plasser.

3.1.5 Byggeområder BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8

- a) Området benyttes til kjedet småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Boligene utføres med sal- eller flatt tak. Takformen skal være ens for hvert delfelt.
- c) Antall boenheter, utnyttelse og etasjer/byggehøyde:

| Felt | BKS8 | BKS5 | BKS6 | BKS7 |
|--|------|------|------|------|
| Antall boliger | 3 | 3 | 3 | 7 |
| Maks BYA pr bolig | 200 | 150 | 150 | 150 |
| Antall etasjer | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Maks gesimshøyde over topp gulv 1. etg ved flatt tak (m) | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Maks mønehøyde over topp gulv 1. etg (m) | 8 | 8 | 8 | 8 |

- d) Kotehøyde for 1.etasje viser i plankart. Maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
- e) Det kan settes opp bod eller overdekket uteplass med høyde 2,5 m på inntil 6m² i hage i vest og sør, minimum 1 m fra eiendomsgrense, fortau eller veg.
- f) Det tillates etablert 2 p-plasser for bolig innenfor egen tomt. En av disse tillates plassert carport/garasje.
- g) Boligene innenfor hvert delfelt byggemeldes under ett ved rammesøknad.
- h) Det skal avsettes minimum 30 m² privat uteoppholdsareal pr bolig på bakkeplan innenfor delområdet.

3.1.6 Kommunalteknisk anlegg

3.1.6.1 Renovasjonsanlegg (o_REA)

- a) Området benyttes til nedgravde avfallscontainere.

3.1.6.2 Energianlegg (o_E)

- Benyttes til nettstasjon.
- Bygningen kan oppføres i inntil 25 m² i en høyde på 3 m.
- Det skal etableres adkomst og plass for liten lastebil.

3.1.7 Felles utomhusanlegg og lekeplasser

3.1.7.1 Grøntplan (f_lek1, o_lek2, o_G1, o_G2 og o_G3)

- Det skal utarbeides en grøntplan for fellesarealene f_lek1, o_lek2, o_G1, o_G2 og o_G3.
- Grøntområder skal opparbeides som felles møteplass for alle aldersgrupper.

3.1.7.2 Sandlekeplass f_lek1

- Området skal opparbeides som sandlekeplass.
- Området er felles for alle boligene i planområdet.
- Område o_lek2 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Lekefunksjoner skal plasseres i søre del av området. Østre del skal bearbeides i minst mulig grad. Områdene er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.1.7.3 Uteoppholdsareal (f_UT1)

- Området skal opparbeides som felles uteareal (MFUA).
- f_UT1 er felles for BBB1 og BBB2.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.1 Offentlige kjørevei o_KV2 og gangveier o_GS skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av Time kommune. Offentlige veier skal utformes iht. vegnorm for Jæren.

3.2.1.2 Felles veier og parkering:*

| Felt | f_KV-1 | f_KV-2 | f_KV-3 | f_KV-4 | f_KV-5 | F_P | GB/GF1 | GB/GF2 | f_FTA | f_VG |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|--------|--------|-------|------|
| BKS8 | | | | X | | X | | | X | X |
| BKS5 | X | | | | | X | | | X | X |
| BKS6 | | X | | | | X | | | X | X |
| BKS7 | | X | | | | X | | | X | X |
| BKS1 | | | X | X | | X | X | | X | X |
| BKS2 | | | X | | X | X | | | X | X |
| BKS3 | | | X | | X | X | X | | X | X |
| BKS4 | | X | | | | X | | X | X | X |
| BBB1 | | X | | | | X | | X | X | X |
| BBB2 | | X | | | | X | | X | X | X |

3.2.1.3 Annen veigrunn (o_VG)

- a) I område o_VG tillates det oppført ny støyskjerm som videreføring av eksisterende støyskjerm mot fv 223.
- b) Utforming av støyskjerm skal godkjennes av veimyndighetene.
- c) Utover dette tillates ingen inngrep eller tiltak i o_VG uten skriftlig godkjenning fra veimyndighetene.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grøntområder (o_G1, o_G2 og o_G3)

- a) o_G1 og o_G2 skal fungere som fordrøyningsbasseng for overvann.
- b) Eksisterende bekk/ dreneringskanal skal opprettholdes og/ eller utvides.
- c) Kantene langs kanalen skal beplantes med trær og vegetasjon.
- d) o_G3 skal opparbeides parkmessig. Det tillates ingen varige konstruksjoner eller anlegg innenfor området.

