

Eneboliger i kjede

Drangsvann, Kristiansand

Drangsvann



Kontaktinformasjon

Tor Even Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
tlf 48 25 20 12
toreven@sormegleren.no

Fredrik Haanes
Advokat/prosjektmebler
tlf 95 08 47 48
fredrik.haanes@sormegleren.no

Praktisk carport
Boligene kommer med egen
carport, som kan gjøres om til en
garasje i tilvalgsprosessen.





Et moderne nabolag i det grønne



Drangsvann er Randesunds nye boligområde, en kort kjøretur unna Kristiansand sentrum. Her er vi i ferd med å skape et mangfoldig nabolag med helhetlig, attraktiv og moderne utforming. Boligprosjektet ligger i et klassisk norsk landskap. Området er kupert og frodig, med bekker, store trær, rikt dyreliv og urørt skog. Steingjerder og ruiner av gamle sommerfjøs vitner om omgivelsenes spennende historie.

Boligene vil ha en rød tråd i arkitekturen, og planleggingen av uteområdene er tilpasset et moderne og sosialt nabolag. Det blir møteplasser og aktiviteter tilpasset alle. Området er attraktivt for både barnefamilier, godt voksne og andre som vil bo i det grønne.

Ved å skape et mangfoldig bomiljø vil totalopplevelsen bli best mulig for alle som skal leve på Drangsvann.

Respekten for naturen og historien er viktig for oss. Derfor vil vi bevare mest mulig av omgivelsene rundt i dette byggeprosjektet. Naturmaterialer vil bli brukt på fasader, lekeplasser og andre fellesområder. På den måten vil Drangsvann leve i harmoni med det flotte landskapet.

Her blir alt lagt til rette for et godt liv for alle og enhver. Lekeplasser, grillplasser, badebrygger, utsiktstårn, fotballbane og zip-line er bare noe av det som blir lett tilgjengelig. Sørlandets største idrettsklubb, Randesund IL, er nærmeste nabo. I tillegg har du butikker, golfbane, kanomuligheter, turstier og andre rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Velkommen til Drangsvann.

Øyvind Lauvland
Drangsvann AS

Innhold

Romslige eneboliger i kjede	6
Kjøkken og bad	14
Fordelene med en ny bolig	15
OBOS Block Watne standard	16
Min side	17
Bo både sentralt og avskjermet	18
Nøkkelinformasjon	28
Nabolagsprofil	34
Situasjonskart	37
Plantegninger	38
Et selskap i OBOS	52
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	55



Type bolig
Eneboliger i kjede



Antall boenheter
17



Innflyttingsklart
Etter nærmere avtale

Finn drømmeboligen.

Du kan sikre deg en innholdsrik enebolig i kjede på Drangsvann. Disse boligene vil ha god standard og gjennomtenkte løsninger, og noen av dem kommer også med praktikantdel. Her vil du bo i naturskjønne omgivelser med fantastisk utsikt, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Romslige eneboliger i kjede

Velg den boligen som passer best til dine behov.

Nå har du muligheten til å sikre deg en innholdsrik enebolig i kjede på Drangsvann i Kristiansand. Disse boligene er perfekte for småbarnsfamilier eller dere som er på jakt etter et romslig hjem med smart planløsning. Eneboligene bygges i to forskjellige størrelser, hvor samtlige vil ha god standard, kvalitetsinnredning fra våre leverandører og en rekke moderne fasiliteter du vil ha nytte av i hverdagen. Boligene har gode oppbevaringsmuligheter og flotte uteområder. Enkelte av eneboligene kan innredes med praktikantdel.

Hustype B2

Disse boligene går over tre plan, og enkelte av dem vil ha en praktikantdel i underetasjen. De ordinære boligene består av entré, fem soverom (kan gjøres om til seks), tre bad, separat vaskerom, kjøkken, to stuer og gode oppbevaringsmuligheter. Du får markterrasse og veranda i hovedetasjen, og en fantastisk usjenert takterrasse i 2. etasje.

Boligene vil også ha carport med sportsbod, hagebod og en ferdig opparbeidet hage. Carporten kan omgjøres til en lukket garasje dersom det er ønskelig i tilvalgsprosessen.

I noen av boligene kan man som nevnt tilby praktikantdel og der vil man i underetasjen ha en avdeling med eget vindfang, soverom, garderobe, oppholdsrom med kjøkken og separat bad. Resterende del av underetasjen består da av separat vaskerom og garderobe/bod. De øvrige etasjene vil være like som de ordinære boligene og ha mulighet for inntil 4 soverom.

Hustype B4

Disse boligene går over to plan. I 1. etasje er det entré, bad, soverom, kjøkken med utgang til en markterrasse og stue med utgang til en solfylt veranda. Tar du trappen ned vil du finne en tv-stue, to soverom med tilhørende garderober, hvor det ene også har et tilknyttet bad, og



Illustrasjon boligtype B2

et separat vaskerom. I tillegg har etasjen en utgang til hagen med tilhørende utvendig redskapsbod. Disse boligene vil også ha carport som kan omgjøres til garasje dersom ønskelig, samt en sportsbod i tilknytning til denne.

Et bærekraftig hjem

OBOS Block Watne jobber systematisk med miljøtiltak i hverdagen. Din nye bolig har lavt energiforbruk og vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegger og tak. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt innklima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen. Naturmaterialer vil bli brukt på fasader, lekeplasser og andre fellesområder i nabolaget.



↑
Eneboligene B2 vil ha moderne fasader med hyggelige uteareal på alle plan.

→
Du kan flytte inn i et lyst og luftig hjem med store vindusflater.
Boligtype B4.

Illustrasjon boligtype B4



Illustrasjon boligtype B2 - kan avvike fra leveransebeskrivelse



Romslig stue

Hovedstuen vil ha en hyggelig og åpen planløsning med en iøynefallende peis.







Illustrasjon boligtype B2

Nøkkelferdig bolig
Her kan du flytte rett inn når byggeprosessen er gjennomført.





Kjøkken og bad fra HTH

Kjøkken og bad er boligens to kanskje viktigste rom. Derfor kommer alle OBOS Block Watnes boliger med stilren kvalitetsinnredning fra HTH.



«Det må kunne gjøres bedre»

Det var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomsyrrer fortsatt HTH slik det er i dag. I solid håndverkstradisjon leverer de den førsteklasses kvaliteten og elegansen som er så sterkt assosiert med dansk design, til gode konkurransedyktige priser. Kjøkkene bygges med omtanke for både mennesker og miljø, og er sertifisert av Dansk Inneklima Mærkning.

Det moderne liv krever sitt kjøkken

HTHs kjøkken er bygget for det moderne liv. Kvaliteten er gjennomtestet, med nyskapende detaljer og lekker design som innbyr til bruk og innfrir alle praktiske behov. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag. Dette er boligens knutepunkt.

Hvitevarer fra Siemens

Kjøkkeninnredningen kommer med ferdig integrerte hvitevarer fra den anerkjente kvalitetsleverandøren Siemens.

Bad som gjør hverdagen enklere

Badet er en blanding av komfort og funksjon. Det moderne liv krever velvære, og med baderom fra HTH får du et smakfullt og komfortabelt bad med gode moderne løsninger. Her blir det godt å både starte og avslutte dagen.

Du kan velge blant baderomsinnredning i fem ulike farger til samme pris. Innredningen leveres av HTH med skuffeseksjon, nedfelt vask og speil med innfelt lys.

Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet leveres i herdet glass. Badet har varme i gulvet og både gulv og vegger er flislagt.

Fordelene med en ny bolig

Kjøper du ny bolig fra OBOS Block Watne får du et hjem hvor det er lagt vekt på en gjennomgående god standard.

Å flytte inn i en nøkkelferdig bolig fremkaller følelsen av noe som er gjennomtenkt og av solid kvalitet. Det er trygt og oversiktlig å velge en helt ny bolig fra OBOS Block Watne, hvor du blant annet får:

Kvalitetsparkett

Vakkert og helt naturlig: gulvet er et sentralt element i en gjennomtenkt interiørstil. Ditt nye hjem kommer med 15 mm parkett fra Kährs i hvitlasert eik i alle tørre rom.

Waterguard – vannstoppesystem

Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør — en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

Ferdigmalte vinduer og dører

Alle dører og vindusrammer leveres ferdig fabrikkmalt. Dette gir økt holdbarhet på malingen som betyr at det tar lenger tid før du må finne frem malingskosten.

Gjennomtenkt planløsning

Våre arkitekter tegner gode og gjennomtenkte planløsninger tilpasset en moderne levemåte. I dag ønsker vi oss åpne løsninger og store rom, og OBOS Block Watnes boliger er utformet slik at du får en optimal løsning.

Smarte løsninger

Alle OBOS Block Watnes boliger vil ha balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det sikrer maksimal energibesparing, noe som er til glede for både mennesker og miljø. Boligen leveres naturligvis også med fiberoptisk kabel for nett og tv.



Illustrasjon

Fremtidens membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er fremtidens membranløsning, synonymt med et trygt og vanntett bad. Resultatet er et bad med dokument trygghet og den levetiden du forventer.

Skreddersy ditt nye hjem

Påvirk utformingen av din nye bolig ved å skreddersy både standarder og farger. Hvor store valgmuligheter du har avhenger ofte av hvor langt byggeprosessen har kommet. Noe kan endres, annet kan ikke. Salgskonsulenten informerer deg om hvilke muligheter som finnes for din bolig. Når du har bestemt deg, oppsummeres alt på et bestillingsmøte, og deretter inviteres du til forhåndsbeifaring for å sikre at alt blir som avtalt.

Våre samarbeidspartnere

Norgips, Dooria, Grohe, Kährs, Glava, HTH, Flexit, Swedoor, Peisselskabet, Trapperingen og Fjerdingsstad Trevarefabrikk.

OBOS Block Watne standard

Boligene leveres
nøkkelferdige med
god standard og inne-
holder blant annet:

- Alle gulv i tørre rom leveres med 15 mm parkett i hvitlasert eik
- Varme i fliselagte badegulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Baderomsinnredning fra HTH
- Grohe kvalitetskraner
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Ferdig opparbeidet uteareal iht. utomhusplan
- Utvendig tappekran



Min side

Finn alt om din bolig

Som kunde hos oss får du eksklusiv tilgang til «Min Side»

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne får du full tilgang til din bolig digitalt. Min side er en innloggingsportal på våre nettsider hvor du finner all informasjon om boligen, dokumentene som hører til og fremdriftsplanen som foreligger for dette prosjektet.

Siden vil gi deg større trygghet og et større innblikk i prosessen fra kjøp, til byggeprosessen og hele veien til du overtar boligen. Det tar tid å bygge en bolig fra grunnen av, men med en digital oversikt vil det være enklere for deg å forholde deg til ventetiden som oppstår i en prosess som denne.

Fremdrift

Min side får gode tilbakemeldinger fra våre kunder, både de som bor i samme område som de skal flytte til, og ikke minst de som bor langveis fra. Under fremdrift får du vite hvordan vi bygger din nye bolig fra første spadetak. Her finner du også bilder fra boligen under byggeperioden.

Bruksanvisninger

For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

Reklamasjoner

Som kunde hos OBOS Block Watne har du full reklamasjonsrett i fem år. Oppdager du feil eller mangler i din nye bolig kan du enkelt reklamere for dette via reklamasjonsskjemaet på Min side. Her kan du også følge fremdriften i din sak.

På Min Side kan du

- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos Obos Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil i boligen din
- finne all informasjon om blant annet kjøkkeninnredning, malingsfarger etc.



Bo både sentralt og avskjermet

På Drangsvann vil du leve behagelig i naturskjønne omgivelser.

Vi i OBOS Block Watne er opptatt av å skape et trygt og sosialt miljø i våre boligfelt. Drangsvann blir et helt nytt boligområde øst for Kristiansand sentrum. Her kan du bli en del av et fredelig nabolag bestående av boliger i varierte størrelser, noe som skaper et godt fellesskap med mennesker i alle aldre. Boligfeltet vil ha sosiale møteplasser for store og små, lekeplasser og grøntområder som du vil sette pris på året rundt. Nabolaget er omkranset av urørt natur, plassert på en høyde som gir flotte lysforhold og en nydelig utsikt.

Kort vei til det du trenger

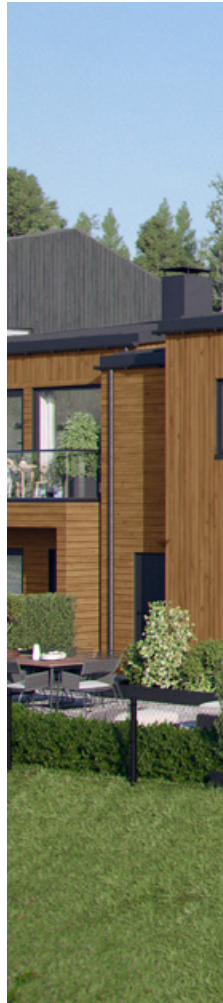
Dette området blir en utvidelse av Randesund bydel. Her får du skoler, barnehager og flere andre tilbud innen gå- og sykkelavstand. Barna får en trygg og fin skolevei. Det er Strømme skole som ligger nærmest, men Kristiansand kommune har planer om å bygge flere barnehager og skoler på Drangsvann på sikt. I tillegg til dette finner du også butikker, tannlege, restauranter og alt annet du måtte trenge like i nærheten.

Bussen tar deg til Kvadraturen på 15 minutter, og Sørlandssenteret på 12 minutter.

Godt fritidstilbud

Den sentrale beliggenheten gjør at du har alt du måtte ønske deg av fritidstilbud i nærmiljøet. Randesund IL tilbyr blant annet fotball, håndball og tennis, og legger til rette for sosiale aktiviteter for alle aldersgrupper. Kristiansand Golfklubb er også like i nærheten.

Videre kan området i seg selv by på muligheter for deg som liker å være utendørs. Du har både skog, vann og sjø i umiddelbar nærhet. Du kan dermed boltre deg i en rekke turstier, badesteder og skiløyper på vinterstid. Etablerte båthavner som Rona og Korsvik ligger også lett tilgjengelig.



Illustrasjon boligtype B2



Illustrasjon boligtype B4



Barnevennlig
Eneboligene på Drangsvann blir en del av et rolig område med kort vei til det du trenger.

Alle boligene vil få hyggelige uteplasser og direkte utgang fra kjøkkenet.



Illustrasjon boligtype B4





Illustrasjon



Grøntområder
Boligene blir omkranset av
hyggelige fellesarealer med
ferdig opparbeidet plen.



Illustrasjon

Naturen som nærmeste nabo
Her får du alt skogen har å by på
bare et steinkast unna.







Nøkkelinformasjon

Eneboliger i kjede i prosjektet Drangsvann – Benestadsvingen 1-33

Selger:

OBOS Block Watne AS, org. nr. 968 757 954.
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Utbygger:

OBOS Block Watne AS

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressene Benestadsvingen 1-33, 4638 Kristiansand.

Beskrivelse av prosjektet:

17 prosjekterte eneboliger i kjede på selveiertomter. Prosjektet består av 2 boligtyper B2 og B4 som er tilpasset individuelt og iht. tomt. Solgte boliger fremgår av oppdatert prisliste.

Matrikelnummer:

Gnr. 67 bnr. 161-177 i Kristiansand kommune.

Tomteareal:

Arealene på tomtene fremkommer i prislisten som vedlegg til salgsprospektet. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling og vil ikke gi grunnlag for eventuelt prisavslag. Reduseres arealet for tomten fra det oppgitte i kjøpekontraktens punkt 3.2 med mer enn 10 % kan kjøper kreve kompensasjon for reduksjon av areal ut over 10 % forholdsmessig ut i fra vederlag for tomten i kjøpekontraktens punkt 5.1.

Beskaffenhet:

Tomtene leveres ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan som vist i vedlegg til salgsprospekt/kjøpekontrakt.

Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende boligvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

Prosjektet er på et tidlig stadium, og Forbruker må akseptere et lite avvik i arealer for boligen.

Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Parkering:

Eiendommene får carport samt utvendig biloppstillingsplass på tomten. Det kan installeres garasjeport i carportene som tilvalg, etter nærmere avtale med utbyggers kundekontakt.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommene ligger under reguleringsplan med planid 1482 – Detaljregulering for Benestad felt Bb1 og Bb5 med plankart datert 20.2.2020 og bestemmelser sist datert 26.2.2020. Det gjøres oppmerksom på at eiendommene er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Vei, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vei vann og avløp. Benestadsvingen 25-29 har privat vei inn til bolig.

Konsesjon:

Kjøp er ikke konsesjonsbetinget.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Enkelte av B2 - boligene leveres med/mulighet for en såkalt praktikantdel i underetasjen. Med praktikantdel menes her en del av boligen som egner seg til f.eks. utleie, ungdomsavdeling,

eller gjestedel når du får overnattingsbesøk. Denne delen av boligen kan ikke fradeles eller etableres som en egen boenhet/seksjon. Det fremgår av prislisten hvilke boliger dette gjelder.

Velforening:

Det skal dannes velforening i regi av Drangsvann AS i området og boligeierne er forpliktet til å være medlem/betale kontingent til velforening.

Betalingsbetingelser:

10 % av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det kreves fremlagt finansieringsbevis ved innlevering kjøpstilbud og/eller signert kjøpekontrakt.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift for den enkelte eiendom fremkommer av prislisten. Tinglysningsgebyr for

skjøte utgjør p.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Formuesverdi:

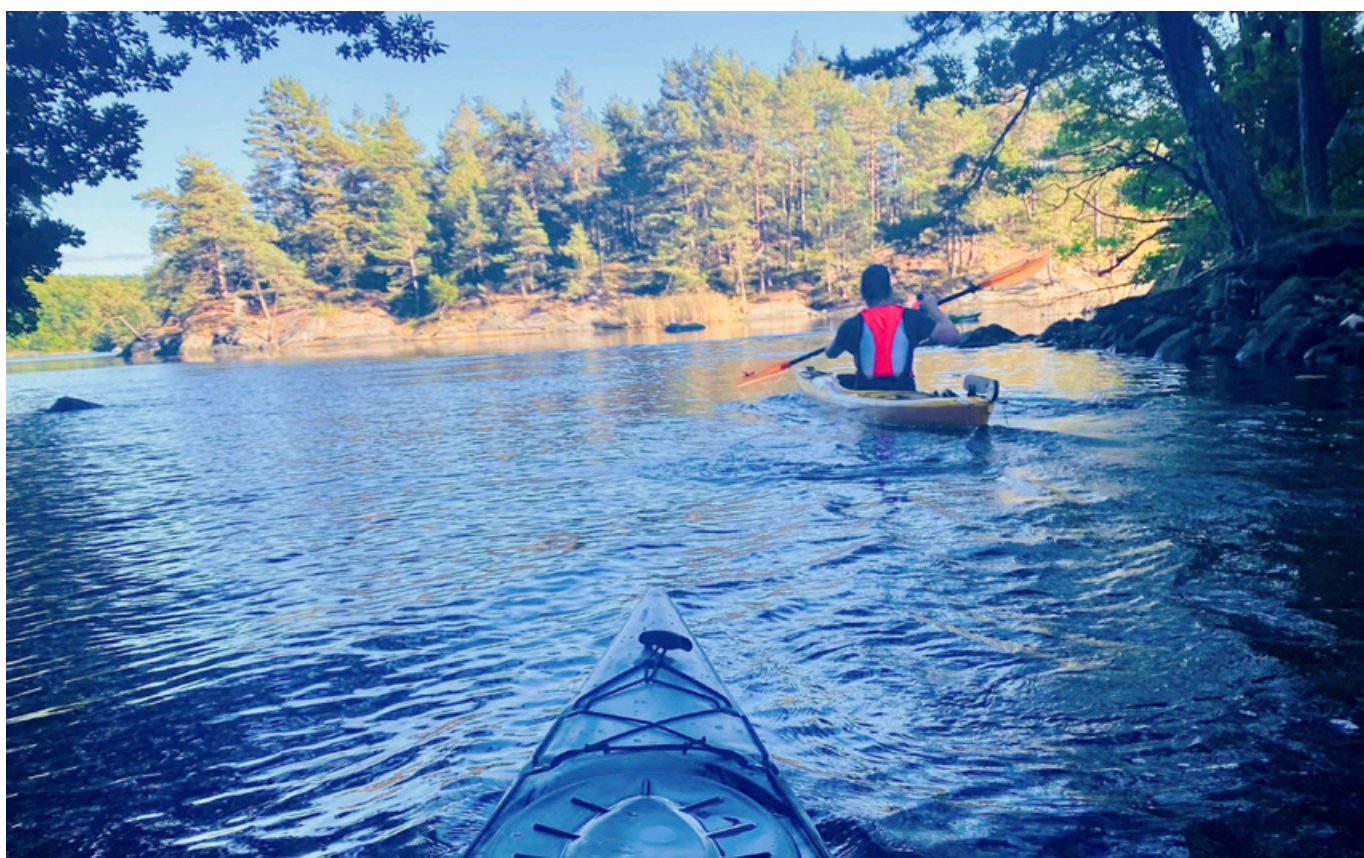
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil bli tinglyst ved eiendoms-overdragelse og følge eiendommene:

- Bestemmelse om vann/kloakk m.v.
- Bestemmelse om gjerdehold, bebyggelse, pliktig medlemskap i områdets velforening m.v.



Ovennevnte erklæringer/heftelser gjelder standard kommunale bestemmelser og kan fås ved henvendelse eiendomsmegler.

Ingen servitutter registrert på eiendommene. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommene er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Forbehold om realisering:

Selger tar forbehold om at igangsettingstillatelse for boligen ikke kan foreligge før man har oppnådd 50% salg i det enkelte byggetrinn. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er prisfall i boligmarkedet, ekstraordinære prisøkninger fra leverandørindustrien, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner etc.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 6 mnd. etter avtale om kjøp er inngått. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet. Etter 6 mnd. har kjøper 2 uker på å skriftlig trekke seg fra avtalen dersom selger ikke har avklart sine forbehold. Dersom kjøper velger å stå ved avtalen, aksepteres også

tilsvarende endring i overtakelse. Konferer eiendomsmegler om spørsmål til dette.

Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstilling/innflytting vil være ca. 12 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart trearbeid, senest 18 mnd. etter signert kjøpekontrakt. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillingstidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende. Senest 90 dager før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

For boliger under bygging vil overtagelsestidspunkt avtales særskilt i kontraktsinngåelsen.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til COVID-19 (inkl. ettervirkninger), Ukraina-krigen og sanksjoner mot Russland

og Hviterussland. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. grunnet leveranseutfordringer på innsatsfaktorer og/eller mangel på arbeidskraft hos utførende entreprenør, hos Selger eller hos andre aktører i prosjektet. Tidspunktet i avtalens punkt 7.1 (1) er derfor ikke bindende for Selger og utløser ikke krav på dagmulkt dersom overskridelse skyldes COVID-19 (inkl. ettervirkninger), Ukraina-krigen og/eller sanksjoner mot Russland/Hviterussland, eller Selger har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knyttet ovenstående som medfører at nevnte tidsfrister forskyves.

Annet:

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte plan-skisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Boligene overleveres i byggerengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Forbruker plikter å gi Selgers folk adgang til boligen og Tomten innenfor normal arbeidstid (kl. 7-16) til ev. mangelsutbedring, slik at dette kan skje på en rasjonell måte.

Forbruker kan ikke motsette seg tinglysing eller kreve prisavslag/ erstatning dersom det er nødvendig å tinglyse erklæringer i forbindelse med veier, ledninger eller kabler på Tomten.

Hvis Kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av boligen ved salgsstart, nullstilles ansienniteten midlertidig fra inngåelse av kjøpekontrakt frem til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

Forbruker er kjent med at prosjektet inngår i et større prosjekt hvor det vil foregå anleggsarbeid i en periode etter overlevering av Boligen, og er kjent med at dette vil medføre anleggsstøy.

Boligen inngår i et større prosjekt, og Selger forbeholder seg retten til å endre hustyper og plassering av bygninger på de øvrige eiendommene i prosjektet.

Offentlige avgifter skal følge overtakelsesdato. Ev. avvikende fakturering kan kreves tilbakebetalt/viderefakturert av både Forbruker og Selger.

Det gis ikke reklamasjonsrett på plen. Plen må vannes og vedlikeholdes av forbruker.

Det vil fremkomme svanker i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring og annet bruk. Det gis ikke reklamasjonsrett på dette.

Selger kan benytte opplysninger om salget, herunder personopplysninger, til statistikkformål internt i OBOS-konsernet.

Selger fraskriver seg ansvar for ev. forekomst av skjeggkre i boligen etter innflytting; ref. vedlegg til kontrakt utarbeidet av Boligprodusentenes Forening.

Meglers vederlag utgjør kr. 50.000,- pr. enhet.

Videresalg av kontraktsposisjon/kostnad navneendring:

Forbruker har ikke rett til å overdra kontrakten til tredjeperson. Boligen skal således overleveres og overskjøtes til forbruker.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8.000,- inkl. mva som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Ved overtagelse må Kjøper må selv besørge byggforsikring samt løsøre- og innboforsikring.

Garantier:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmels- overgang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Selgers sikkerhetsstillelse (garanti) jf. buofl. §§ 12 og 47, kan bli stilt som samlegarantier. Samlegarantiene gjelder for alle kjøperne i prosjektet, og oppbevares hos megler. Kopi av samlegaranti kan oversendes på forespørsel.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende

opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Tilvalg/endringer:

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vann-tilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper inkludert administrasjonspåslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utbyggers kundekontakt i en separat avtale og faktureres i sluttoppgjøret til megler.

Prosjektet og dets priser er basert på oppføring i serieproduksjon med faste standardløsninger. Det kan derfor normalt ikke gjøres endringer utover de tilvalg Selger tilbyr.

Alle ønskede kundeendringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger/ Selgers kunde-kontakt i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelse samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Følgende vil gjelde for boliger som selges etter at de er ferdigstilt:

Boligene er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig

av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig man inngår en kjøpsavtale.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom boligen selges til forbruker innen 6 måneder etter at den var ferdigstilt, vil det bli stilt entreprenørgaranti på linje med reglene i bustadoppføringslova.

