

aktiv.

Nygårdsvegen 188, 5350 BRATTHOLMEN

**Nygårdsvegen 188 - Ny og moderne tomannsbolig i naturskjønne omgivelser med flotte solforhold**





Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

**Oliver Faraji**

**Mobil** 466 27 669

**E-post** oliver.faraji@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**

Strandgaten 53, 5004 Bergen



Eiendomsmegler / Partner

**Aleksander Lenning**

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nygårdsvegen 188 - Ny og moderne tomannsbolig i naturskjønne omgivelser med flotte solforhold

Velkommen til Nygårdsvegen 188! Her bygges det et helt nytt prosjekt på vakre Sotra i Øygarden kommune - en perle omgitt av idyllisk natur, fjorder og frisk sjøluft. Området byr på fredelige omgivelser samtidig som det ligger i kort avstand fra alle nødvendige fasiliteter. Her finner du både barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport i nærheten, samtidig som du har enkel tilgang til flotte tur- og friluftsområder. Nabolaget er trygt og familievennlig, perfekt for de som ønsker en balansert livsstil med nærheten til naturen, samtidig som Bergen by kun er en kort kjøretur unna.

Kort om eiendommen:

- Kjøkkeninnredning fra Aubo
- Mulighet for tilvalg
- Flotte solforhold
- Parkering i carport og på felles biloppstillingsplass
- Tilrettelagt for elbil-lader
- Bra kollektivtilbud
- Flotte uteareal
- Kort vei til Sartor senter

### Nøkkelinformasjon

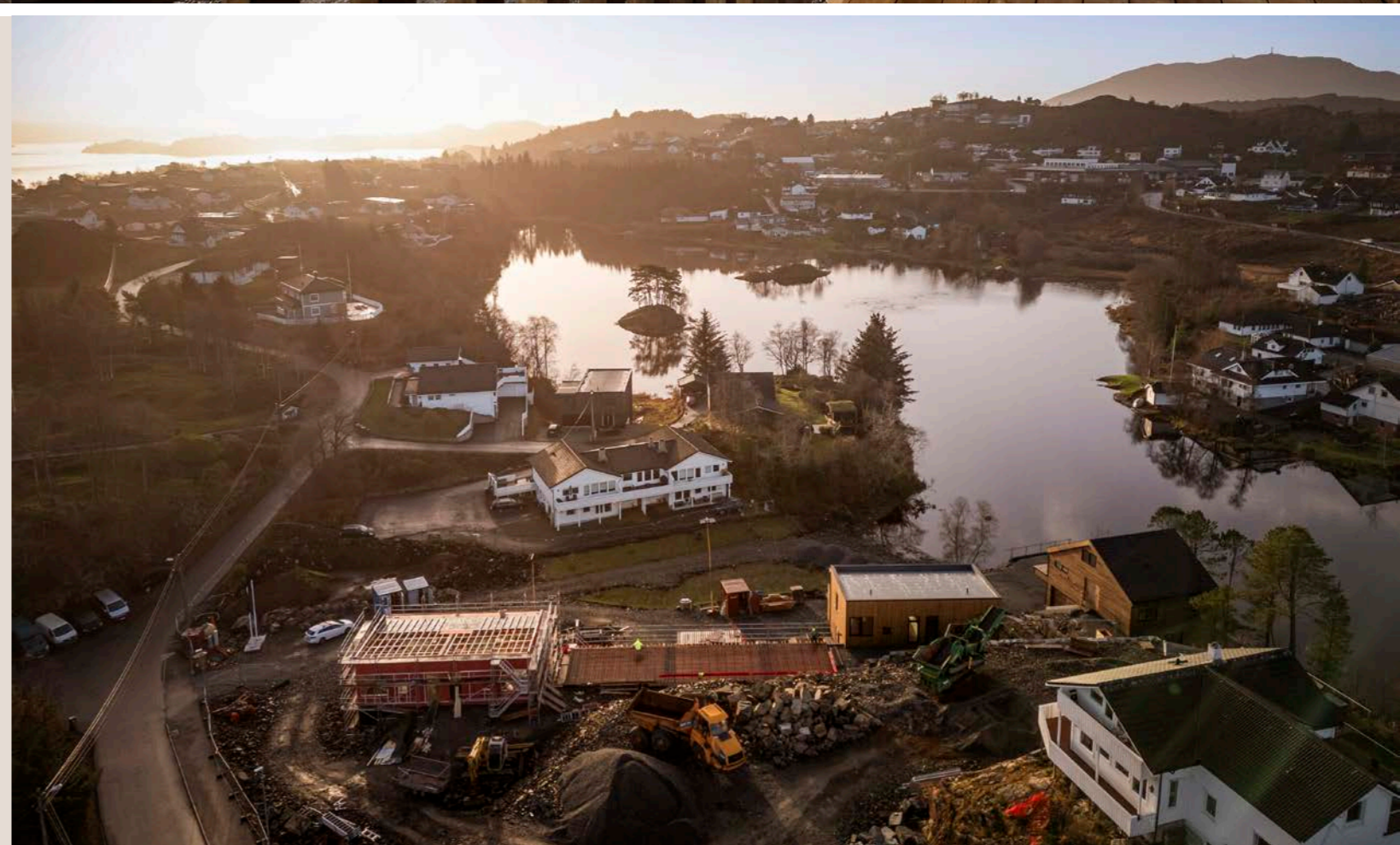
<b>Eiendomstype:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	105/105 m <sup>2</sup>
<b>Tomt:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Matrikkel:</b>	gnr. 41, bnr. 347
<b>Oppdragsnr:</b>	1503230093
<b>Sist oppdatert:</b>	28.12.2024





# Velkommen til Nygårdsvegen!

Her finner du en familieperfekt tomannsbolig med gode kvaliteter og nydelige omgivelser.





Boligen ligger i et barnevennlig område, med skoler, barnehager og idrettsplass i nærheten



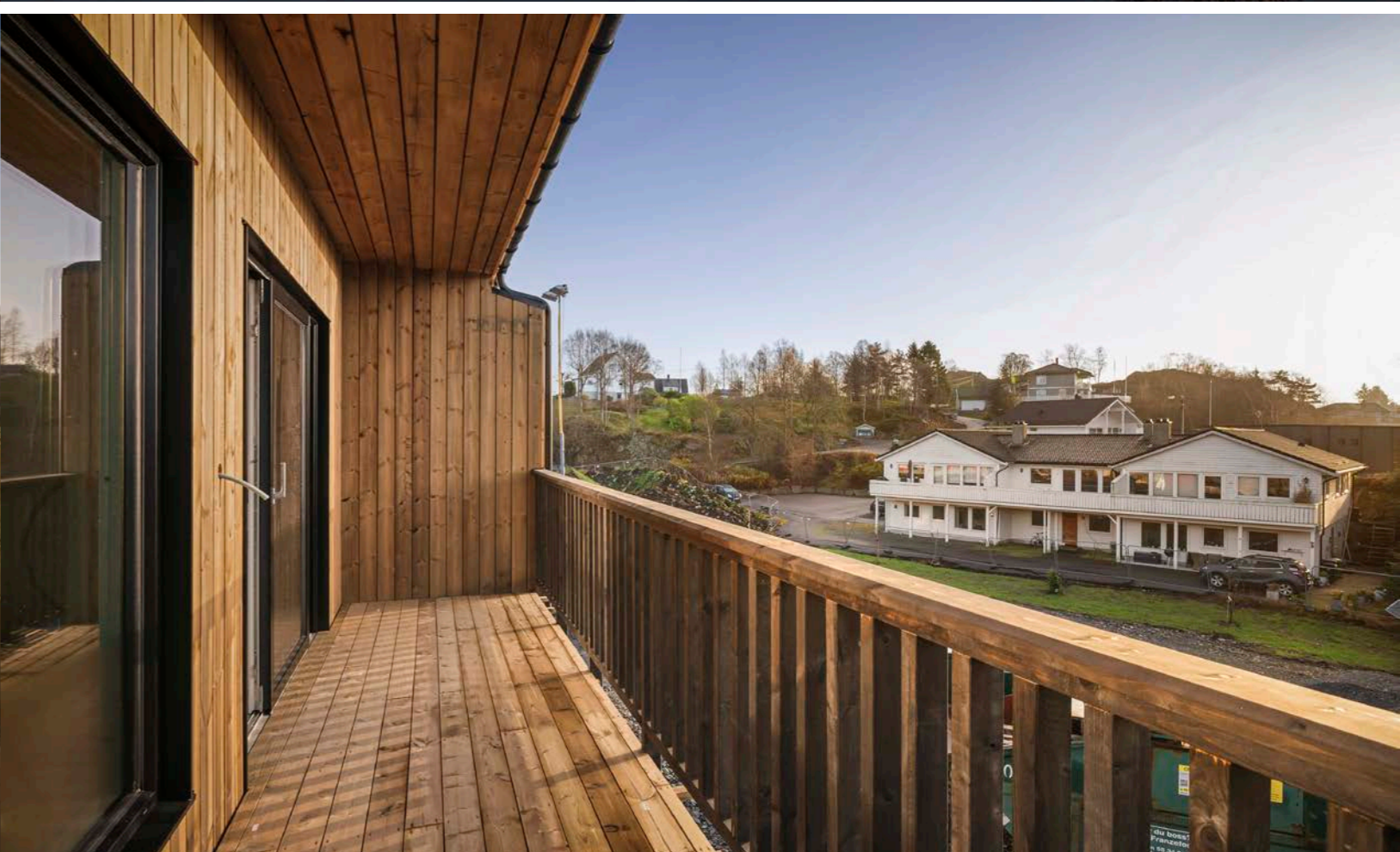
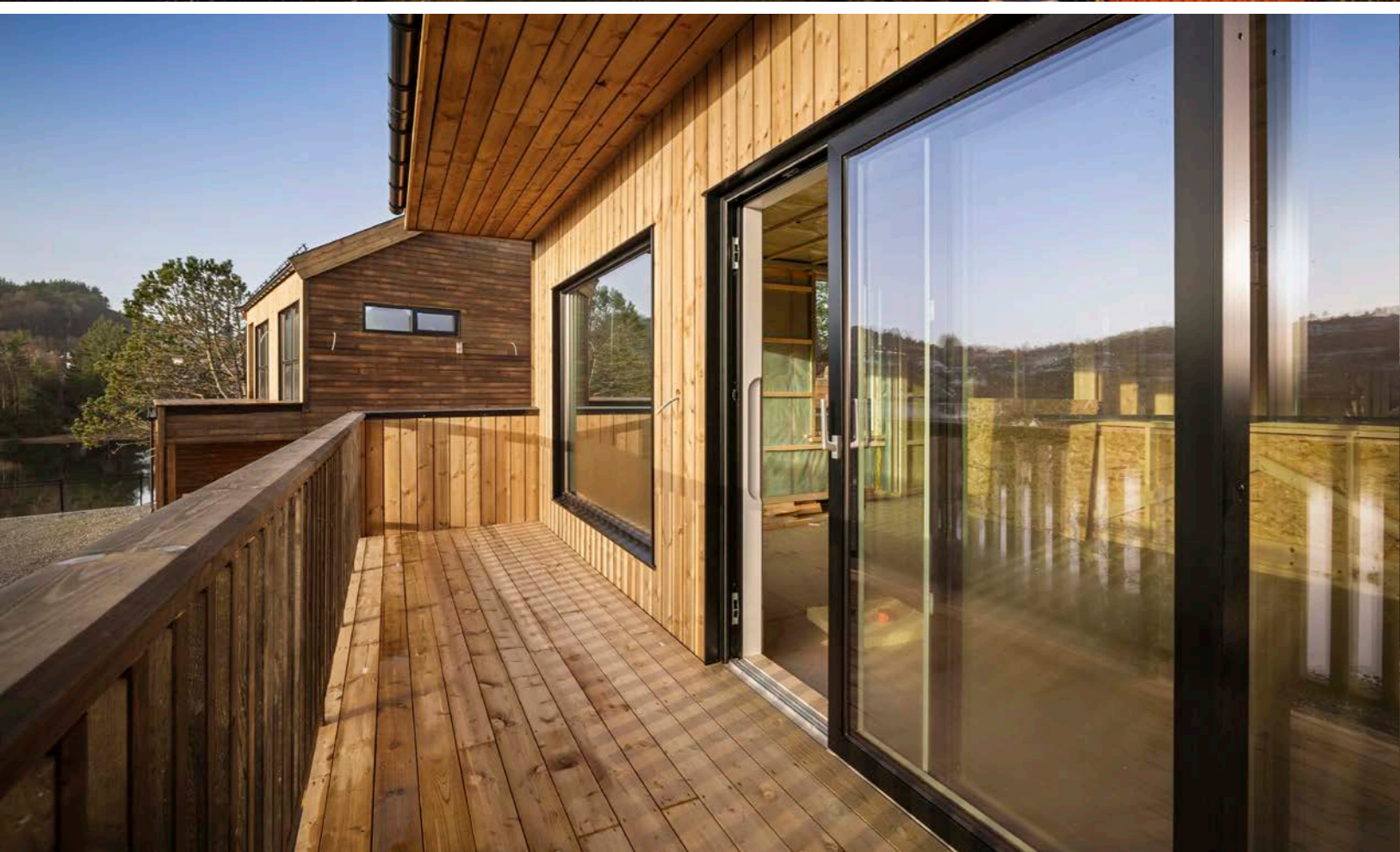
# Din nye drømmebolig!

Boligen er under oppføring og om du er raskt ute kan du være med å påvirke valg og kvaliteter selv, slik at du får det akkurat slik du ønsker deg!

Noen av bildene i salgsoppgaven er illustrasjoner og det tas forbehold om avvik.









# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

Areal

BRA - i: 105 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Tomtetype

Eiet

Tomteareal  
m<sup>2</sup>

## Leveranse

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Utbygger opplyser om at boligene er estimert til å bli oppført med energimerking tilsvarende karakter B. (med forbehold om at myndighetskrav endrer seg)

Oppvarming

Eiendommene blir levert med Flexit Eco Nordic system med vannboren varme, varmepumpe samt ventilasjon i samme system.

## Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca kr 1.500,-. Se vedlagt budsjett i leveransebeskrivelsen for mer informasjon. Endelige felleskostnader bestemmes av sameiet.

## Offentlige forhold

## Kjøpebetingelser













Byggearbeidet er godt i gang, og nå gjenstår kun det innvendige arbeidet.



# LEVERANSEBESKRIVELSE

AREFJORD STRANDPARK

## LEVERANSEBESKRIVELSE

Arefjord Strandpark AS

### 1. Prosjektet

**BYGGHERRE:** Arefjord Strandpark AS (senere kalt BH)

**TOTALENTREPRENØR:** Vest Byggteknikk AS (senere kalt TE)

**ADKOMST:** Fra Nygårdsvegen

**TYPE BEBYGGELSE:** 12 enheter fordelt på 2.stk tomannsboliger(2MB) og 2 stk firemannsboliger. (4MB)

**PARKERING:** 1,8 stk. parkering pr. boenhet. 2 mannsbolig har 1 parkeringsplass pr enhet i carport. Det er mulighet for å kjøpe plass i carport for kr 200 000,- pr plass.

**BYGGETOMT:** 5627m2 -Eksisterende terreng endres og tilpasses boliger, blir besående av p-areal med kjøretilkomster -renovasjons areal -lekeplasser- badeområde.

**OMFANG/STØRRELSE:** Gnr. 41/bnr. 347 i Øygarden kommune. Tomt ca. 5627 m2. 2MB BRA ca 105m2 – 4MB ca 128m2

**ENERGIMERKING:** Boligen er estimert til å bli oppført med energimerking tilsvarende karakter **B**. (forbehold om at myndighetskrav endrer seg)

#### FREMTIDIG EIERFORHOLD

Tomten ellers blir et sameie mellom boligeierne, hvor bruk og vedlikehold etc. av dette området avtales av hensyn til de øvrige. Det vil si at det fastsettes formål i form av vedtekter i sameiet som setter grenser for bruk etc.

#### FELLES KOSTNADER

Felleskostnader for eksempel ytre vedlikehold, forsikringer, snømåking, plenklipp, strøm til utelys etc. fordeles etter sameiebrøk. Felleskostnader og beløp fastsettes av boligsameiet. Se pkt 18 hvor det er vedlagt "utkast til budsjett for sameiet Arefjord strandpark".

#### VEDTEKTER

Frem til sameiet er etablert benyttes forslag som midlertidige vedtekter, se pkt. 16. Når sameiet er plassert kan disse fastsettes og endres i sameiermøter. Senere må vedtekter eller vedtektsendringer vedtas og tilpasses på sameiermøte med to tredjedels flertall.

### 2. Miljø, energi og sikkerhet

#### ENERGI

Boligen oppføres iht. TEK 17. Dette innebærer blant annet strenge krav til varmeisolasjon og tetthet.

Arefjord Strandpark AS

fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933



**LYDISOLASJON**

Boligene bygges etter TEK 17's krav til lyd og vibrasjoner mellom boenheter. Disse har som hensikt å sikre mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering på en tilfredsstillende måte ut ifra forutsatt bruk.

**SIKKERHET**

Bygget bygges etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene har pålagt. Dette gjelder blant annet brannsikkerhet, rømningsveier, elektriske anlegg, gjerder etc.

### 3. Utvendig anlegg

**FELLESANLEGG**

Kjøreveier og parkeringsplasser opparbeides og asfalteres. Andre områder tilsåes, dels beplantes og beholdes som naturtomt. Fremtidige utgifter og vedlikehold for dette deles enhetene imellom. Se pkt. 19.