3.3.2 Turveg (TV)

- a) Opparbeides som sti med en bredde på inntil 2 m.
- b) Stien skal tilpasses terreng, vegetasjon o.l., og kan avvike fra inntegnet trasé med inntil 2 m.
- c) Stien skal være gruslagt.
- d) Der turstien berører båndleggingssone H730_2, gårdsanlegget id 134559, skal stien tilpasses hensynet til kulturminnet. Stien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner. Den skal ikke være dominerende og innskrenkes til 1 meter der den ligger tett opptil synlige enkeltminner.
- e) Stien anlegges på duk over dagens markoverflate.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5 nr. 6)

- 3.4.1 Område regulert til landbruksformåler er båndlagt etter lov om kulturminner. Det tillates ingen inngrep i dette området.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt (H140)

I området for frisikt skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m til 3 m over tilstøtende vegbaner.

4.2 Båndleggingssone (H730_1)

Benyttes til å ta vare på og formidle skålgropstein med id 44834, som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Nærmere plassering av skålgropsteinen, samt planlegging og opparbeiding av området ved BKS8 ved kulturminnet, gjøres i samråd med Rogaland fylkeskommune.

4.3 Båndleggingssone (H730_2)

Innenfor H730_2 finnes det et gårdsanlegg, id 134559, som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrepi området, jmf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak skal fremmes som reguleringsendring. Tursti TV tillates anlagt i ytterkant av gårdsanlegget. Turstien skal tilpasses hensynet til kulturminnet. Turstien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner. Den skal ikke være for dominerende og innskrenkes til 1 meter der den ligger tett opptil synlige enkeltminner. Turstien anlegges på duk over dagens overflate.

I god tid før opparbeiding av TV skal Rogaland fylkeskommune varsles for å overvåke arbeidet i nærheten av registrerte kulturminner. Fylkeskommunen skal også varsles i forkant av vedlikehold som kan innvirke på kulturminnet.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDE (område #1, #2 og #11)

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelse forbundet med dispensasjon for å realisere o_VG i sikringsonen til det automatisk fredete kulturminnet id 134559.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #11)

Det berørte automatiske fredete kulturminnet id 214047, stakktuft, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

Kan benyttes som anleggsområde i byggeperioden av Auglændsvegen og Olavegen. Etter ferdigstilling av vegene skal området tilbakeføres til minst samme standard og bruk/formål som før anleggsperioden.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Teknisk plan

- a) Teknisk plan for området skal være utarbeidet til rammesøknad for første delfelt.
- b) Kapasitet for overvann avklares i teknisk plan.

6.1.2 Utomhusplan

- a) Før rammetillatelse gis, skal håndtering av overflatevann være avklart. Det skal sees på i sammenheng med utarbeidelse av utomhusplan.
- b) Ved første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for hele planområdet.
- c) Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning og belysning, samt renovasjonsløsninger og andre faste elementer.
- d) Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- e) Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Teknisk plan

Det skal foreligge godkjente tekniske planer for offentlige trafikkområder. Planene skal godkjennes av Time kommune.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Alle felt

Før det gis brukstillatelse for boliger skal offentlige kjøreveger, o_KV2, fortau/sykkelveg, f_lek1, o_GS og turveg, TV, o_G1 og o_G2 være ferdig opparbeidet.

6.3.2 Felt BKS1 og BKS8

- c) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- d) f_KV3, f_KV4, f_P1, f_P2, GB/GF1 og H730_1 skal være opparbeidet.

6.3.3 Felt BKS2 og BKS3

- a) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- b) f_KV3, f_KV5, f_P2, f_P3 og GB/GF1 skal være opparbeidet.

6.3.4 Felt BKS5

- a) f_FTA tilknyttet feltet skal være ferdig opparbeidet.
- b) f_KV1 og f_P1 skal være opparbeidet.