Kredittvurdering:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvike kunde forholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budregler:

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon og finansieringsbevis. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331

Tor Even Kristensen, Eiendomsmegler MNEF
– mobil 48 25 20 12

Fredrik Odd Haanes, Advokat/megler
– mobil 95 08 47 48

Visning/presentasjon:

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden medfører betydelig risiko og kan kun foretas etter forutgående avtale med eiendomsmegler eller utbyggers kunde kontakt.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Plantegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Grunnbokskrift

Vedleggshefte som inkluderer:

- Kjøkkentegninger
- Elektrotegning
- Baderomstegninger
- Leveransebeskrivelse inkludert romskjema
- Utomhusplan
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Designveileder Drangsvann
- Formingsveileder Drangsvann
- Situasjonsplan
- Matrikelbrev/Målebrev
- Kopi av kommunale heftelser
- Bustadoppføringslova
- Info om skjeggkre

Produsert: 07.03.23



Nabolagsprofil

Benestadsvingen 15

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sommerro Linje 58, 139	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Kristiansand stasjon Linje 50	11 min 🚶 8.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	14 min 🚶

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) 305 elever, 16 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 100 elever	4 min 🚶 2.4 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 340 elever, 14 klasser	6 min 🚶 4 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 189 elever, 8 klasser	7 min 🚶 4.3 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 317 elever, 12 klasser	8 min 🚶 5 km
Sørlandets maritime videregående... 60 elever, 4 klasser	8 min 🚶 6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min 🚶

«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

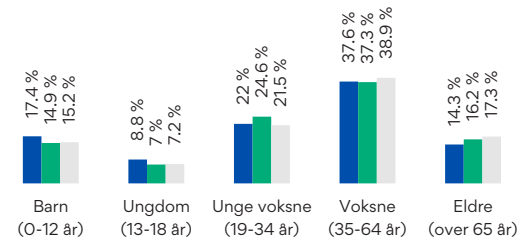
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søm øst/Strømme	2 434	946
Kristiansand	77 710	36 271
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Snikkedalen familiebhg. (0-6 år) 10 barn	18 min 🚶 1.5 km
Ronatoppen familiebhg. (0-6 år) 15 barn, 1 avdeling	23 min 🚶 1.9 km
Tittelitue familiebarnehage 10 barn	4 min 🚶 2.2 km


Dagligvare


Meny Rona	2 min 🚶
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	22 min 🚶 1.8 km


Primære transportmidler


 1. Egen bil

 2. Buss



 3. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

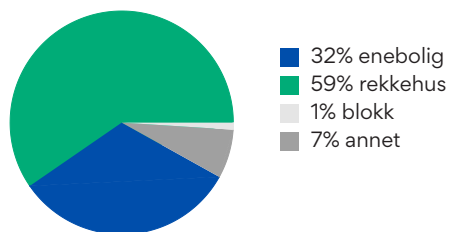
 Sukkevannsbingen v/ RIL-huset 21 min 
Ballspill 1.8 km

 Sukkevann Idrettspark 22 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.8 km

 Randesund fysio og Tr.senter 5 min 

 Fitness 24/7 7 min 

Boligmasse




«Supert område, trygt miljø og nærhet til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

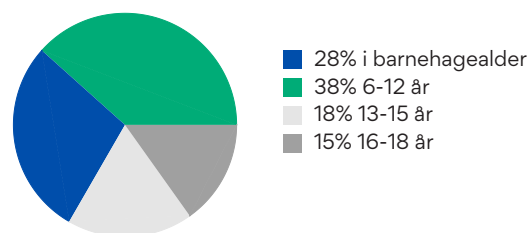


Varer/Tjenester

 Sørlandssenteret 8 min 

 Apotek 1 Rona 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

 Søm øst/Strømme

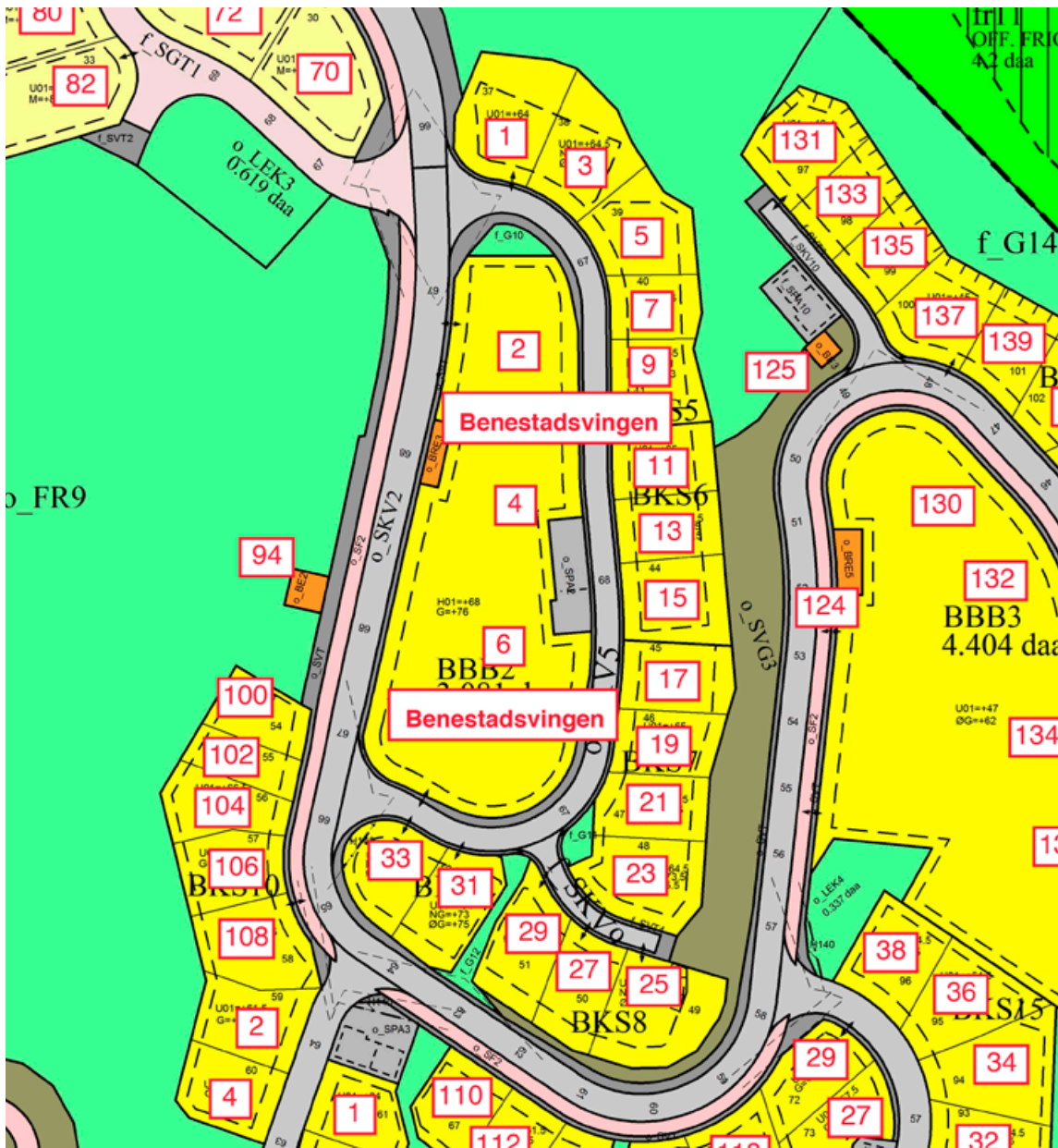
 Kristiansand

 Norge

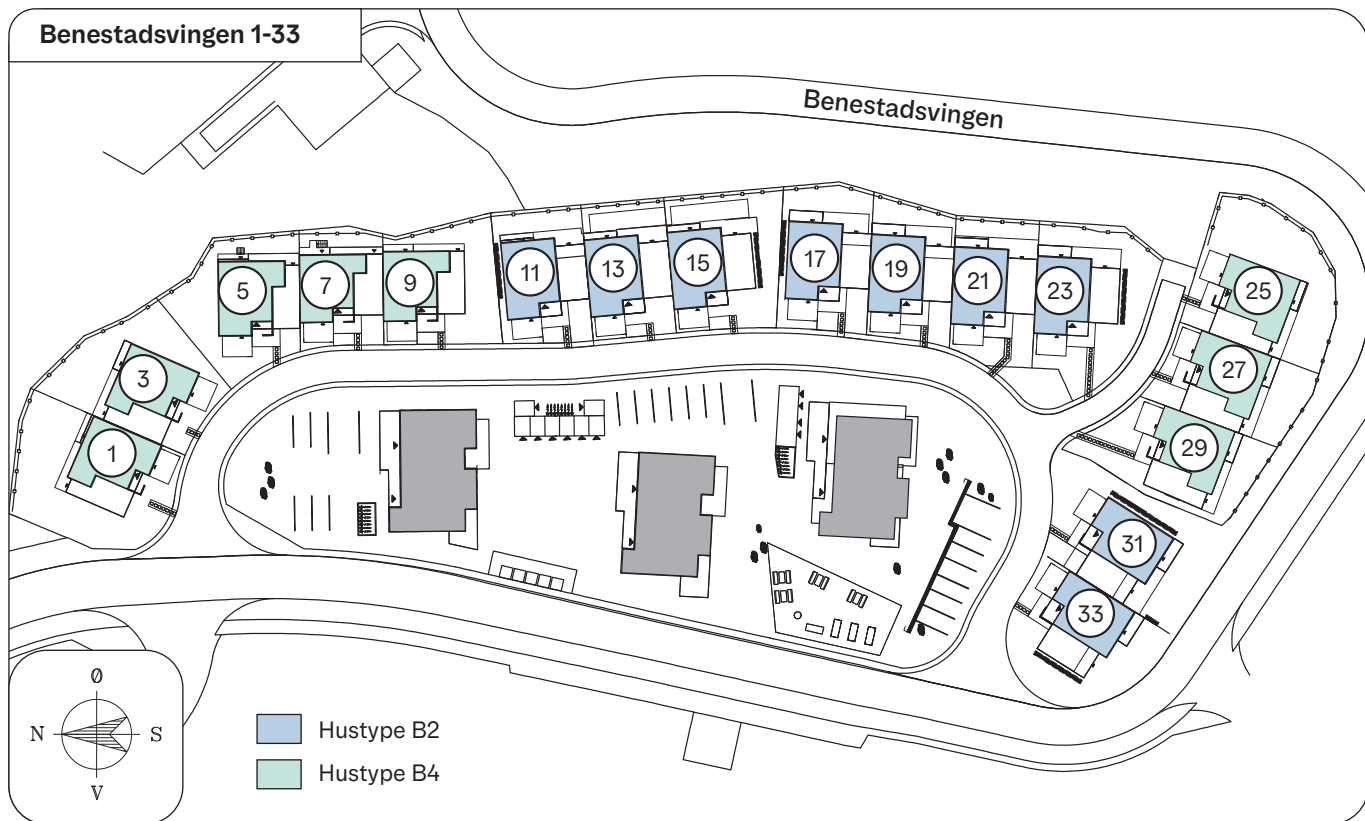
Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Nabolagsprofil



Situasjonskart

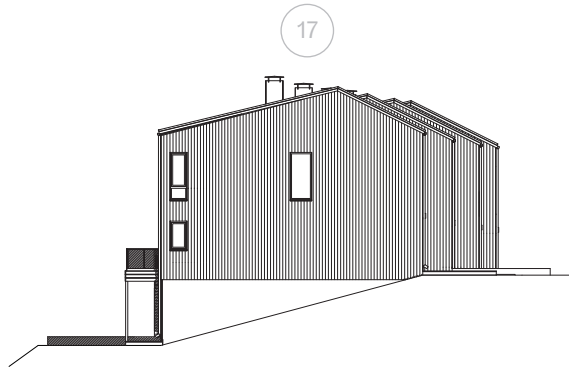


Hustype B2

Uten praktikantdel

Fasader

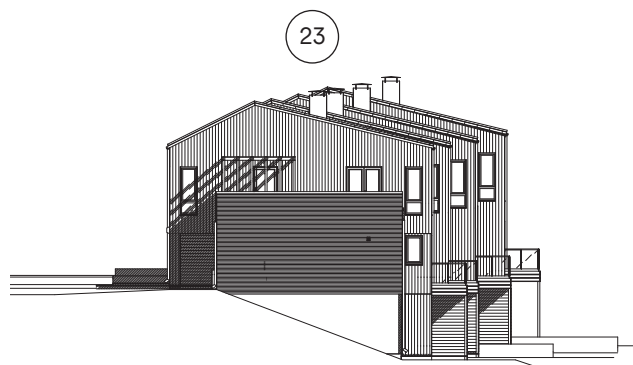
Fasadene viser bolig nr 19 og 21.



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



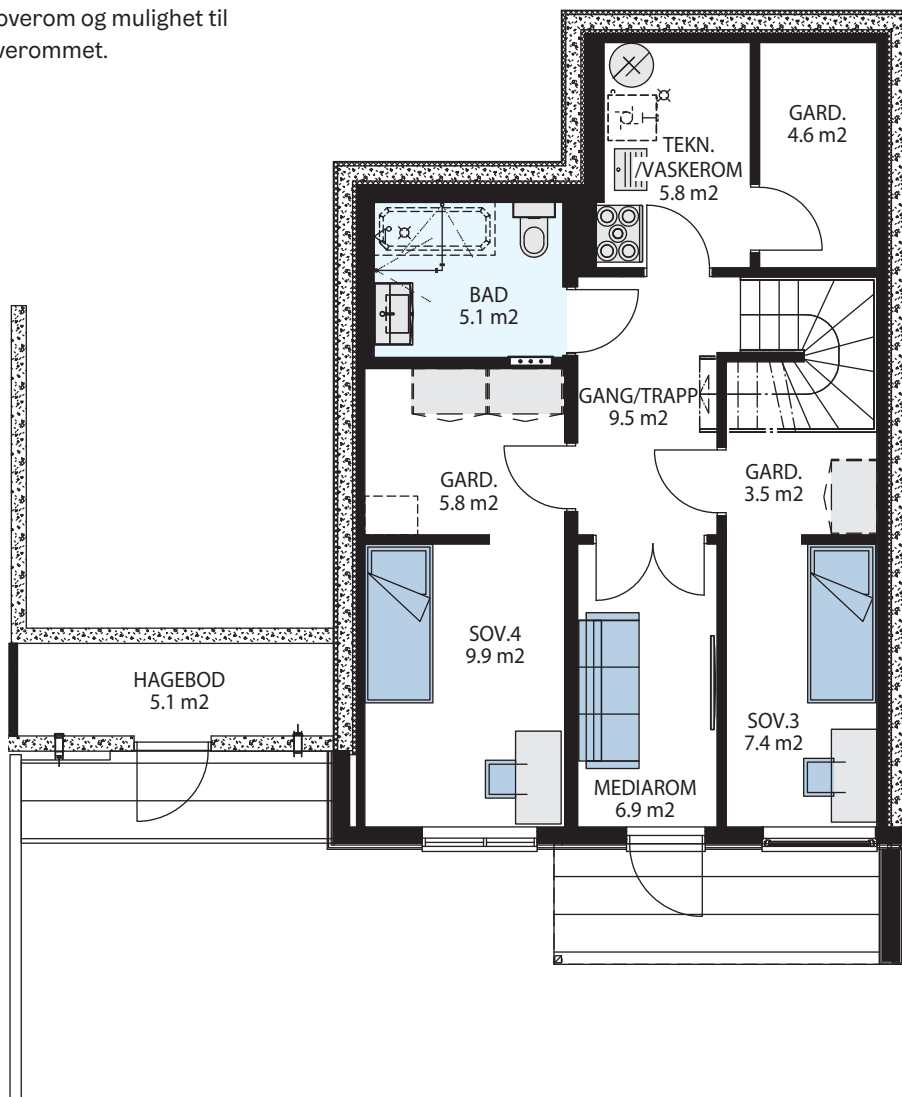
Fasade mot vest

Benestadsvingen: 13, 19 og 21
BRA: 207 m²
P-rom: 203 m²
Etasjer: 3
Soverom: 5/6

U. etasje

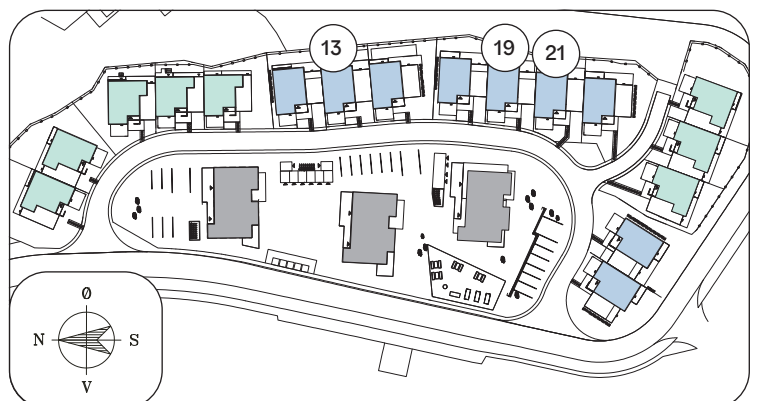
Uten praktikkandel

Hus med 5 soverom og mulighet til det sjette soverommet.



Målestokk 1:100

Plantegningen viser bolig nr 19.
Bolig nr 13 og 21 har samme
planløsning.



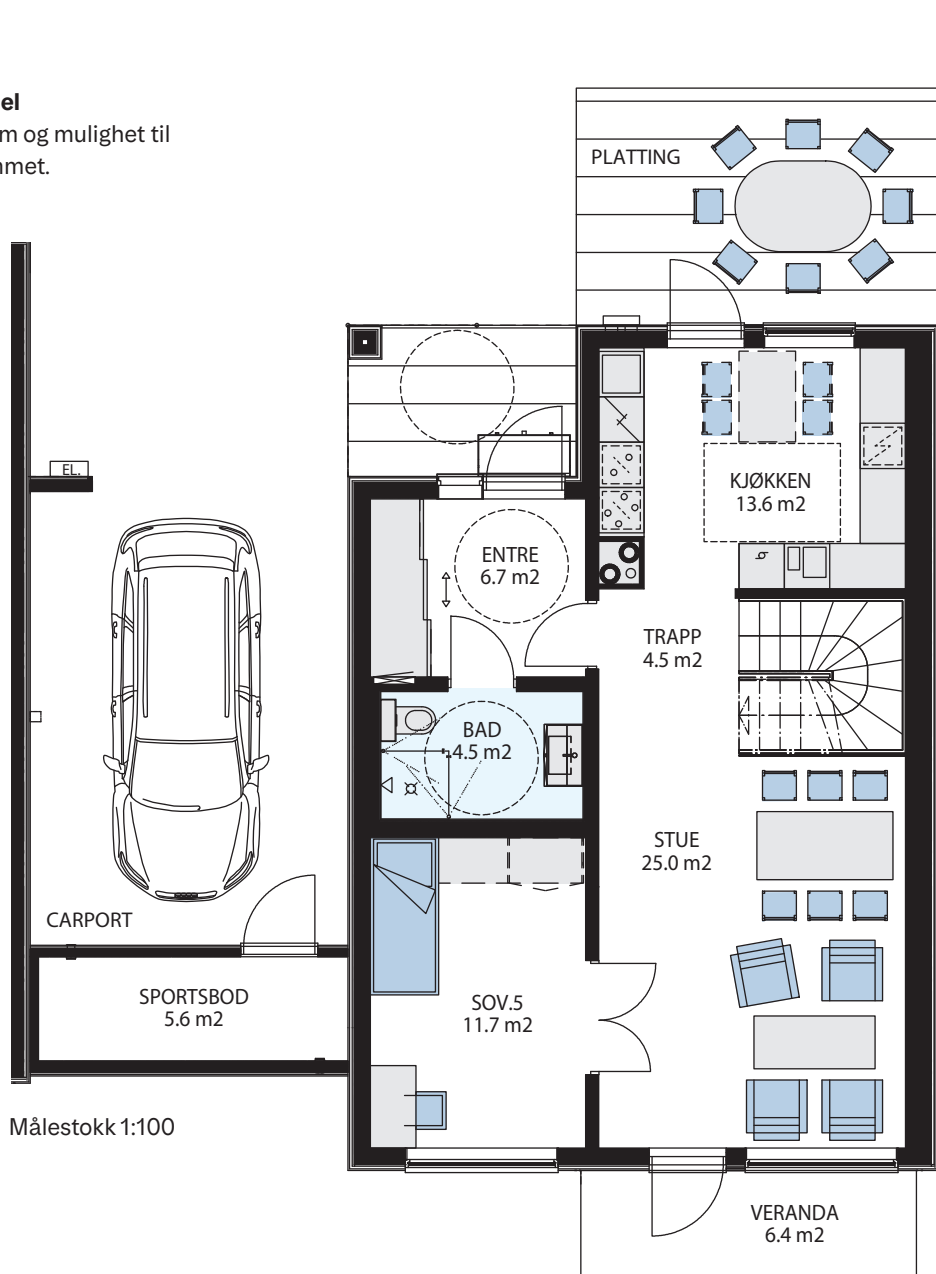
Hustype B2

Uten praktikantdel

1. etasje

Uten praktikantdel

Hus med 5 soverom og mulighet til det sjette soverommet.



Plantegningen viser bolig nr 19.

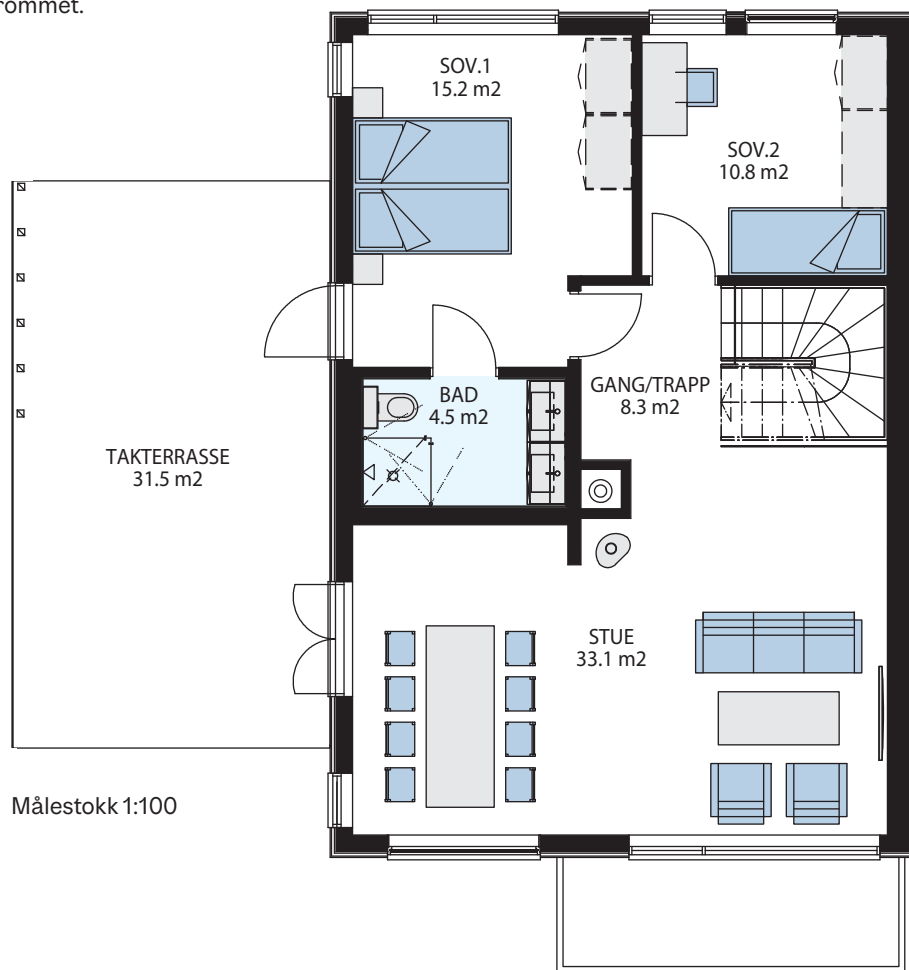
Bolig nr 13 og 21 har samme planløsning.

Benestadsvingen: 13, 19 og 21
BRA: 207 m²
P-rom: 203 m²
Etasjer: 3
Soverom: 5/6

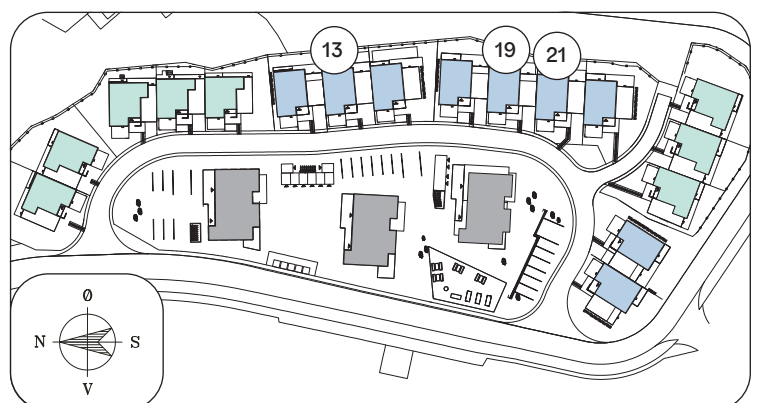
2. etasje

Uten praktiskanddel

Hus med 5 soverom og mulighet til det sjette soverommet.



Plantegningen viser bolig nr 19.
Bolig nr 13 og 21 har samme planløsning.

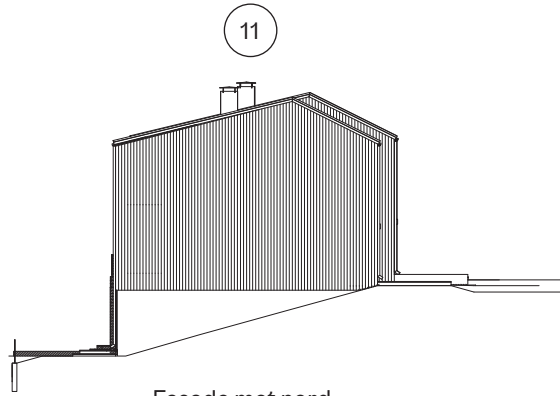


Hustype B2

Med praktikantdel

Fasader

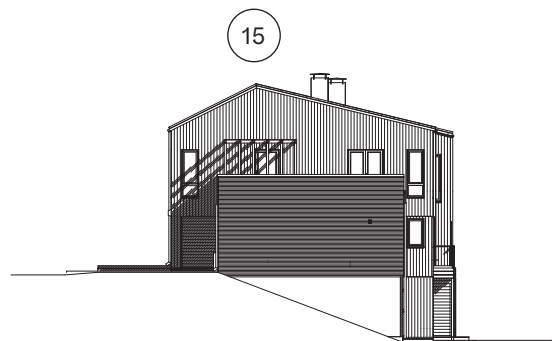
Fasadene viser bolig nr 11 og 15.



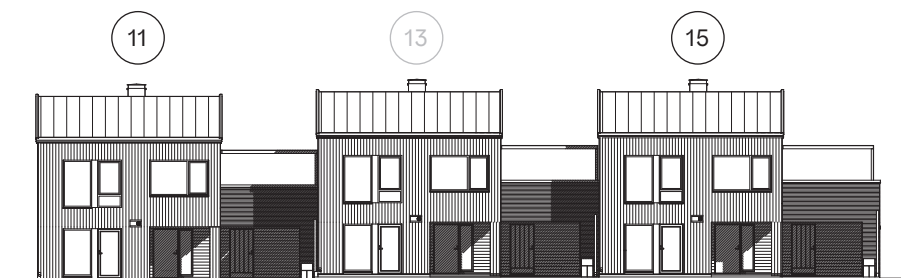
Fasade mot nord



Fasade mot øst



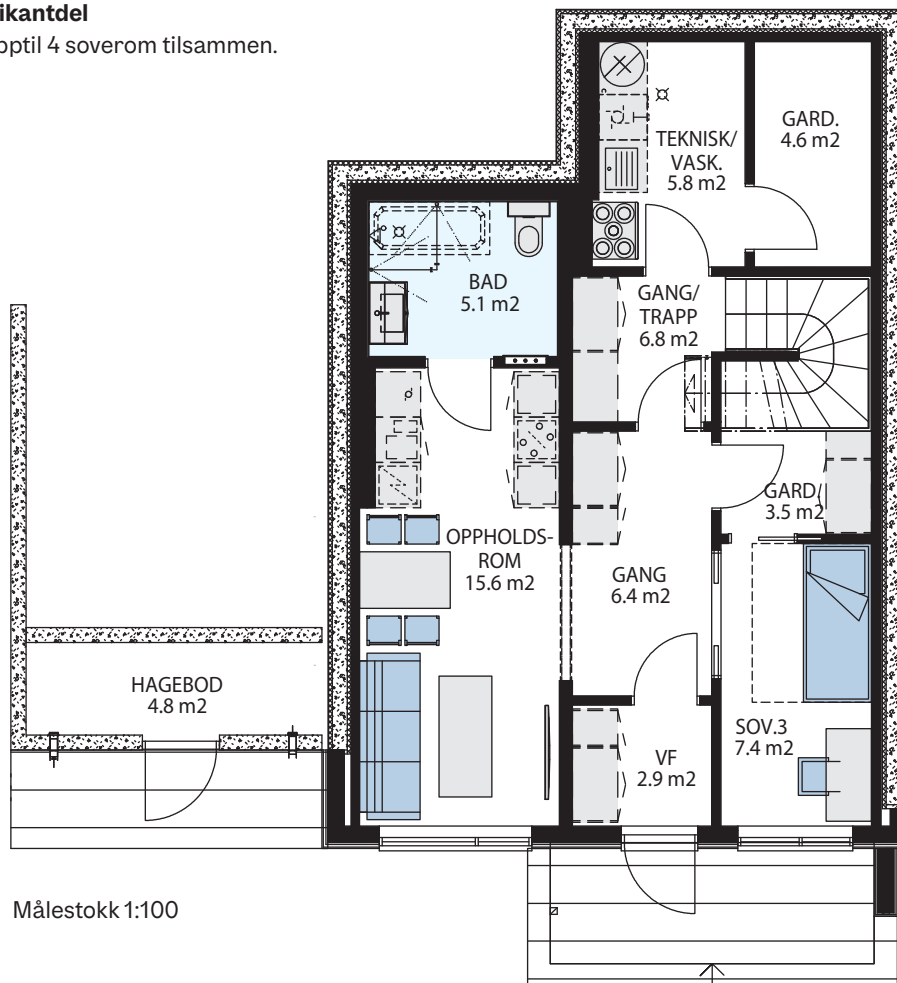
Fasade mot sør



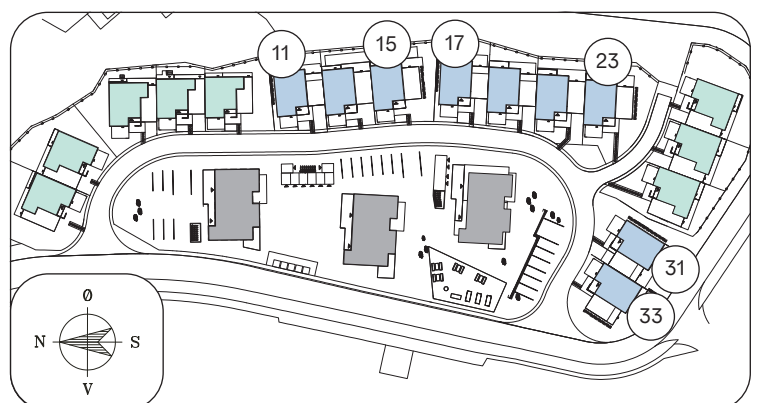
Fasade mot vest

Benestadsvingen: 11, 15, 17, 23, 31 og 33**BRA: 207 m²****P-rom: 203 m²****Etasjer: 3****Soverom: 3/4****U. etasje****Med praktikantdel**

Hus med opptil 4 soverom tilsammen.



Plantegningen viser bolig nr 15.
Bolig nr 11, 17, 23, 31 og 33 har samme
planløsning.