**OVERVANNSHÅNDTERING**

Det er en overflatehåndteringsplan i prosjektet og dette ledes via sluker og rør til Arefjordvannet.

**VANN- OG SPILLVANNsledninger**

Boligene er tilkoblet kommunalt vann og avløp. 2MB blir koblet til pumpestasjon for avløp, strøm og vedlikehold av pumpestasjon blir bekostet av sameiet.

**KABELFØRINGER**

Sterkstrøm, fiber føres frem til utvendig skap utenfor hver enhet med egen måler. Det vil bli lagt fiber trekkerør frem til alle enheter av Altibox som er valg leverandør i prosjektet.

**RENOVASJON**

Det blir avsatt områder på øvre del og nedre del ved parkeringsplasser for kildesortering/søppelbeholdere, det bli etablert boss-hus. Se pkt. 19 markert som oransje.

**POSTKASSER**

Det vil bli montert en postkasse for hver boenhet, samlet på fellesstativ på boss-hus. Se pkt. 19.

**SKILT / HUSNUMMER**

Hver boenhet blir nødvendig skiltet for adressering.

### 4. Bygningens konstruksjoner

**FUNDAMENTER**

Bygget fundamenteres med armert betong i ringmur og støpt plate isolert mot mark.

**BÆREKONSTRUKSJONER**

Arefjord Strandpark AS

fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933

Side 2 av 36

Boliger: Etasjeskiller i tre mellom etasjene. Carport: betongdekke – Boder: etasjeskiller av tre

**YTTEVEGGER**

Yttervegger bygges i bindingsverk med nødvendig isolasjon. Veggene utvendig bekles med brun og natur møre Royal impregnert. Sorte detaljer rundt vinduer. Blanding av stående og liggende kledning.

**BESLAG**

Utvendige beslag/takrenner leveres i farge sort.

**TAKVERK OG TAKTEKING**

Bærende takkonstruksjon. Taket tekkes med folietekking, slett variant i farge grå.

**INNERVEGGER**

Innvendige vegger bygges i tre med isolasjon og gipsplates på begge sider. Platene sparkles og males i farger nevnt i romskjema.

**REKKVERK**

Utvendig rekkverk på felles murer utføres i sort lakkert stål med doble sorte rør i topp og sort netting. Innvendig rekkverk rundt trapp i 2. etasje blir utført i samme utførelse som rekkverk på trapp. Veranda og carport rekkverk er av stående tre spiler.

**ALTAN**

Delvis overbygd altan ut fra stue. Carport av betongdekke uten tekking. Terrassegulv type: imp.

**MARKTERRASSE**

2MB etableres av jord med tilsådd plen, gruset bakplass. 4 MB: Åpen terrasse i hjørnet av 1. etasje mot plen med terrassegulv. Terrassegulv type: imp

**TRAPPER**

Utevndige trapper av impregnerte sidevanger og galvaniserte ståltrinn, avsatser av impregnert terrassebord. Innvendig iht. krav. Leveres i modell Type sidevanger med trinn i fingerskjøtt eik og vanger stolper og håndlister i furu. **Behandling:** Trinn med beis og matt lakk, resten i hvitmalt S0502y.

### 5. Innredninger og overflater

Det vises her til eget skjema i kapittel «9. Rombeskrivelse».

Arefjord Strandpark AS

fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933

Side 3 av 36

## 6. Ventilasjon / oppvarming /elektro

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. 2MB: Det leveres elektrisk gulvvarme i 1. etasje, vaskerom og bad/wc. Det leveres stålppe til himling fra nordpeis klar for ettermontert ildsted i 2 etasje. 4MB: Det leveres vånnbårne gulvvarme driftet av el-kjel i 1. etasje, vaskerom og bad/wc, stue, sov. Det leveres elektrisk gulvvarme i 2. etasje, vaskerom og bad/wc. Det leveres stålppe til himling fra nordpeis klar for ettermontert ildsted i 2 etasje. Boligene leveres iht NEK-400 std som skal være et normalt dekkende behov for boliger, dette inneholder stikk kontakter og lampepunkter, med brytere. (lamper er ikke inkludert) utover NEK 400 standard tilbys det rørfremlegg til elbillader (lader/kurs må kjøpes som tilvalg) og 4 spotter på bad.

## 7. Dokumentasjon

### FDV-dokumentasjon

Ved overtagelse av boligen vil hver kjøper få en fysisk eller elektronisk dokumentasjon med relevant informasjon om boligens materialer, utstyr etc. samt rettledning i bruk og vedlikehold.

### DRIFTSAVTALER

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger drifts- og vedlikeholdsrutiner. BH anbefaler derfor at sameiet inngår avtaler eller finner systemer for dette:

- Drift og vedlikehold av ventilasjon.
- Brøyting, snømåking, gressklipping og annet stell av grøntanlegg.

## 8. Diverse

### HEKSESOT

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingsprodukter, kan det være fare for heksesot inne i boenhetene. Alle leiligheter bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med bruk av gass og levende lys (vurder lystype). Det er ingen reklamasjon på dette.

### SVINNSPREKKER

Det kan i løpet av det første året og eller i forbindelse med overganger til og fra fyringsperioder forekomme svinnsprekker og bevegelse i treverk. Denne bevegelsen er en naturlig endring og er ikke nødvendigvis en reklamasjon. Ta kontakt med TE for avklaring dersom dette skulle oppstå.

### FORBEHOLD

Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i forhold til prosjektbeskrivelse og prosjekt tegninger. Spesielt kan dette gjelde tekniske føringer og valg av løsninger, innkassinger og nedsenking av himling i fks gang/bod/bad må påberegnes. Romstørrelser kan også fravike noe.

## 9. Rom beskrivelse

2MB						
Rom	Gulv	Vegg	Himling	Dørblad	Sanitær	Kommentar
Carport Bod	Asfalt Impbord	Råbetong stenderverk	Råbetong sperrer	Slett hvit		Fremlagt trekkerør lader
Inngang	Betong, Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Grå opus uno ytterdør Nobb nr 53588375		
Sov 1-2	Betong, Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063		
Wc	Betong-Flis 20x20	Gips, sokkelflis Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Sluk, gulvstående wc. Enkel smal vask med lite skap under. Speil	
Bad	Betong-Flis 20x20	Våtromsplater, flis 20x20	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Sluk, baderoms møbel, Unik ROSE SAND 100cm prisma hvit matt vask. Atlas 80cm rundt speil med lys rundt. Vegghengt wc.	
Vask/tek	Betong-Flis 20x20	Gips, sokkelflis Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Sluk, opplegg vaskemaskin Utslagsvask med vegg batteri. RIR skap.	Ventilasjons aggregat. Sikringskap
Sov 3	Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063		
Kjøkken	Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Waterguard	Aubo kjøkken
Stue	Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt Inntil 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063		

4MB						
Rom	Gulv	Vegg	Himling	Dørblad	Sanitær	Kommentar
p-plass Bod	Asfalt Impbord	stenderverk	sperrer	Slett hvit		Fremlagt trekkerør lader
Gang	Betong (1etg) Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Grå opus uno ytterdør Nobb nr 53588375		
Sov 1-2-3	Betong (1etg), Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063		
Wc	Betong- Flis 20x20	Gips, sokkelflis Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Sluk, gulvstående wc. Enkel smal vask med lite skap under. Speil	
Bad	Betong- Flis 20x20	Våtromsplater, flis 20x20	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Sluk, baderoms møbel, Unik ROSE SAND 100cm prisma hvit matt vask. Atlas 80cm rundt speil med lys rundt. Vegghengt wc.	
Vask/tek	Betong- Flis 20x20	Gips, sokkelflis Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Sluk, opplegg vaskemaskin Utslagsvask med veggbatteri. RIR skap.	Ventilasjons aggregat. Sikringskap
Kjøkken	Betong (1etg), Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063	Waterguard	Aubo kjøkken
Stue	Betong (1etg), Parkett Eik 3 stav. Nobb 51002064	Gips - Sparklet/malt Inntil 3 valgfri ncs farger i bolig	Gips - Sparklet/malt 3 valgfri ncs farger i bolig	Hvite slette Nobb nr 57072063		

## 10. Situasjonsskart



## 11. Illustrasjoner



Arefjord Strandpark AS

fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933

Side 8 av 36



Arefjord Strandpark AS

fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933

Side 9 av 36

12. Arkitekt tegninger (viser kun riktig rominndeling, innredning er ikke plassert iht. faktisk leveranse)

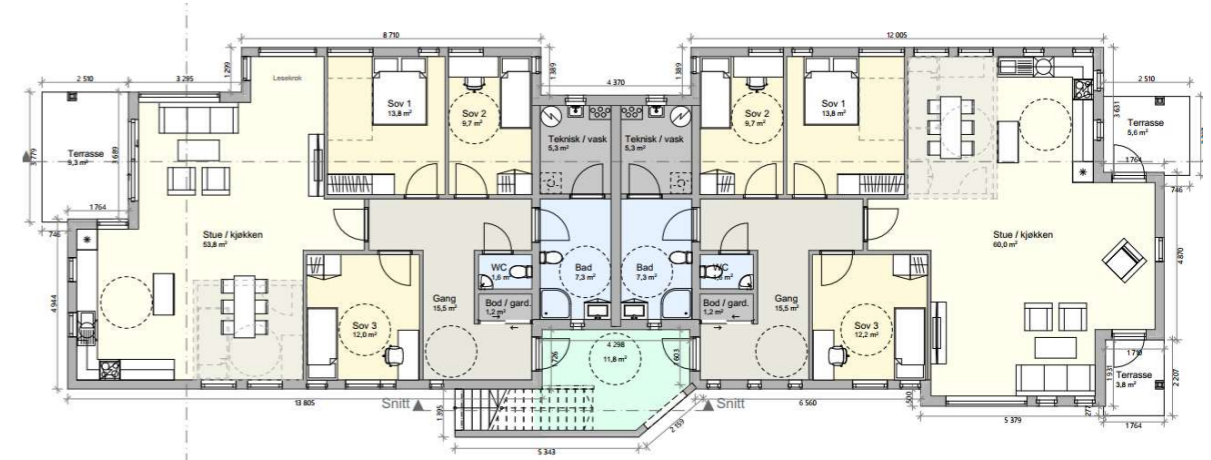
2 MB



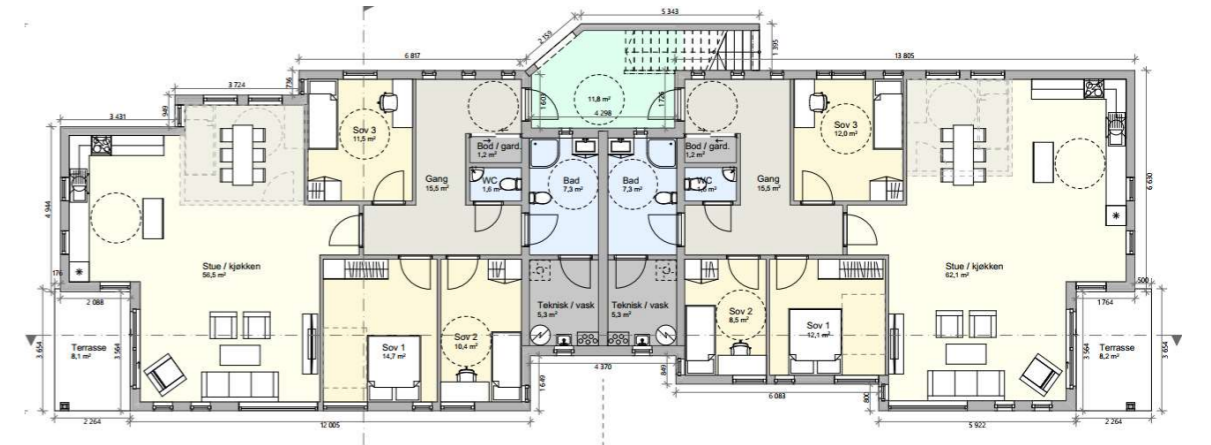
Etg. 2

Arefjord Strandpark AS fgs@vestbt.no Telefon: 930 08 933

4MB A



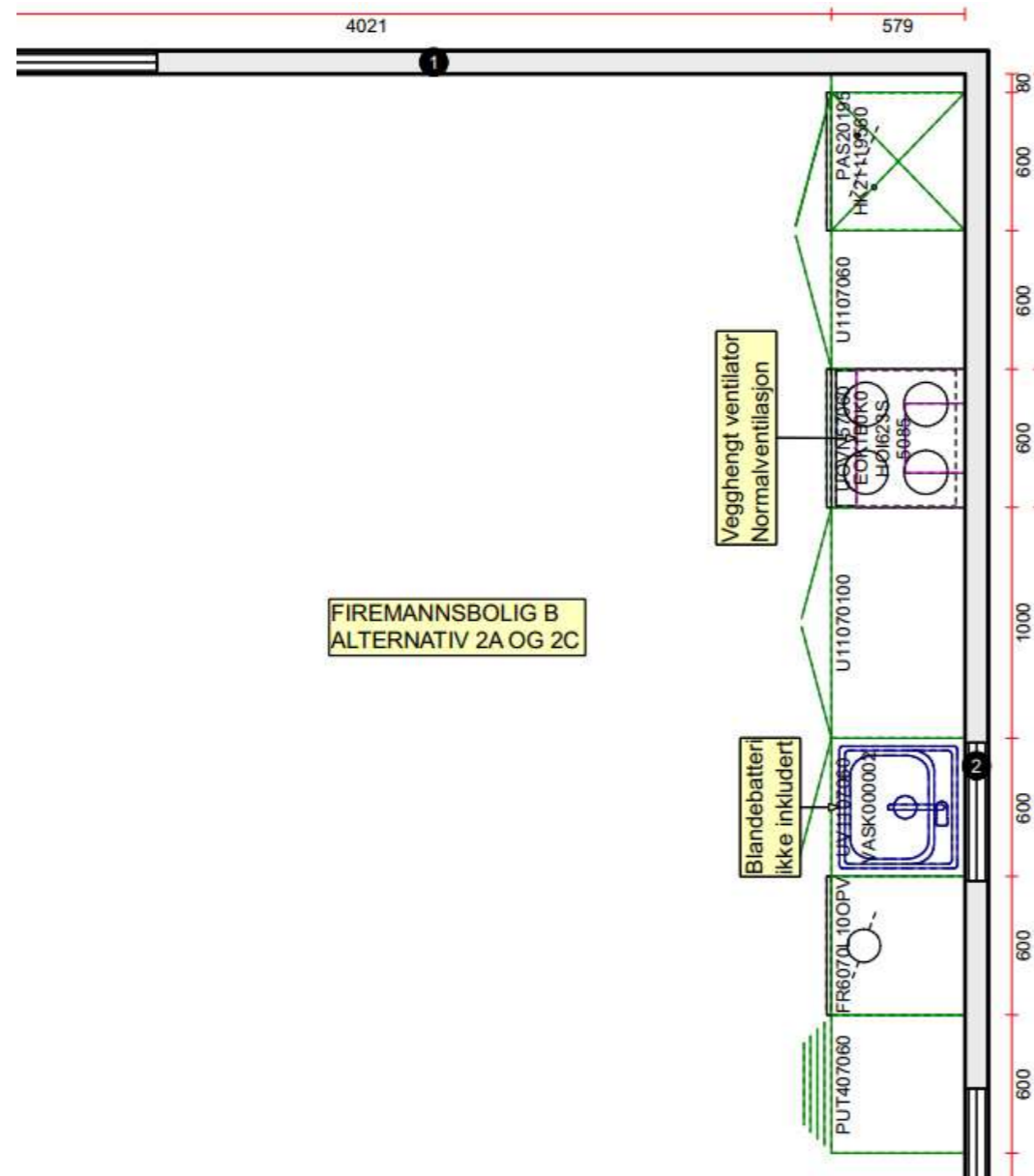
4MB B



Arefjord Strandpark AS fgs@vestbt.no Telefon: 930 08 933



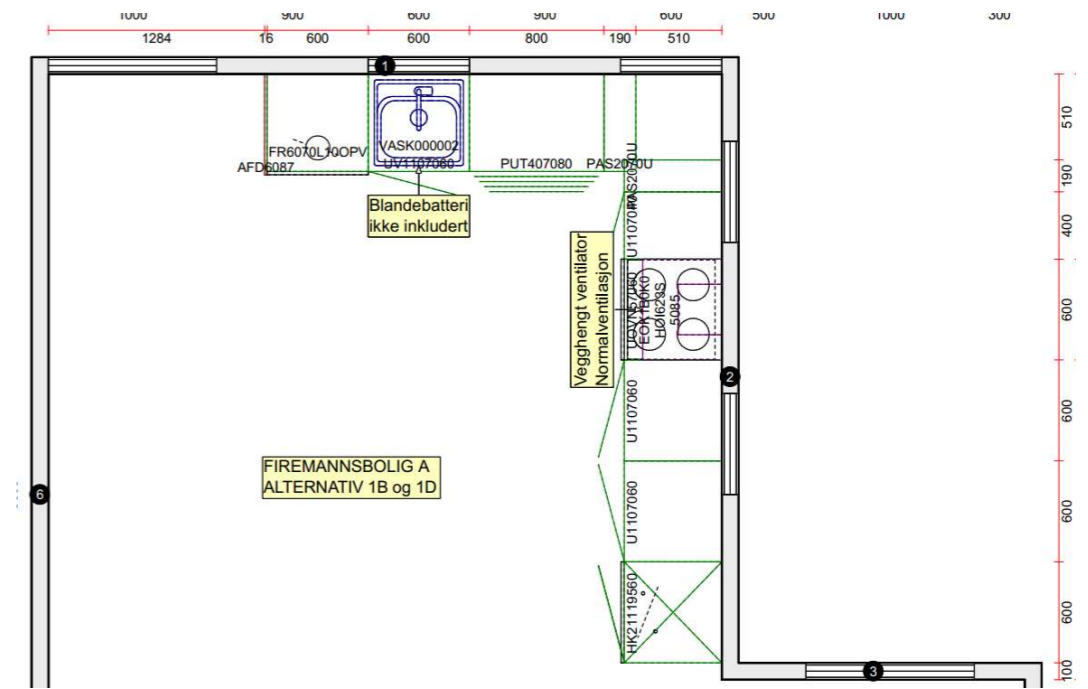




FIREMANNSBOLIG B  
ALTERNATIV 2A OG 2C

Vegghengt ventilator  
Normalventilasjon

Blandebatteri  
ikke inkludert



FIREMANNSBOLIG A  
ALTERNATIV 1B og 1D

Vegghengt ventilator  
Normalventilasjon

Blandebatteri  
ikke inkludert

Perspektivtegning: 1241/1/2 Kjøkken - Alternativ - 2 Tomannsbolig alt. 2  
Prosjekt: NYGARDSVEGEN

Skrevet ut: 13.12.2023





**Kjøkken: UNIK (5 valgfrie farger kostnadsfritt)**

Unik fronten består av en 16 mm. MDF plate dekket av melamin, som er en herdeplast, der ofte anvendes til kjøkkenutstyr. Ved å påføre melamin på MDF økes overflatestyrken betydelig. Melaminbelagte fronter har en glatt og slitesterk overflate. Melaminfargen vil bevare fargen over tid.