6.3.5 Felt BKS6 og BKS7

- a) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- b) f_KV2, f_KV3 og f_P4 skal være opparbeidet.

6.3.6 Felt BBB1, BBB2 og BKS4

- a) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- b) f_KV2, f_P4 og GB/GF2 skal være opparbeidet.

6.3.7 Felt BBB1, BBB2 og BKS4

Før o_lek2 tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming mot fv 223 Brøytvegen være etablert.

6.3.8 Kvartalslekeplass o_lek2

Skal være ferdig opparbeidet når mer enn 25 enheter blir tatt i bruk.

7. INFRASTRUKTUR UTENFOR PLANOMRÅDET

7.1 Pumpestasjon for spillvann

Det skal etableres pumpestasjon for spillvann for planområdet innenfor eiendom gnr./bnr. 10/5. Pumpestasjonen skal plasseres iht. Utarbeidet tegning «Plassering pumpestasjon, plan ID 0458.00» datert 08.11.2021.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Tegning «Plassering pumpestasjon, plan ID 0458.00», datert 08.11.2021.

DETALJREGULERING



Time kommune
Detaljregulering for bustadfortetting sør
for Brøyttvegen, Håland
 Plan nr. **0458.00**
 Plankart

TEGNFORKLARING
 PBL § 12-5 REGULERINGSFORML

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Byggehjelle
- Garejanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Utøppholdsanal
- Lekoplass

- nr. 5 - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORML SAMT REINDRIFT
- Landbruksformål
- LINESYMBOLENE Juridiske linjer
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Friluftslinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Regulert støysekk
- Midlertidig anleggssområde
- Grense for arealformål
- Bestemmesområde
- Grense for bestemmesområde

- nr. 2 - SAMFERDSEL, SANLEGG OG TERNSK INFRASTRUKTUR
- Kjørebane
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - gønteanal
- Parkering

- nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR
- Turveg
- Friemside

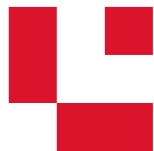
Dato for grunntkart: 01.11.2021
 Kordinatsystem: Eurer 89/UTM 32
 Ekvivalens: 1 meter
 Høydegrunnlag: NN2000
 Målestokk: 1: 1000 (A1)

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN | dato | signatur |
|--|------------|----------|
| Varsel om regulering, frist: | 18.12.2013 | |
| Uval for lokal utvikling, vedtak 1. gang: | 25.08.2015 | |
| Offentlig ettersyn i tidsrommet: 28.08.2015 – 14.10.2015 | | |
| Uval for lokal utvikling, vedtak 2. gang: | 14.06.2016 | |
| Kommunestyrets vedtak: | 03.05.2016 | |
| Vedtak regulering sendring | 27.05.2017 | HI |
| Vedtak regulering sendring | 19.12.2019 | HSI |
| Vedtak regulering sendring | 02.12.2021 | HSI |
| Dato: 01.12.2021 | | |

Planen er utarbeidet av: Vial AS



BUSTADOPPFØRINGS
LOVA



LOVDATA

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

| | |
|----------------|---|
| Dato | LOV-1997-06-13-43 |
| Departement | Justis- og beredskapsdepartementet |
| Sist endret | <u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021 |
| Publisert | Avd I 1997 Nr. 14 |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998 |
| Rettet | 01.07.2021 (faglige noter fjernet) |
| Korttittel | Bustadoppføringslova – buofl |

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartener), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigeedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

- Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
- avtale om oppføring av bygning til bustadforemål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
 - avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadforemål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfylling av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld [§ 47](#) andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. [§ 1 a](#), skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover [10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. [1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med verknad for garantiavtalar inngått etter [1 juli 2011](#)), [16 des 2016 nr. 94](#) (ikr. [1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585](#)), [15 mai 2018 nr. 18](#) (ikr. [1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723](#)).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjæret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjæret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylting gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekeleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen

medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld [§ 21](#) tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter [§ 21](#) tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter [§ 33](#), kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tappt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigeomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege råvvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtaler som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelseoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremaal eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje

konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt akklaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Notater



Notater



Notater