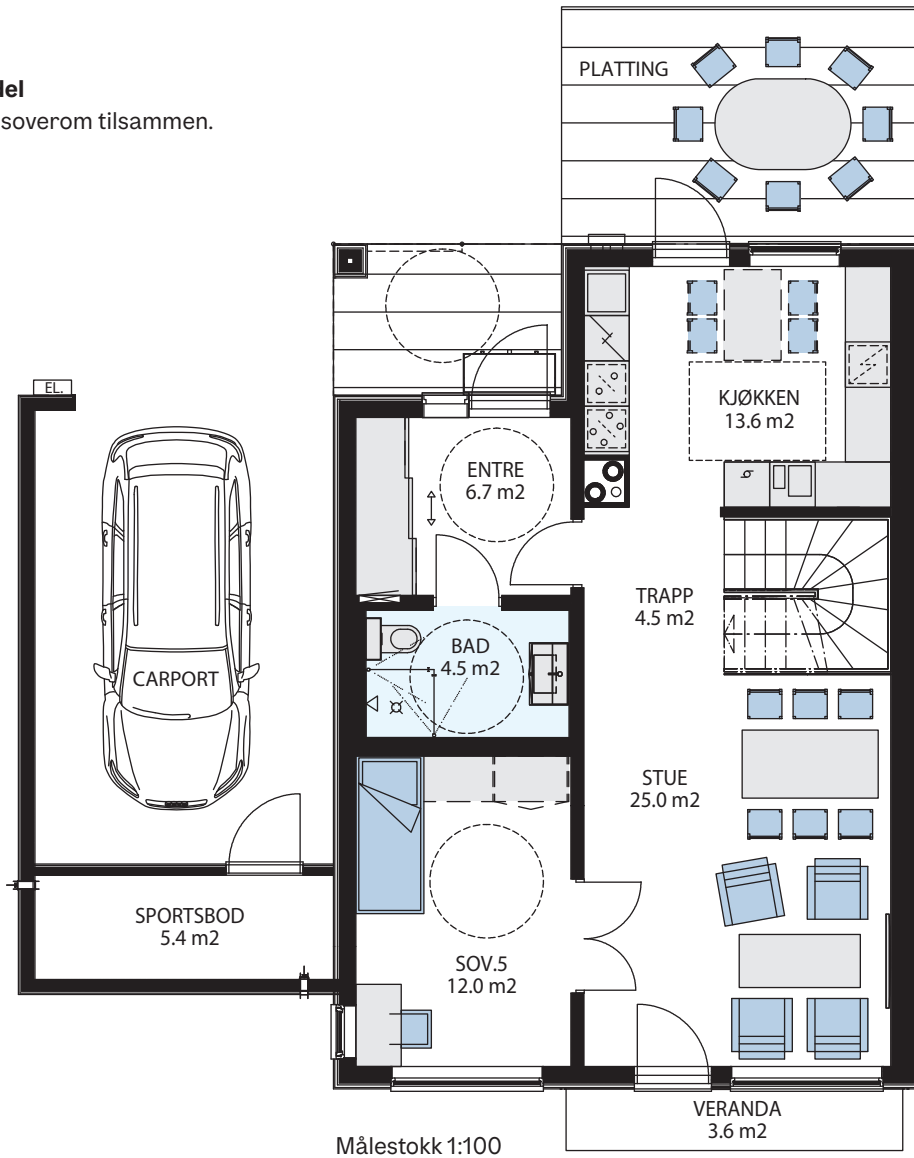
Hustype B2

Med praktikantdel

1. etasje

Med praktikantdel

Hus med opptil 4 soverom tilsammen.



Plantegningen viser bolig nr 15.

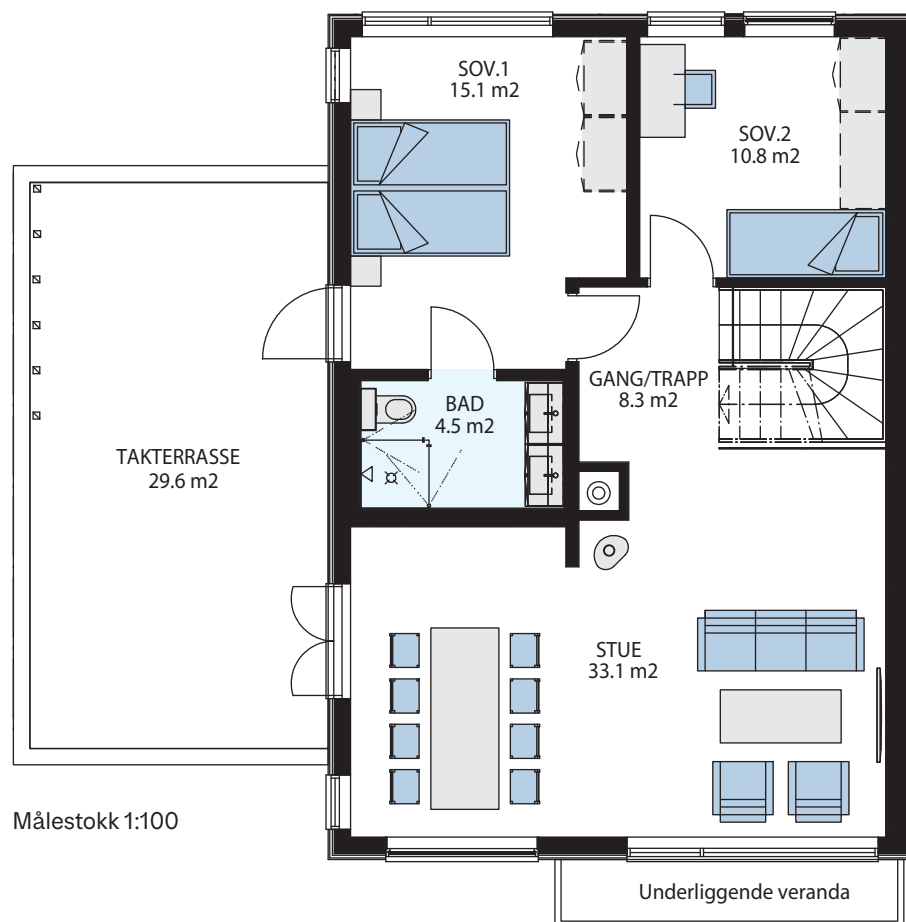
Bolig nr 11, 17, 23, 31 og 33 har samme planløsning.

Benestadsvingen: 11, 15, 17, 23, 31 og 33**BRA:** 207 m²**P-rom:** 203 m²**Etasjer:** 3**Soverom:** 3/4

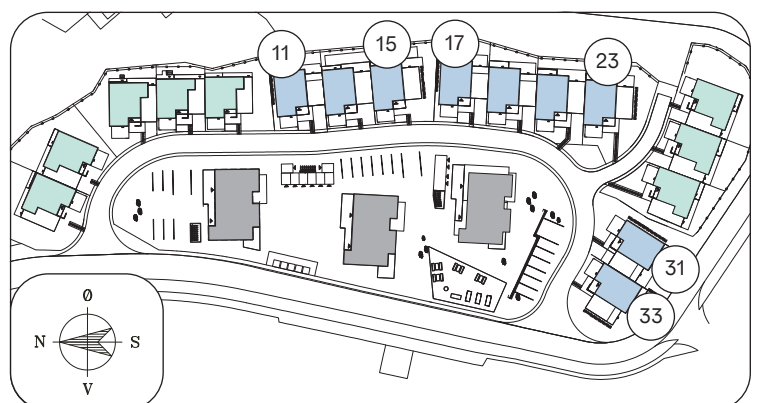
2. etasje

Med praktikantdel

Hus med opptil 4 soverom tilsammen.



Plantegningen viser bolig nr 15.
Bolig nr 11, 17, 23, 31 og 33 har samme planløsning.



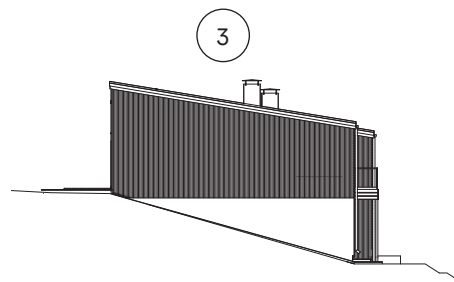
Hustype B4

Fasader

Fasadene viser bolig nr 1 og 3.



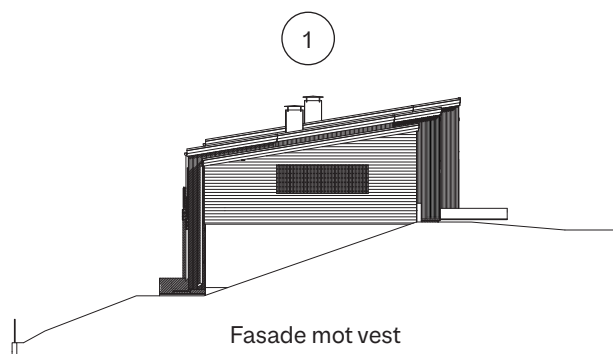
Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør

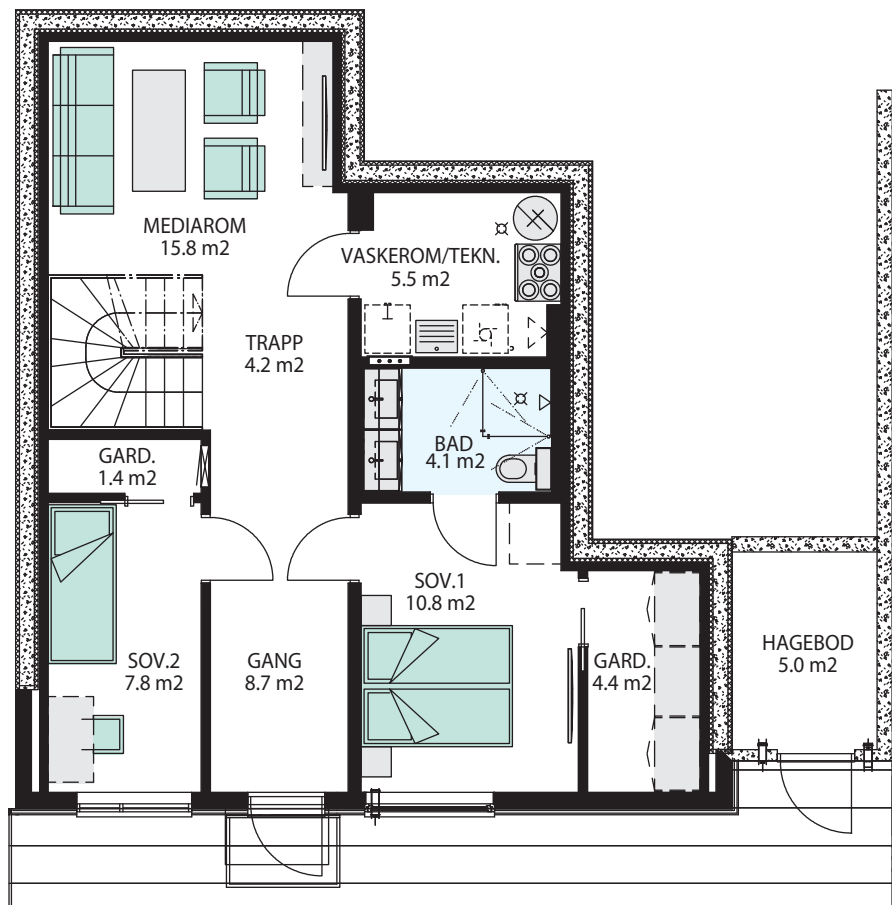


Fasade mot vest

Benestadsvingen: 1 og 3
BRA: 138 m²
P-rom: 137 m²
Etasjer: 2
Soverom: 3

U. etasje

Plantegningen viser bolig nr 1.
Bolig nr 3 har samme planløsning.



Målestokk 1:100



Hustype B4

Benestadsvingen: 1 og 3

BRA: 138 m²

P-rom: 137 m²

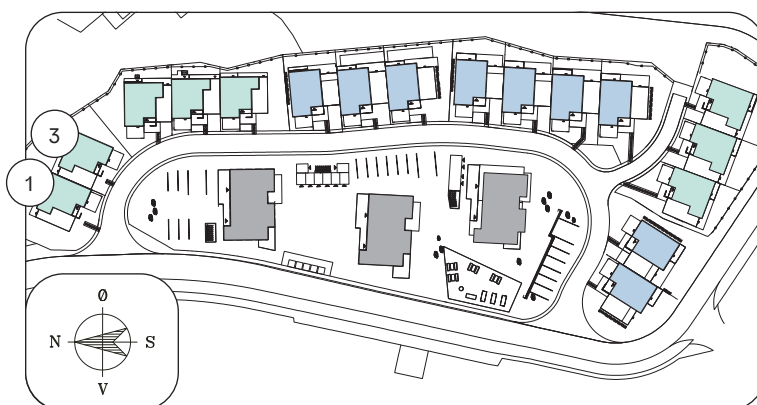
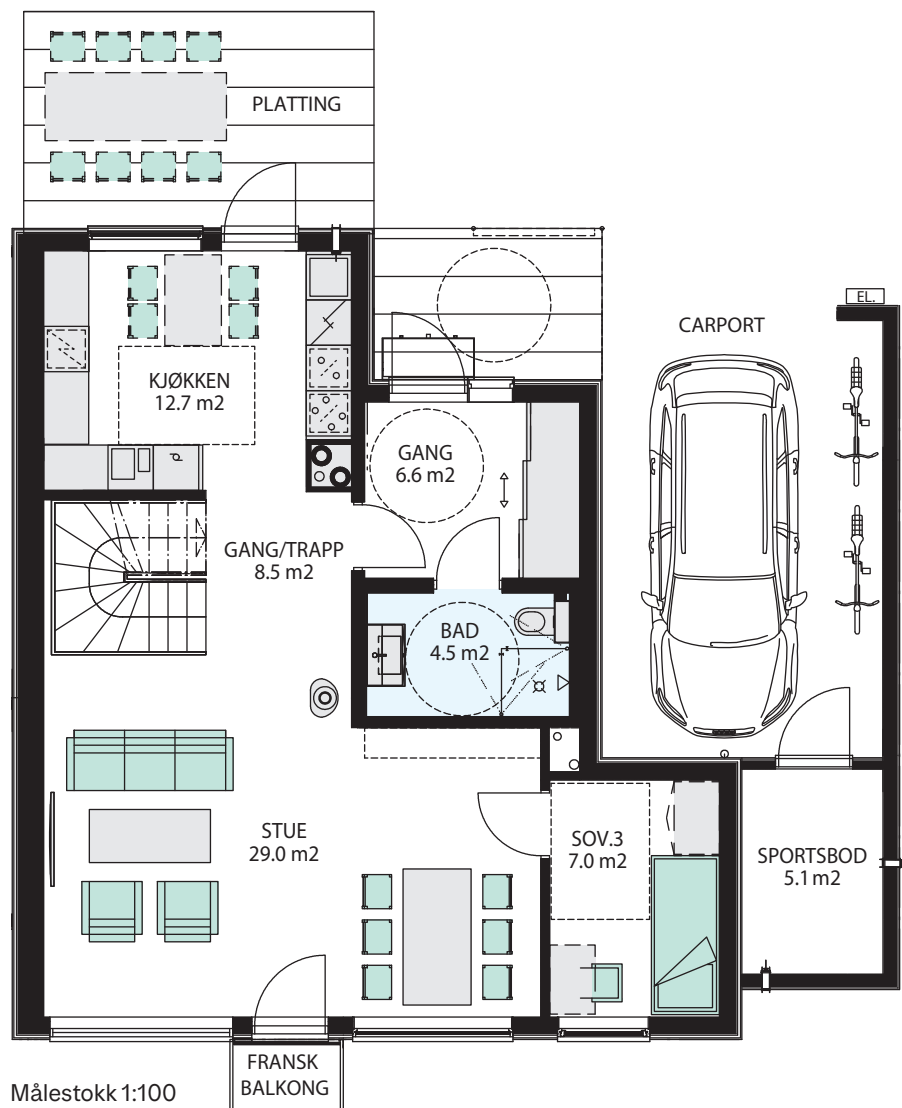
Etasjer: 2

Soverom: 3

1. etasje

Plantegningen viser bolig nr 1.

Bolig nr 3 har samme planløsning.



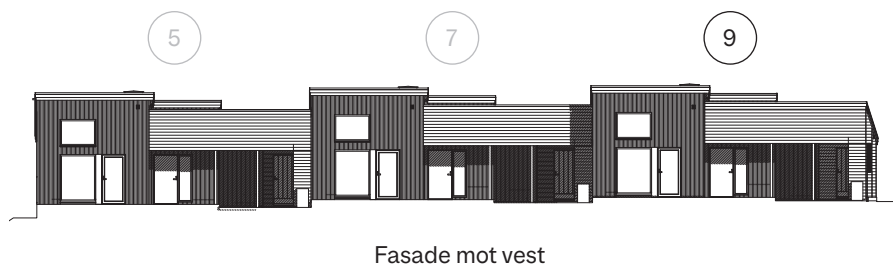
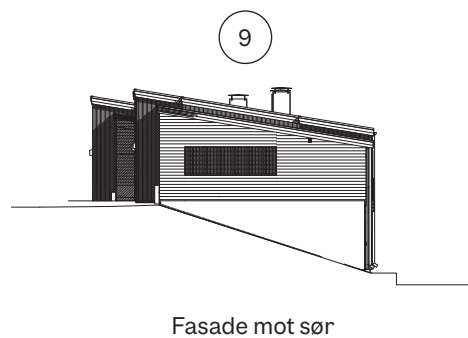
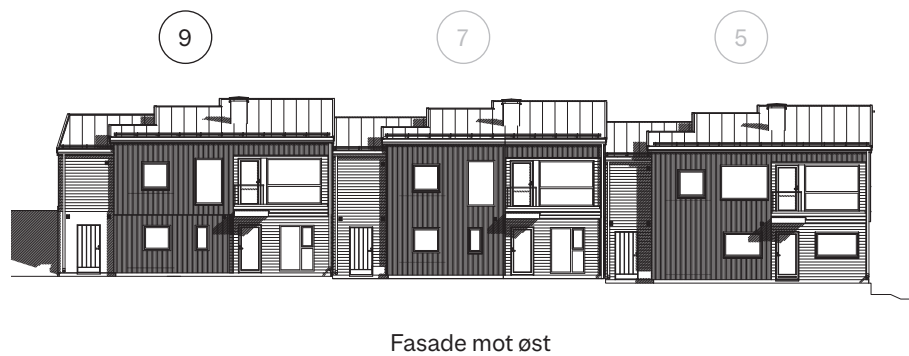
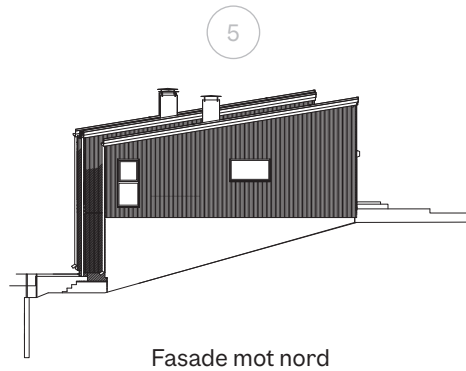
Hustype B4

Benestadsvingen: 9
BRA: 127 m²
P-rom: 125 m²
Etasjer: 2
Soverom: 3

Fasader

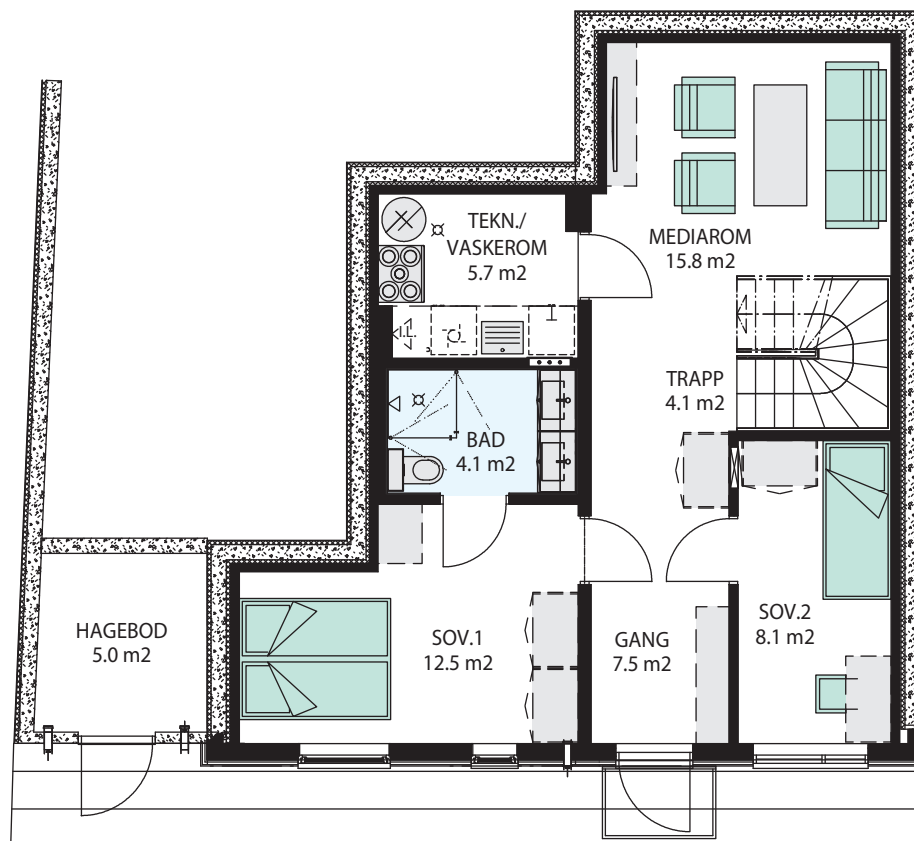
Fasadene viser bolig nr 5, 7 og 9.

Bolig nr 7 og 9 har ikke vinduer på endevegg i 1. etasje.



Hustype B4

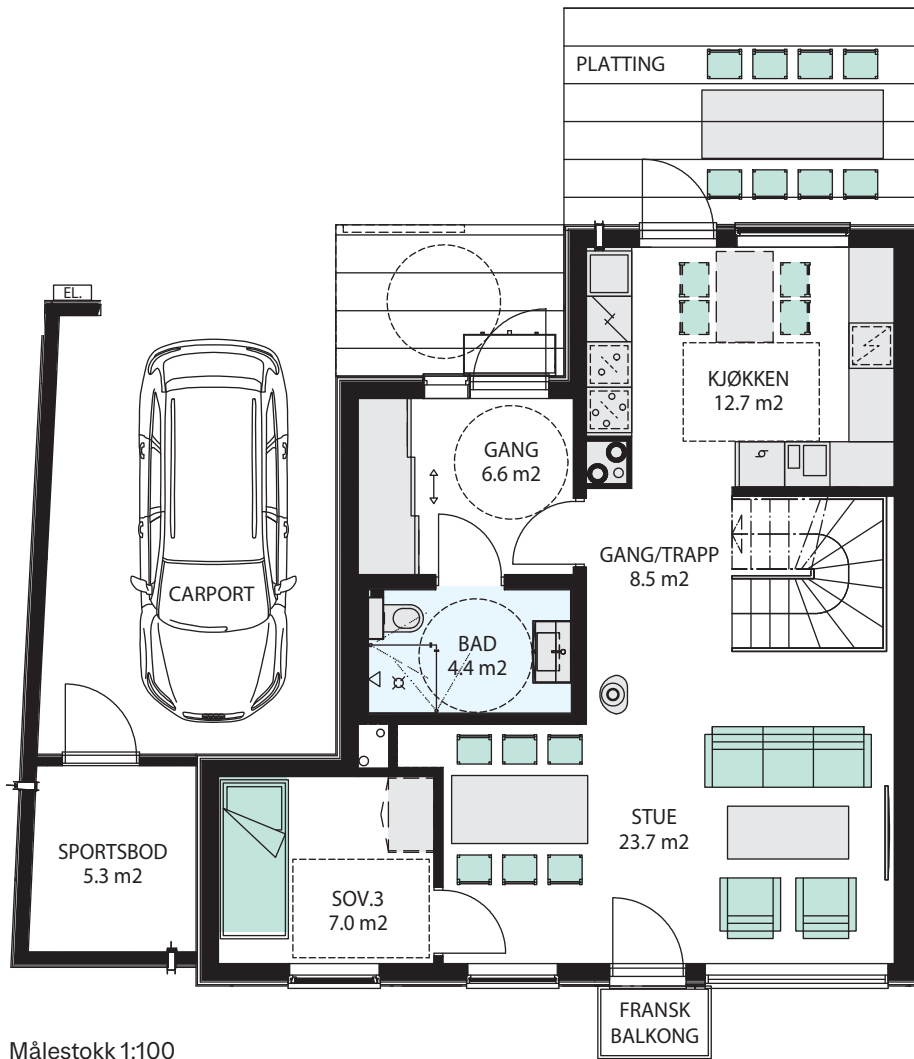
U. etasje



Målestokk 1:100

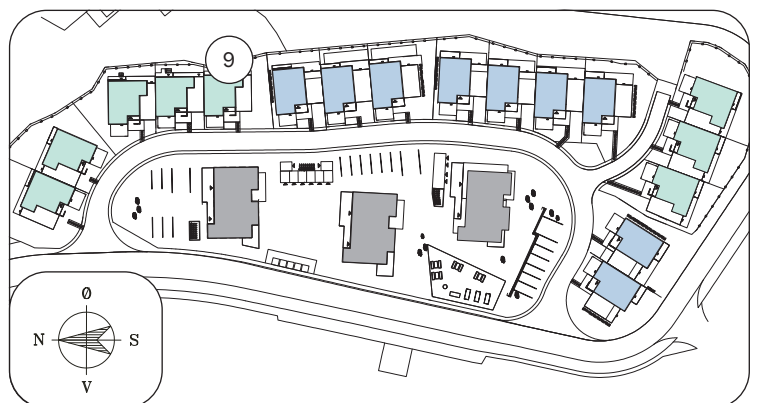
Benestadsvingen: 9
BRA: 127 m²
P-ROM: 125 m²
Etasjer: 2
Soverom: 3

1. etasje



Målestokk 1:100

baldakin for U.eta.



Et selskap i OBOS

I over 90 år har medlemsorganisasjonen OBOS skaffet medlemmene bolig. I dag har OBOS over 500 000 medlemmer.

Block Watne ble en del av OBOS-konsernet i 2014, og endret navn til OBOS Block Watne i april 2020.

En attraktiv medlemsorganisasjon

OBOS skal være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon og oppfylle folks boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem. OBOS eies av medlemmene. Organisasjonens formål er å skaffe medlemmene bolig, og forvalte disse boligene på en trygg måte. I tillegg skal OBOS også drive annen virksomhet til fordel for medlemmene.

Norges største boligbygger

I dag er OBOS Norges største boligbygger, og en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bank, forsikring og utleie av forretningseiendom. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. En viktig del av samfunnsoppdraget er å bygge framtidens samfunn og å skape gode bomiljøer. OBOS gir tilbake ved å støtte en rekke lokale miljøtiltak, idrett, kultur og humanitært arbeid. Virksomheten foregår i Norge og Sverige. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Bli OBOS-medlem

Som OBOS-medlem stiller du foran i boligkøen. Medlemskapet gir deg forkjøpsrett på 90 000 nye og brukte boliger over store deler av landet. Du får også rabatt på en mengde produkter og tjenester innen bolig, bank, forsikring, kultur og fritid. I tillegg til forkjøpsrett på boliger, får du også over 60 faste rabattavtaler i medlemskapet. Les mer om fordelene på nye.obos.no/medlem/

Gunstige banktjenester

Som OBOS-medlem får du ekstra gode fordeler i landets beste dagligbank. Perfekt for deg som er ute etter en enkel, trygg og lønnsom bank der alt overskuddet brukes til å finansiere boligdrømmer. Vi har egne lån til deg som ønsker å kjøpe helt ny bolig fra OBOS og OBOS Block Watne. Les mer om OBOS-banken på bank.obos.no





Tenk den tanken.

Kjenn på forventningen og drømmen om blanke ark. En helt ny bolig som er gjennomtenkt, av solid kvalitet og god standard.



Noen av fordelene med å kjøpe ny bolig fra OBOS Block Watne er:

- **Bolig til fastpris** Nye boliger fra OBOS Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder.
- **Gunstig finansiering** OBOS Block Watne kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper ny bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: obos.no/nyboliglan.
- **Fem års reklamasjonsrett** Kjøper du nytt, har du inntil fem års reklamasjonsrett på feil eller mangler på boligen.
- **Lavere driftsutgifter fra dag én** Nye boliger har lavere driftsutgifter til energi og strøm som følge av strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning.
- **Dokumentavgift kun på tomteverdien** På nye boliger er det kun dokumentavgift på tomteverdien. Fordi tomteverdien er langt lavere enn verdien av både tomt og hus, sparer du lett flere titalls tusen ved å kjøpe nytt.
- **Økt trygghet** Våre boliger bygges etter strenge standarder og forskriftskrav for våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialvalg og miljø. Dette betyr mindre bekymringer for deg.
- **Mulighet til å påvirke standarden** Kommer du tidlig inn i prosessen i et nyboligprosjekt, har du gode muligheter for å gjøre tilpasninger med tanke på for eksempel standard og fargevalg.