Merk: NCS farger er kun veiledende.

Tilvalg: Kjøkken kan endres i både løsning, front, benkeplate, hvitevarer mot ett tillegg i pris. Dette gjøres i møte med kjøkkenkonsulent.

Dør	Vitrine Dør	Vitrine H: 1244	Hel Dør H: 1948	Tilbehør	Beskrivelse * kan leveres med gripeliste (ikke i Stolpe vitrine dør)	BREEM
			Ja	Unik Hvit (UHV)	<b>Unik Hvit (NCS S-0500-N glans 7,5 (+/-1)) (UH)</b> = med Wave gripeliste - (ikke i vitrine dør)  Produkt: 16 mm E1 MDF plate Forside: Matt Hvit melamin Bakside: Matt Hvit melamin overflateegenskaper som laminat - fargestabil Kant: 0,8 mm Laser matt PUR lant	BREEM
			Ja	Unik Sheer Grey (U01)	<b>Unik Sheer Grey (NCS S-3502-Y20R glans 6 (U01))</b> = med Wave gripeliste - (ikke i vitrine dør)  Produkt: 16 mm E1 spånplate Forside: Melamin med Micro Perl Struktur Bakside: Melamin med Micro Perl Struktur Kant: 0,8 mm ABS kant	BREEM
			Ja	Unik Rose Sand (U02)	<b>Unik Rose Sand (NCS S-2502-Y50R glans 6 (U02))</b> = med Wave gripeliste - (ikke i vitrine dør)  Produkt: 16 mm E1 spånplate Forside: Melamin med Micro Perl Struktur Bakside: Melamin med Micro Perl Struktur Kant: 0,8 mm ABS kant	BREEM
			Ja	Unik Grå Struktur (UGS) (Loddrett årestruktur)	<b>Unik Grå Struktur (UG) * (NCS S3502-Y20R)</b> = med Wave gripeliste - (ikke i vitrine dør)  Produkt: 16 mm E1 spånplate Forside: Melamin Grå decor med årestruktur MERK !!! VANNRETT ÅRESTRUKTUR Bakside: Melamin Grå decor med årestruktur Kant: 1 mm ABS kant	BREEM
			Ja	Unik Eik Struktur (UES) (Loddrett årestruktur)	<b>Unik Eik Struktur (UE) *</b> = med Wave gripeliste - (ikke i vitrine dør)  Produkt: 16 mm E1 spånplate Forside: Melamin Eik decor med årestruktur MERK !!! VANNRETT ÅRESTRUKTUR Bakside: Melamin Eik decor med årestruktur Kant: 1 mm ABS kant	BREEM

For mer info se <https://aubo.no/kjoekken/unik/>

**Benkeplater Laminat: Original collection 0,8 mm MERK: Farge og struktur kan variere**



For mer info se <https://aubo.no/materialer-og-tilbehor/benkeplater-laminat/>

Kjøkkenvask:

Franke S610N sort vask, inkl. vannlås. Monterings type = Toppmontert/nedfelt

*Tilvalg: Vask kan endres til andre typer vasker, størrelser og til monteringsstyper (underlimt, planlimt) mot ett tillegg i pris. Dette gjøres i møte med kjøkkenkonsulent.*

BENKEPLATE: 20mm laminat (stort utvalg uten ekstra kostnader)

Laminat benkeplater består av komprimert papirmateriale og en sponplate som avsluttes med et beskyttende lag melamin. Laminat benkeplater er ekstremt populære i norske hjem, og det er mange grunner til dette.

Fordeler:

Fordelene er mange hvis du velger en benkeplate i laminat – blant annet prisen. Laminat er et av de billigste materialene til benkeplater, og samtidig får du full valuta for pengene. Det er et meget holdbart materiale som tåler store mengder vann og ikke krever vedlikehold. Laminat benkeplaten er perfekt for den aktive typen bak komfyren eller for barnefamilier. Det er også verdt å merke seg de mange designalternativene. Laminatbenkeplater lages i et hav av farger og varianter, og samtidig kan du skille deg ut ved å legge til forskjellige forkanter – for eksempel tre eller akryl. Det gir benkeplaten et personlig preg og får den til å passe på ethvert kjøkken.

Ulemper:

Selv om laminatbenkeplater tåler store belastninger, er det ikke lurt å plassere en varm gryte direkte på platen. Det får laminatet til å koke opp, og så blir det ødelagt. I tillegg er det ikke enkelt å reparere laminatskader – med mindre det er et Fenix-laminat. Her vil du kunne reparere små riper, men samlet sett må du bytte ut en laminatbenkeplate, hvis den er skadet.

**Rengjøring:** Rent varmt vand på en oppredt klut.

*Tilvalg: Benkeplate kan endres til andre materialer, tykkelser ect mot ett tillegg i pris. Dette gjøres i møte med kjøkkenkonsulent.*

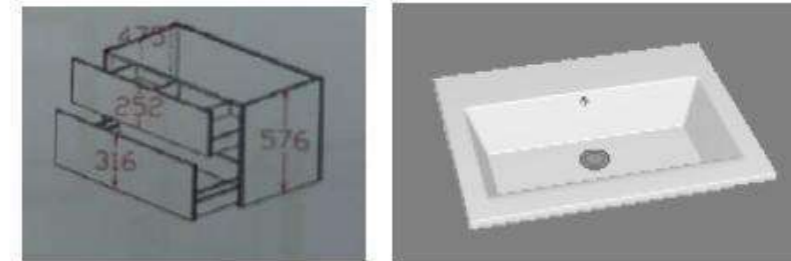
## 14. Baderomsmøbel og speil som følger med bolig

Baderomsmøbel og speil:

UNIK ROSE SAND 100 cm bredt skap med PRISMA hvit matt vask.

*Tilvalg: Skap kan endres til samme farger utvalg som UNIK kjøkkenet.*

*Møbel og vask kan ellers endres i både løsning, front mot ett tillegg i pris. Dette gjøres i møte med kjøkkenkonsulent.*



ATLAS 80cm rundt speil med lys rundt som skaper både motlys og frontlys.



## 15. Diverse tilvalg forslag (Ikke inkludert i bolig)

Det er avsatt plass til garderobeskap i soverom, men garderobe skap er ikke en del av leveransen. Snakk med kjøkkenkonsulenten vår om spesialtilpassete løsninger til din enhet.

Alle rom kan leveres med spotter og varmekabler som tilleggsbestilling.

Gulv kan endres mot tillegg.

Fliser på bad kan endres mot tillegg.

Wc 2MB kan oppgraderes til bad.

Kjøkkenen kan endres, modeller utenom unik serien vil kommes som tillegg i pris.

Sentralstøvsuger kan monteres mot tillegg.

Har du noen andre ønsker? Ta kontakt med oss, så finner vi en løsning.

## 17. Sameiets midlertidige vedtekter (Huseiernes landsforbund eksempel)

### VEDTEKTER FOR SAMEIET ...

Vedtatt i årsmøte  
den.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

#### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er [Navn], og har gårdsnummer [xx] og bruksnummer [xx] i [Navn] kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 12 boligseksjoner.  
Enebolig i Nygårdsvegen 180, har bruksrett på fellesarealer og veier, og skal være med på fordelte driftskostnader av dette.

#### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

Arefjord Strandpark AS fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933  
Side 22 av 36

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

*[Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom den som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet kan sette inn eventuelle slike vedtekter her.]*

De andre seksjonseierene skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

*Alt. 1* [En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.]

*Alt. 2* [En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.]

*[Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt].*

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

*[Dette avsnittet slettes hvis det ikke er aktuelt:]*

Arefjord Strandpark AS fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933  
Side 23 av 36

*I sameiet kan det fastsettes i vedtektene at én eller begge seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Her kan sameiet sette inn eventuelle regler om enerett til bruk av fellesareal.]*

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### 2.4. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

*[Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering. (Husk i så fall å endre overskriften)]*

*Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.]*

#### 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Yttervegger og tak er sameiet sitt vedlikeholdsansvar.

Dersom to tredjedeler av seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

*[Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling]*

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

*[Hvis sameiet også har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]*

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar  
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker  
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat  
d) skap, benker, innvendige dører med karm  
e) listverk, skillevegger, tapet  
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk  
g) vegg-, gulv- og himlingsplater  
h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også takrenner på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

*[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]*

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

**7. ÅRSMØTET****7.1. Årsmøtets myndighet.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierens råderett

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen.

Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne.

Arefjord Strandpark AS fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933  
Side 30 av 36

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**8. STYRET****8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

**8.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

**8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**10. REGNSKAP OG REVISJON**

Arefjord Strandpark AS fgs@vestbt.no

Telefon: 930 08 933  
Side 31 av 36

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Revisor**

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

**11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## 18. Utkast til budsjett for Sameiet Arefjord Strandpark

**Inntekter (Andel fra hver enhet)**

- Totale kostnader skal deles på seksjonsbrøk mellom de 12 enhetene, + Nygårdsvegen 180 med mindre annet er avtalt.
- Bidrag per enhet: ca snitt **NOK 1500** mnd per enhet (estimert, kan justeres etter behov). Nygårdsvegen 180 kr 720,- pr mnd

Post	Totalkostnad alle enheter (13. stk) pr. (NOK) år (NOK)	Per enhet pr. år	Kommentar
<b>1. Vedlikehold</b>			
Drift og vedlikehold av felles vei inkl. snørydding på vinter -	58 500,-	4500	Egeninnsats - Følger veistyret sine gjeldene regler.
Felles grøntareal (klipping, etc.)	0	0	Ingen kostnad beregnet - Egeninnsats
Vedlikehold av fellesområder	13 000,-	1000	- Egeninnsats -innkjøp planter mm
Gjerder/vegparasjoner på felles eiet tomt	0	0	Gjerder på eiendom er beregnet som egeninnsats og vegparasjoner.

<b>2. Felles tjenester</b>			
Strøm for belysning av fellesområder /forsikring	78 000,-	6000	
<b>3. Administrasjon</b>			
Regnskap og administrasjonskostnader	0	0	Opptil sameiet om de ønsker å organisere
<b>4. Reservefond</b>	32 500	2500	
<b>Total årlig snitt kostnad</b>	<b>182 000</b>	<b>14 000</b>	

Budsjettet tar hensyn til nødvendige kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer samt forslag til enkelte andre poster som kan oppstå i et sameie.

**1. Vedlikehold****Drift og vedlikehold av felles vei inkludert snørydding om vinteren:**

Det er satt av kr 58 500,- til vinter vedlikehold og vedlikehold av felles veier.

**Kommentar:** Dette er en pålagt utgift for å sikre at veien holdes i god stand og tilgjengelig gjennom hele året, spesielt på vinteren.

**Felles grøntareal (klipping, etc.):**

Det er ingen kostnad beregnet for vedlikehold av grøntarealer, da dette forutsettes å gjøres på dugnad eller ved egeninnsats fra beboerne.

**Vedlikehold av fellesområder:**

Det er beregnet lav sats, kr 13 000,- til planter mm da det også forutsettes at beboerne selv bidrar med egeninnsats her.

**Gjerder/repasjoner på felles tomt:**

Det er ikke medregnet kostnad for dette, ettersom gjerder på tomten er beregnet som egeninnsats, med små flikk de første årene.



## 2. Felles tjenester

### Strøm for belysning av fellesområder:

Felles utelys dekkes av sameiet.

## 3. Administrasjon

### Forsikring, regnskap og administrasjonskostnader:

Det er foreløpig ingen estimerte kostnader for administrasjon. Sameiet kan velge å sette av midler til dette om de ønsker en mer formell struktur for regnskap og organisering. Eventuelt kan oppgaver delegeres internt blant beboerne. Det er satt av kr 52 000 til forsikring av 2mb og 4mb- Nygårdsvegen 180 er utelatt fra forsikring.

## 4. Reservefond

### Reservefond:

Det er satt av 32 500 til fremtidig vedlikehold.

### Oppdeling per enhet

Basert på det estimerte budsjettet, må hver enhet bidra med ca. **1500 NOK** mnd. Dette beløpet skal betales månedlig. Nygårdsvegen 180 kr 720,- pr mnd

## 19. Fellesanlegg oversikt

Hele tomten til Gnr. 41/bnr. 347 er å betrakte som felles anlegg, de arealer som faller naturlig til hver eierseksjon, vedlikeholdes av den enkelte seksjon.





# Nygårdsvegen 188

Nabolaget Arefjord/Bratholmen/Snekkevik - vurdert av 106 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Arefjord	3 min	🚶
Linje 441, 442, 445, 448, 449	0.3 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	18 min	🚆
Linje L4, F4, R40	14.8 km	
Bergen Flesland	22 min	✈️

## Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.)	17 min	🚶
318 elever, 14 klasser	1.3 km	
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra...	22 min	🚶
399 elever, 30 klasser	1.8 km	
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min	🚶
505 elever, 20 klasser	3.7 km	
Sotra videregående skule	7 min	🚶
720 elever	3.8 km	
Olsvikåsen videregående skole	13 min	🚶
430 elever, 26 klasser	8.5 km	

## Ladepunkt for el-bil

Brattholmen	17 min	🚶
-------------	--------	---

«Arefjordsdalen ligger landlig til, men med kort avstand til Sartor Senter. Gode turterreng i umiddelbar nærhet. Hyggelig naboer i rolig boligområde.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

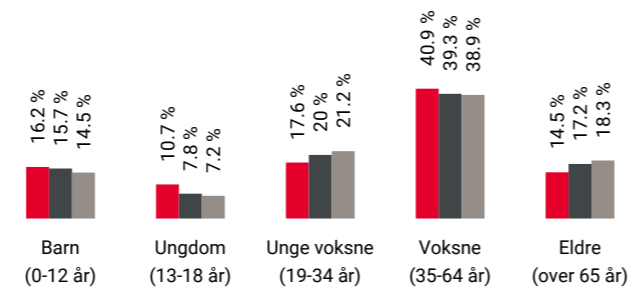
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arefjord/Bratholmen/Snekk...	2 524	1 031
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Svingen barnehage (1-6 år)	12 min	🚶
62 barn	1 km	
Liljevatnet barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
88 barn	1.2 km	
Valen (1-5 år)	4 min	🚶
92 barn	2 km	

## Dagligvare

Joker Kaien Brattholmen	21 min	🚶
PostNord	1.7 km	
Bunnpris Sartor	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord	2.2 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Støynivået

Lite støynivå 89/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



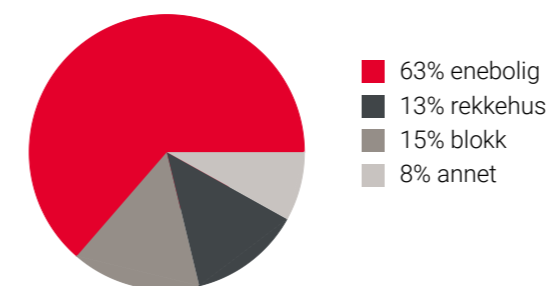
## Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

Liljevatnet bhg - Ballbinge	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
Brattholmen skule	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.4 km	
Sprek & Blid Straume	3 min	🚶
MyLife Sotra	4 min	🚶

## Boligmasse



«Fredelig, mye fin natur og koselige mennesker.»