Norges beste trehus er bygget av det beste treverket og de beste hendene

Adresse Benestadsvingen 1-33

Veibeskrivelse Fra Kristiansand sentrum kjører du østover på E18 og tar av til Rona og inn på Høvågveien og følg denne til avkjøring Drangsvann inn Sukkevannslia på venstre side. Følg veien oppover og ta til høyre inn Benestadheia. Boligene/tomtene vil bli skiltet.

Les mer på obosblockwatne.no/drangsvann

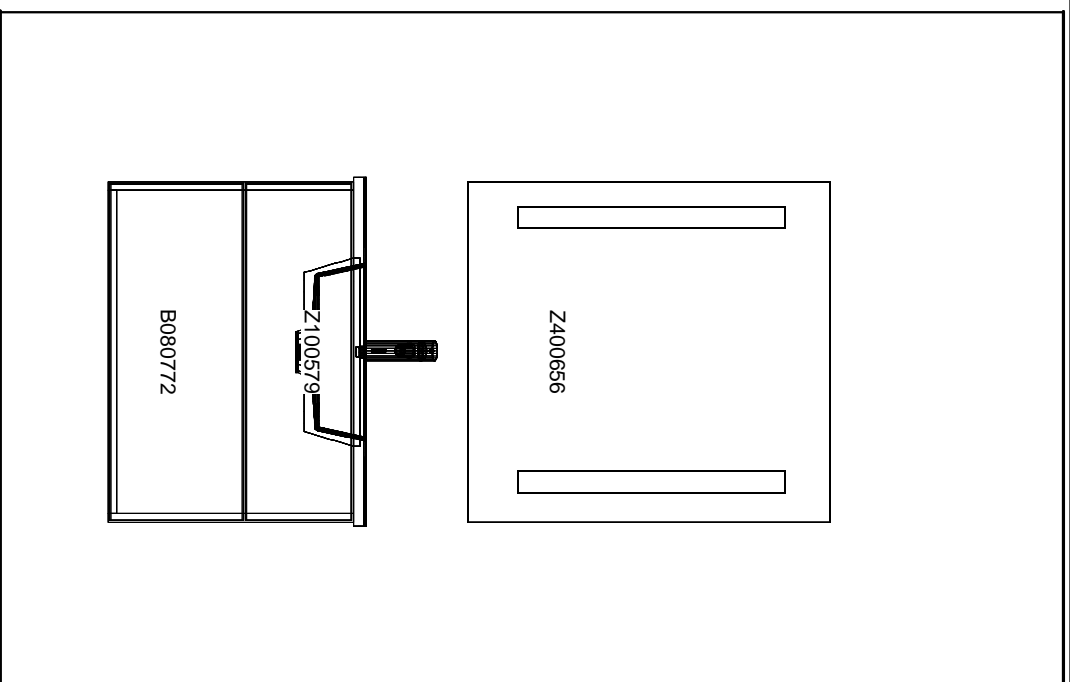
VEDLEGG SHEFTE TIL SALGSPROSPEKT

DRANGSVANN BKS 3-7

- Kjøkkentegninger
- Elektrotegninger
- Baderomstegninger
- Leveransebeskrivelse inkludert romskjema
- Utomhusplan
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Designveileder Drangsvann
- Formingsveileder Drangsvann
- Situasjonsplan
- Matrikkelbrev/Målebrev
- Kopi av kommunale heftelser
- Bustadoppføringslova
- Info om skjeggkre

Plantegninger, snitt- og fasadetegninger, grunnboksutskrift og utkast kjøpekontrakt utleveres særskilt per bolig.

Dato: 14.03.2023



1670
2500
576
254

390 10 800 10 390
1600

Kunde/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Base
Tilbuds nr: RH107209 , Tegningsnr: 3
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Lev. uke/år: 0 2020 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal

Selger: Renate Kubica Høyland

Drangsvann B4-8 stk, 2 etg

Info:

Model:

Base

Tilbudsnr:

RH107209 , Tegningsnr: 3

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybdemål er ekskl. fronter)

Lev. uke/år: 0 2020

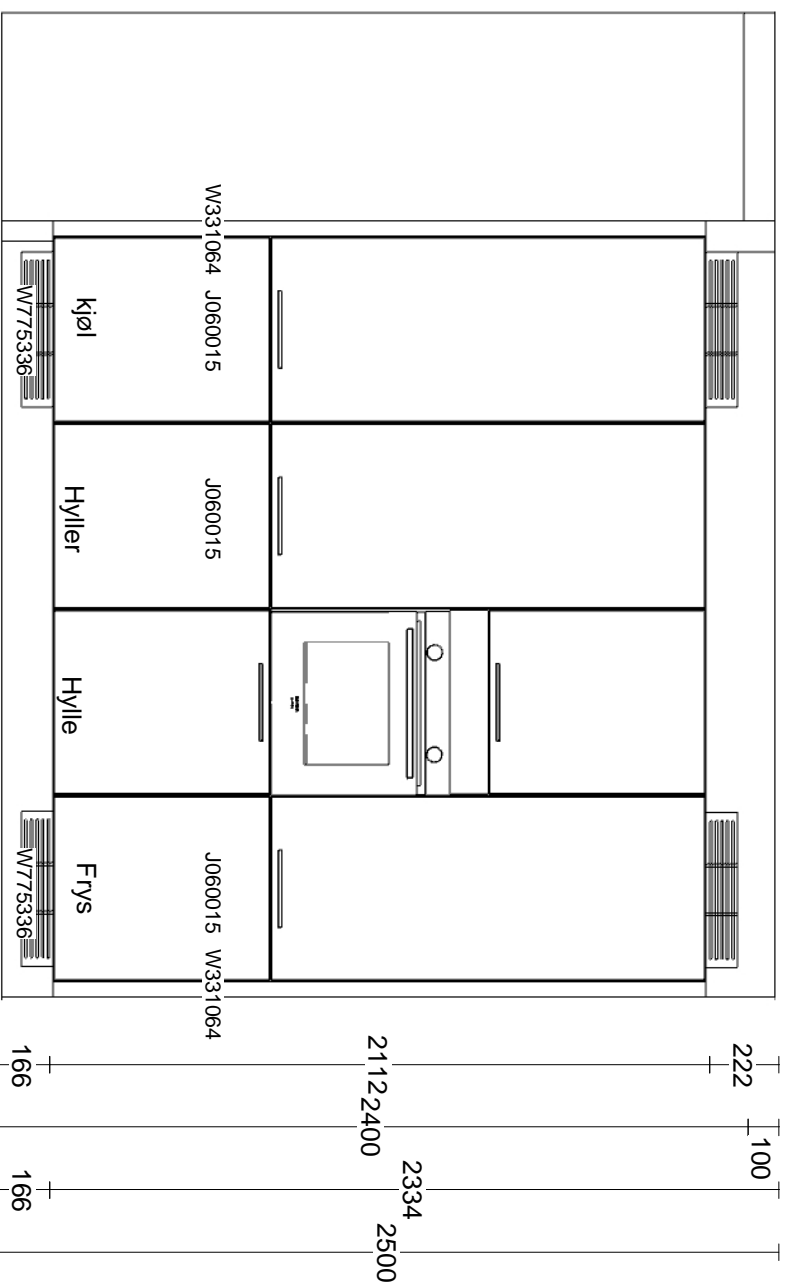
Ordrenr:

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no



Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178
 4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

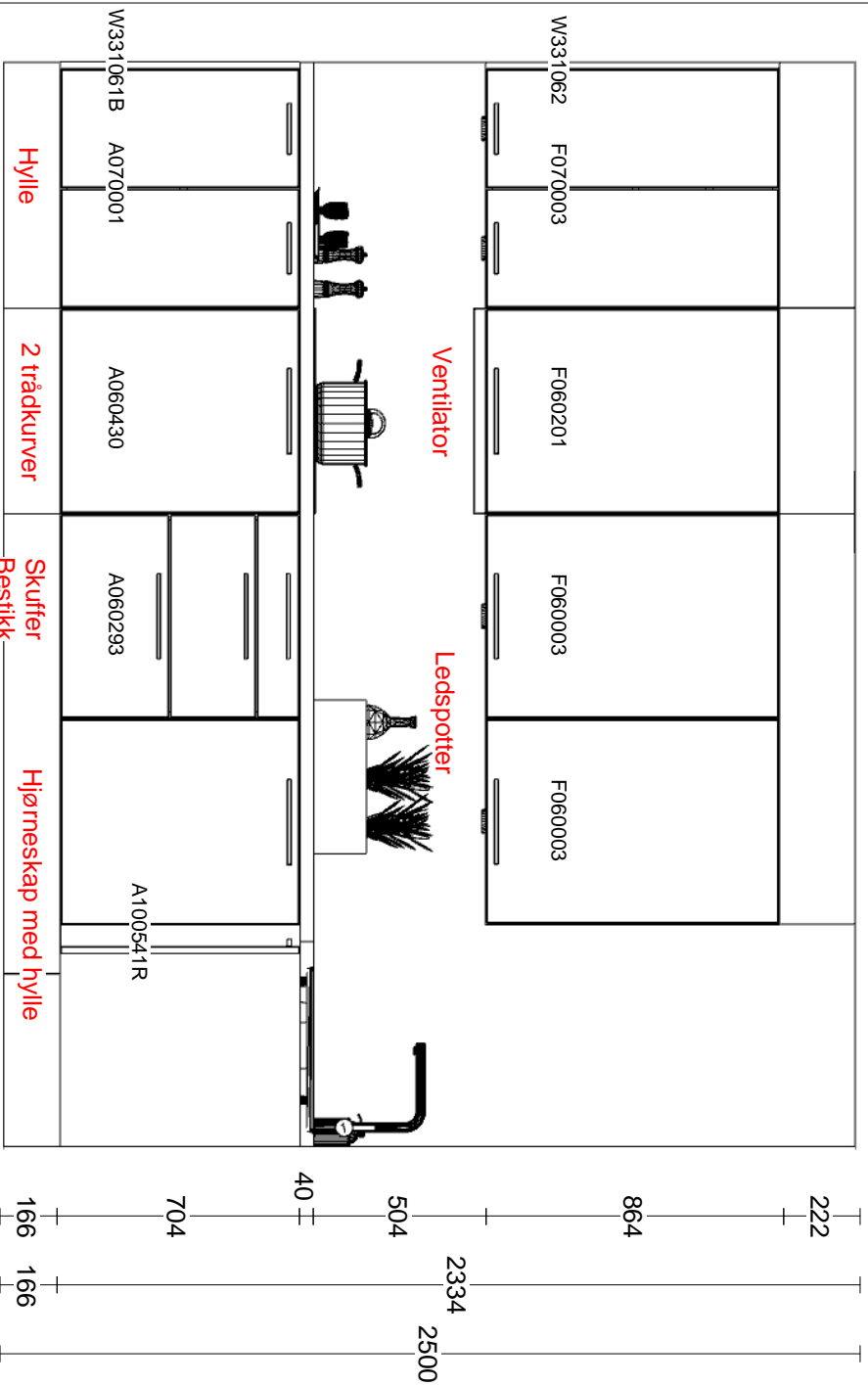
Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
 Tillbuds nr: RH107209 , Tegningsnr: 1
 Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 Opprettet: 2021-01-13
 Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
 Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekreftelse.



Drangsvann B4-8 stk,

20
700
600
600
600
650



20
700
600
600
3170
2570
600

Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

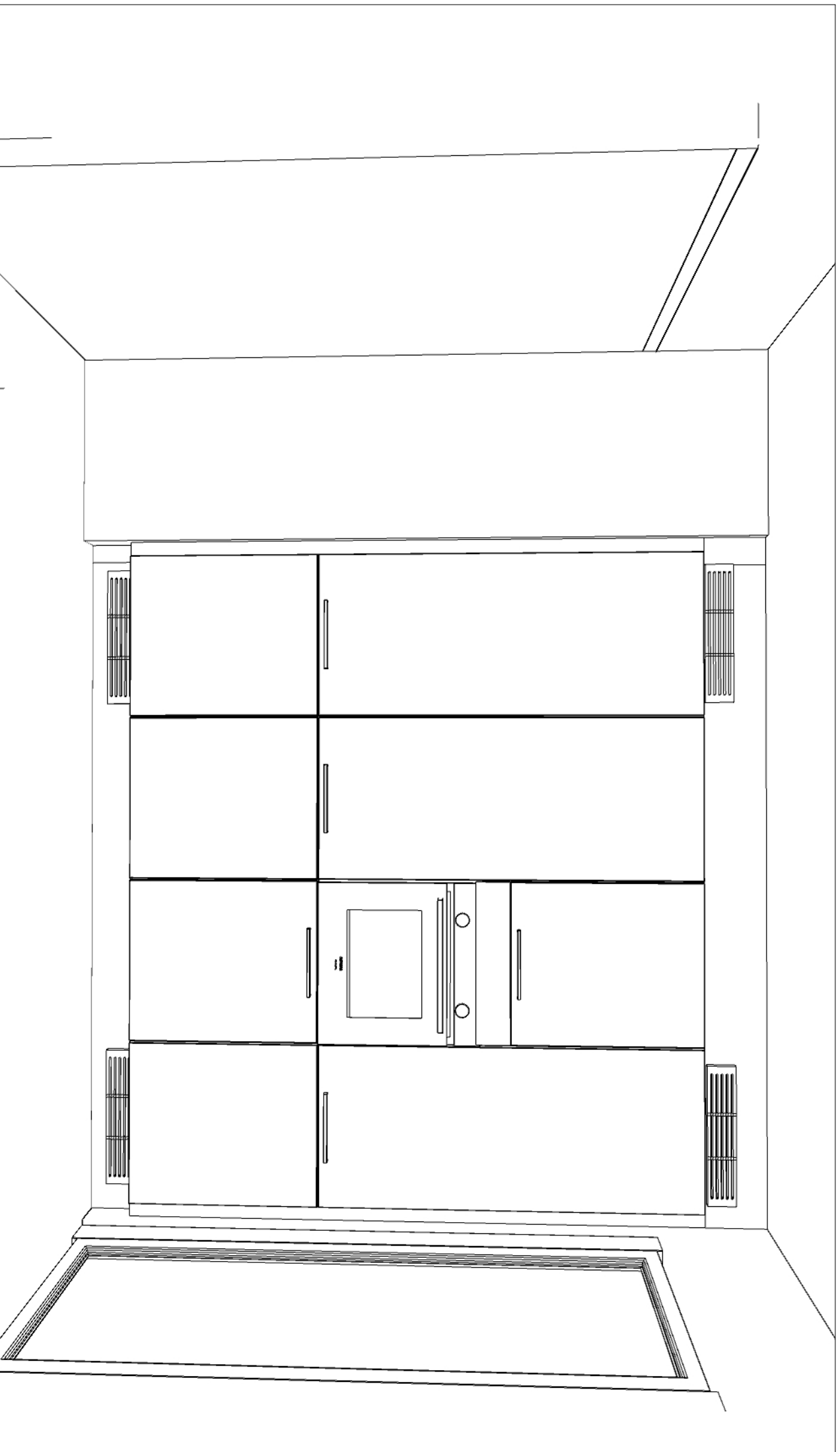
Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107209 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107209 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisjonsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



**Kunde/Leveringsadresse:**

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
.
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr: RH107209 , Tegningsnr: 1

Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet: 2021-01-13

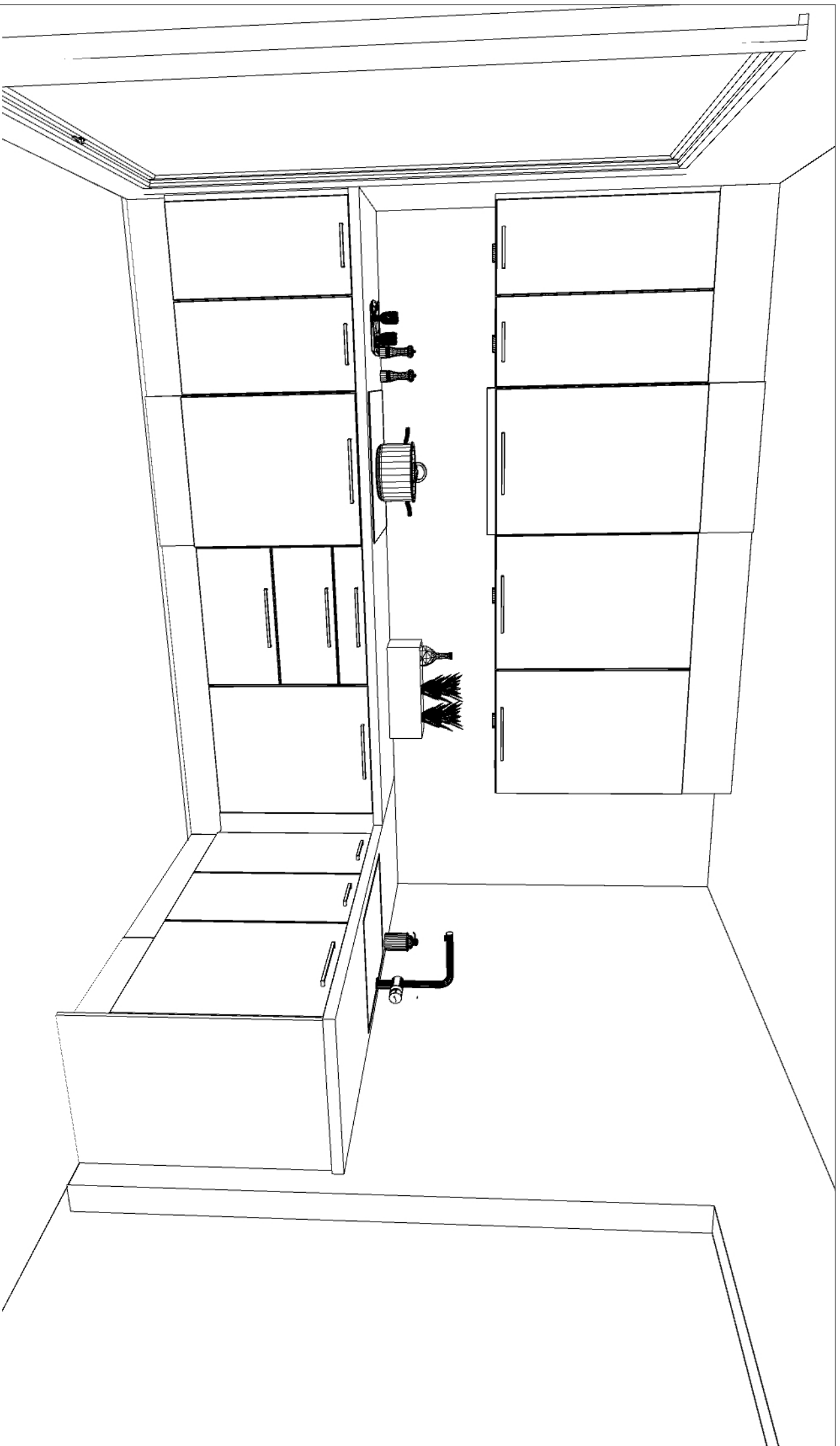
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)

Lev. uke/år: 0 2020

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

og ikke en ordre bekreftelse.





Kundel/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107209 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



**Kunde/Leveringsadresse:**

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal

Selger: Renate Kubica Høyland

Info:**Model:**

Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr:

RH107209 , Tegningsnr: 1

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybdemål er ekskl. fronter)

Lev. uke/år: 0 2020

Ordrenr:

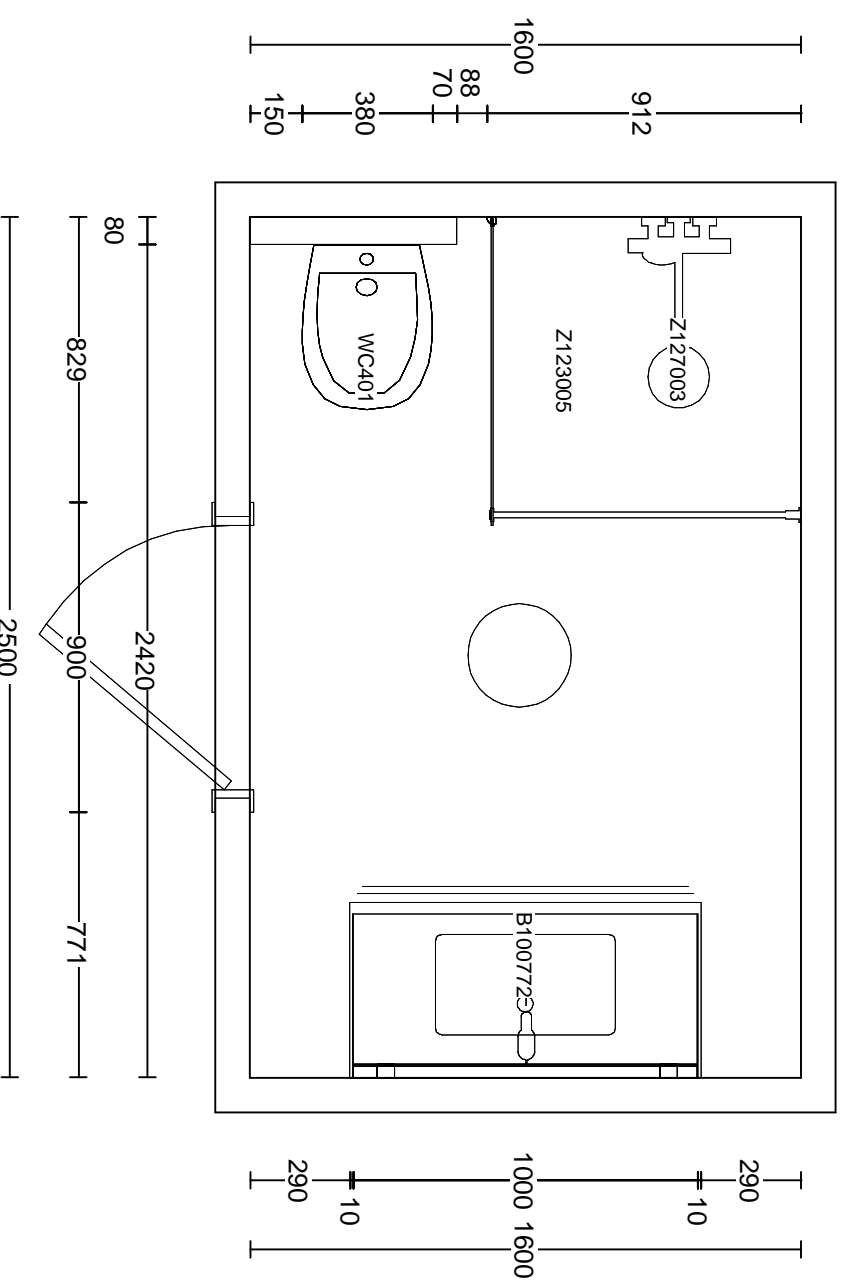
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no

Drangsvann B4-8 stk,



Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

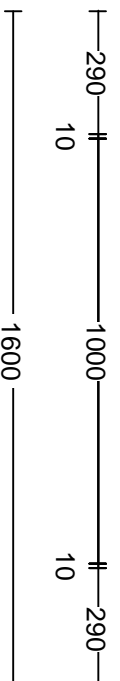
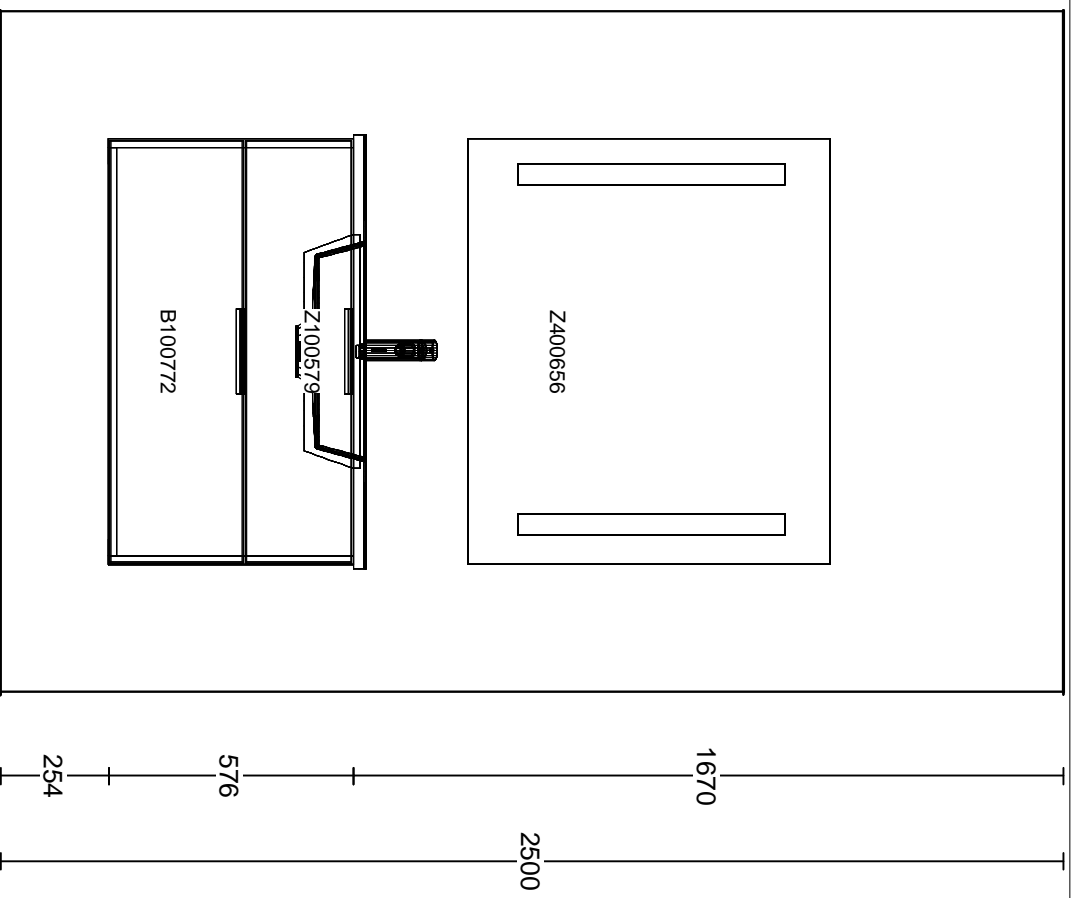
Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Base
Tilbudsnr: RH107209 , Tegningsnr: 2
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er eksk
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
.
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Base
Tilbudsnr: RH107209 , Tegningsnr: 2
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er eksk
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal

Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:

Base

Tilbudsnr:

RH107209 , Tegningsnr: 2

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybdemål er ekskl. fronter)

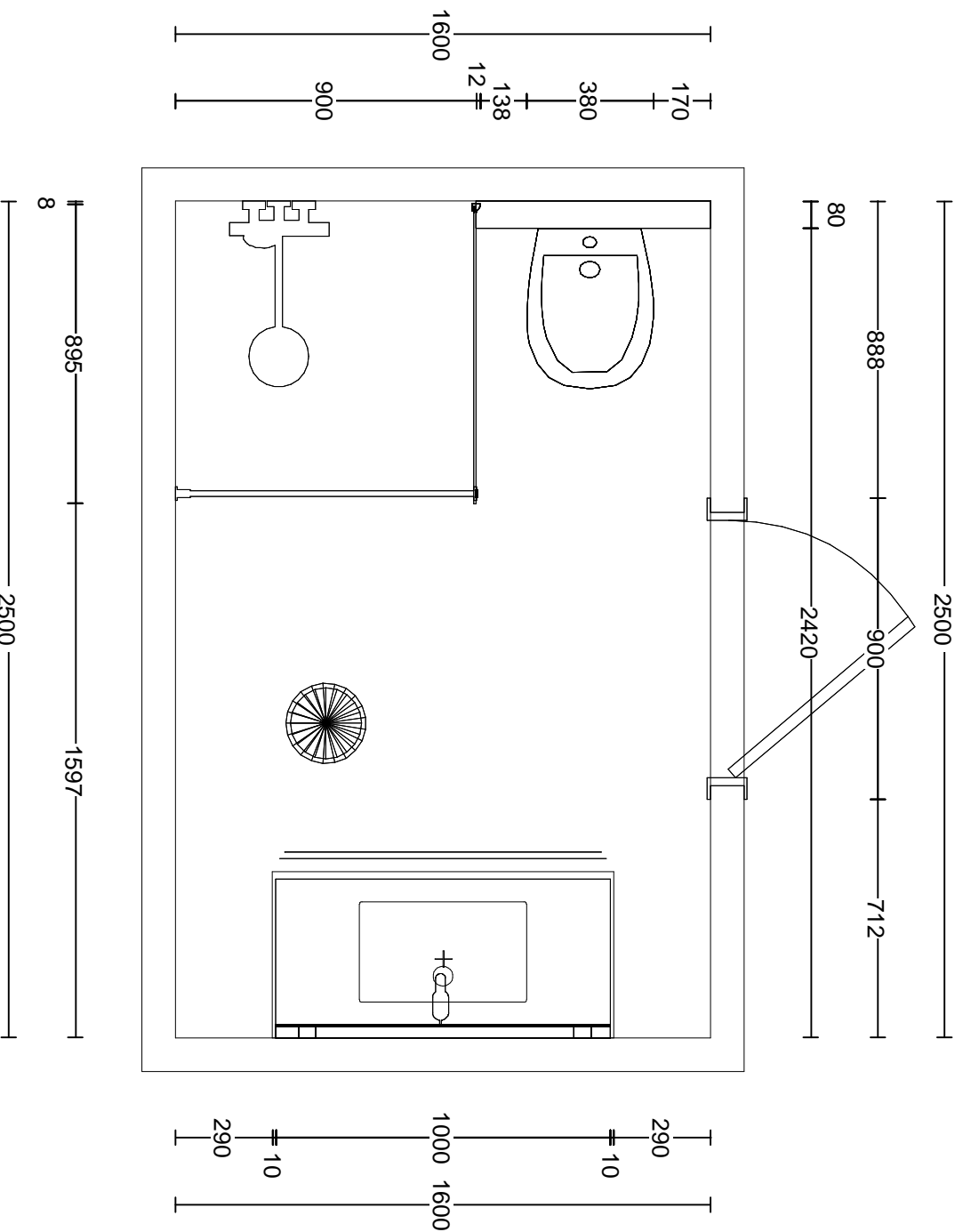
Lev. uke/år: 0 2020

Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum



B2 uten praktikantdel



Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

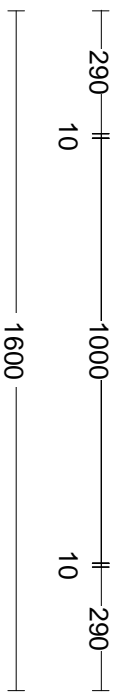
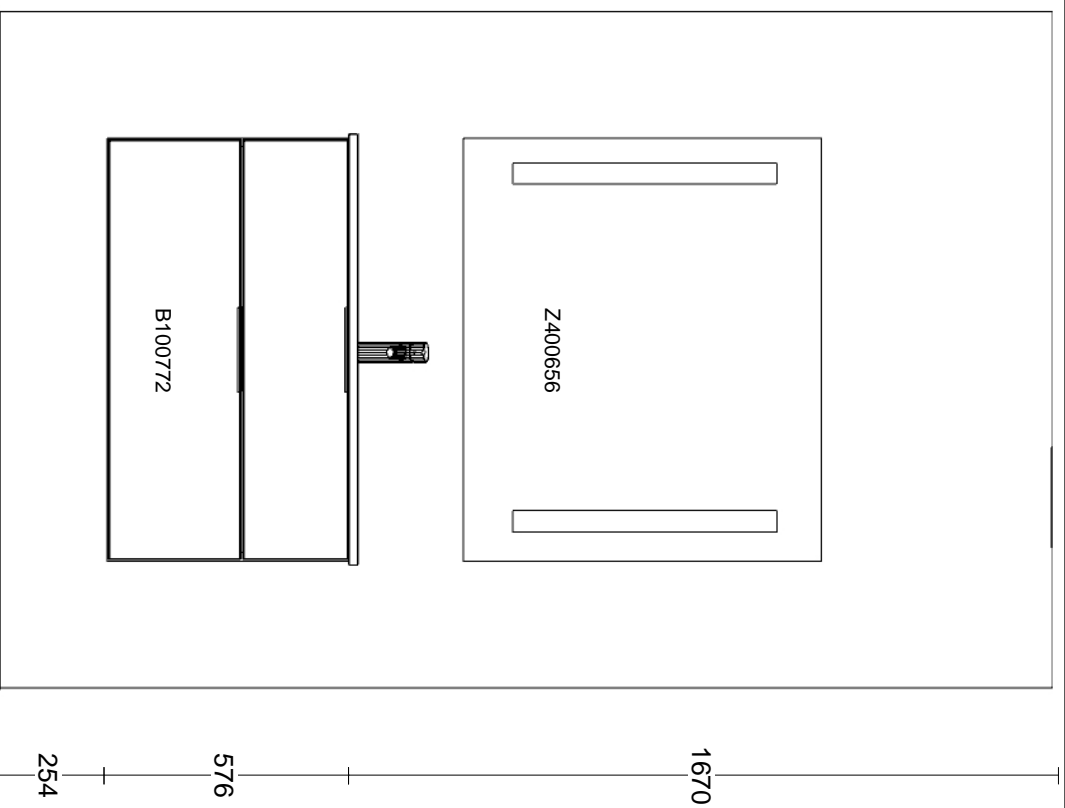
Model:
Tilbudsnr:
Revidert:
Opprettet:
Skala:
Lev. uke/år: 0 2020

Base

RH107211 , Tegningsnr: 4
2021-01-13, Revisionsnr: 1
2021-01-13
Skalere til å passe (Dybde) er eksk
Ordrenr:

Endehus uten praktikantdel
Drangsvann B2- Bad 2 etg.





Kund/Leveringsadresse:		Butik:	
OBOB Block Watne PB 6530, Prosjekt nr: 7439 TRONDHEIM		HTH Kjøkken Arendal AS Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	
Endehus uten praktikantdel Drangsvann B2- Bad 2 etg,		Selger: Renate Kubica Høyland	
Info:		Base	
Model:		RH107211 , Tegningsnr: 4	
Tillbuds nr:		2021-01-13, Revisionsnr: 1	
Revidert:		2021-01-13	
Opprettet:		Skalere til å passe (Dybdemål er eksk	
Skala:		Ordrenr:	
Lev. uke/år: 0 2020		Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum		og ikke en ordre bekreftelse.	





Kunde/Leveringsadresse:

OBOSS Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
.
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:

Base

Tilbudsnr:

RH107211 , Tegningsnr: 4

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybde mål er ekskl. fronter)

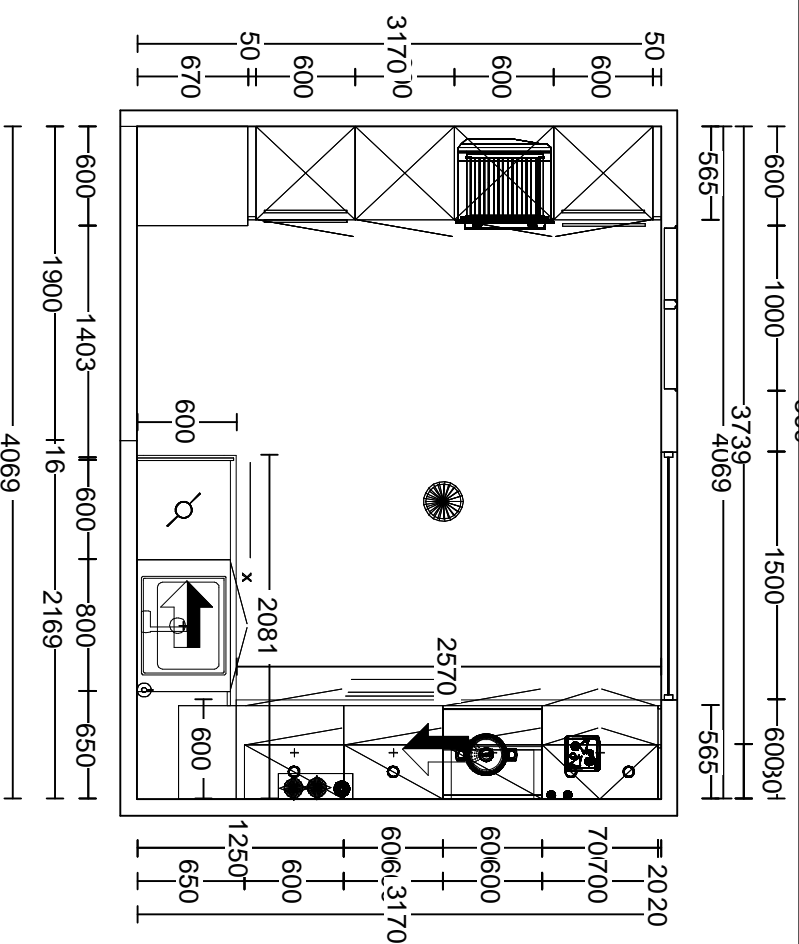
Lev. uke/år: 0 2020

Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum



www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
 Tillbuds nr: RH107211 , Tegningsnr: 1
 Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 Opprøret: 2021-01-13

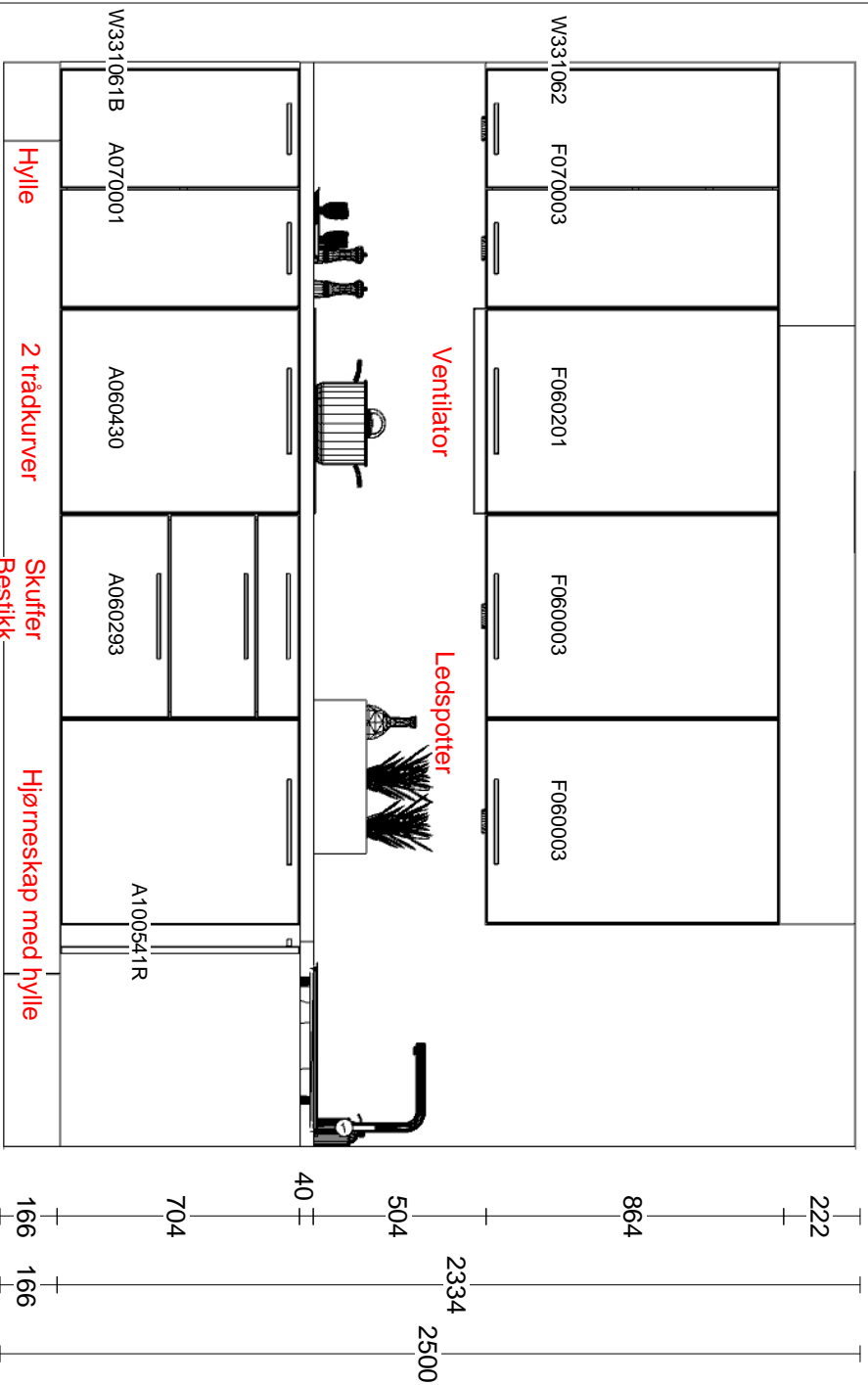
Endehus uten pratikantdel
 Drangsvann B2,

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 Ordrenr: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk



20 700 600 600 600 650



20 700 600 600 1250 600
20 3170 2570 600

Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

Endehus uten praktikantdel
Drangsvann B2,

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Model: Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr: RH107211, Tegningsnr: 1

Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1

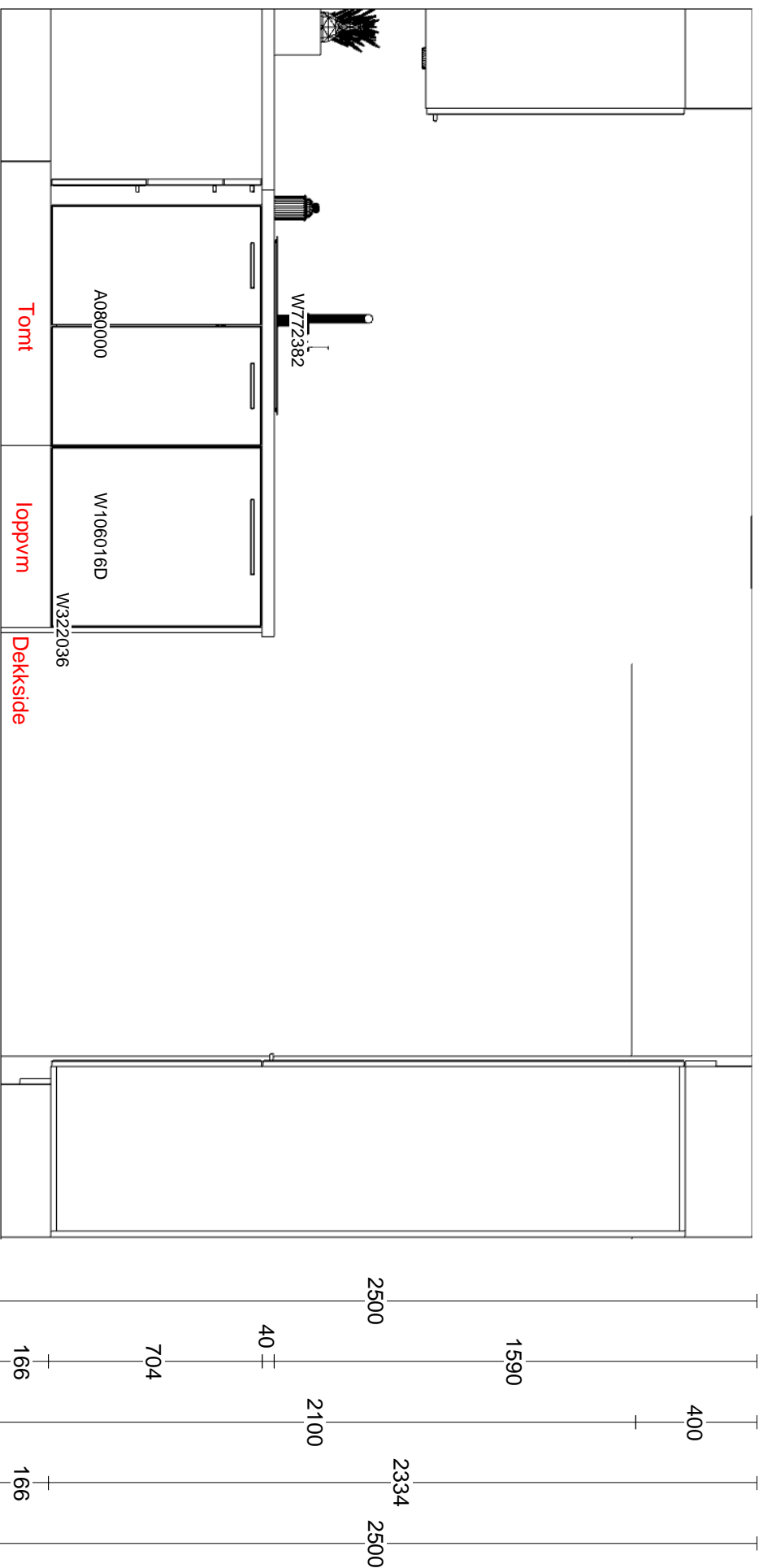
Opprettet: 2021-01-13

Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk

Lev. uke/år: 0 2020

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum





Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frølandsveien 178

Info:

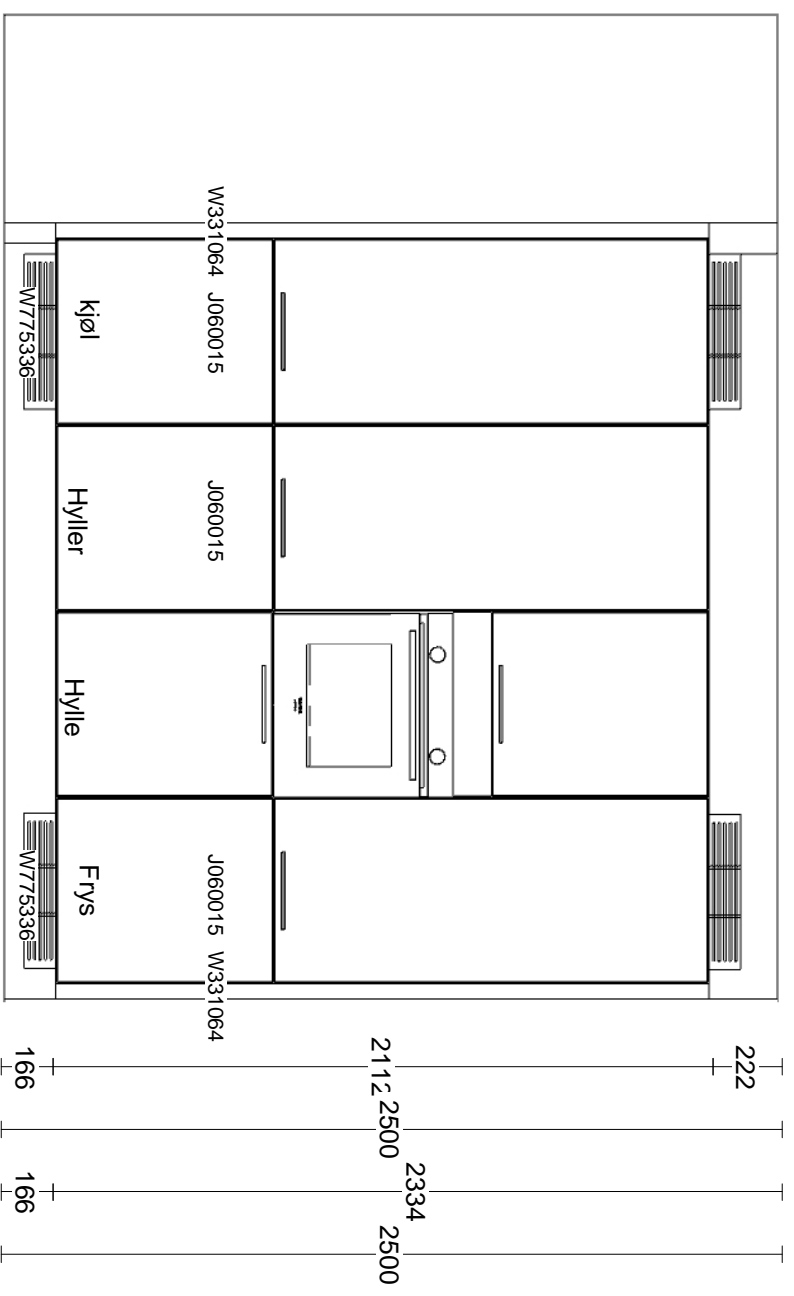
Model: Focus Hvit (ny hvit)
 Tillbuds nr: RH107211, Tegningsnr: 1
 Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 Opprettet: 2021-01-13

Endehus uten praktikantdel
 Drangsvann B2,

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekreftelse.





Kund/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

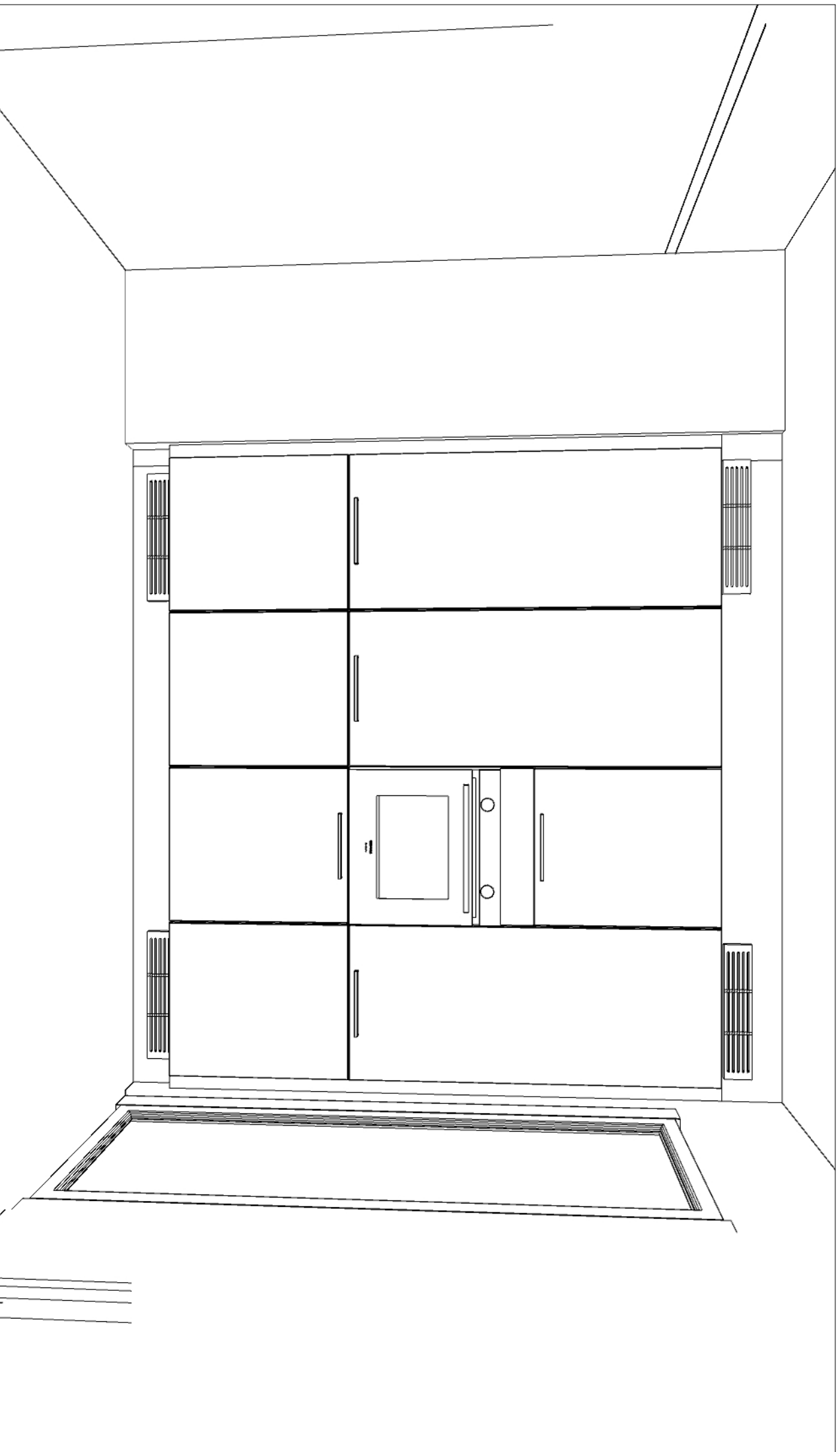
Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107211 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13

Endehus uten pratikantdel
Drangsvann B2,

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
Ordrer nr: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk





Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus uten pratikantdel
Drangsvann B2,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr: RH107211, Tegningsnr: 1

Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet: 2021-01-13

Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)

Lev. uke/år: 0 2020

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no

**Kunde/Leveringsadresse:**

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus uten pratikantdel
Drangsvann B2,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

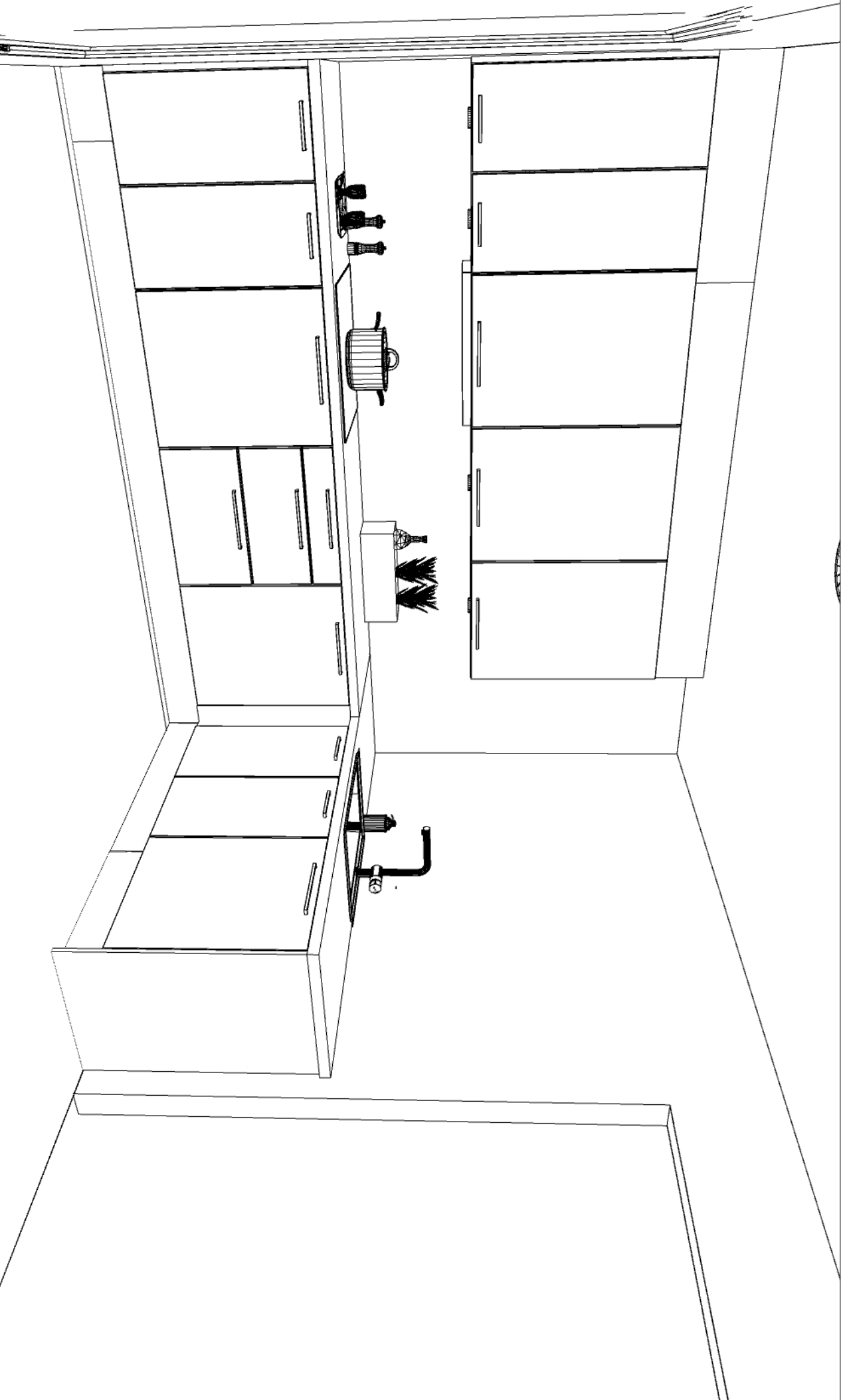
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107211 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13

Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107211 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