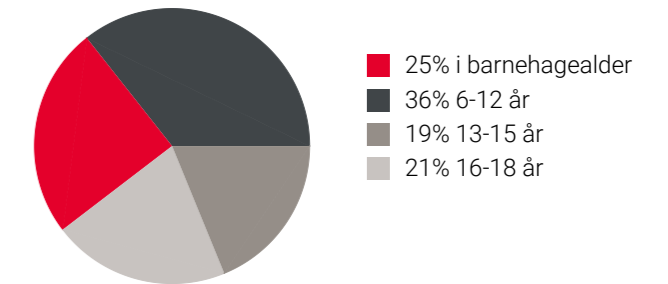


Sitat fra en lokalkjent

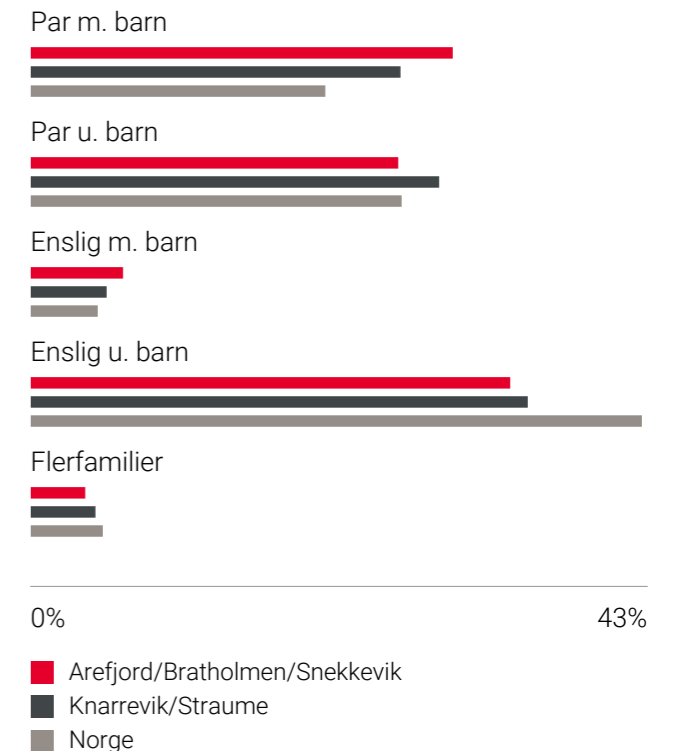
## Varer/Tjenester

Sartor Storsenter	5 min	🚶
Vitusapotek Sartor Storsenter	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

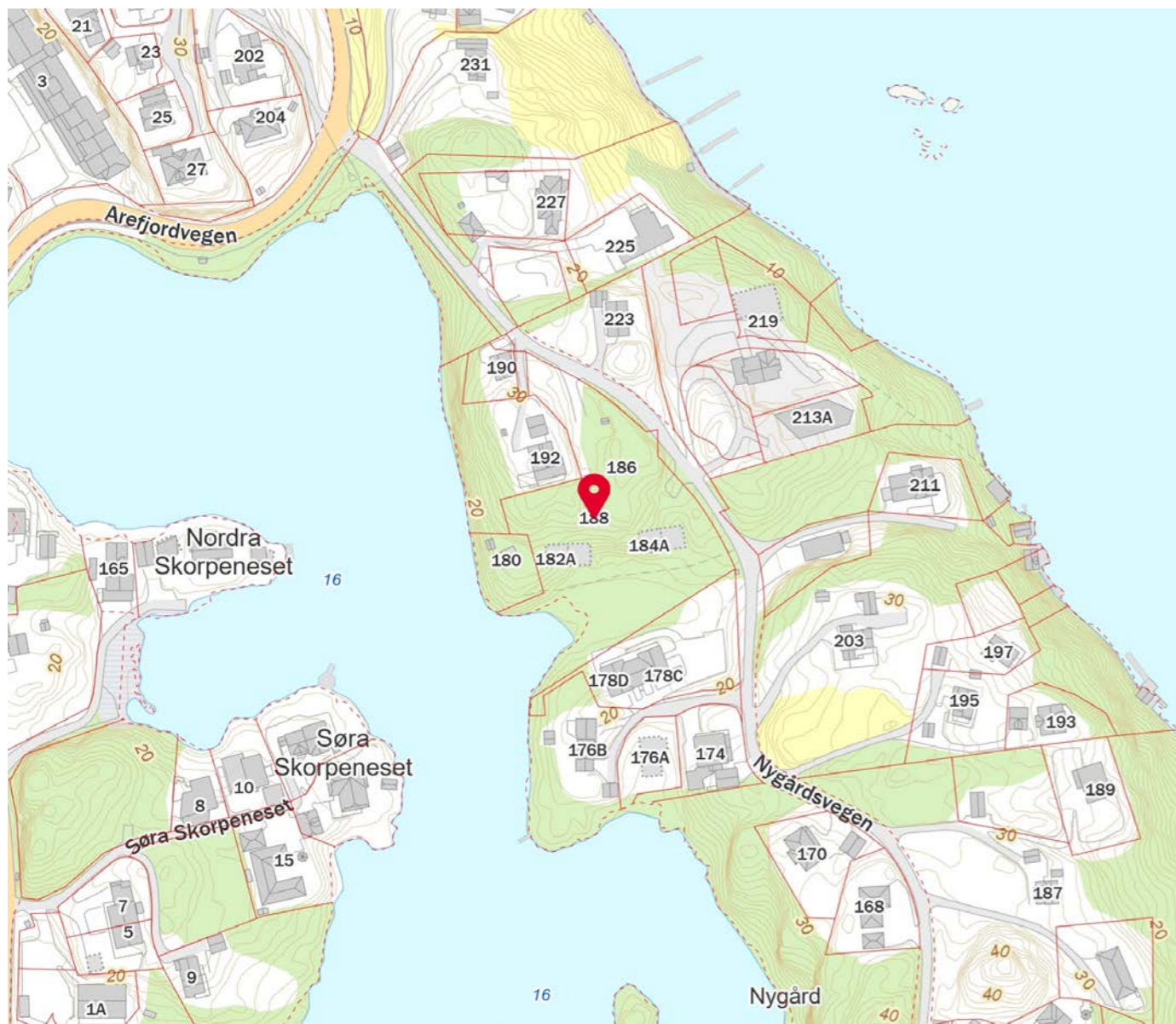
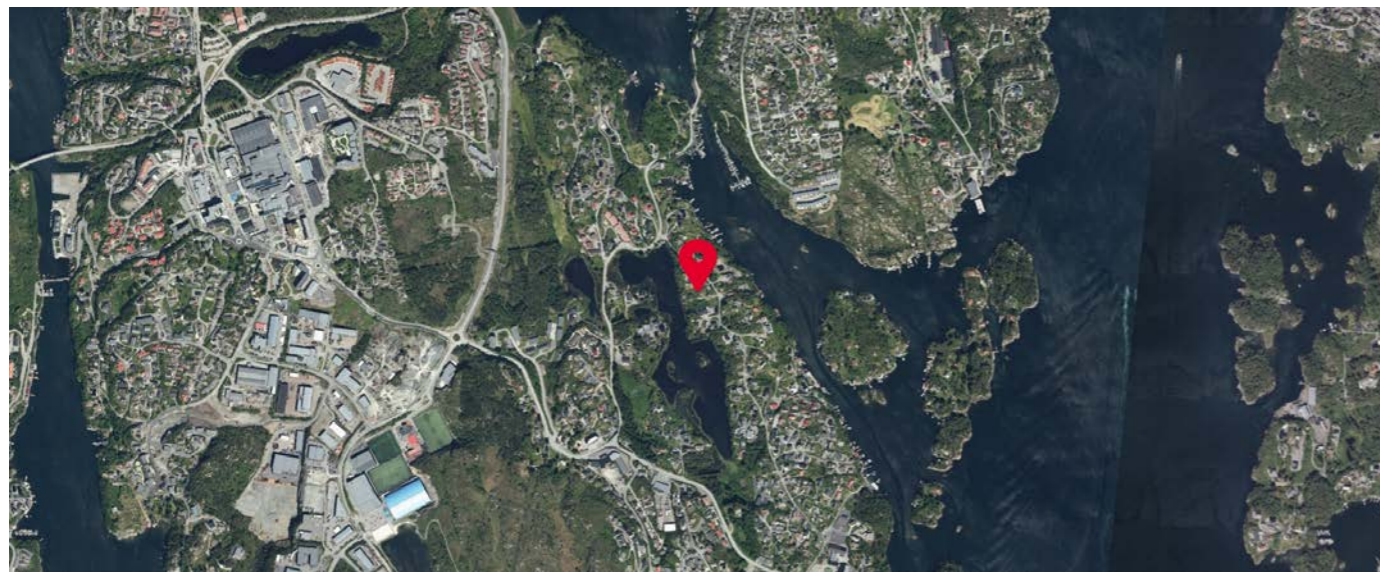


## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Systemhus byggeguide

Informasjon og svar på viktige spørsmål til deg som skal bygge, kjøpe eller pusse opp bolig eller hytte.



**Systemhus**

Vi bygger fremtiden



## KORT OM BYGGEGUIDEN

Målet med Byggeguiden er å gi deg klargjørende informasjon om ulike begreper og spørsmål som kanskje vil dukke opp i både små og store bolig- og hytteprosjekter. Guiden skal også klarjøre og utdype hva som er avtalt i kontraktsforholdet samt forklare juridiske forhold som du bør kjenne til.

Det er viktig at du setter deg godt inn i alle dokumentene du mottar i byggeprosjektet, som tegninger, leveringsbeskrivelse, kontrakt, brosjyrer og annet informasjonsmaterieLL. Det er mye bedre å avklare spørsmål før byggingen starter, enn underveis. Derfor vil vi oppfordre deg til å lese nøye gjennom alt du får av informasjon og det du signerer på.

Husk at du alltid kan spørre om ting du lurer på eller ikke forstår, så ikke nøl med å ta kontakt. Du kan også gå inn på hjemmesiden til huskjeden eller firmaet du tegner kontrakt med. Der finner du mer nyttig informasjon.

Vi ønsker deg lykke til med ditt nye byggeprosjekt!



### INNHold

Kort om Byggeguiden	Side 3
Planleggingsfasen	Side 4 – 5
Tilbud og kontrakt	Side 6 - 19
Offentlig saksbehandling	Side 20 - 25
Selve byggingen	Side 26 - 28
Overtagelse og tiden etterpå	Side 29 - 35
Sikkerhet på byggeplassen	Side 36 - 37
Definisjoner, symboler og begreper du bør kjenne til	Side 38 - 46

## PLANLEGGINGSFASEN

Vi har egne, eller samarbeider med, sivilarkitekter og interiørarkitekter som jobber sammen med sivilingeniører, ingeniører, teknisk tegnere og byggmestere – alle med lang erfaring med å utvikle boliger og hytter av høy kvalitet. Dette sikrer at alle planløsningene vi kan tilby i hus og hytter er basert på solid kunnskap om hvordan moderne familier vil ha det. I tillegg er alle løsningene basert på gode prinsipper om best mulig romutnyttelse. Oversikt over planløsningene finner du i våre kataloger og på nett.

Våre arkitekter og ingeniører passer segsagt på at alle lovplagte krav er ivarettatt når våre hus, hytter og andre konstruksjoner prosjekteres. Dersom du ønsker egne tilpasninger av planløsning til foretrukket bolig eller hytte, vil vi gjerne hjelpe deg med det også.

### Byggeprosessen for ny bolig eller hytte

Er det første gang du bygger bolig eller hytte? Da er det kanskje ikke så lett å se for seg hvordan byggeprosessen blir. Ta derfor kontakt med din kontraktspart for mer informasjon. Da vil du få beskrevet hvordan prosessen fra oppstartsmøte til ferdig overtagelse vil foregå.



### Hva bør du tenke på i forhold til boligen eller hyttas plassering på tomten?

Det er viktig at plasseringsbestemmelser og hvordan tomten er formet. Husets eller hyttas endelige plassering på tomten blir fastsatt av plan- og bygningsmyndighetene.

På fasadetegninger vil du se hvordan grunnmur/kjeller er plassert i terrenget. Dette kalles planeringsnivå, og er kun til orientering. Det endelige planeringsnivået kan derfor avvike noe fra fasadetegninger.

Dersom tomt med planering er inkludert i kontrakten, avtaler

vi endelig planeringsnivå sammen med deg (og eventuelt byggenyndighetene) før jordmassene fylles tilbake og planeres.

Generelle tips:

- Å benytte store deler av tomten til kjøreadkomst på bekostning av utseppholdsarealer bør unngås. Hvis mulig bør størst mulig del av tomten bestå av gress eller annen vegetasjon for å kunne absorbere regnvann på en god måte.
- Er tomten utsatt for trafikkstøy eller innsyn fra offentlige områder, er det viktig å tenke på avskjerming.
- Tenk også gjennom himmelretning, utsikt og solforhold.



Planlegging

Tilbud/Contrakt

Saksbehandling

Byggingen

Overtagelse

Sikkerhet på byggeplassen

## Grunnforhold, grunnmur og fundamenter som du selv er ansvarlig for

Hvis du allerede eier en tomt som du ønsker at vi skal bygge huset eller hytta på, har du selv ansvaret for tomtens egenskaper og egnethet.

Kommunen kan gi opplysninger om for eksempel grunnforhold, kvikkleire, radonfare, rasområder eller lignende. Er du usikker på om grunnforholdene er gode nok, bør du kontakte et firma som jobber med geoteknikk.

Skal du ved hjelp av egeninnsats eller egen grunnentreprenør lage fundamenter, grunnmur eller plate på mark selv, må du blant annet ta hensyn til lastene som skal føres ned, krav til varmeisolerings, utvendige og innvendige ønskede overflater, byggetid og økonomi. Fundamenter må alltid tilpasses bæreevnen til grunnforholdene på tomten.

Husk at det skal være en kvalifisert person (eller firma) som må søke og få ansvarsrett for grunnmursarbeidene.

Ta kontakt med din kontraktspart dersom du har spørsmål om disse tingene. Da vil du få forklart hvilke krav som vil bli stilt til blant annet laster som skal føres ned til fundament og isoleringsbehov av grunn- og fundamentarbeid, som du kan gi til den som skal hjelpe deg med prosjektering og utførelse av gravearbeid, grunnmur og fundamenter som du selv er ansvarlig for.



### Radon

Normalt skal det både legges radonspørre og tilrettelegge for lufting av grunnen med radonbrønn. Alternativt kan man på forhånd dokumentere at slike tiltak er unødvendige, eksempelvis hvis boligen eller hytta er bygget på peler med lufting under. Avtalte tiltak angis i selve leveringsbeskrivelsen som du mottar fra hus-/hytteentreprenøren du inngår kontrakt med.

### Forbehold ved særkrav fra myndighetene etter kontraktskriving

Hvis byggetillatelsen er gitt etter kontraktsdato, og dersom byggetillatelsen gir forbehold om nye foringer som vil påvirke rammevilkårene i den avtalte kontrakten, vil det kunne gi kontraktspart som du har inngått avtale med mulighet til å kreve at løsningene justeres iht. byggetillatelsen og at eventuelle merkostnader vil bli dekket.

Dette gjelder blant annet nye særkrav og endrede forutsetninger som ikke var kjent for hus/hyttekjøperen eller din kontraktspart på avtalt tidspunktet. For eksempel endringer i Teknisk forskrift (TEK).



## TILBUD OG KONTRAKT

Kontrakten du inngår er basert på Bustadoppføringslova. Loven gjelder når boligen eller hytta selges før den er påbegynt eller er under oppføring. Dersom boligen eller hytta selges ferdig bygget, gjelder Avhendingsloven.

### Hva består en «kontraktspakke» av?

Sammen med selve kontrakten vil det ligge flere vedlegg. Les alt nøye. Kontraktspakken består ofte av:

- Selve kontraktsformularet, som er utarbeidet i fellesskap med bransjen og forbrukerrådet med flere.
- Tegninger i 1:100 av planløsninger, snitt og alle fire fasadene.
- Entreprenørens leveringsbeskrivelse av hva som er inkludert/ikke inkludert i kontrakten.
- Betalingsplan.
- Byggeguiden med nyttig informasjon.

### I tillegg kan følgende dokumenter være med i kontraktspakken:

- Romskjema (beskrivelse av avtalte overflater og utstyr i de forskjellige rommene).
- Brosjyrer eller foto som viser eksakt type produkter som skal leveres som del av kontrakten.
- Tilvalgsbrosjyre.

### Hva gjelder dersom det er motstridende informasjon i kontraktsdokumentene?

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

### Nye særkrav fra myndighetene etter kontraktsinngåelse

Nye myndighetskrav pålagt etter tidspunkt for kontraktsinngåelse vil kunne bli krevd dekket av forbruker i egen endringskontrakt.

### Generelt om ytelser som normalt ikke er del av kontrakten - hvis annet ikke er avtalt

Støpede bygningsdeler angitt på kontraktstegning, utvendige trapper, ramper og plattinger som ikke er festet til bygningskroppen, levegger, terrasser på bakkeplan, grunnmur, brannmur, ildsteder, møbler, gardiner, markise/solavskjerming, postkasse, innbruddsalarmer, saggelstativ, husnummer-skilt, tørkestativ, pergola, hvitevarer, kjølehytter, boblebad, gartnerarbeide, stattemurer, såing/beplantning, inngjerding og eventuelt annet inventar som er angitt på tegningene inngår ikke, med mindre dette er angitt i avtalen.

Når det gjelder termisk inneløst, er det et krav i teknisk forskrift om at lufttemperatur inne bør holdes under 22 grader Celsius på sommeren, men at noe høyere innetemperatur kan aksepteres i korte perioder for boliger.

For boligbygging vil kravet vanligvis være oppfylt dersom man har lite vinduer på solbelastede fasader, og vinduer som kan åpnes. Utvendig solavskjerming er derfor normalt ikke inkludert i leveransen, hvis annet ikke er avtalt.

Justering/ending av tegninger etter kontrakt og etter forbrukers ønsker, er kun gyldig ved skriftlig endringskontrakt. Avtale om andre forberedende arbeider før kontrakt, vil bli fakturert etter medgått tid eller egen avtale om forberedende arbeider.