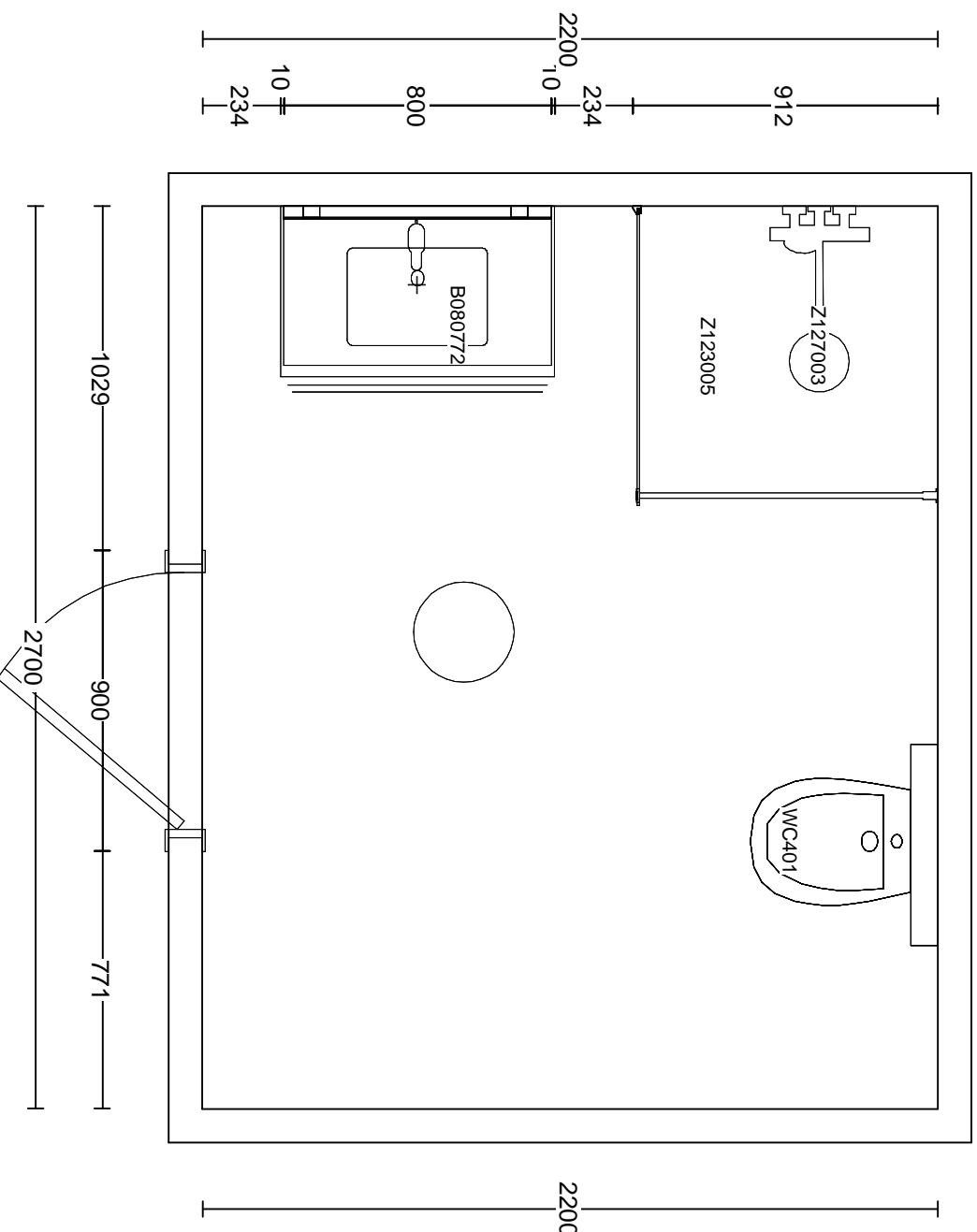
HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107211 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no



Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6530, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

Info:

Model:
 Tillbuds nr:
 Revidert:
 Opprettet:
 Skala:
 Lev. uke/år: 0 2020

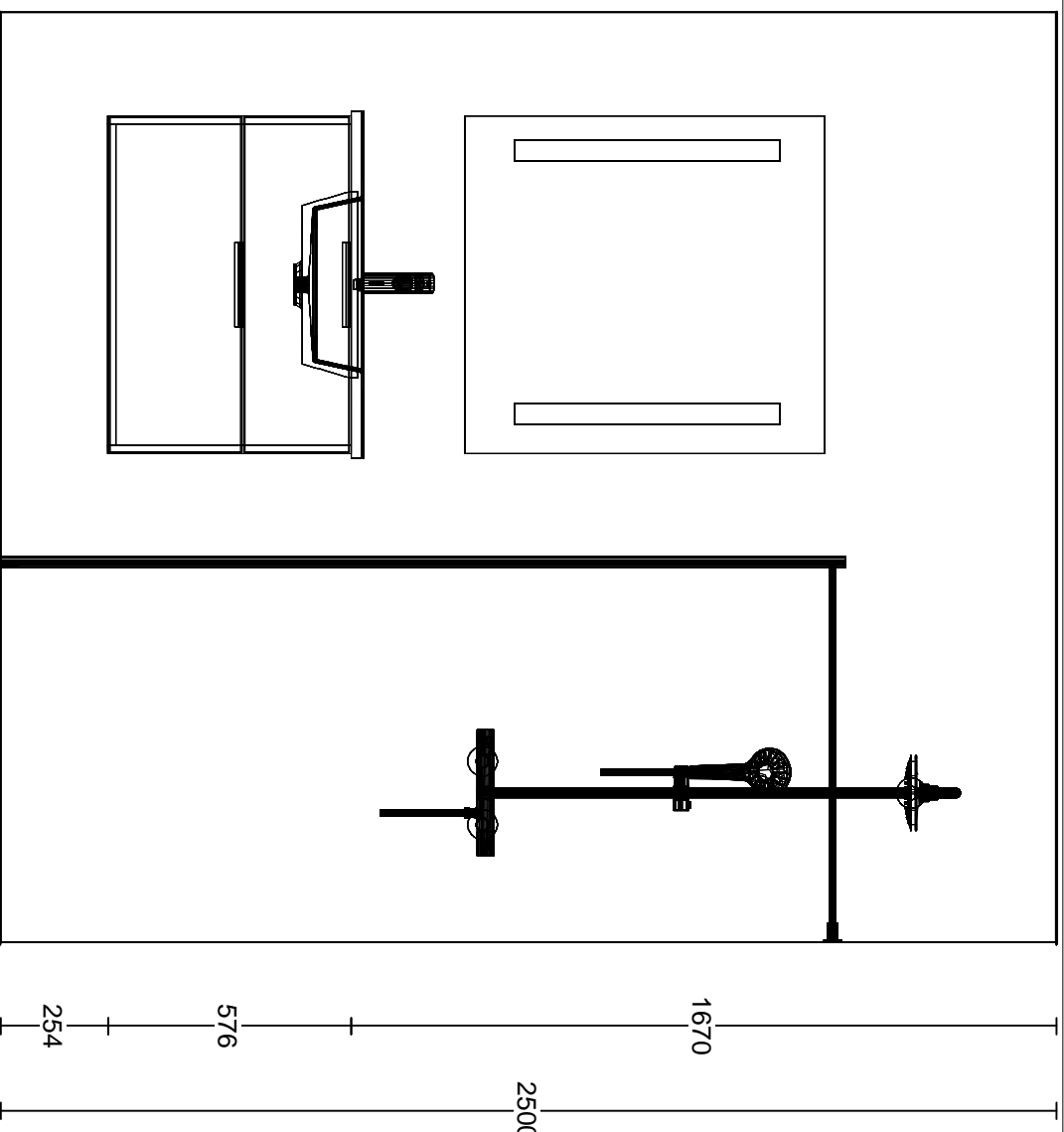
Base
 RH107211 , Tegningsnr: 2
 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 2021-01-13
 Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
 Ordrenr:



Endehus uten pratikantdel
 Drangsvann B2-bad u-eti,

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekreftelse.



Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

Model: Base
Tilbuds nr: RH107211 , Tegningsnr: 2
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprøret: 2021-01-13

Endehus uten pratikantdel
Drangsvann B2-bad u- etg,

4848 Arendal

Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
Ordrer nr: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk



Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:

Base

Tilbudsnr:

RH107211 , Tegningsnr: 2

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybdemål er ekskl. fronter)

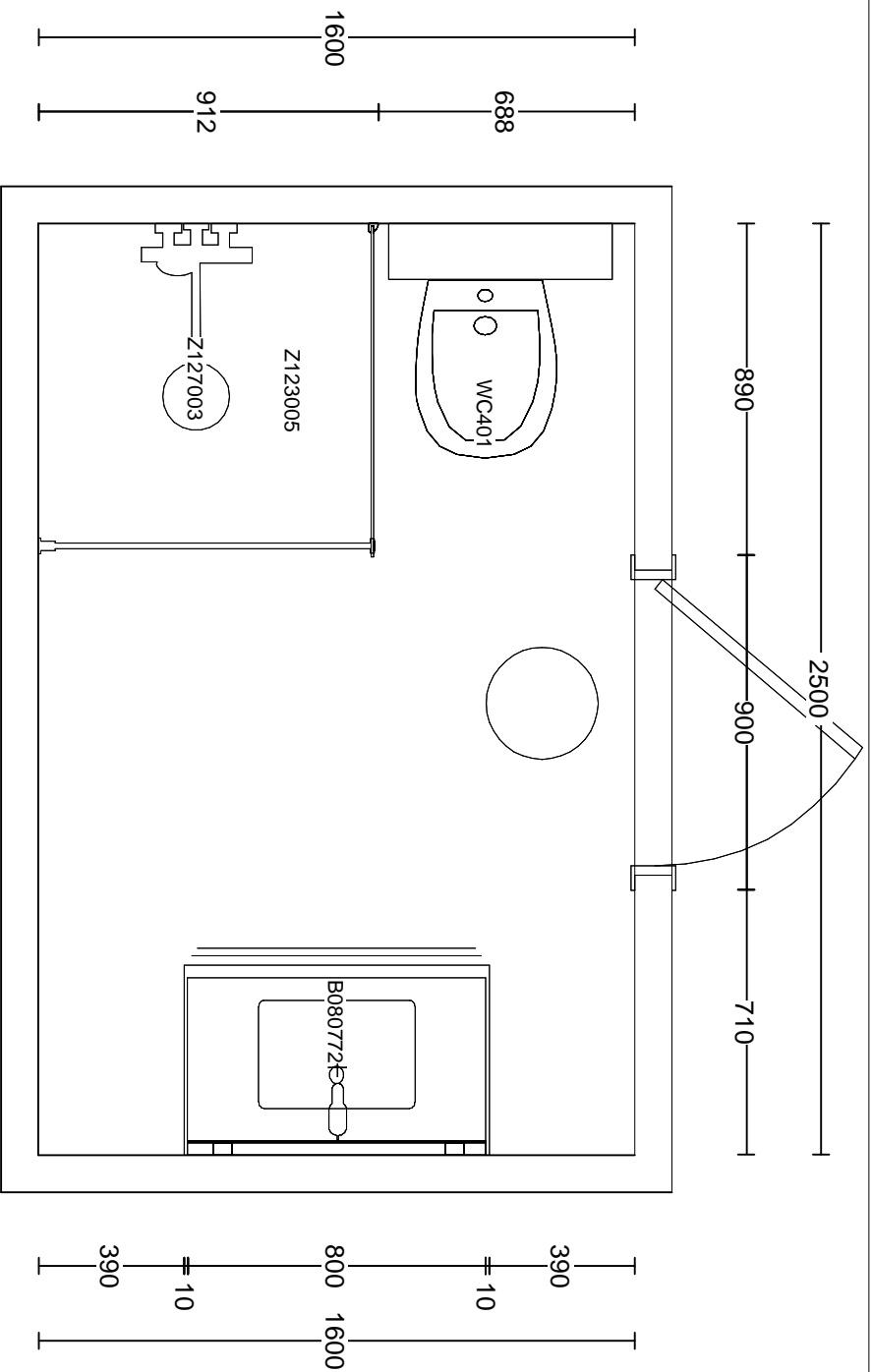
Lev. uke/år: 0 2020

Ordrenr:

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum



www.hth.no



Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6530, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

Info:

Model:
 Tillbuds nr:
 Revidert:
 Opprettet:
 Skala:

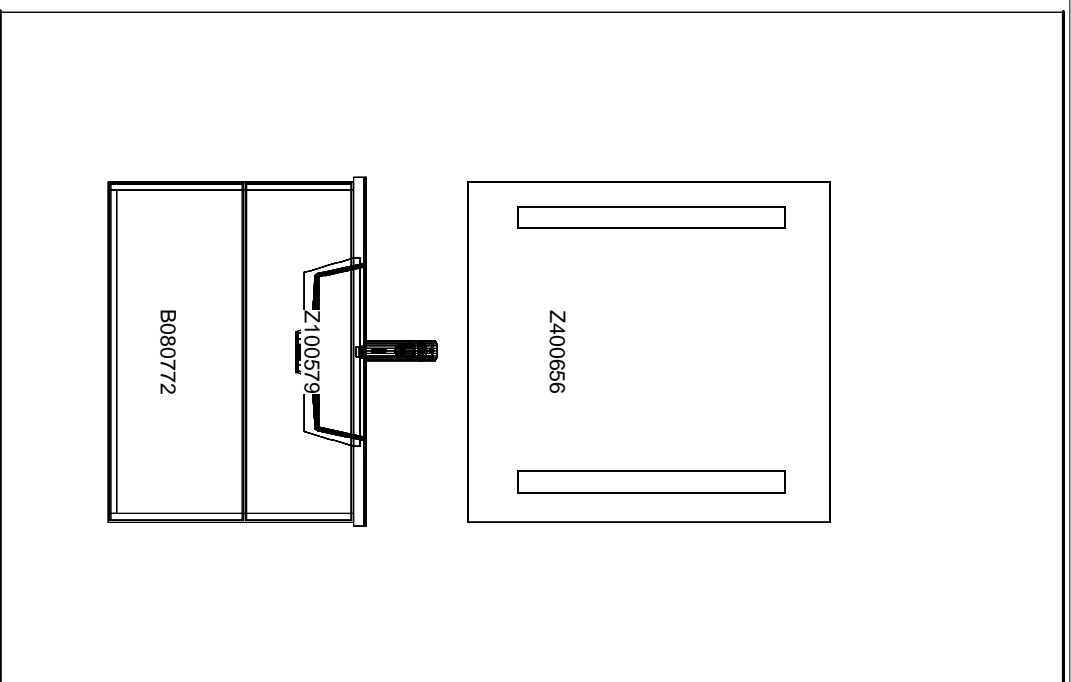
Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekrefteise.



Endehus uten praktikantdel
 Drangsvann B2- bad 1 etg,

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Base
 RH107211 , Tegningsnr: 3
 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 2021-01-13
 Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
 Ordrenr:



1670
2500
576
254

390 10 800 10 390
1600

Kunde/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus uten pratikantdel
Drangsvann B2- bad 1 etg,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:
Tilbuds nr:
Revidert:
Opprettet:

Skala:
Lev. uke/år: 0 2020

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.

Base

RH107211 , Tegningsnr: 3
2021-01-13, Revisionsnr: 1
2021-01-13

Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Ordrenr:



**Kunde/Leveringsadresse:**

OBOSS Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal

Selger: Renate Kubica Høyland

Info:**Model:**

Base

Tilbudsnr:

RH107211 , Tegningsnr: 3

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybdemål er ekskl. fronter)

Lev. uke/år: 0 2020

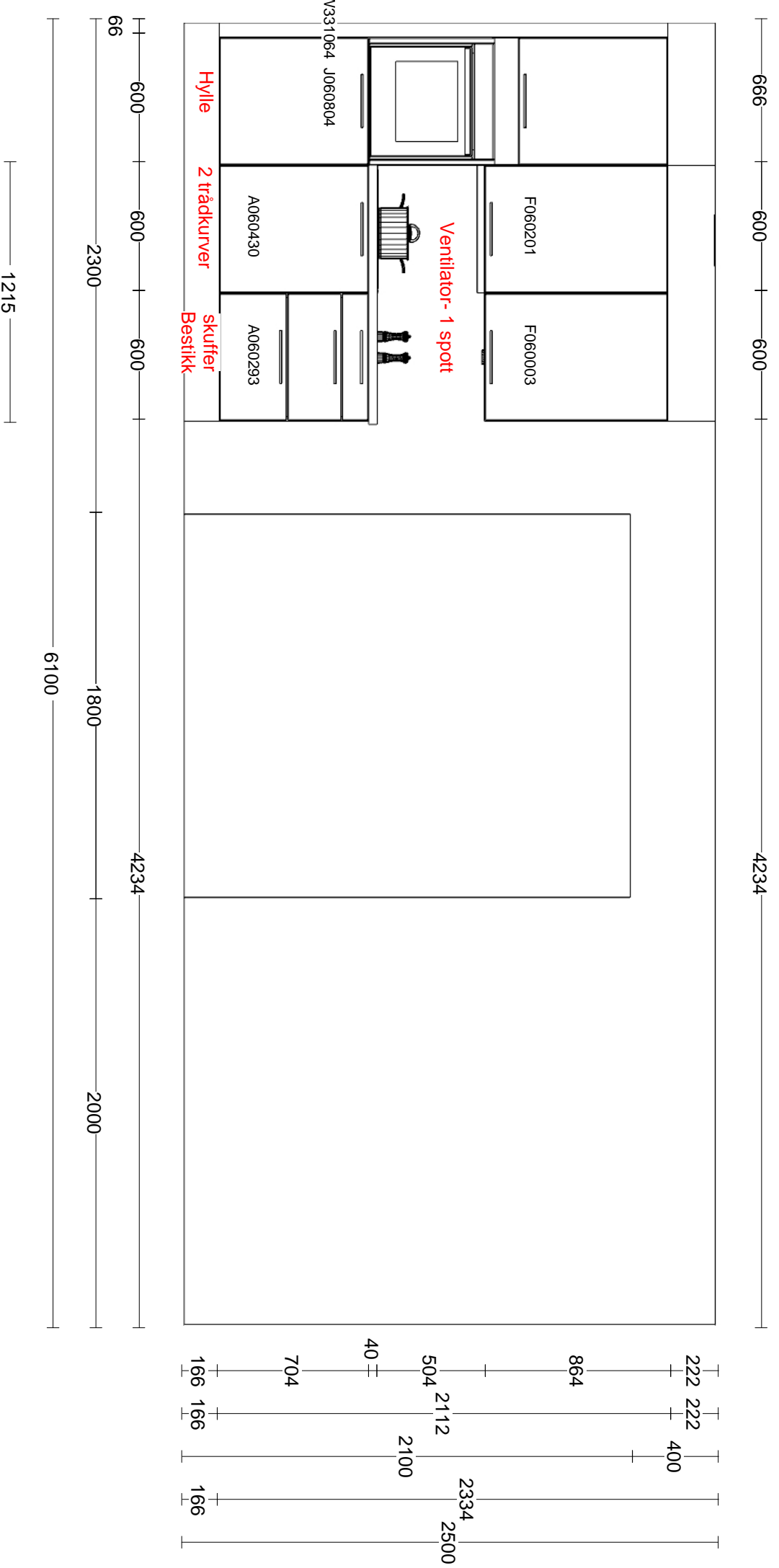
Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

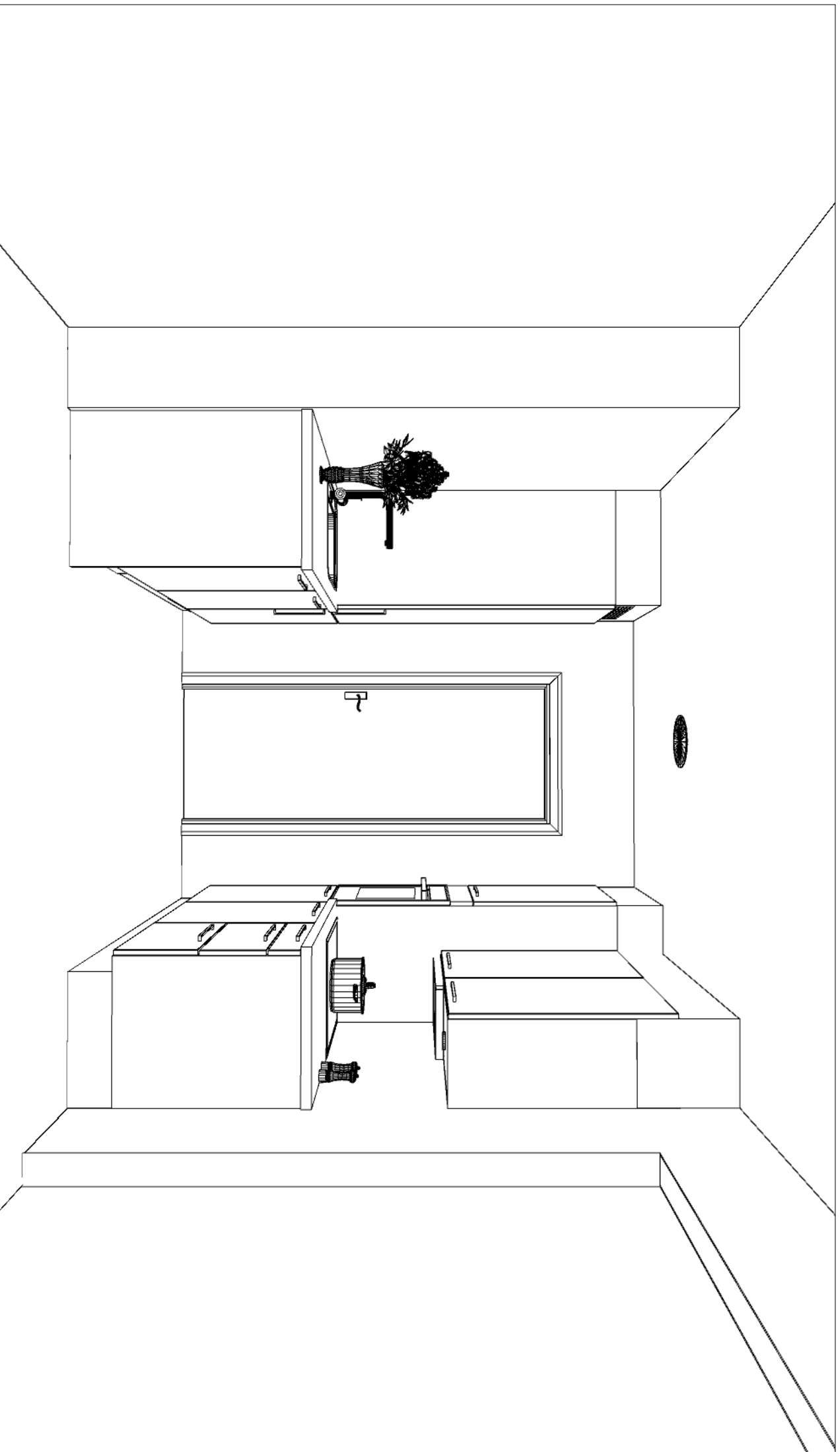
og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne PB 6630, Prosjekt nr: 7439 TRONDHEIM		Butik: HTH Kjøkken Arendal AS Frolandsveien 178 4848 Arendal	
Endehus med pratikantel Drangsvann		Selger: Renate Kubica Høyland	
Info:		Info:	
Model:	Focus Hvit (ny hvit)	Model:	Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr:	RH107210 , Tegningsnr: 5	Tilbudsnr:	RH107210 , Tegningsnr: 5
Revidert:	, Revisionsnr: 1	Revidert:	, Revisionsnr: 1
Opprettet:	2021-01-13	Opprettet:	2021-01-13
Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er eksk	Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Lev. uke/år:	0 2020	Lev. uke/år:	0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum		Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
og ikke en ordre bekreftelse.		og ikke en ordre bekreftelse.	
www.hth.no		www.hth.no	



Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 5

Revidert: , Revisjonsnr: 1

Opprettet: 2021-01-13

Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)

Lev. uke/år: 0 2020

Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no

Endehus med 'rattikantdel
Drangsvan



Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

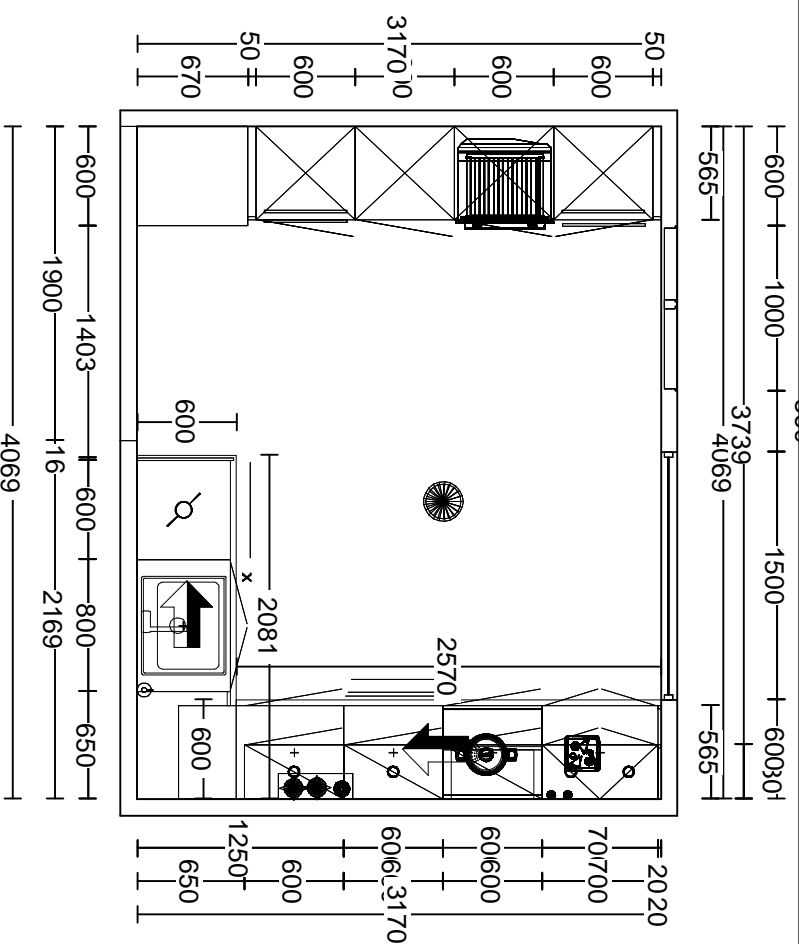
Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 5
Revidert: , Revisjonsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybde måll er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Ordrenr:
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6530, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

Info:

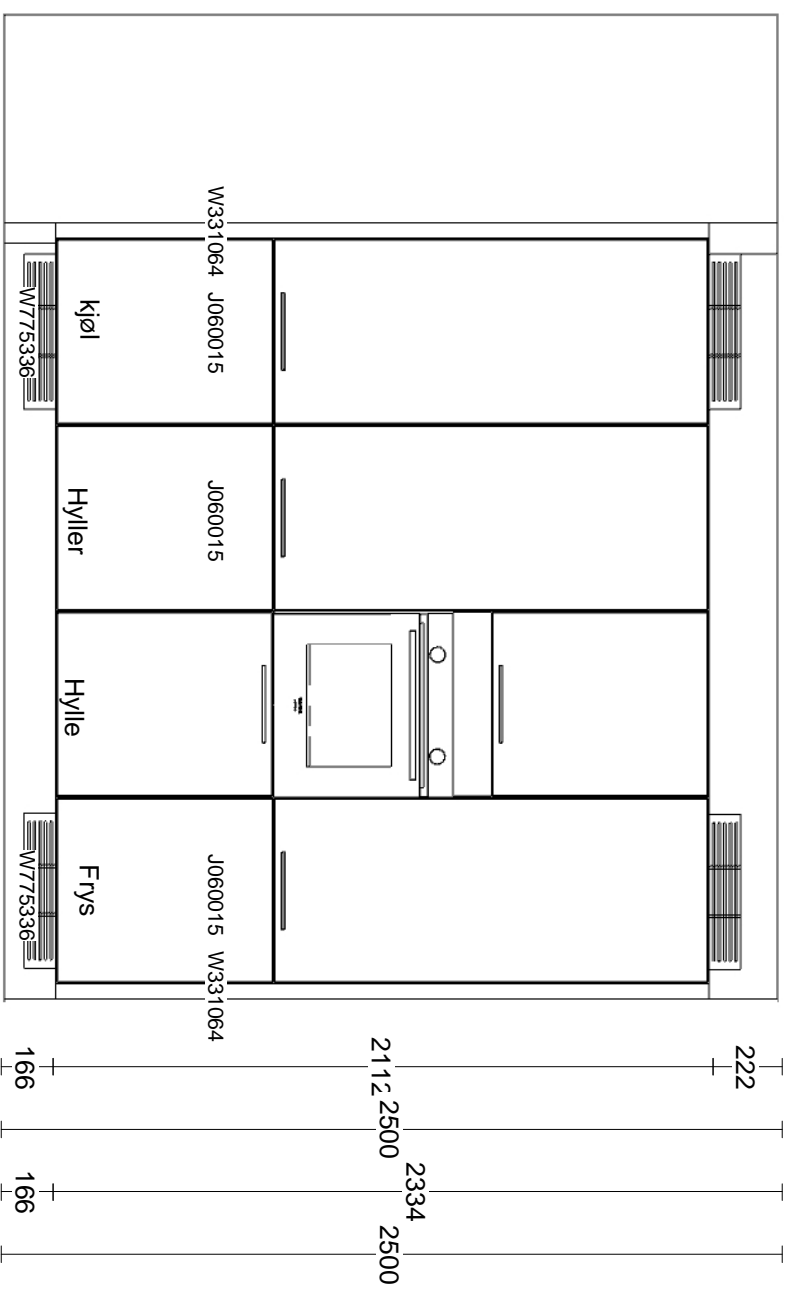
Model: Focus Hvit (ny hvit)
 Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 1
 Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 Opprøret: 2021-01-13

Endehus med pratikantdel
 Drangsvann

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 Ordrenr: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk





Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
 Tillbuds nr: RH107210 , Tegningsnr: 1
 Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 Opprettet: 2021-01-13