### Offentlige avgifter og gebyrer som normalt ikke er del av kontrakten - hvis annet ikke er avtalt

Situasjonskart, kostnader til anskaffelse av kart- og plandata, nabolister og eventuell eiendomsinformasjon, påvisningsgebyr, utstikkingsgebyr, avfallsgebyr, byggemeldingsgebyr, kontrollgebyr, gebyrer for obligatorisk uavhengig kontroll, gebyrer for endringsmeldinger til kommunen på grunn av korrigeringer på tegninger, kommunal tilknytningsavgift for vann, brannteknikk, avløp og elektrisitet, ildstedsmelding, avgifter til energiverk, kabel- og nettselskaper, finanskostnader, takstkostnader samt eventuelle andre gebyrer fra det offentlige, som søknad om dispensasjon og kommentering av naboklager, er normalt kostnader forbrukeren selv er ansvarlig for og ikke inkludert i kontraktens vederlag.

Eventuelle kommunale krav om fotodokumentasjon/ illustrasjoner av tilpasning/estetikk etter at kontrakt er inngått, før ramme- eller igangsettingstillatelse gis, er normalt ikke inkludert i kontraktens vederlag, hvis annet ikke er avtalt.



### Godkjente signeringsalternativer

Både tradisjonell signering med penn og elektronisk signering, er godkjente signeringsalternativer. Partene er også enige om at E-post og SMS aksept anses som skriftlig dokumentasjon og godkjent signering i byggesaken, dersom ikke annet er avtalt.

### Indeksregulering av kontrakten ved kjøp etter Bustadoppføringslova

Det tar noe tid mellom signert kontrakt og at selve byggingen setter i gang. Denne tidsforsinkelsen skyldes ofte prosjekteringen som skal gjennomføres, byggeskridet som skal godkjennes i kommunen, underentreprenører som skal på plass osv.

Entreprenøren har i sine kostnadskalkyler lagt til grunn kjente materialkostnader på tilbudsstidspunktet. I løpet av perioden fram til oppstart og ferdigstillelse av boligen – ofte mer enn 1 år fram i tid, vil ofte kostnader for materialer og arbeid ha økt.

Derfor har forbrukerrådet og bransjen blitt enige om at det vil være rimelig at hver av partene deler på risikoen for denne kostnadsøkningen. Kontrakten inneholder derfor en mulighet til å justere kontraktsverdien for økte kostnader, men kun fram til avtalt byggestart for entreprenørens arbeider. Dette kalles indeksregulering.

Hvis en av partene blir forsinket med sine arbeider/forberedende arbeider må man varsle den annen part om dette.



### Leveringsbeskrivelsen

Leveringsbeskrivelsen inneholder detaljerte tekster om de tjenester og ytelser som skal være avklart i forbindelse med byggeprosjektet.

Det er viktig at forbrukeren og entreprenøren går nøye gjennom leveringsbeskrivelsen slik at det ikke oppstår misforståelser om tjenester, ytelser eller leveringsomfang. Husk at alt som eventuelt er avtalt muntlig må dokumenteres skriftlig i beskrivelsen, kontrakten eller i senere endringskontrakter.

- I leveringsbeskrivelsen kan det være kryssset av for ytelser som du som forbruker skal levere eller utføre, eller stå ansvarlig for, ved selv å engasjere en annen entreprenør.
- Forbrukeren plikter å skaffe seg nødvendig faglig veiledning og kontroll av de arbeider eller tjenester som han selv eller andre utfører. Entreprenøren kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler ved disse arbeidene.
- Alle punkter og poster i leveringsbeskrivelsen gjelder både levering og montering, hvis annet ikke er angitt spesielt i beskrivelsen eller kontrakten.
- Avtales det at forbruker skal levere enkelte materialer selv, forutsettes det at materialene er lovlige i bruk, har nødvendig pålagt dokumentasjon i henhold til DOK-forskriften og at du som forbruker også skal stå for montering, hvis annet ikke er avtalt skriftlig.
- Skal forbruker stå for utførelsen av deler av arbeidet selv, er hen selv ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med lover og forskrifter.



## OPPGAVER DU SOM FORBRUKER MÅ HUSKE PÅ

Det er mye å sette seg inn i og passe på når man skal bygge ny bolig eller fritidsbolig. Under har vi listet opp noen viktige oppgaver du som forbruker må passe på:

- Etter spørre entreprenørgaranti fra entreprenøren.
- At garantien stilles av entreprenøren overfor deg som forbruker og er i henhold til Bustadoppføringslova. Garantien skal sikre at forbrukeren ikke lider vesentlig tap dersom entreprenøren som følge av konkurs eller av andre årsaker ikke kan gjennomføre avtalen. Den skal også sikre forbrukeren i garantitiden på 5 år etter ferdigstillelse. Husk at du skal ha denne i hende i umiddelbar nærhet til datoen for kontraktssignering.
- Du skal levere finansierungsbevis, eller annen sikkerhet for rettmessig betaling, til entreprenøren før oppstart.
- Krever entreprenøren forskudd på betaling skal han stille forskuddsgaranti (deposittgaranti) tilbake til deg som forbruker.
- Ved søknadspåklagte tiltak er det du som tiltakshaver/byggherre som er ansvarlig for å skrive avtale med uavhengig kontrollforetak (se informasjon tidligere i dette dokumentet).
- Hvis du avtaler endringer etter kontraktsinngåelse, så husk alltid å sørge for at skriftlig endringskontrakt etableres og at eventuell ekstra betalingsikkerhet og byggetid avtales.
- Husk å tegne egen forsikring for brann og tyveri (Tingforsikring) etter overtagelse.
- Husk å tegne eget abonnement på strøm, telefon, fiber og internett etter overtagelse.
- Du må selv betale gebyrer og avgifter til det offentlige, hvis dette ikke er regulert i kontrakten.
- Eventuell egeninnsats eller eget innkjøp av hele eller deler av materialer og/eller montering må spesifiseres i beskrivelse eller kontrakt.
- Husk å informere entreprenøren hvis du har spesielt tunge ting som skal plasseres, for eksempel et akvarium, piano eller andre spesielt tunge møbler. Entreprenøren må da forsterke eller legge inn ekstra bjelker i gulvet.
- Husk også at hvis det er avtalt at du selv skal levere/montere materialer med tovpålagte krav, må du rådføre deg med ekspertise før utførelse. Dette kan eksempelvis gjelde installasjon av ildsted som kan kreve ekstra fundamentering og/eller brannmur.

## Noen gode råd hvis du engasjerer entreprenør selv til egne arbeider i prosjektet

Vi er opptatt av at alle parter i prosjektet driver sin virksomhet/prosjektet i overensstemmelse med prinsipper for ansvarlig, etisk og sunn forretningspraksis, og med overholdelse av alle gjeldende lover og forskrifter. Gode råd:

- Innhent dokumentasjon fra den aktuelle entreprenøren om at foretaket har kvalifisert personell – minimum på nivå med fagbrev – og sjekk referanser fra tidligere utførte jobber.
- Benytt kun seriøse foretak godkjent for ansvarsrett for eventuelle egne arbeider og sørg for å etablere kontakt mellom slike foretak og ansvarlig søker. Benytt aldri «svart arbeid».

- Husk også å inngå skriftlige avtaler på kontraktsmaler anbefalt av bransjen eller forbrukerrådet. Sørg for elektronisk betaling og kvittering for alle arbeider.

Du bør bruke følgende kontraktsformular mot de entreprenørene som du eventuelt inngår avtale med, ved siden av hovedavtalen med boligleverandøren:

- Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus. 3426 A:2011 eller B:2011 (A for samlet vederlag mindre enn 2G (Grunnbeløp i folketrygden), B brukes når vederlag er større enn 2G).

For arbeider innder Bustadoppføringslova har du krav på entreprenørgaranti også fra disse entreprenørene. I tillegg til garantien fra oss som din hoved-kontraktspartner. Husk at du har et eget ansvar for å påse at det skjer. Kontraktformulærene får du kjøpt hos Standard Norge.

I standardkontraktene er det et punkt om «Særlige bestemmelser». Der bør du føre inn noen viktige punkter som angitt under.

- «Entreprenørens arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskriften». Se avtalemer og informasjon på [www.forbrukerradet.no](http://www.forbrukerradet.no).

- Entreprenøren skal være registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med registreringer i Foretaksregisteret, Merverdiavgiftsregisteret og NAV AA registeret.

- Entreprenøren vil bare bruke personell som har gyldig HMS/ID-kort.



## Hvem holder kontraktsarbeidet forsikret under bygging?

Vi (som entreprenør) forsikrer bygget under byggeperioden mot brann, tyveri og skade:

Det gjelder:

- Det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeid fra entreprenøren i henhold til kontrakten, hans underentreprenør og eventuelt forbrukers egne underentreprenører. Sistnevnte skal også selv ha slik forsikring.

- Materialer du har betalt forskudd for.

- Materialer du har overgitt i entreprenørens besittelse.

Forsikringen dekker kostnaden ved å bringe kontraktsarbeidene i samme stand som før skaden samt erstatning for materialer. Du som forbruker overtar forsikringsansvaret ved overtagelseforretning.

## Forsikring ved egeninnsats og andre spesielle forhold

- Du som forbruker må selv sørge for at arbeider som du selv skal gjøre er forsikret. Det samme gjelder dersom du hyrer inn andre, f. eks. grunntreprenør, rørlegger, elektriker m. til.

- Forsikringen bør gjelde til alle arbeider på hele bygget er overtatt.

- Vi som entreprenør kan kreve forsikringsattest/bevis for gyldig ansvarsforsikring mot skade på vårt arbeid/materialer og som blir påført av entreprenører/håndverkere som er leid inn av deg.

- Ved tyveri, brann eller skade på materialer levert av deg, men ikke overtatt av oss, vil det være rimelig at du selv betaler egenandelen i forbindelse med en eventuell forsikringsbetaling.

- Andre eiendeler, som ikke har med byggingen å gjøre og som du selv oppbevarer på byggeplassen, er du selv ansvarlig for å forsikre.



Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Saksbehandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen



## Anbefale andre håndverkere til egeninnsats

Vi er varsomme med å anbefale entreprenør eller håndverkere i forbindelse med egeninnsats. Dette fordi vi ikke ønsker å komme i en situasjon der vi i etterkant kan bli stilt ansvarlige i en mulig uoverensstemmelse mellom deg og entreprenør/håndverkere som vi anbefalte.

## Hva betyr oppgitte arealer og høyder i de enkelte rom?

Et areal er måleverdig når den frie høyden er minst 1,9 m og bredden er på minst 0,6 m<sup>2</sup>. Det har ingen betydning om bygningsvolumet er tilgjengelig eller ikke, om det mangler gulv, vinduer, varmeisolerings mv.

På kontraktstegningene er arealer oppgitt i tabell etter standarden NS 3940 eller Teknisk forskrift. Se definisjoner bakerst i denne brosjyren.

Areal angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktisk gulvareal, umtatt tykkelsen av forlister i rom under skrå himling, i bad, bod og toalett kan deler av dette arealet ha lavere takhøyde enn 2,4 meter, men ikke lavere enn 2,2 meter. Dette kommer frem av snitt på kontraktstegningen. Under drapere i tak/himlinger og «innkassinger» eller lignende kan det også være lavere høyde.

## Elektriske installasjoner og datapunkter

Antall punkter og fordelingskurser til standard levering er i henhold til norm for elektriske installasjoner i boliger (NEX 400). Eventuelle ekstra kurser og stikkontakter blir å betrakte som tilleggssarbeider og må avtales i kontrakten og under beskrivelsen av elektrikerarbeider.

En annen standard, NEX 700 for bolig, stiller minstekrav til hvor mange fysiske datauttak det skal være i hvert rom i en bolig.

Ved valg av trådløst nettverk i bolig, vil ikke kravene i NEX 700 serien komme til anvendelse, såfremt man avslutter kablingen ved boligens inntak.

## Hva med lydisolasjon i vegger, tak og gulv?

Oppfattelse av lyd er en individuell opplevelse. Har du for eksempel tidligere bodd i et murhus, vil du kanskje oppleve lydforholdene som noe dårligere i et trehus. Lyd vil kunne forplante seg under dører på grunn av luftspalter under dørene. Dette er for eksempel nødvendig i en bolig med balansert ventilasjon.

Ønsker man ekstra tiltak for å lydisolere boligen eller hytta mer enn «normalt» for utvendig støy eller for lyd mellom etasjer og rom, må dette tas opp med entreprenøren før endelig kontrakt skrives. De avtalte løsninger angis i leveringsbeskrivelsen.

## Utføring av innvendige vegger

Enkelte innvendige vegger kan bli bygd tykkere enn oppgitt på kontraktstegningene eller i beskrivelse for å gi plass til bæresøyler, rør eller kanaler. Også himling kan bli nedfjoret enkelte steder for å få plass til fremføring av kanaler/rør etc. Dette kan redusere volum eller bruksarealet noe – uten at det gir grunn til berettiget reklamasjon.

Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Saksbehandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen



## Estetisk klasse for malerarbeider

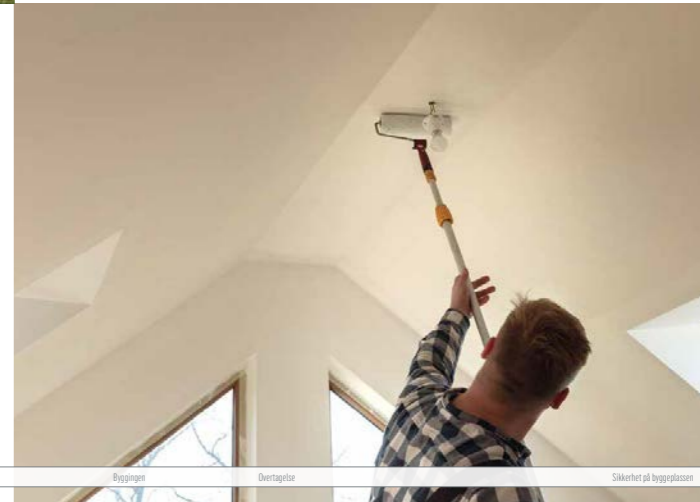
Med store veggflater innvendig, og mye vinduer, vil det fort oppstå «sidelys» eller skyggeeffekter. Dette kalles slepelys på fagspråket.

Hver nye slepelys det vil bli er vanskelig å si, men desto høyere estetisk klasse (K-klasse) på sparkingen og malerarbeider som velges, desto mindre slepelys vil oppstå. I en bod eller soverom er det kanskje ikke så farlig med slepelys, men i et oppholdsrom vil mange reagere på dette.

Hvis innvendige malerarbeider er inkludert i din kontrakt bør du derfor, sammen med entreprenøren, avtale hvilken estetisk klasse som malerarbeidene skal ha i hvert rom.

Ofte har entreprenøren et romskjema hvor man sammen kan avtale hvilke produkter og standard, det skal være på vegg, gulv og tak i de ulike rom i boligen. Her kan det også avtales estetisk klasse (K-klasse) for sparkling og malerarbeider.

De ulike K-klassene sier noe om hvor omfattende sparkling som skal utføres. K3 er den høyeste estetiske klasse der overflater kan bli utsatt for slepelys, og der de estetiske kravene til overflaten vektlegges høyt. K3 brukes ofte for malte flater i primære rom, for eksempel i stue, kjøkken, soverom og entre/gang. K2 er egnet for overflater som ikke blir utsatt for slepelys. K1 egner seg for overflater i boder og garasjer et.





### Overgangslister for laminat eller parkett

Når det legges laminat eller parkett legges denne ofte flytende med et parkettunderlag.

Det er ikke anbefalt å montere et parkettgulv sammenhengende gjennom flere rom. Hver parkettflate skal få bevege seg separat. Det kan være ulik temperatur, overflate temperatur og luftfuktighet fra ett rom til et annet. Ofte er det derfor behov for en overgangslister i gjennomføring mellom rommene.

### Synlige spikerhull i lister

Synlige spikerhull i lister må påregnes, også hvis det leveres fabrikkgrunne eller malte lister/utføringer. Pris for sparkling, pussing og overmaling av spikerhull kan gis på forespørsel.

### Innvendig limtre

Innvendig limtre leveres ofte ubehandlet som standard. Ta det opp med entreprenøren dersom du ønsker du å få disse behandlet.

### Innvendige og utvendige overflater

Innvendige overflater, som for eksempel ferdig malt panel og belstning, leveres med ubehandlet endevend og kappender. Synlige spikerhull i lister og panel må påregnes, også hvis det leveres fabrikkgrunne eller malte lister/utføringer. Pris for sparkling, pussing og overmaling av spikerhull, endevend og kappender kan gis på forespørsel.

Ved mindre overflateskader vil lokal utbedring gjennomføres på produktet.

### Overflater på synlige søyler og dragere

Ofte leveres disse i laminert utførelse i boligrom. Utvendig leveres de ofte sammenspikret eller laminert, avhengig av dimensjoneringen og fasadetegning. Hvorvidt søyler og dragere er synlige vil være avhengig av bærekonstruksjonen i huset.

### Er det noen inspeksjonsluker hvis vi har et kaldt loft?

I knevegger og himling i hus med «kaldt loft» leveres inspeksjonsluker. Lukene skrur i tynn og er kun ment å åpnes ved inspeksjon.

I «gamledager» var det ofte en stige opp til det kalde loftet sammen med inspeksjonsluken, hvor man blant annet brukte arealet til tanger. Dette er ikke lenger anbefalt på grunn av fare for at fuktig inneluft kan føre til kondens og muggskader på loftet.



### Hvordan oppnås god luftkvalitet?

Moderne boliger og fritidsboliger er svært tette for å forhindre luftlekkasjer og unødig energitap. Nye boliger har derfor balansert ventilasjon med varmegevinnning. Balansert ventilasjonsanlegg kan avgi litt lyd fra aggregat og ventiler, og det vil under drift aldri arbeide helt lydløst.

Når det gjelder ventilasjon i fritidsbolig under 150 m<sup>2</sup> med én boenhet, krever ikke teknisk forskrift balansert ventilasjon, bare at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og hensyn til lukt.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil derfor normalt være tilstrekkelig. Men mekanisk avtrekk vil være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett. For fritidsboliger fra 150 m<sup>2</sup> og større, gjelder fulle energikrav. Da må det i praksis installeres mekaniske ventilasjonssystem med varmegevinnning.



### Hva med solavskjerming

På sommerdager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdiene i Teknisk Forskrift, som er maks 26 grader for lett arbeid. Overskridelse av denne grensen kan i henhold til Teknisk Forskrift aksepteres i varme sommerperioder med utelufttemperatur over den som overskrides, med inntil 50 timer i et normalt år. For boligbygging uten installert kjøling tiltales også noe høyere inne-temperatur i korte perioder.

Dette begrunnes med at boligbygging har et bruksmønster som gir brukeren større personlig påvirkning og mulighet til å tilpasse seg høy inne-temperatur, for eksempel ved lettere beklædning og gjennomlufting i oppholdssonen.

Utvendig solavskjerming er derfor normalt ikke en del av standard leveringsomfang, hvis annet ikke er spesifisert i kontrakt/leveringsbeskrivelse.



### Hva om kommunen bruker lang tid på å behandle byggesøknaden vår

Etter forvaltningsloven skal kommunen forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold. I henhold til Plan og bygningsloven skal kommunen som hovedregel behandle byggesaker innen 12 uker. Men det kan oppstå situasjoner hvor kommunen allikevel bruker lengre tid. Entreprenøren kan ikke gjøres skadelidende på grunn av sen saksbehandling i kommunen eller manglende godkjent byggetillatelse.



### Bygging på fjellet høyt over havet

Hvis du skal bygge høyt oppe på fjellet (over 800 moh.) bør du opplyse om dette til entreprenøren, slik at han kan ta hensyn til dette ved å bestille trykktjevne glass i vinduene, og kanskje ekstra forsterkninger i bæresystemet, på grunn av ekstraordinære snø- og vindlast.

### Hva med byggetid og tidsfrister?

Byggetiden avtales i kontrakten. Noen ganger vil entreprenøren også legge ved en orienterende fremdriftsplan for alle aktørene i byggesaken. Denne planen er ikke en angivelse av byggetiden.

Byggetiden vil være summen av den tiden du eventuelt selv bruker på egne arbeider, eventuelle underentreprenører du har engasjert selv og den tiden entreprenøren bruker til planlegging, forberedelser og bygging - inkludert ferier.

Vær oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest, utstedt av kommunen, skal foreligge før du har lov til å flytte inn i huset.

Entreprenøren har krav på fristforlengelse (økt byggetid) hvis du som forbruker, eller dine underentreprenører, bruker for mye tid på dine arbeider, i forhold til hva som er avtalt i kontrakten eller hvis det oppstår uforutsette hendelser.

Hvis det oppstår situasjoner som entreprenøren ikke kan lastes for, vil entreprenøren også kunne ha krav på økt byggetid. Eksempler kan være ekstreme værforhold (snø, vind, regn), telestrøksjoner og konkurs eller leveringsstans hos underleverandører.

### Hva hvis vi ønsker endringer i leveringsinnholdet etter kontrakt?

Hovedregelen er at vi ikke ønsker endringer etter at kontrakt er signert eller etter at kommunen har gitt byggetillatelse. Da starter nemlig all produksjonsplanlegging, innkjøp av materialer og bestilling av tjenester.

Kostnadene ved endringer sent i prosessen blir ofte høyere enn ved tidligere beslutninger. For det eventuelt likevel besluttes å gjøre endringer, er det viktig å ta kontakt med entreprenøren som kan fortelle deg hvilke konsekvenser endringene kan få.

Vær klar over at endringer kan medføre at entreprenøren har krav på fristforlengelse, dvs. utvidet byggetid. Er det snakk om større tillegg må du også regne med å måtte stille ekstra betalingsikkerhet for tillegget. Tilleggsarbeider faktureres alltid fortløpende.





## HVA ER MED I KONTRAKTEN DERSOM VI HAR AVTALT AT DET SKAL LEVERES UINNREDET KJELLER?

Når huset leveres med uinnredet kjeller, gjelder normalt følgende (dersom ikke annet er avtalt i kontrakt/beskrivelsen):

- Trapp leveres fra kjeller til hovedetasje.
- Det leveres uisolerte yttervegger i bindingsverk der det ikke er murte vegger i henhold til tegning og kontrakten. Innvendige, ikke bærende vegger leveres ikke. Ingen isolasjon i utvendig eller innvendige vegger leveres.
- Innvendige trevegger, utlektninger og nedlektninger leveres kun hvis vist med heltrukken strek på tegning.
- Innvendige dører og dørkarmen leveres kun dersom det er vist med heltrukken strek på tegning.
- Garderobeskap og annen innredning leveres ikke.
- Ventilasjonssystem leveres ikke.
- Innvendig kledning, listverk og utforinger, inklusive sponplater og/eller isolasjon til gulv, leveres ikke.
- Det leveres ikke røykvarsler.
- Det leveres ikke elektriker- eller rørleggerarbeider, utover at det føres elektrikerør gjennom etasjeskiller mellom hovedetasje og kjelleren.
- Det leveres ikke VVS eller rørleggerarbeider, utover at rørlegg til eventuelle fremtidige våtrom føres til etasjeskiller mellom hovedetasjen og kjelleren.
- Avløpsrør til fremtidige våtrom legges som bunnledninger i kjellergulv i henhold til denne beskrivelse.
- Innvendig side av vinduer og dører føres og listes ikke.
- Hvis varmtvannsbereider står i fremtidig våtrom i kjeller, føres vannrør opp i himling og fordeles til ovenforliggende rom.

## HVA ER MED I KONTRAKTEN DERSOM VI HAR AVTALT AT DET SKAL LEVERES UINNREDET LOFT?

Hvis annet ikke er avtalt i leveringsbeskrivelsen gjelder normalt følgende spesielle forhold for uinnredet loft:

- Utvendige vegger leveres uisolert, men med vindstivende vindtett plate utvendig – også på knevegg.
- Etasjeskiller mot underliggende plan leveres isolert, men uten gulvsponplater. Ved eventuell tilleggslevering av gulvsponplater og montering, monteres ikke sponplater på eventuelle badegulv.
- Isolasjon til vegger og himling leveres ikke.
- Innvendige trevegger, utlektninger og nedlektninger leveres ikke.
- Innvendige dører og dørkarmen leveres ikke.
- Garderobeskap og annen innredning leveres ikke.
- Ventilasjonssystem til loftet leveres ikke, men husets ventilasjonsanlegg er planlagt for fremtidig innredning av loftet (gjelder ikke hytter).
- Innvendig kledning, listverk og utforinger leveres ikke.
- Det lages utsparring til trapp i bjelkelag som forberedelse til senere trappemontasje. Utsparingen kles igjen og isoleres. Trapp leveres ikke til loftet, men det settes inn en loftluke for inspeksjon.
- Det leveres ikke røykvarsler.
- Det leveres ikke elektrikerarbeider, utover at det føres elektrikerør opp til loftet, som avsluttes i etasjeskiller.
- Det leveres ikke VVS eller rørleggerarbeider, utover at rørlegg til eventuelle fremtidige våtrom føres opp til loftsetasjen og plugges i etasjeskiller.



## Er balkonggulv tett?

Normalt leveres balkonggulvene med spaltepanel av trykkimpregnet virke. Dersom du ønsker et tett balkonggulv (eller en løsning under balkonggulvet) for å hindre at det drypper fra balkongen og ned på underliggende område, så ta dette opp med entreprenøren.



## OFFENTLIG SAKSBEHANDLING

### Noen begreper fra byggereglene som du bør kjenne til.

#### Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er et uforpliktende avklaringsmøte med kommunens saksbehandler om byggesaken din. Møtet kan avtales før byggesaken sendes inn. Det skal alltid skrives referat fra en forhåndskonferanse og referatet skal følge med i den videre saksbehandling.

#### Entreprenør

Entreprenør er det navnet som «Bustadoppføringslova» bruker på utførende byggmester – det vil si den som du inngår kontrakt med.

#### Tiltakshaver/forbruker/kunde

Tiltakshaver er det offentligrettslige navnet som plan- og bygningsloven bruker på deg som byggherre når du setter i gang et prosjekt. I den privatrettslige forbrukerlovningen blir du kalt forbruker. Gjelder kjøpet en ferdig bolig eller hytte brukes begrepet kunde. Kjørt barn har mange navn.

#### Ett trinns byggesøknad

Ette er en byggesøknad som gjerne brukes for mindre prosjekter og når all dokumentasjon foreligger for å kunne sende inn en komplett byggesøknad. Om alle vilkår er oppfylt, skal behandlingstiden i kommunen være maks tre uker.

Om det er merknader fra naboer eller gjennboere, og behov for ytterligere tillatelse (for eksempel dispensasjon, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet) kan det bli inntil tolv ukers behandlingstid. Det er allikevel plan- og bygningsloven, forskrifter og eventuelle lokale vedtekter i kommunen som avgjør behandlingstid og vilkår for å kunne gi byggetillatelse.



#### To-trinns byggesøknad og rammetillatelse

En to-trinns søknad gir deg som tiltakshaver/søker mulighet til å få tiltakets ytre rammer forankret i ft. gjeldende plan- og myndighetskrav før detaljprosjektering igangsettes. Dette gjør prosessen mer forutsigbar, samtidig som den økonomiske konsekvensen ved eventuelt avslag blir redusert. Denne søknadsformen vil være noe mer tidkrevende enn en Ett trinns byggesøknad.

Søknad om rammetillatelse kan behandles parallellt med behandling av reguleringsforslag.

## Reguleringsbestemmelser, tomtkart, situasjonsplan og målebrev

Ansvarlig søker ivaretar bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Tomtekart med inntegning av nabolotter og matrikkeldata vil være grunnlag for situasjonsplan som skal følge byggesøknaden.

Ansvarlig søker fremskaffer situasjonskart. Det tas forbehold om at det er utarbeidet tilstrekkelig kartgrunnlag for tomten. Ansvarlig søker tegner inn tiltaket på situasjonskartet (inkl. underordnede bygg, som garasje, frittstående sportsbod etc.) etter forbrukers ønske og reguleringsbestemmelser.

#### Tiltaksklasse

Ette begrepet angir vanskelighetsgraden for det som skal prosjekteres og utføres i byggesaken. De fleste ansvarsbelagte oppgaver knyttet til planlegging og utførelse av eneboliger og hytter, ligger i tiltaksklasse 1. Tiltaksklasse 2 og 3 gjelder ofte mer kompliserte eller større bygg.

## Byggesøknad og ansvarsretter

Entreprenøren eller annen aktør bestemt av tiltakshaver står som ansvarlig søker overfor byggemyndighetene.

Forbrukeren plikter å gi nødvendige opplysninger for komplett utfylling av søknaden. Alle arbeider som det er krav til ansvarsretter for – for prosjektering, utførelse og kontroll i byggesøknaden – må behandles med ansvarsretter. Det samme gjelder forbrukeren dersom hen eller hans sideentreprenører skal utføre egne arbeider som krever ansvarsrett.

Overblikk over nødvendige ansvarsretter med tilhørende ansvar, fremgår av dokumentet Gjennomføringsplan, som sendes kommunen ved søknad om igangsettingstillatelse.

Forbruker er selv ansvarlig for å tegne kontrakt med ansvarlig kontrollerende firma (livshendig kontroll). Entreprenøren kan være behjelpelig med å skaffe firma.



#### Nabovarsel

Noe av det første man gjør i en søknad om byggetillatelse er sende et varsel til naboene. Dette gjøres av ansvarlig søker.

Eventuelle naboklager skal sendes til ansvarlig søker, som skal «mekle» for å komme fram til en omforent løsning. Det er også ansvarlig søker som skal sende eventuelle merknader til kommunen til behandling sammen med selve byggesøknaden.

Det er kommunen som avgjør om klager skal tas til følge – eventuelt Fylkesmannen ved en anke.



Planlegging Tiltak/Kontrakt

### Ansvarlig søker (SØK)

Det er en viktig rolle for søknadspåklagte tiltak. Ansvarlig søker er den som følger byggesaken fra søknad til ferdiggjøtt. Det innebærer utfylling av skjemaer og innhenting av nødvendige dokumentasjon for en komplett byggesak, fra start til slutt.

Vanligvis påtar vi oss rollen som ansvarlig søker for deg – forutsatt at det er avtalt og beskrevet i kontrakten eller leveringsbeskrivelsen.

Ansvarlig søker har en koordinerende rolle mellom kommune og tiltakshaver (deg) og sørger for at alle fagområder som krever det, har ansvarsrett i byggeprosjektet. Ansvarlig søker skal også sørge for at offentlige dokumenter i byggesaken blir formidlet til berørte parter.

Det er tiltakshavers (ditt) ansvar å engasjere et godkjent firma som ansvarlig søker.

### Ansvarlig prosjekterende og utførende

Det er de firmaene i et byggeprosjekt som blir godkjente til å påta seg ansvar for prosjektering og utførelse av de ulike fagområdene i henhold til Byggesaksforskriften (SAK).

### Ansvarlig kontrollerende

I noen prosjekter krever myndighetene at et annet firma (enn det som er ansvarlig prosjekterende og utførende) har ansvar for å kontrollere deler av arbeidet som blir utført.

Det kan gjelde i prosjekteringsfasen og/eller i byggefasen. I tiltaksklasse I vil dette gjelde for fuktisikring og lufttetthet i nye boliger. Det samme gjelder for fritidsboliger med mer enn én boenhet. Hvis dette er tilfelle for ditt prosjekt, er det du som tiltakshaver som er ansvarlig for å skrive kontrakt med et slikt kontrollfirma samt informere ansvarlig søker om hvilket firma som vil bli benyttet.

Entreprenøren vil gi deg informasjon om det er aktuelt å benytte en ansvarlig kontrollerende part i ditt prosjekt – for kontrakt inngås og det søkes om byggetillatelse.

### Hvem har lov til å jobbe?

Det er ansvarlig søker som fordeler ansvarsrett til de ulike firmaene som skal gjøre de ulike utførelsene i et byggeprosjekt. Og de ulike firmaene erklærer seg ansvarlige for sitt fagområde. Dette innebærer at de har den nødvendige kompetansen til å utføre arbeidene de påtar seg og at de kan dokumentere det.

Tiltakshaver (du) kan søke om ansvarsrett som selvbygger. Du må da kunne forklare og gjøre det sannsynlig at arbeidet blir utført i henhold til gjeldende bestemmelser samt kunne dokumentere nødvendig kompetanse, erfaring og utdanning på de som blir involvert i prosjektet.



Byggingen Overtagelse Sikkerhet på byggeplassen

### Plan og bygningsloven (PBL)

Det er lovverket som regulerer byggevirksomhet og arealforvaltning i Norge. Lovens formål er å fremme bærekraftig utvikling, som både offentlige oppgaver, sikre at byggetiltak blir i samsvar med lovgivningen, sikre planlegging av arealbruk og sikre at saksbehandlingen i den enkelte byggesak skjer forsvarlig.

### Teknisk forskrift (TEK)

TEK er en byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Den bestemmer de tekniske egenskapene som et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

Forskriften rommer blant annet krav til energieffektivitet, inneklimate, gode planløsninger, brannsikkerhet, styrke på materialvalg osv. Forskriften stiller også krav knyttet til dokumentasjon, tomteutnyttning, naturpåværing og uteareal.

Kontrakten du inngår med oss er basert på siste gjeldende versjon av TEK. Dette blir angitt på forsiden av kontrakten, i selve beskrivelsen, eller det er angitt i søknaden om byggetillatelse.



Planlegging Tiltak/Kontrakt Saksbehandling

### Saksbehandlingsforskriften (SAK)

SAK er en forskrift til plan- og bygningsloven. Den har blant annet bestemmelser knyttet til ulike byggetiltak, søknader om tillatelse, krav til ansvarsrett og krav til saksbehandling i kommunen.

### Byggevarerforskriften (DOK)

DOK er en forskrift til plan- og bygningsloven. Den har blant annet bestemmelser knyttet til byggevarers dokumentasjonskrav. Dette er for å sikre at norske boliger og hytter oppføres med godkjente og egnede materialer.

### Norm for el-installasjoner (NEK 400)

NEK er den normen som benyttes for prosjektering og utførelse av el-installasjoner i boliger og hytter i Norge. NEK er i tråd med anerkjent internasjonal og nasjonal praksis.



### Hva betyr energieffektivitet?

Teknisk forskrift (TEK) setter strenge krav til energieffektivitet i boliger og fritidsboliger. Nye hus og hytter leveres i dag med meget god isolasjonssevne i vegger, vinduer, tak og gulv, og i henhold til myndighetenes krav.