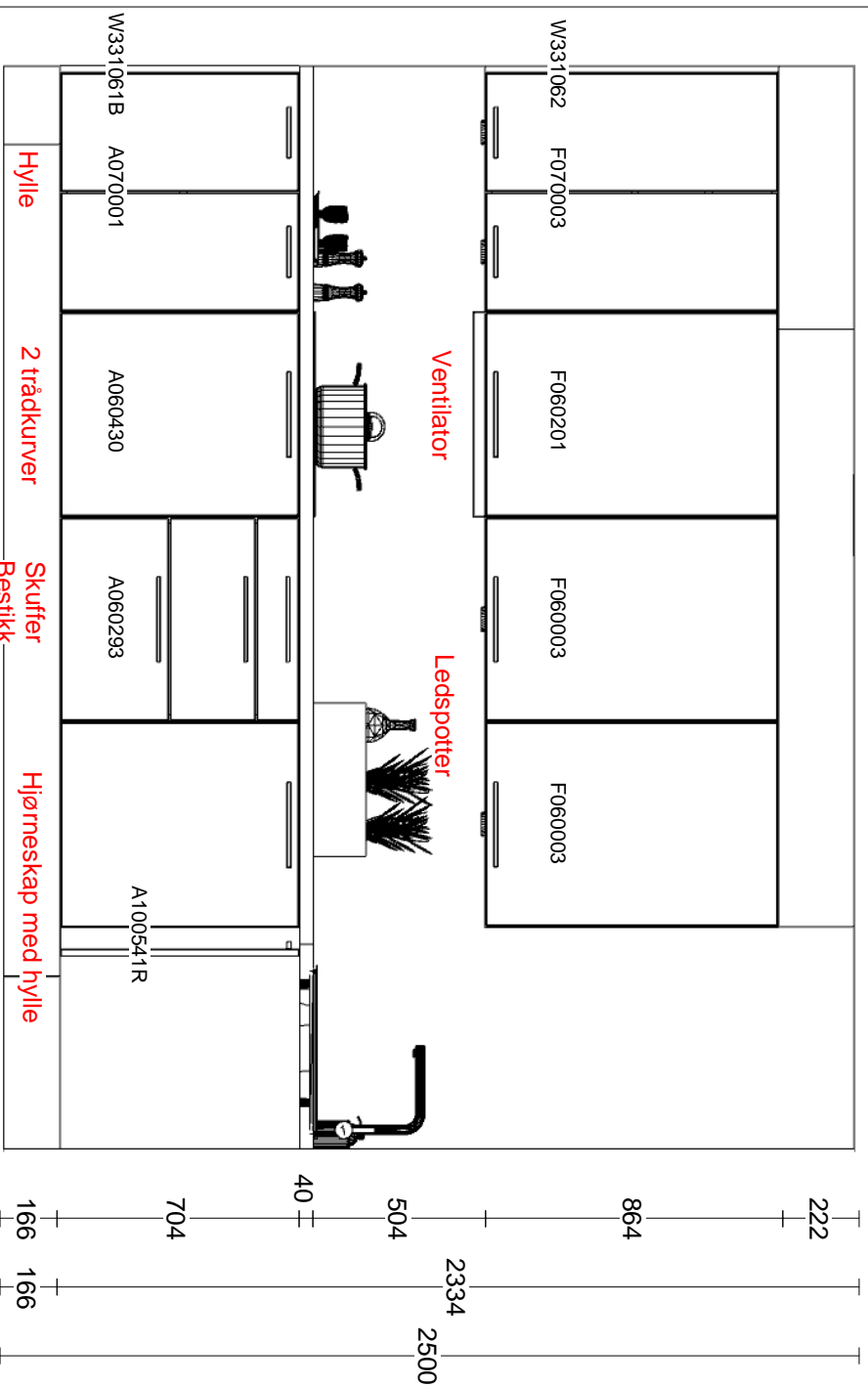
Endehus med pratikantdel
 Drangsvan

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 Ordrenr: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk



20
700
600
600
600
650



20
700
600
600
3170
2570
600

Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjektnr:
7439 TRONDHEIM

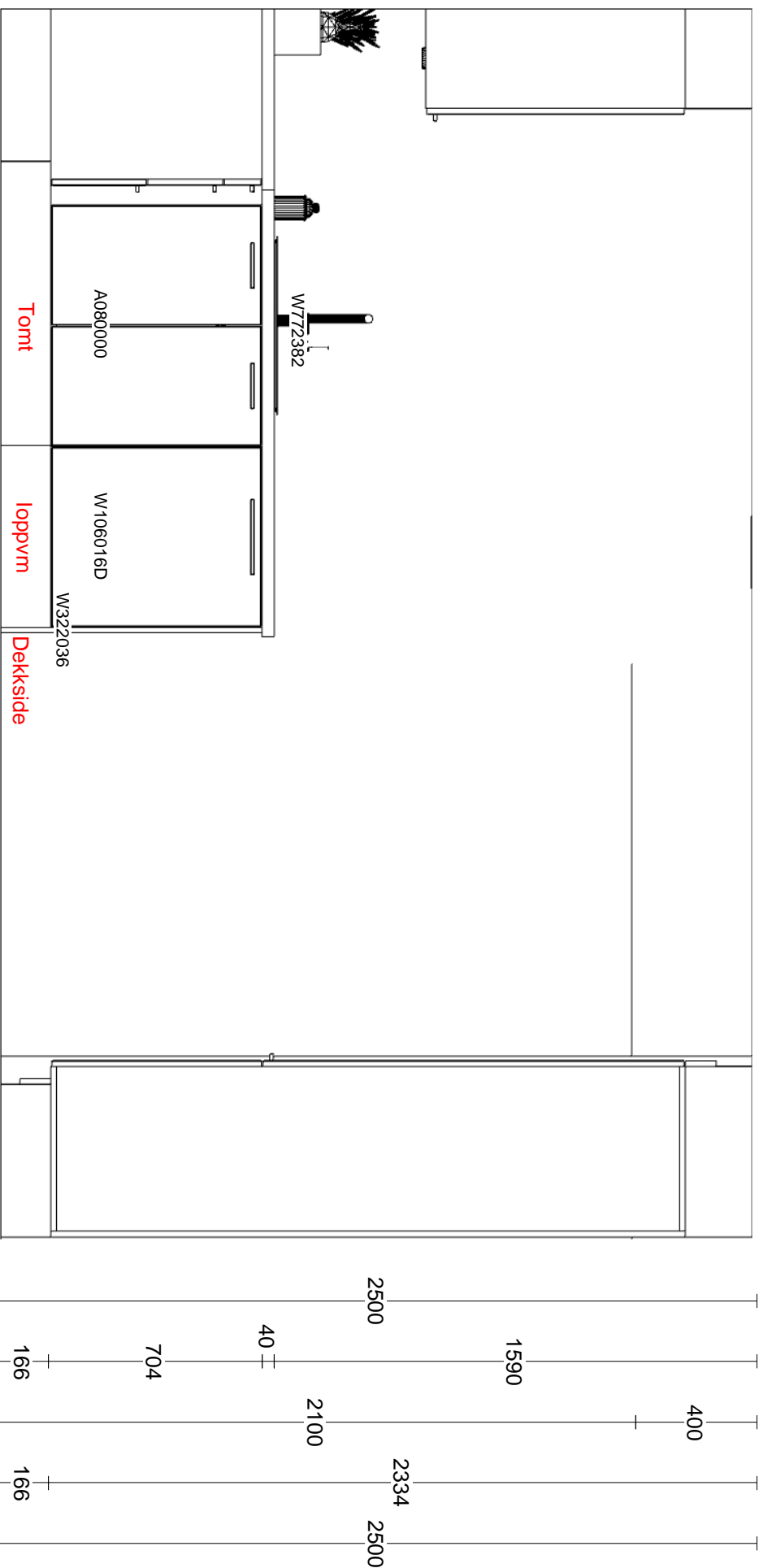
Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kund/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frølandsveien 178

Info:

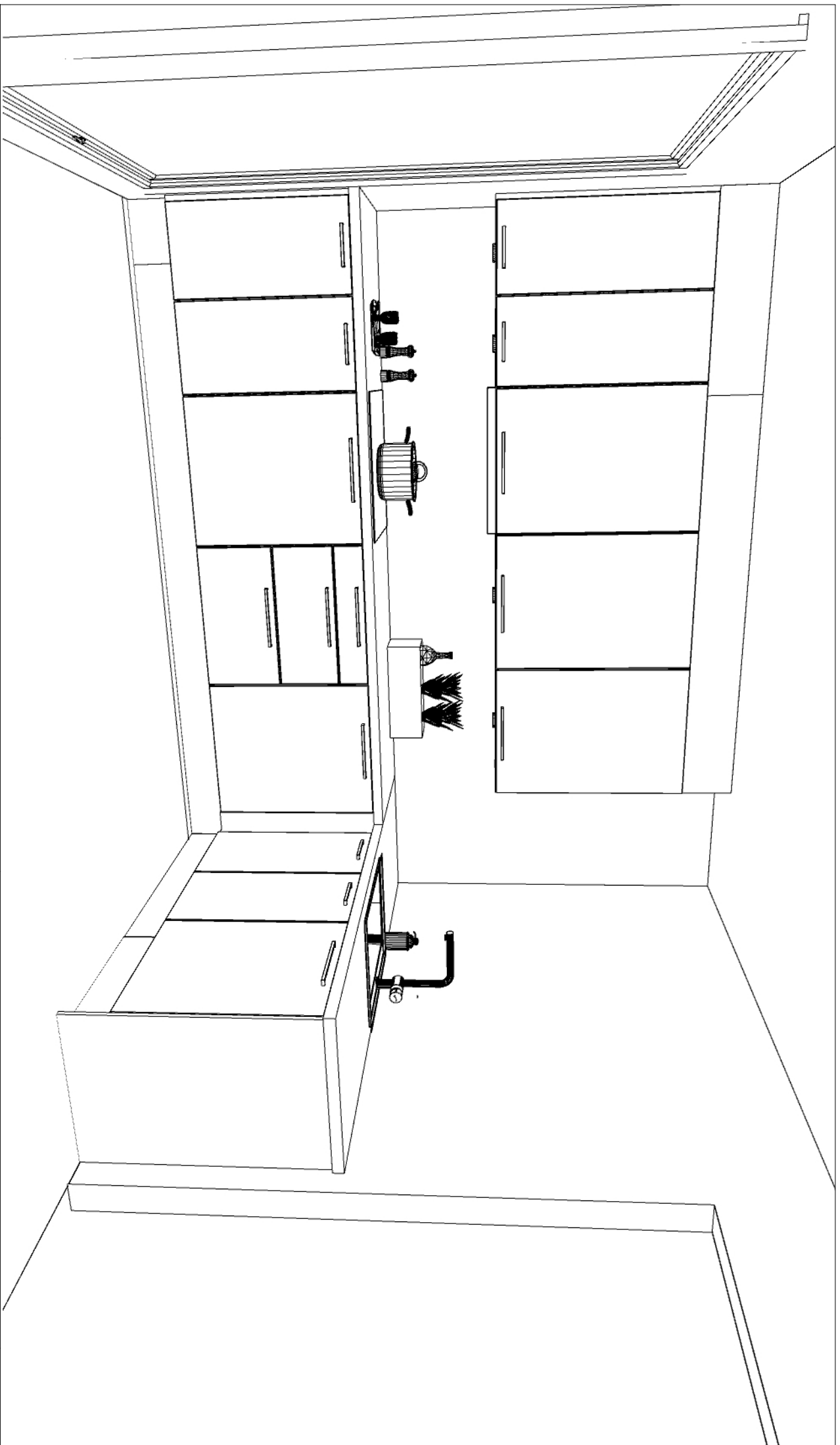
Model: Focus Hvit (ny hvit)
 Tillbuds nr: RH107210 , Tegningsnr: 1
 Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
 Opprettet: 2021-01-13

Endehus med pratikantdel
 Drangsvann

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekreftelse.





Kund/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



**Kund/Leveringsadresse:**

OBOs Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisjonsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Ordrenr: 2021-01-13

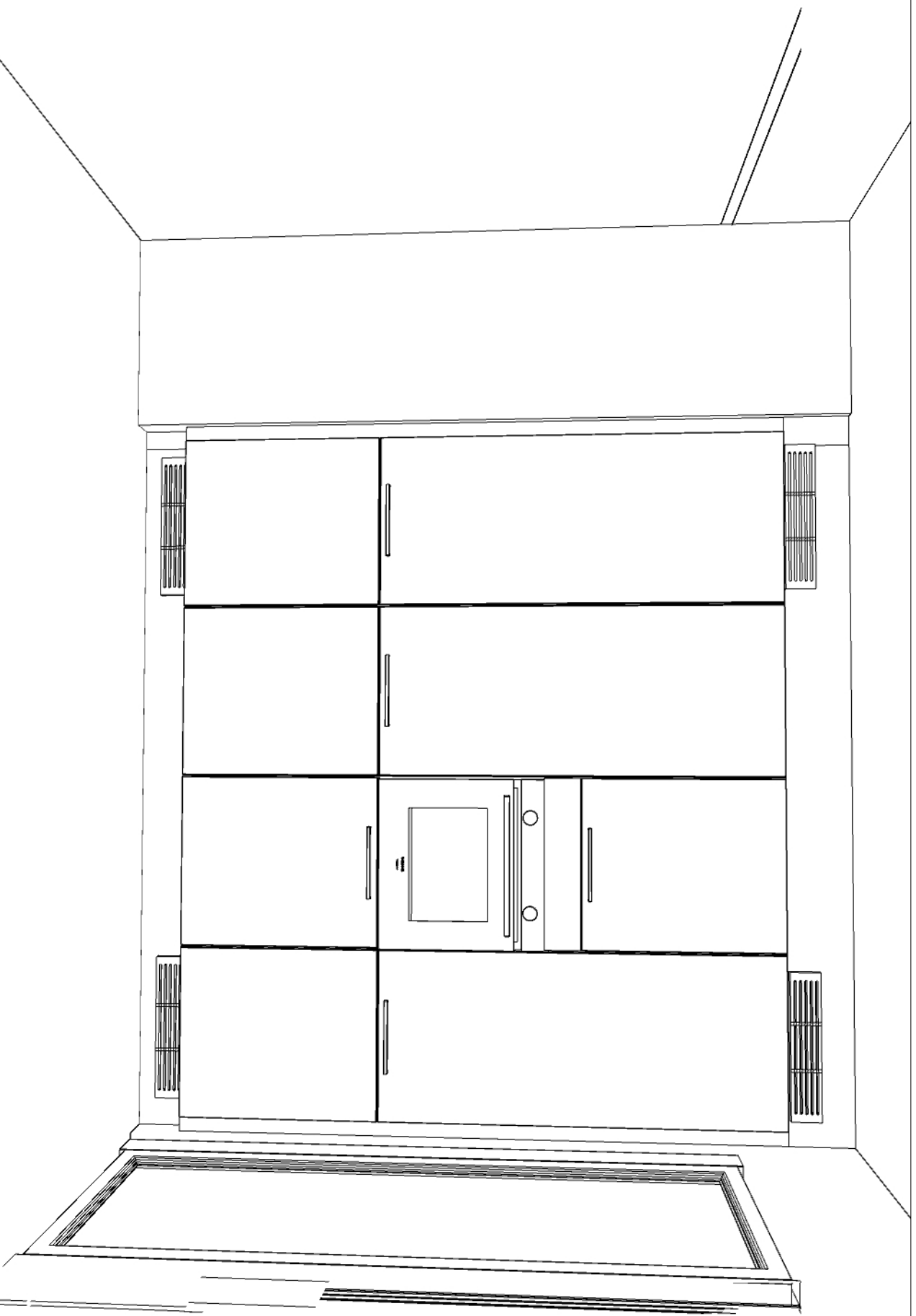
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no

Endehus med brattkantdel
Drangsvan

Selger: Renate Kubica Høyland



Kunde/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13

Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kundel/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus med pratikantdel
Drangsvan

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

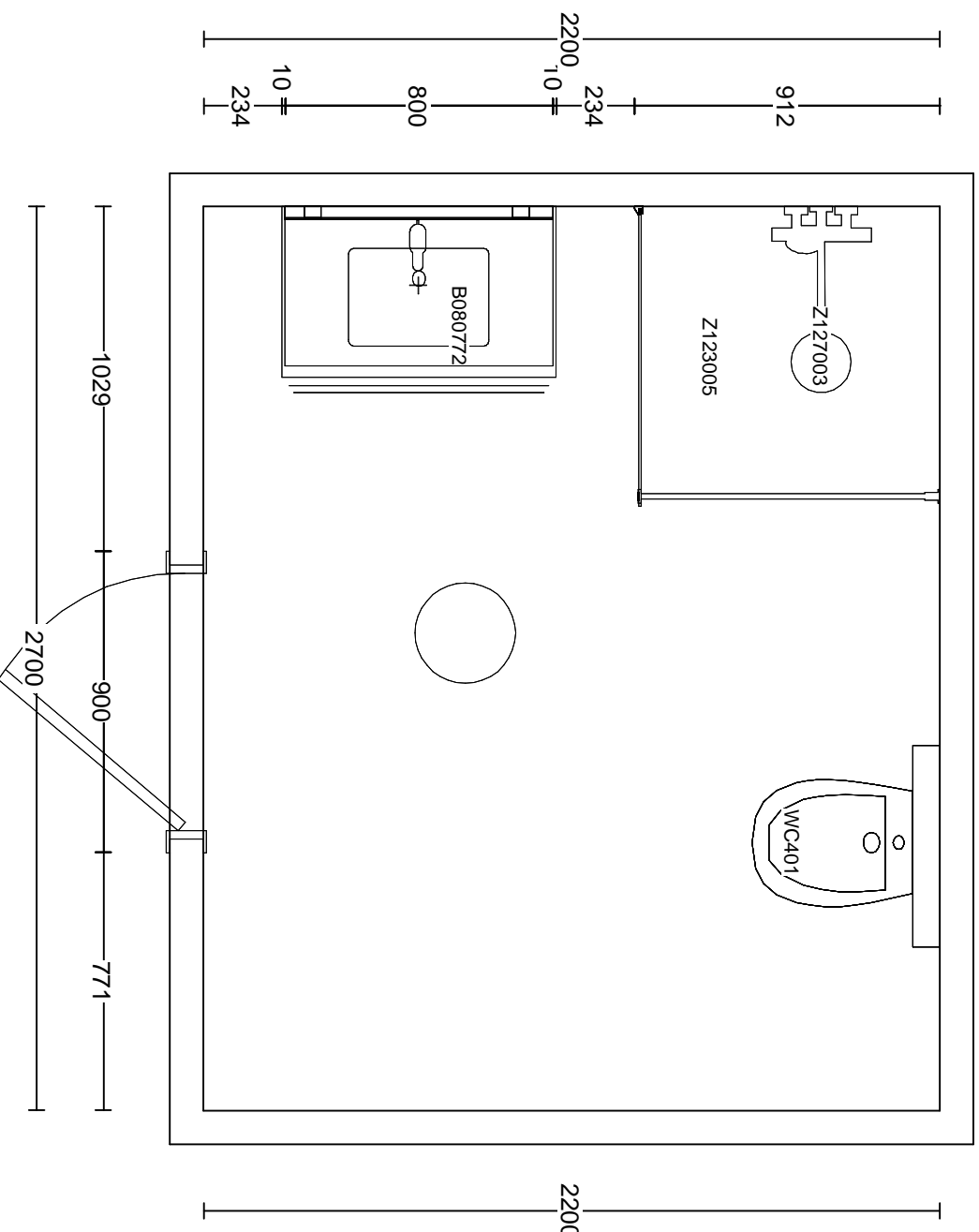
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13

Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

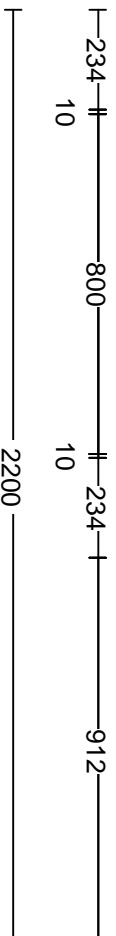
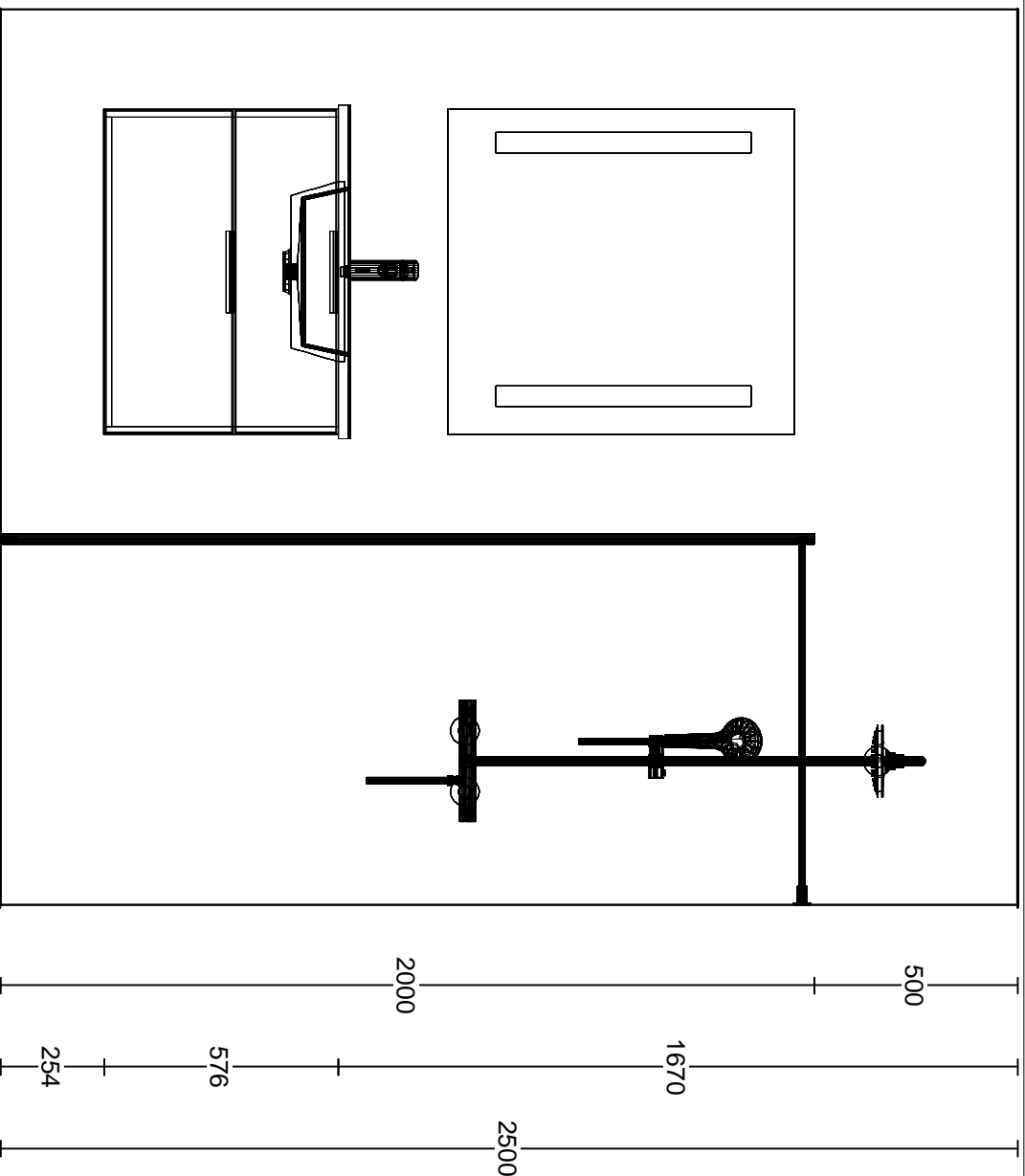
Model: Base
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 2
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13

Endehus med praktikantdel
Drangsvann E - U - etg,

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



**Kundel/Leveringsadresse:**

OBOSS Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

Info:

Model: Base
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 2
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13

Endehus med pratikantdel
Drangsvan - U - etg,

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekrefteise.





Kundel/Leveringsadresse:

OBOSS Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus med pratikantdel
Drangsvann B4- U - etg,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:

Base

Tilbudsnr:

RH107210 , Tegningsnr: 2

Revidert:

2021-01-13, Revisionsnr: 1

Opprettet:

2021-01-13

Skala:

(Dybdemål er ekskl. fronter)

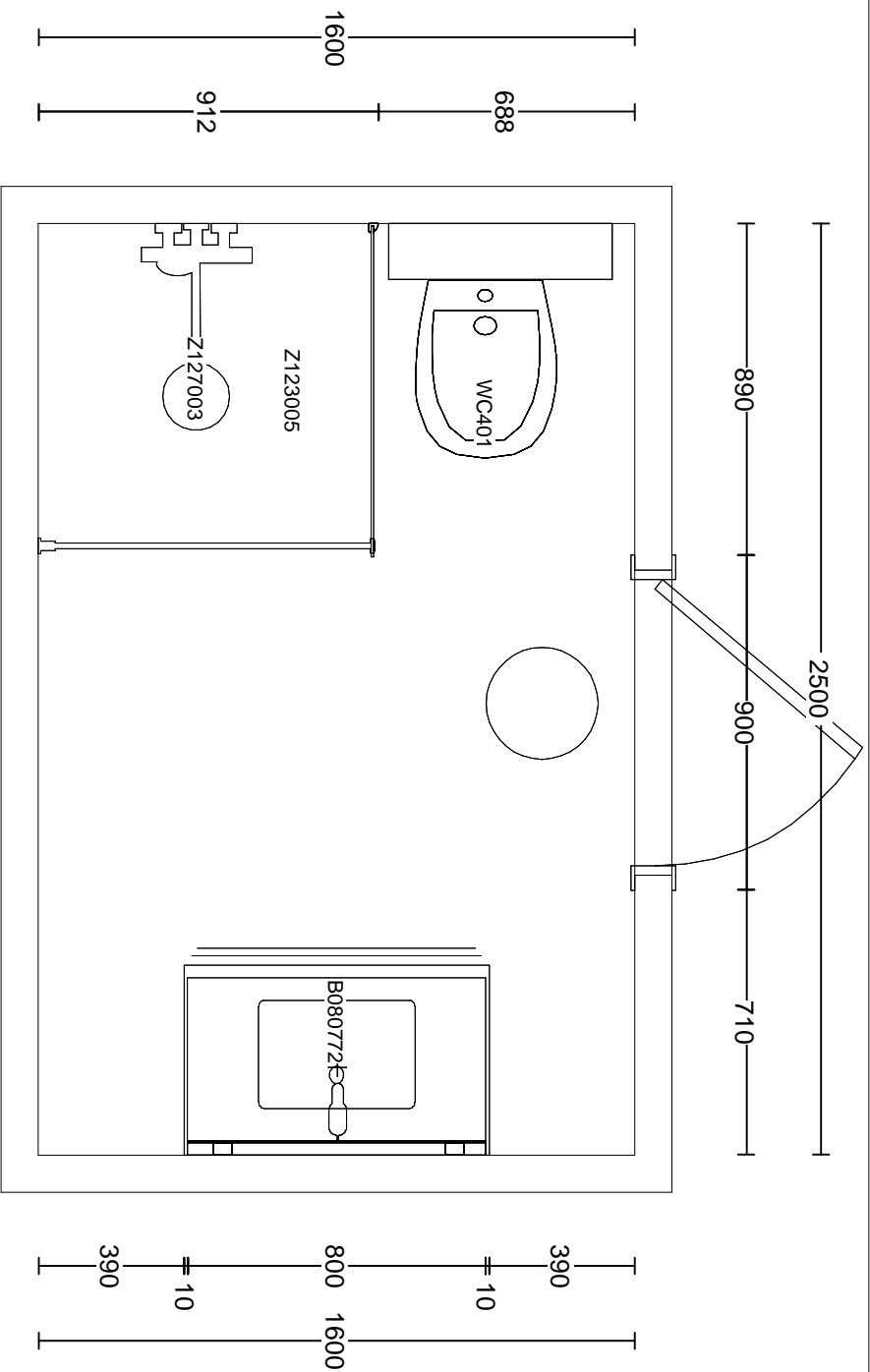
Lev. uke/år: 0 2020

Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no



Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

Info:

Model:
 Tillbuds nr:
 Revidert:
 Opprettet:
 Skala:

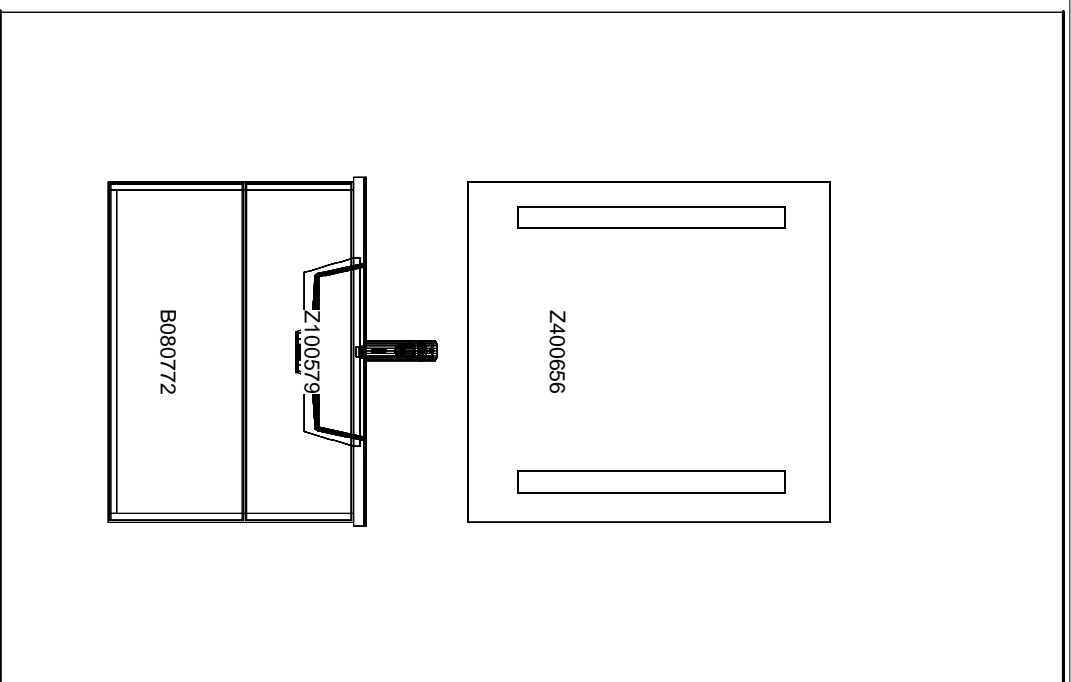
Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekrefteise.