Ved søknadspåklagte tiltak vil det bli gjennomført beregning og dokumentasjon i henhold til TEK som viser at totalt netto energibehov ikke overskrider fastsatt energiramme for aktuell bygningsskategorier, angitt i kWh/m<sup>2</sup> oppvarmet areal per år.

Ansvarlig prosjekterende vil beregne varmebehovet basert på boligens isolasjonssevne og lufttekniske, og et energimerke vil bli utstedt.

Nye boliger skal alltid være energimerket. For flerboligbygninger, som boligblokker, rekkehus og lignende, kan plikten til energimerking oppfylles enten med energitattest for hver bolig eller én energitattest som dekker hele bygningen.

### Er det noen spesielle krav til oppvarmingsystem?

Det er ikke tillatt å installere oljekjel, parafinbrenner, gassbrenner eller andre oppvarmingsystemer som benytter fossilt brensel.

Det skal i nye boliger installeres pipe. Mange velger derfor å installere vedovn, pelletsovn eller lukket peis som del av oppvarmingsløsningen, selv om det ikke er krav om det.

Krav til pipe gjelder ikke for bolig med vannbåren varme, eller for boliger med et lavt energiforbruk, slik som passivhus eller enda mer energieffektive boliger.

Vær oppmerksom på at dersom det benyttes pipe med integrert frisklufttilførsel, eller annen form for frisklufttilførsel til ildstedet, må det velges et såkalt bakventilert ildsted.



Byggingen Overtagelse Sikkerhet på byggeplassen

## SELVE BYGGINGEN

### Toleranser for utførelse

Hvis det skulle oppstå diskusjoner om toleranser, eksempelvis om en vegg er helt rett eller et gulv er helt flatt, forholder vi oss til bransje-anskjente anbefalinger gitt av enten:

- 1) SINTEF Byggeforsk, -NBI Byggdetaljbud 520.008 «Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate» - SINTEF Byggeforsk 1.2009, eller
- 2) NS 3420 Del 1 med angivelse av normalkrav til retning og planhetstoleranser for overflater.

Ved eventuelle uoverensstemmelser i tillatte toleranser fra de to kildene, benyttes kilde 1) over.

Begge kildene er basert på NS 3420 standarden. Årsaken til at kilde 1) fremheves er at den er mest forbrukervenlig, med gode illustrasjoner på hvordan man skal måle.

Det skal måles planhetstoleranser for ferdige overflater for ulike overflater i henhold til «Normalkrav» PB for parkett og fliser, PC for innvendig panel, puss og platekledninger og PD for betong, utvendige fasader og yttertak.

Det skal måles retningstoleranser for ferdige overflate for ulike overflater i henhold til «Normalkrav» RB for dekker, RC for innervegger og RD for utvendige overflater.

Siste utgave av kildene benyttes, men skal også benyttes dersom dokumentet er under revisjon eller er utgått på måletidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eventuelle målinger skal gjøres før huset møbleres og er klargjort for bruk og innflytting. Ønsker du mer informasjon om toleranser og målemetoder, ta kontakt med din entreprenør.

### Kan entreprenøren endre materialvalg og utførelse?

Entreprenøren har rett til å endre materialvalg og utførelse i forhold til avtale i kontrakt, så lenge det benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner, varer, utstyr eller materiell enn det som er beskrevet.

### Når du selv eier tomten og påtar deg ansvarsrett for grunnmur/grunnarbeider

Entreprenøren utarbeider målsatte tegninger for grunnmur/plate på mark. Entreprenøren er ikke ansvarlig for vurdering av lokale grunnforhold og for riktig dimensjonering av fundamentet og grunnmur så lenge dette ikke er det av denne kontrakten.

Ansvarlig søker vil allikevel, gjennom dialog med kommunen og graventreprenør, avklare om grunnforhold er bæredyktige, oversiktlige og enkle eller om grunnforholdene tilsier oppfølging av spesialist/geotekniker og eventuelt som eget offentligrettslig ansvarsområde.

Geotekniske undersøkelser kan da pålegges av ansvarlig søker eller kommunen, med mistanke om vanskelige grunnforhold.



Ved spesielt utfordrende grunnforhold som eksempelvis tidligere fylling, nedgravde rør, kvikkleire, svellende bergarter, myr etc. i tiltaksklasse 2 og 3, må prosjektering utføres av firma med egen godkjent ansvarsrett for dette. Ekstra kostnader for geotekniske undersøkelser, prosjektering, utførelse og eventuelle følgekostnader av slike kompliserte grunnforhold er i slike tilfeller ikke inkludert i kontraktens vederlag og vil bli fakturert særskilt.



Sikkerhet på byggeplassen



Planlegging

Tilbud/Kontrakt

Saksbehandling

Byggingen

Overtagelse

### Avfall og avfallshåndtering?

For større bolig og hytteprosjekter, eller der flere boliger bygges i samme prosjekt, er man pålagt å kildesortere store deler av avfallet. Å levere blandet avfall er dyrt. Sorteres avfallet reduseres prisen betraktelig.

Vi anbefaler at du som forbruker også kildesorterer avfall som du er ansvarlig for.

Sjekk i kontrakten om det er du som forbruker eller entreprenøren som står ansvarlig for kostnadene med levering av kildesortert avfall/spesialavfall.

I både avfallsforskriften og i Teknisk forskrift (TEK) er det krav om at det lages en avfallsplan ved oppføring av nye bygg som er større enn 300 m<sup>2</sup> BRA, eller der det skapes over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.

Noen kommuner krever en plan over avfallshåndtering også ved mindre bygg. Det er da krav om at minimum 60 vektprosent av avfallet skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning. Det er også krav til å kunne fremlegge kvittering fra avfallsdeponi, som viser faktisk disponering av avfall fordelt på ulike avfallstyper og mengder.

• Førlig avfall og elektrisk/elektronisk avfall (EE-avfall) skal sorteres og leveres til godkjente mottak. Slikt avfall skal ikke leveres som blandet avfall!

• Normalt er betong/tegl, trevirke, metaller og gips de største avfallstypene.

- Vanlige, lette avfallstyper er papp/papir og plast.
- Dersom du skal kaste avfall for de arbeidene du selv er ansvarlig for, må du avtale dette med oss.



### Web-kamera på byggeplassen

Å sette opp et web-kamera er i dag blitt både enkelt og rimelig. Flere og flere opplever at byggherren eller forbrukeren selv ønsker å sette opp et web-kamera på byggeplassen, med begrunnelse at de ønsker å se drømmehuset reise seg fra dag til dag. Entreprenør eller ansatte som jobber på byggeplassen kan ofte føle på dette som ubehagelig og føle seg overvåket. Dersom web-kamera på byggeplassen er ønskelig, må det derfor avtales på forhånd og følge Dataatilsynets regler.



Planlegging

Tilbud/Kontrakt

Saksbehandling

Byggingen

Overtagelse

Sikkerhet på byggeplassen

## OVERTAGELSE OG TIDEN ETTERPÅ



### Ferdigbefaring, overtagelse, brukstillatelse og ferdigattest

Noen ganger ønsker entreprenøren å gjennomføre en ferdigbefaring sammen med deg noen uker før selve overtakelsen. Under befaringen går man gjennom boligen eller hytta, og noterer feil/mangler som bør rettes opp før overtagelse. Noen uker etterpå kommer selve overtakelsesforretningen.

Overtakelsen av kontraktsarbeidet representerer selve målet med kontrakten. Loven forutsetter mateglikt for både entreprenøren og forbruker. Det er viktig å merke seg at hvis en av partene ikke møter til overtakelsesforretningen, kan den annen part kreve at overtakelse anses som skjedd. For forbrukeren kan det bety at man mister viktige muligheter for å kommentere arbeidene, så det er viktig å delta denne dagen.

Ved overtakelsen går man gjennom en grundig befaring, der hele boligen, fritidsboligen eller rehabiliteringsprosjektet inspiseres – innvendig og utvendig. Det er viktig at det føres skriftlig protokoll fra overtakelsen, hvor det anmerkes eventuelle mangler som påpekes, både de man er enige om, men også dersom noe er omvistet. Her kan man bli enige om et eventuelt beløp som skal holdes igjen. Hver part signerer og beholder et eksemplar hver.

Når overtakelsen har funnet sted, inntreer en rekke juridiske konsekvenser:

- Risikoen for kontraktsarbeidet overtas av forbruker
- Entreprenøren har ikke lenger plikt til å holde bygget forsikret og forbrukeren må sørge for selv å tegne brann- og tyverforsikring samt innboforsikring
- Eventuelle dagbater slutter å løpe
- Reklamasjonstiden begynner å løpe
- Entreprenøren har krav på sluttoppgjør for arbeidene/leveransen

Hvis Bustadoppføringslova kommer til anvendelse, skal sluttoppjøret (siste 10 % av kontraktsummen) betales ved overtagelse. Det betyr i praksis at man får tilgang til boligen eller hytta (inkludert) denne dagen, mot dokumentert betaling av siste 10 %. Partene må derfor i forkant av overtakelse avtale hvordan transaksjonen skal gjøres i praksis.

Før det eventuelt kan søkes om brukstillatelse og/eller ferdigattest må alle entreprenørene som er involvert sende inn en samsvarserklæring til ansvarlig søker, der de bekrefter at alle arbeidene er utført i henhold til lov og forskrift.

Ansvarlig kontrollerende for bolig må også overlevere sin kontrollertklæring til ansvarlig søker før det kan søkes om brukstillatelse eller ferdigattest.

Dersom dine sideentreprenører forsinker overlevering på grunn av manglende innlevering av samsvarserklæring for arbeid de har ansvar for, kan dette også medføre at entreprenøren har krav på fristforlengelse. Utenomhusarbeider vil normalt ikke være med i avtalt byggetid. Husk at du har ikke lov å flytte inn før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.



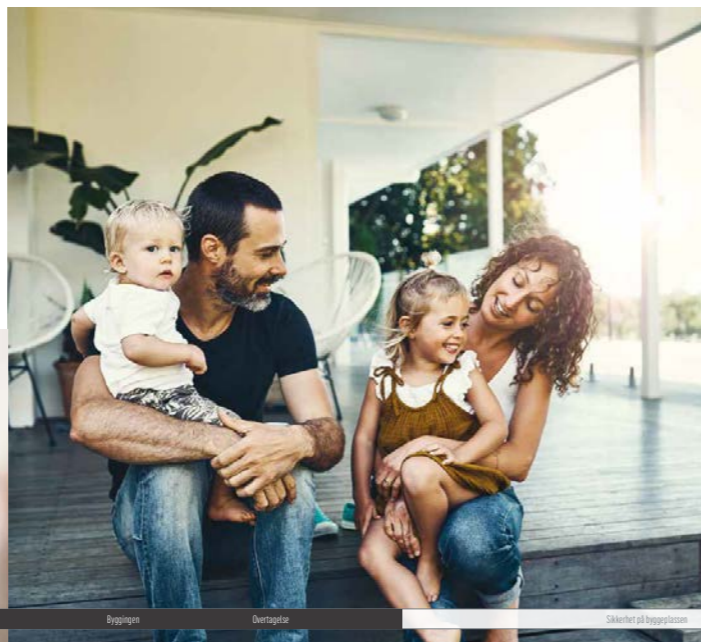
Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Sakbehandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen

### Overtagelse før maksimal byggetid utløper

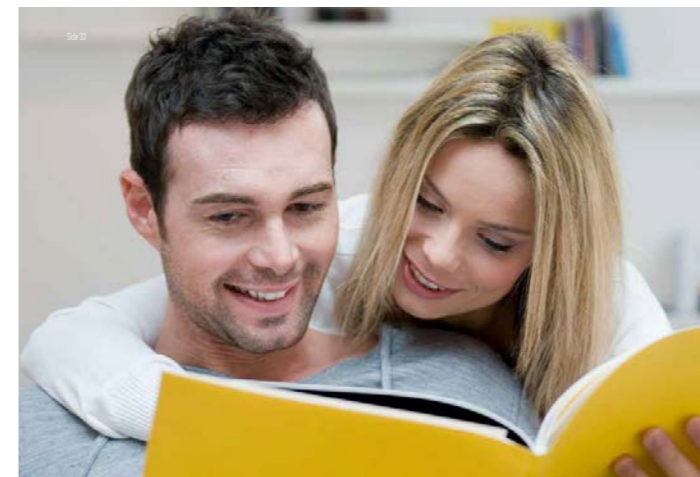
Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten, kan du som forbruker ikke nekte å overta boligen eller hytta.

Endelig ferdigattest kan bli utsatt grunnet gjenstående arbeider som må utføres på en bestemt årstid (eksempelvis opparbeidelse av plen eller betong/jussarbeider).

Er det arbeider som er utført av deg som forbruker, med eget ansvar og belagt med ansvarsrett, må du fremskaffe nødvendige samsvarserklæringer slik at det kan søkes om ferdigattest. Umløser du å gjøre dette, kan entreprenøren frasi seg ansvaret overfor kommunen. Entreprenøren har da ikke lenger ansvar for å fremskaffe ferdigattesten. Ansvaret for dette overføres til deg som forbruker og kan føre til ekstra kostnader.



Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Sakbehandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen



### Bruksanvisning for boligen

Ved overtagelse av boligen vil du få en bruksanvisning og FDV informasjon. Den er utarbeidet av Boligprodusentenes forening. Bruksanvisningen gir deg råd om bruk og vedlikehold av boligen, men også informasjon om produkter og tekniske anlegg.

Noe av det du kan lese mer om i denne bruksanvisningen er:

- Husets inneklima
- Boligens «beredskapsplan»
- Brannikkerhet
- Sikkerhet mot fuktskader
- Personsikkerhet
- Sikkerhet/tyveri
- Boligen i bruk
- Bruk av energi
- Vedlikeholdskalender
- Vedlikeholdsinntervall
- Råd om vedlikehold
- Informasjon fra forbrukerrådet

Ta godt vare på denne. Dette er verdifull informasjon som du har plikt til å oppbevare og viktig å følge.



Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Sakbehandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen

### Hva med utvendig behandling av trepanel?

Utvendig panel leveres behandlet eller ubehandlet i henhold til kontrakten eller beskrivelsen. Uttrykket «Grunning» og «Mellomstrøk» brukes på det første og andre bekk/malingsstrøk.

Det normale er at «Toppstrøk» ikke leveres av entreprenøren, men at du sørger for dette selv. Hvis det er avtalt levert toppstrøk vil det bli påført på byggeplassen.

For overflatebehandling av trykkimregneret trevirke, bør trevirket være så tørt at sprekkeinnelsen har skjedd. For tilfredsstillende resultat må derfor de impregnerte konstruksjonene stå en stund før behandlingen kan utføres. Du som forbruker har normalt sett ansvar for dette.

### Verdt å vite om relativ fuktighet (RF) og tre som et levende materiale

For gulvbord, parkettbord og laminatgulv må det kunne påregnes mindre periodiske forandringer som krymping, svelling, kjuving og knir i produktene er basert på det levende materiale som tre er - som beveger seg med ulik temperatur og fuktinnhold i luften. Ofte blir sprekke større i vinterhalvåret under fyringsseongen hvis det blir for tørt innklima. Det er derfor anbefalt at Relativ fuktighet (RF), i boligen, bør ligge på mellom 30% og 65% gjennom året.

Noe oppsprekking og knirk i gulvbord, parkettbord og laminatgulv er påregnelig, særlig i vinterhalvåret hvor det er lavere relativ fuktighet (RF) inne. Dette vil som regel ikke være grunnlag for reklamasjon.

Velg gjerne gulv fra leverandør som anbefaler RF ned til 20%, da dette ikke er uvanlig på vinterstid flere steder rundt i landet. Les alltid leggesanvisning fra leverandør hvis du har avtalt at du skal legge gulvet selv, og følg denne.

Parketten bør alltid legges rundt, og ikke under, faste installasjoner som kjøkken, kjøkkenøy, peis, trappevanger og andre tunge innredninger, som kan hindre parketten i å bevege seg fritt. I store rom eller mellom rom kreves også ofte ekspansjonsfuger med overgangslister.

I nye bygg vil det også kunne oppstå svinerics og sprekker i tapet og maling ved skjøter/sponplateskjøter og sammenføyninger. Dette skjer dels på grunn av uttørring av trematerialer.

Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak, vegg og hjørner normalt vil kunne oppstå som følge av slik krymp etter montering, og spesielt i løpet av tørkeprosessen som kan strekke seg over relativt lang tid. Du må derfor akseptere at for eksempel krymping, svelling og kjuving til en viss grad vil kunne synes og at dette ikke vil være en reklamasjonsgrunn. I overganger mellom ulike flater vil normalt lister dekke disse små sprekke.

Hvis du som forbruker ikke er komfortabel med at det kan oppstå små svinerics/tørkesprekker, bør det velges overlatematerialer som er mindre utsatt for svinn og uttørring.

Velg du for eksempel listfri utførelse, kan det være behov for ny fuging, flekking og maling etter noen år, når bygget har «satt seg» og tørket ut. Dette vil du da måtte betale ekstra for.

### Snøsmelting fra tak

Noe isdannelse og smelting på tak i takrenner kan oppstå ved temperatursvingninger og store snemengder, uten at dette skyldes feil konstruksjonsløsninger. For eksempel kan snø smelte ved takvinduer, arker, gradrenner, pipe, luffehatter og overgang vegg/tak i et omfang som normalt er så lite at det må aksepteres. Ved spesielle værforhold kan det også rase snø ned fra tak, selv om det er montert snøfangere, eller benyttet ru takstein. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.



Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Sakbehandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen

### Hva om vi oppdager mus, maur, fluer, skjeggkre og andre insekter etter at vi har flyttet inn?

Oppdagelse av mus, maur, fluer, skjeggkre og andre insekter vil ikke være reklamasjonsgrunn. Disse kommer inn gjennom veldig små sprekker og åpninger som er naturlig i en bolig.

Det brukes musebånd eller luseklasser under panel for å minimere sannsynlighet for at mus kommer inn, men erfaringer viser at mus kan komme inn i konstruksjoner både med og uten musebånd. Mus kan klatre på rett veg, trengte inn i åpninger helt ned til 6-7 mm og smette inn gjennom en åpen dør eller vindu.

Hvis du skulle oppdage skjeggkre i boligen eller hytta, så les gode råd og anbefalinger i boligens bruksanvisning som du vil motta ved overtagelse.

### Hva er fenomenet utvendig kondens på vinduer?

Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer, uten at det er reklamasjonsgrunn. Kondenseringen inntreffer under spesielle værforhold og er et tegn på at glassruta isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av få timer. 3-lagsvinduer og vinduer i rom som ikke holdes fullt oppvarmet er mest utsatt for utvendig kondens.

### Materialer til overs

Eventuelle materialer som blir til overs og eventuelle feilleverte varer er entreprenøren sin eiendom og vil bli fraktet bort av ham, hvis ikke annet er avtalt.



Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Sakshandling



### Hva er forskjell på grovplanering og påfylling med matjord?

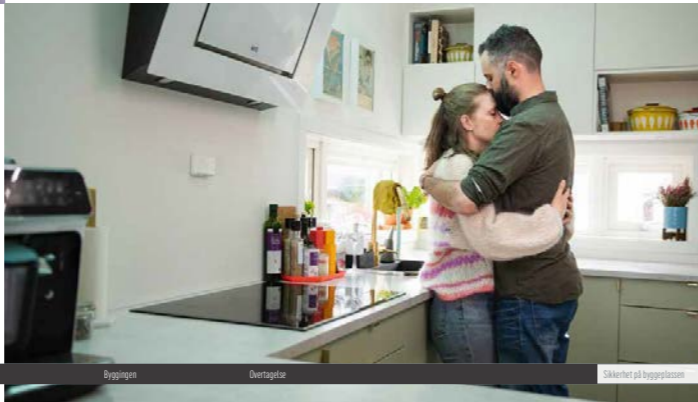
Med grovplanering menes første planering eller tilbakefylling med gravemaskin, ofte kun med stedlige/grovere masser. Det kan gjenstå en del arbeider som du da selv må ta hånd om etter overtagelse, som påfylling av matjord, såing og oppfylling til eksakt riktige høyder. Avklar dette med din kontraktspart.

### Eventuelle reklamasjoner

Hovedregelen er at reklamasjon skal skje -innen rimelig tid- etter at kjøperen har eller burde fått kunnskap om mangelen.

I praksis betyr det at reklamasjonstiden må vurderes opp mot hver enkelt mangel. For synlige mangler vil -innen rimelig tid- gjelde på eller straks etter overtakelse/befaring. For skjulte mangler som oppdages senere, er normal reklamasjonsfrist i utgangspunktet to måneder etter at kjøperen oppdager (eller burde ha oppdaget) mangelen.

Loven setter videre en siste frist for reklamasjon på fem år fra overtakelse.



Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen

### Hva om vi ikke blir enige?

Bustadoppføringslova regulerer hvordan uoverensstemmelser mellom forbruker og entreprenør skal håndteres.

I de fleste tilfeller blir man enige. Hvis man likevel ikke skulle bli enige, skal det ved overtagelse noteres i protokollen hva uenigheten dreier seg om og omvirket beløp skal settes på sperret konto. Det anbefales at man sammen engasjerer en tredje person som begge har tillit til og at man blir enige om å respektere konklusjonen til denne tredje personen. En slik person er gjerne en fagperson med kompetanse på det tvisten omhandler.

Bransjen har også en egen tvistenemnd, der blant annet Forbrukerrådet sitter. Tvistenemnden kan effektivt avgjøre tvister.

Kommer du i en slik situasjon, ta kontakt med entreprenøren, Forbrukerrådet eller Boligprodusentenes Forening. Disse vil gi deg mer informasjon.

### Kundeundersøkelse

Etter at vi har ferdigstilt prosjekt ditt gjennomfører vi ofte en kundeundersøkelse.

Vi ønsker derfor å registrere din e-postadresse og håper du setter av tid til å svare på undersøkelsen når den kommer. Det er viktig for oss å høre om dine erfaringer, slik at vi stadig kan forbedre oss.

## SIKKERHET PÅ BYGGEPLASSEN

Det er strenge regler for HMS på en byggeplass, både når det gjelder opplæring av de som jobber der og regler for sikrings-tiltak og bruk av godkjent utstyr. Hvis det er avtalt at du som byggherre også skal inn på byggeplassen, er det viktig å ivareta din sikkerhet også. Vi har derfor laget egne regler for sikkerhet på byggeplassen, regler som er laget for å ivareta din sikkerhet:

- Før du som byggherre/forbruker skal inn på besøk eller utføre egne arbeider på byggeplassen, plikter du å avtale besøk med entreprenøren.
- Du har ansvar for din egen sikkerhet under utførelse av avtalt egeninnsats. Du plikter da å følge sikkerhetsreglene som fremkommer i denne brosjyren.
- Hvis du har medhjelpere for å utføre egeninnsats har du et særskilt ansvar for å informere også disse om sikkerhetsbestemmelser på byggeplassen.
- Det er ikke anledning til å utføre annet arbeid enn det som er avtalt.
- Sørg for at du er informert om hvor du finner førstehjelpsutstyr og brannvernustyr.
- Mindreårige har ikke adgang til byggeplassen.
- Ved observasjon av forhold som kan medføre fare for HMS, skal du umiddelbart avklare dette med entreprenøren eller byggeplasseledelsen.
- Du skal benytte nødvendig verneutstyr angitt på produktinformasjon (hansker, vernebriller, maske) når du arbeider og beveger deg inne på byggeplassen.
- Du skal benytte hjelm ved arbeid med risiko for fall eller slag mot hodet, eksempelvis ved arbeid i høyden eller når du har andre arbeidende over deg.
- Du må sørge for å ha kunnskap og ha tilstrekkelig opplæring for det arbeidet du skal utføre selv.
- Risikofylte arbeidsoppgaver skal ikke utføres av deg. Dette gjelder blant annet bruk av stillaser, bruk av risikofyllt arbeidsutstyr, bruk av fallsikring (sikkerhetssele), stropping og anhuking ved bruk av kran.
- Ekstra aktsomhet må utøves ved bruk og sikring av stige. Gardintrapp er ikke lov til å benytte.
- Bruk av entreprenørens maskiner, verktøy og utstyr er ikke lov.
- Du skal rydde kontinuerlig etter egne arbeider og kildesortere avfallet etter byggeplassens retningslinjer.
- Du er kjent med at brudd på dette kan medføre krav om økonomisk kompensasjon.
- Dersom du blir skadet eller syk på byggeplassen skal du varsle dette umiddelbart til entreprenøren eller byggeplasseledelsen.
- Du må selv sørge for at arbeider du selv eller dine kontraktspartnere (eks. grunnentreprenør, rørlegger m.fl.) skal utføre, er forsikret - også for eventuell skade på tredje person eller materiel.
- Du er kjent med at brudd på sikkerhetsreglene medfører advarsel og kan medføre at du kan bli bortvist fra byggeplassen.
- Ved arbeid på byggeplassen utover byggeplasseadministrasjonens normale arbeidstid, skal det være minst to personer på byggeplassen.

Planlegging    Tiltak/Kontrakt    Sakshandling    Byggingen    Overtagelse    Sikkerhet på byggeplassen

## SIKKERHET PÅ BYGGEPLASSEN

### HMS-kort

Alle virksomheter som utfører arbeid på bygge- og anleggsplasser, både norske og utenlandske, er pålagt å utstyre sine arbeidstakere med HMS-kort. HMS-kortets funksjon er å identifisere den enkelte arbeidstaker og opplyse om hvem som er vedkommende sin arbeidsgiver. På den måten skal HMS-kortet bidra til å skape bedre oversikt over aktørene på en bygge- og anleggsplass.

Du som forbrukeren må sørge for at entreprenører som du eventuelt selv er ansvarlig for, sørger for at alle ansatte som jobber på bygget har lovlige HSM-kort tilgjengelige til enhver tid.

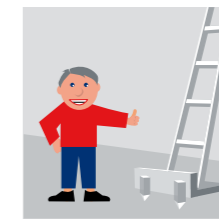
### Spesielt om bruk av stige

Stiger skal sikres mot utglidning og velting sidelengs eller bakover. Dette gjøres ved å sikre de nedre eller øvre endeklossene, eller å bruke en sklisikker innretning. Se skisser nedenfor.



### Sørg for at stigen holder riktig vinkel

Vinkelen på stigen bør være 75°. Vinkelen måles lettest ved at man står med den ene foten inntil bunnen av stigen og strekker ut albuen. Når albuen treffer stigen er vinkelen riktig. Stiger skal (så langt det er praktisk mulig) festes i toppen eller sikres på annen måte. Ha alltid minimum tre festepunkter. Flytt kun én fot eller hånd av gangen, slik at du alltid har feste/grep på tre punkter. Dersom man skal opp på et tak, skal stigen stikke én meter over kanten på taket. Da blir det enklere og sikrere å gå både av og på stigen.



## DEFINISJONER OG BEGREPER DU BØR KJENNE TIL



1. ETASJE:	Plan over grunnmur eller plate på mark.
KJELLER:	Plan under 1. etasje når himlingen ligger mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
UNDERETASJE:	Plan under 1. etasje når himlingen ligger mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
2. ELLER 3. ETASJE:	Boligplan over 1. etasje.
SMÅHUS:	Småhus omtalt i Teknisk forskrift omfatter enebolig, to- eller firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer.
LOFT:	Uinnredet plan med skrå, isolert himling over boligplan. Trapp, utlekting av vegg, nedlekting for himling, innvendig kledning og belisting til gulv, vegger og himling leveres kun hvis angitt i kontrakt/leveringsbeskrivelse.
BOLIGROM:	Eksempler er vindfang, WC, entre/hall/garderobe, stue, hems, kjøkken, alrom, arbeidsrom, soverom og kontor.
VÅTROM:	Bad, dusjrom og vaskerom. Det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig (eller av og til) blir utsatt for vann og våmsøl.
BODER:	Kles-, mat- og sportsboder, hobbyrom, trimrom og øvrige rom som ikke er nemt foran.
TRAPP MED BARNESIKRINGSLIST:	Åpen trapp med «luft-i-opprinn, i motsetning til tett trapp med tette opptrinn.
BI-LELIGHET:	Bi-leilighet er en selvstendig boenhet med egen inngang. Den er fysisk atskilt fra øvrige boenheter i samme bygning. Den har fulle krav til brann, ventilasjon, lyd, tilgjengelighet og parkeringsareal.
HYBEL:	Hybel er en del av en bolig, der alle beboerne deler for eksempel kjøkken og/eller bad. Hybelen har intern dør for kommunikasjon med hoveddel og er et areal som kan benyttes av eier eller det kan leies ut. Siden hybelen deler én eller flere romfunksjoner med hovedboenheten, anses ikke denne som egen boenhet. Hybel er ikke definert i plan- og bygningsloven.

### BRUTTOAREAL (BTA):

Areal som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Alle gulvflater, inkludert boder og skap, og både innervegger og yttervegger, er med i bruttoareal.

### BRUKSAREAL (BRA):

Areal som begrenses av ytterveggs innside (BTA minus veggykkelse). For rom under skrå himling, beregnes arealet til 60 cm utenfor en høyde på 1,9 m.

### BEBYGD AREAL (BYA):

Bebygd areal for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten.

### P-ROM:

Bruksareal med fradrag av areal til boder, tekniske rom og garasjer.

### S-ROM:

Sekundærrrom (S-ROM) er det totale bruksareal i boligen som ikke kvalifiserer til oppholdsrom. Dette kan være matkjeller, kott, garderobe, walk-in-closet, innglasset balkong, uinnredet loft, bod, teknisk rom og så videre.

### BRA:

### BRA-i:

### BRA-e:

### BRA-b:

### Arealbetegnelser etter NS 3940:2023

Høsten 2023 lanserte Standard Norge ny Norsk Standard for Areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940:2023. Den viktigste endringen er at P-rom og S-rom går ut, inn kommer ulike begreper for bruksareal, BRA-i, BRA-e og BRA-b. De nye betegnelsene brukes nå av eiendomsmeglere og andre ved salg av ferdige boliger.

Bruksareal er summen av tre underkategorier:

**BRA-i** er internt bruksareal – arealet i hver enkelt boenhet (jf. eksempelet med hybel over).

**BRA-e** er eksternt bruksareal – alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører den. For eksempel en frittsående garasje eller bod i felles kjeller/loft.

**BRA-b** er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan som er tilknyttet boligen. Dette arealet inngår i BRA fordi innglassingen teller som yttervegg.

## DEFINISJONER AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Antall punkter og fordelingskurser til standard leveranse er i henhold til norm for elektriske installasjoner i boliger NEK 400. Eventuelle ekstra kurser blir å betrakte som tilleggsarbeider og er angitt i beskrivelsens punkt om elektrikerarbeider.

Hvis annet ikke er avtalt i kontrakt/beskrivelsen gjelder følgende:

- Det leveres separat sikringskap og intern måler/seriemåler til bieleilighet.
- Kurssikringene leveres som automatsikringer.
- Installasjonen leveres dimensjonert slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontaktene og gi full oppvarming i stue, kjøkken, soverom og gang/hall. Ovner på 1500 Watt eller mer skal ha fast tilkobling og hver sin kurs.
- I bad og dusj legges det opp for fast tilkoblet varmekilde.
- Alle stikkontakter leveres doble i barnesikret utførelse, bortsett fra kontakter til stasjonært utstyr som vaskemaskin, kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og lignende.
- Det leveres skjult anlegg med innfellede brytere umtatt i kjeller/underetasje i mur, i lydvegg, i lydhimling eller annet sted det er avtalt åpen installasjon.
- Varmtvannsbereider, ventilasjonsanlegg samt eventuelt varmepumpe tilkobles stikkontakt.



### Definisjon av elektrisk punkt

Alle elektriske punkter plasseres i samarbeid mellom byggherre og installatør. Hvis annet ikke er avtalt i kontrakt/beskrivelsen, regnes første elektriske punkt som:

- lyspunkter
- lysbryter
- stikkontakter, doble
- framlegg for ringeanlegg
- framlegg for røykvarslere
- framlegg for varmevarmekabler
- framlegg for komfyr
- framlegg for elektriske apparater og utstyr
- framlegg for varmtvannsbereider
- framlegg for ventilasjonsanlegg
- framlegg for styring/hastighetsregulator ventilasjon
- framlegg for kjøkkenventilator
- ramlegg for sentralstøvsuger
- ramlegg for radio- og TV-antenne
- sikringskap

### Elektroarbeider som normalt må bestoges av deg hvis annet ikke er avtalt i kontrakt/beskrivelsen:

- 3-fasett strømforsel fra E-verkets nett og fram til sikringskap.
- Fundamentjording iht. forskriftene med f.eks. kobberwire/kobberplate.
- Jording, inkl. jordingsmuffe levert gjennom rørlegger av avløpsledninger. Du tar kontakt med installatør for avtale om plassering av jordelektrode før grunnmur støpes.
- Eventuelle utspåringer eller rør i grunnmur/gulv på grunn (for framføring av hovedkabel, telefon o.l.).
- Eventuelt reserve trekkeør til loft og kjeller.
- Komfyrvakt.

## HVA BETYR DE ULIKE BYGGETEKNISKE BEGREPER



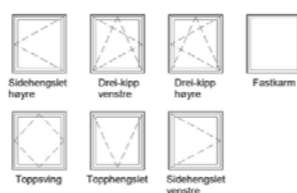
### VEGGER



### VINDU / DØR



### VINDUER I FASADE



### BÆRESYSTEM



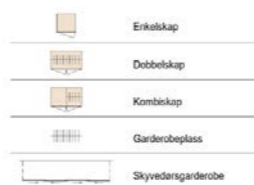
### EL



### INNREDNING KJØKKEN



### INNREDNING GARDEROBE



### INNREDNING BAD



### SANITÆR



MØBLER

	Eriksberg
	Dobbeltberg
	Nattbord
	Lenestol
	Sofa 2-seter
	Sofa 3-seter
	Vinkelsofa
	Salongbord
	Bord
	Arbeidsbord modul
	Stol
	Stol / barkrakk
	Spisebord 4 pl.
	Spisebord 6 pl.
	TV
	TV og benk

DIVERSE

	Trapp
	Ettleppipe - Mur
	Tolleppipe - Mur
	Ståpipe
	Ikksted
	Iksted
	Iksted - Hjørne

TEKNISKE SYMBOLER

	Snugglass rullestol Ø diameter 1,0m
	Snugglass rullestol 1,50x1,80m
	Horisontalt fellet inngangsparti 1,0m x 1,0m
	Måling meter
	Måling millimeter
	Angivelse fall
	Angivelse takvinkel

Symbolforklaring:

- ▲ Adkomst Hovedinngang
- Remningsvei
- BV Berrevegg
- D Drager
- S Synlig innv. søyle
- SD Synlig Drager
- DM Drager i møne
- SG Sikkerhetsglass





**aktiv.**  
Nybygg