Endehus med praktikantdel
 Drangsvan bad 1 etg,

4848 Arendal

Selger: Renate Kubica Høyland



1670
2500
576
254

390 800 390
10 10
1600

Kunde/Leveringsadresse:

OBOSS Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus med praktikantdel
Drangsvann Lørdag 1 etg,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:
Tilbuds nr:
Revidert:
Opprettet:
Skala:
Lev. uke/år: 0 2020

Base

RH107210 , Tegningsnr: 3
2021-01-13, Revisionsnr: 1
2021-01-13
Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Ordrenr:

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



**Kunde/Leveringsadresse:**

OBOSS Block Watne
PB 6630, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

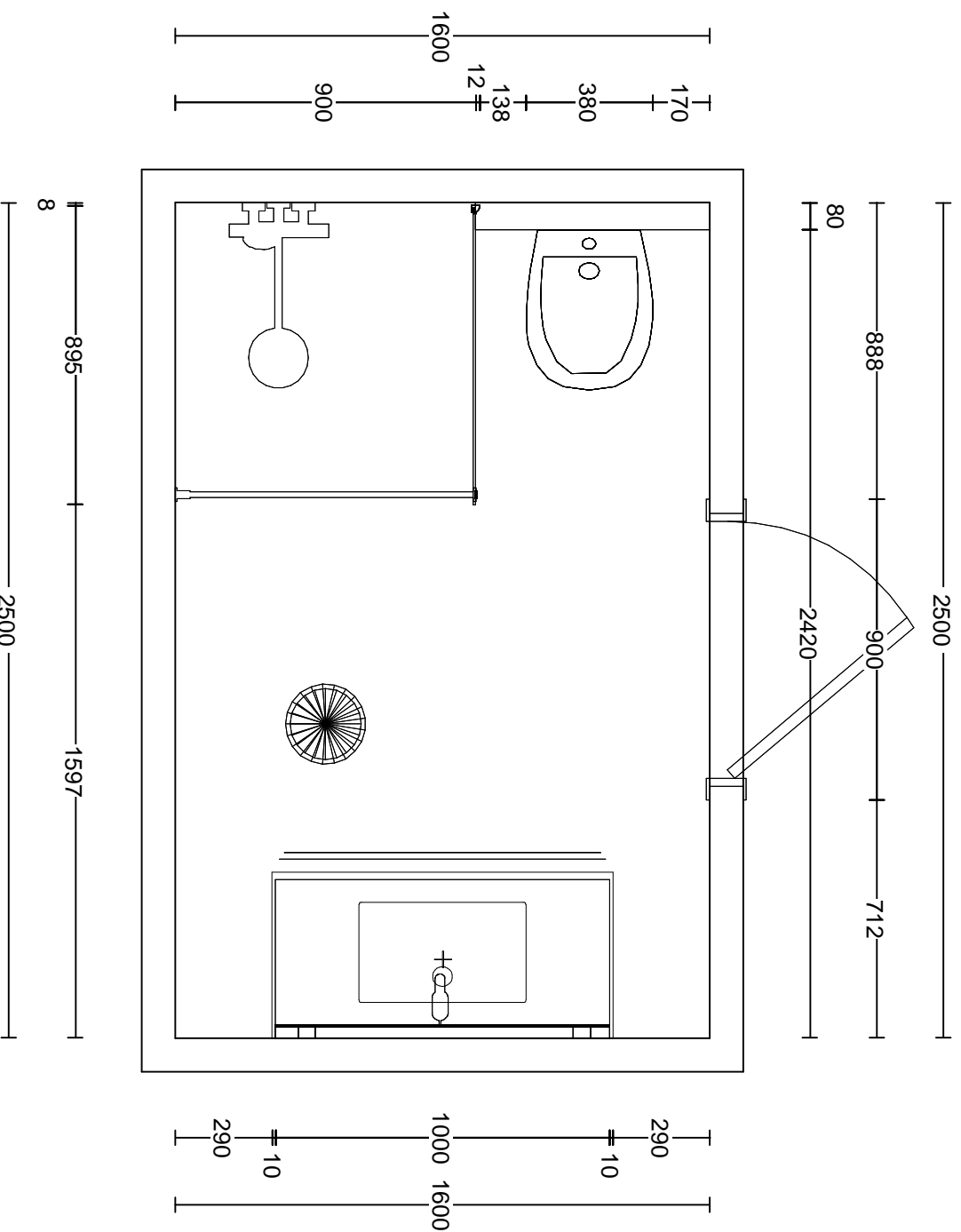
Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178
4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Base
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 3
Revidert: 2021-01-13, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter)
Lev. uke/år: 0 2020
Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kundel/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6630, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Butik:

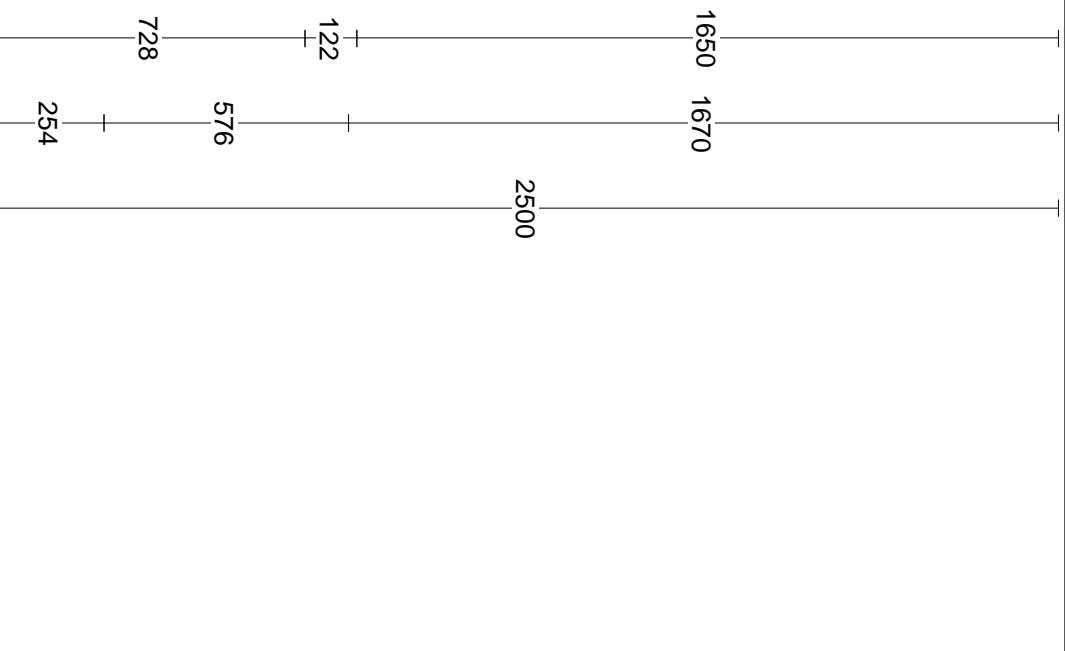
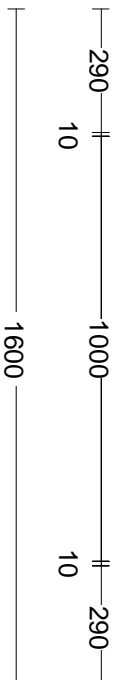
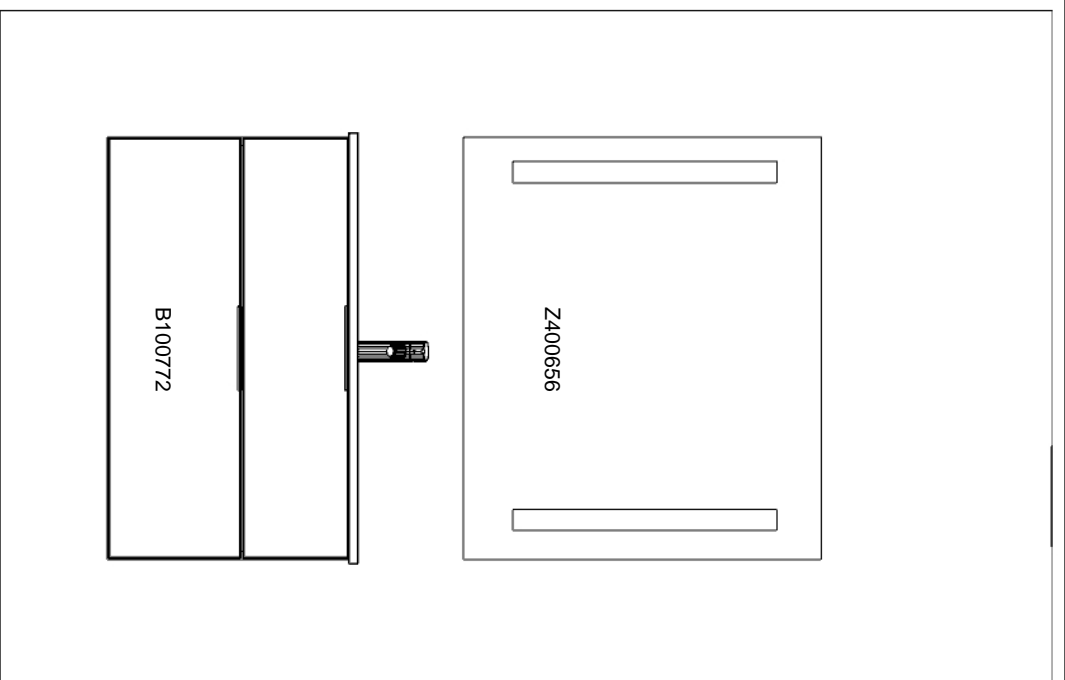
HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178
 4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Base
Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 4
Revidert: 2016-01-14, Revisionsnr: 1
Opprettet: 2021-01-13
Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Lev. uke/år: 0 2020
 Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
 og ikke en ordre bekreftelse.

Endehus med praktikantdel
 Drangsvani 2 etg,





Kund/Leveringsadresse:

OBOB Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus med pratikantdel
Drangsvann 2 etg,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model:

Tilbudsnr:

Revidert:

Opprettet:

Skala:

Lev. uke/år: 0 2020

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

Base

RH107210 , Tegningsnr: 4

2016-01-14, Revisionsnr: 1

2021-01-13

Skalere til å passe (Dybdemål er eksk

Ordrenr:

og ikke en ordre bekreftelse.



**Kunde/Leveringsadresse:**

OBOs Block Watne
PB 6530, Prosjekt nr:
7439 TRONDHEIM

Endehus med pratikantdel
Drangsvani 2 etg,

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
Frolandsveien 178

4848 Arendal
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:**Model:****Tilbudsnr:****Revidert:****Opprettet:****Skala:****Lev. uke/år: 0 2020**

Tegningen er kun en visuell visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.

Base

RH107210 , Tegningsnr: 4

2016-01-14, Revisionsnr: 1

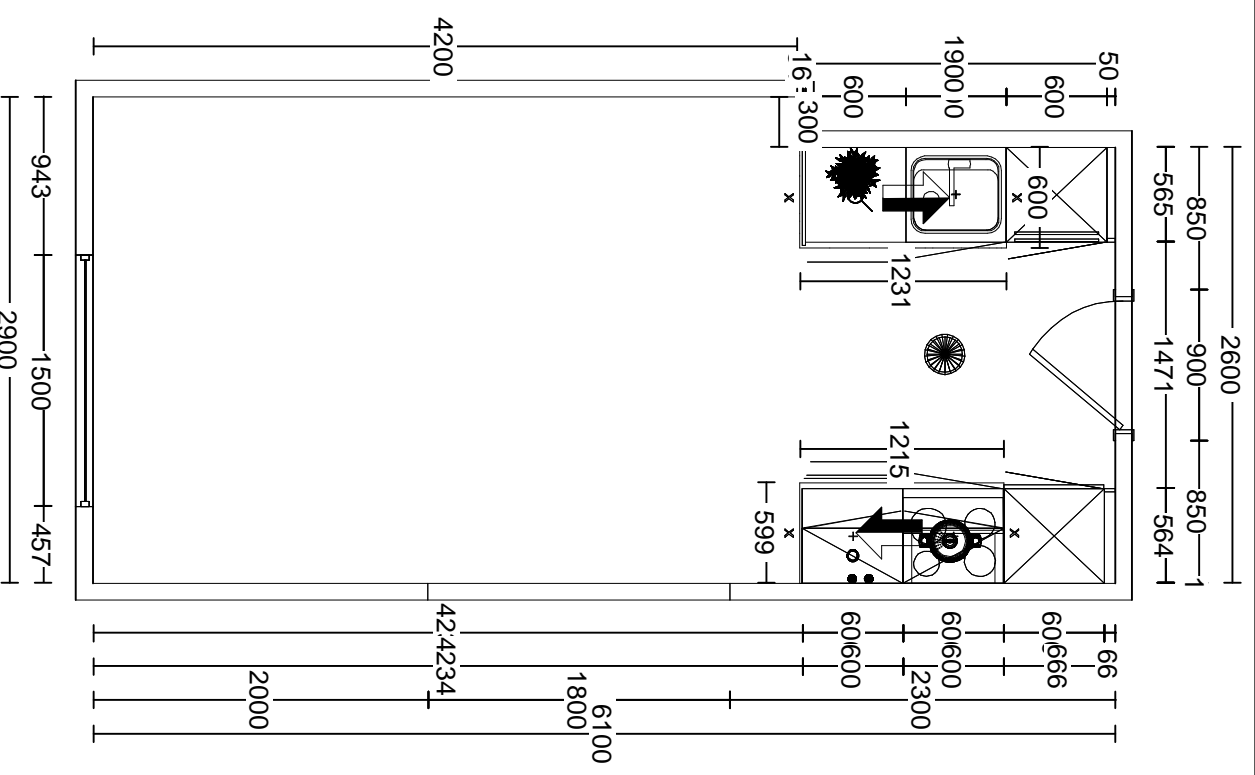
2021-01-13

(Dybdemål er ekskl. fronter)

Ordrenr:



www.hth.no



Kund/Leveringsadresse:

OBOs Block Watne
 PB 6530, Prosjekt nr:
 7439 TRONDHEIM

Endehus med pratikantdel
 Drangsvanr

Butik:

HTH Kjøkken Arendal AS
 Frolandsveien 178

4848 Arendal
 Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

Model: Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr: RH107210 , Tegningsnr: 5

Revidert: , Revisionsnr: 1

Opprettet: 2021-01-13

Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk

Lev. uke/år: 0 2020

Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

og ikke en ordre bekreftelse.



Leveransebeskrivelse
for
OBOS Block Watne AS

Dato:	14. Januar 2021
--------------	------------------------

Prosjekt:	Drangsvann
------------------	-------------------

Kommune:	Kristiansand
-----------------	---------------------

Prosjektleder:	Henrik Strand
-----------------------	----------------------

Beskrivelse av prosjekt:

Eneboliger i kjede – Benestadsvingen 1-33

Leveransebeskrivelse

Sammendrag og presiseringer

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:

- Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av tekniske anlegg.
- Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- Blomsterkasser og levegger.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplede (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- Møbler og innredning vist på tegninger.
- Hvitevarer til vaskerom/bad – vaskemaskin, tørketrommel – selv om dette er vist på tegning.
- Isolasjon i vegger mellom boligrom.

Definisjoner:

Som boligrom regnes:

Stuer, hall, gang, vindfang, soverom, allrom/aktivitetsrom, kjøkken, vaskerom, bad, dusj, wc, bakgang, omkleddingsrom, kontor, trapperom, garderobe og boder på hovedplan.

Presiseringer:

- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Det leveres ikke med garderobeskap til boligen. Dette gjelder selv om garderobeskap er tegnet inn på tegningene.
- Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.
- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.
- Tekniske gateskap og gatelystmaster leveres i henhold til kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingsskap for strøm og gatelyst kan bli plassert innenfor den enkeltes bolig sitt uteareal.
- Boligens elektriske installasjoner leveres i henhold til NEK 400:2018 – Norsk standard for lavspenningsinstallasjoner og NEK 399:2018 – Norsk standard for tilknytningspunkt for elanlegg og ekomnett.
- Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-1:2019 - Normalkravene til retning og planhet. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.
- OBOS Block Watne AS sin leveranse er i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) ikrafttredelse 1. Juli 2017.
- OBOS Block Watne AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstillende kravene i Teknisk Forskrift. OBOS Block Watne AS gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175:2012, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt.
- Boligen leveres i henhold til NS 3420-T:2019 estetisk klasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggeeffekter vil kunne være synlige.

Leveransebeskrivelse

- På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kalderas og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.
- OBOS Block Watne tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Generelt

Jfr. reguleringsplan datert 25.10.2019

Jfr. utomhusplan datert 09.12.2021

Utstikking/plassering

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligene til terrenget.

Det tas forbehold om avvik i plassering i forhold til angivelser på tegning.

Utendørs utrustning

Det leveres felles postkassestativ av type anbefalt av posten.

Felles avfallsstasjoner. Kontakt Avfall Sør for brikke mv.

Det leveres skilt med anvisning om husnummer.

Vann- og avløps (VA)- anlegg

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan.

Takvann føres til terreng. Det leveres drensledninger der dette vurderes som nødvendig.

Utvendige trapper

Det leveres trapp/platting/rampe i impregneret materiale med rekkverk i henhold til tegning, i forbindelse med

hovedinngangsdør og eventuell bi-inngangsdør på hovedplan.

Boligen

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

Utvendig kledning

Utvendig kledning leveres i CU-impregneret kledning.

Taktekking

Taktekking iht. tegning.

Boligtype B2 leveres med Plannja

Boligtype B4 leveres med takpapp

Gulv

Stue, kjøkken, entre/gang leveres med enstavs parkett.

Soverom og bod leveres med trestavs parkett i henhold til romskjema.

Gulv i våtrom leveres med fliser.

Himling

Malte gipsplater. Lokal nedforet himling kan forekomme.

Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegning.

Vegger

Innvendige vegger består av uisolert bindingsverk kledd med malte gipsplater.

Listverk

Listverk leveres hvitmalt med synlige spikerhoder.

Innvendige trapper

Det leveres åpen trapp med trinn i eik og hvitgrunnende vanger og gelendre.

Trinn i trapp er fargetilpasset til parkettgulvet. Det presiseres at det vil kunne forekomme material og fargenyanser mellom parkettgulvet og trinnene, da disse kommer fra forskjellige leverandører.

Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike boligene. Det leveres kjøkkenventilator og komfyrvakt over komfyr.

Hvitevarepakke fra Siemens medfølger.

Det leveres ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Tappekran og avstengingsventil for

Leveransebeskrivelse

oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom

Det leveres baderomsseksjon, som består av speil med lys, heldekkende servant og underskap med skuffer. Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning.

Vegghengt vannklosett i hvit porselen med setelokk i hard plast.

Dusjhjørne med profiler i aluminium og klart sikkerhetsglass. Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Til dusj leveres forkrommet termostadbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak.

Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

Standard prosjektfliker iht. leverandør. Flisene på gulv ligger parallelt med vegg.

Boder

Innvendig bod leveres med parkett på gulv og malte gipsplater på vegg.

Utvendig bod leveres med ubehandlet gulv og ubehandlede og synlige stendere på vegg.

Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk farge grå/sort. Energispareglass med argongass mellom glassene.

Hovedinngangsdør leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i farge NCS s 2502-y. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Espangolettlås med låssylinder på innsiden. Dørblad, karm og ramme er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort/grå. Energispareglass med argongass mellom glassene. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørvrider og låssylinder. Boddør leveres uten glass og er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort/grå. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Innvendige dører

Innvendige dører med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge hvit. Det leveres ikke glassfelt til eventuelle skyvedører. Dørene leveres med matt forkrommet dørvrider og flat terskel. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Skyvedører får samme dørblad som de øvrige dørene i boligrom.

Balkonger/Terrasser

Balkong og terrasser leveres i henhold til tegninger.

Stolper, kledning og håndrekk leveres i ferdigbehandlet materiale.

Oppvarming

Panelovner inngår ikke i leveransen.

På baderomsgulv leveres det varmekabler innstøpt i betonggulv.

Det leveres vedovn med stålpipes. Plassering i henhold til tegning.

Telefon/TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue. Drangsvann AS har inngått avtale på feltet med Telenor som leverandør og kjøper bestiller selv abonnement.

Elektriske installasjoner.

Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg med unntak av lydvegg og lydhimling (leilighetsskille) samt utvendige boder, garasjer og kjellerrom der dette eventuelt inngår i leveransen.

Det monteres trekkerør fra sikringsskap til tak slik at det klargjøres for mulighet for solceller.

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør.

I carportene er det klargjort for el-bil lading hvor det blir montert trekkerør og kabel fra sikringsskapet frem til bakplate som leveres fra leverandør Circle K. El-bil lader fra Circle K kan bestilles som tillegg dersom ønskelig, se vedlegg til kjøpekontrakt for nærmere info.

Belysning.

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder.

Det leveres 1 stk. lysarmatur under veggmonterte overskap i kjøkkenseksjon over kjøkkenbenk, med lysbryter på vegg.

Det leveres utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør og terrassedør.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

VVS

Det leveres 200 liters varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat.

Plassering i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann pr. Bolig.

Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres 1 stk. røykvarsler tilkoblet strømnettet i hver etasje.

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, 1 stk. sensorkabel samt sender med batteri, plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Byggrensjøring.

Boligen rengjøres før overtakelse.

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Type Rom	Overflate gulv	Overflate vegg			Overflate himling		Innvendig dører
		Behandling	Farge	Behandling	Farge		
Hovedetasje: Entre Stue/kjøkken Soverom Bad Utvendig bod Carport	14 mm parkett eik 1-stavs 14 mm parkett eik 1-stavs 14 mm parkett eik 3-stavs Fliser (std. prosjektflis) Ubehandlet Ubehandlet	2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling Fliser Ubehandlet CU-impregnert Kledning	Elvesand Elvesand Bomull Bomull Std. prosjektflis	2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling	Hvit Hvit Hvit Hvit Hvit Ubehandlet Hvit	Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv.	
Underetasje: Vindfang Gang Soverom Teknisk/vask Bad Garderobe Oppholdsrom Utvendig bod	Våtromsbelegg Fliser (std. prosjektflis) 14 mm parkett eik 3-stavs 14 mm parkett eik 3-stavs Ubehandlet	2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling Fliser 2 strøk maling 2 strøk maling Ubehandlet	Bomull Bomull Bomull Bomull Std. prosjektflis Bomull Bomull Bomull	2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling	Hvit Hvit Hvit Hvit Hvit Hvit Hvit	Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv.	
2. etasje: Gang Stue Soverom Bad	14 mm parkett eik 1-stavs 14 mm parkett eik 1-stavs 14 mm parkett eik 3-stavs Fliser	2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling Fliser	Elvesand Elvesand Bomull Std. prosjektflis	2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling 2 strøk maling	Hvit Hvit Hvit Hvit	Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv.	

Leveransebeskrivelse

				2 strøk maling 2 strøk maling		
--	--	--	--	----------------------------------	--	--

Utvendig dørskjema

Tekst	Type	Merknader
Hovedinngangsdør Boddør Terrassedør	Ni1e eller tilsv. Type P-100 eller tilsv. Utadslående dør med glass	NCS s 2502-y

Fasademateriell:

Fasade retning	Tekst	Type materiale	Behandling	Farge	Merknader
Fasade mot øst	Kledning vegg	CU-impregnert kledning grunnnet	Fra fabrikk	Natur (B4) Fjellgrå (B2) Sort	
Fasade mot syd	Kledning vegg	CU-impregnert kledning grunnnet	Fra fabrikk	Natur (B4) Fjellgrå (B2) Sort	
Fasade mot vest	Kledning vegg	CU-impregnert kledning grunnnet	Malt fra fabrikk	Natur (B4) Fjellgrå (B2) Sort	
Fasade mot nord	Kledning vegg	CU-impregnert kledning grunnnet	Malt fra fabrikk	Natur (B4) Fjellgrå (B2) Sort	

Leveransebeskrivelse



Sted Dato

Sted: Dato:

Forbruker

OBOS Block Watne AS



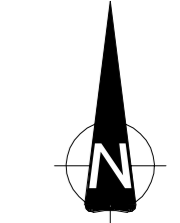
Beplantning

Lokasjon	Hekk:
Husr.: 1,3,17,19,21,23	Svartsaurbar (Aronia melanocarpa 'Hugin')
Husr.: 5,7,9,11,13,15	Liguster (Ligustrum ovalifolium)
Husr.: 25,27,29,31,33	Agnbøk (Carpinus betulus)

Frukttrær:	
Husr.: 5, 17, 23, 31	Pomme Prunus domestica 'Victoria' (Pollinert med 'Reeves')
Husr.: 7, 19, 33	Pomme Prunus domestica 'Reeves' (Pollinert med 'Victoria')
Husr.: 9, 21	Pomme Prunus domestica 'Opal' (selvstevende)
Husr.: 1, 11, 25	Eple Malus domestica 'Santaholm' (Pollinert med 'Summeret')
Husr.: 3, 13, 27	Eple Malus domestica 'Summeret' (Pollinert med 'Santaholm')
Husr.: 15, 29	Eple Malus domestica 'Discovery' (Pollinert med 'Summeret')
Gatetre mot lighthouse	Perre Pyrus communis 'Conference'
Gatetre mot lighthouse	Perre Pyrus communis 'Colin'

Tegnforklaring

- Eiendomsgrænse
- Inngang/ytterder
- Inn-/utkjøring
- Bygning
- Belegningsstein
- Belegningsstein under tak
- Tredekke
- Tredekke under tak
- Asfalt
- Grus
- Brostein
- Gressarmering
- Plantefelt
- Planareal
- Mulighet for planting/tilsling 0,5 m jordlag
- Gressbakk/hjngvegetasjon
- Offentlig areal
- Stålesteinmur
- Støpt mur
- Gjerde
- Kantstein 13 cm vis
- Tråkkheller 40x40 cm betong
- Drenskum/stuk
- Nytt tre
- Frukttre
- Lokal stein
- Nye punkthøyder
- Fallpilar



Block Watne Drangsvann - felt BBB 2, BKS 3-7		RAMBOLL Ramboll Norge AS Henrik Wergelands gate 29, Kristiansand	
C	28.03.2022	Tilpassing til speilvendt bolig nr. 1	TEHE
B	14.12.2021	Endret plassering på nr. 6, lagt til pilt for innkjøring	GMO
A	15.11.2021	Måling for innkjøring, oppdatert utplassering	GMO
Rev.	Dato:	Revisjonens omhandler:	Godkjent:
Oppdragsgiver logo:		Målestokk: 1:250 (A1), 1:500 (A3)	
Dato: 02.07.2021		Filnavn:	
Oppdrags nr: 1350042283		Løp: 000000000	
Ut. art.:		Godkjent:	
JRYK GMO		Rev:	
Fag: L		Type: 10	
Etg:		Tegnr.: 001	

Plan nr. 1520

Reguleringsbestemmelser for Benestad Bb1 og Bb5. Detaljregulering

Dato: 26.02.20

1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS1-BFS5 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS1-BKS16 skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BBB1- BBB4 skal det oppføres leilighetsbebyggelse.

Innenfor BFS1-BFS5 og BKS1-BKS16 tillates det 1 boenhet pr tomt.

For leilighetsbebyggelse tillates maks antall boenheter: BBB1 = 36, BBB2 = 18, BBB3 = 24 og BBB4 = 33.

1.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Leilighetsbebyggelse: BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4

Eneboliger: BFS1, BFS2, BFS3 (nr 34 – 36), BFS4 (nr 85) og BFS5

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: BKS6, BKS7, BKS9, BKS10 (nr 57 – 60)

1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m²
- Leilighet = 35 m² (min. 50 % på terreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt. Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

På felt BBB1 – BBB4 skal det etableres felles uteoppholdsareal, gangareal og/eller sosiale møteplasser.

1.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrænse mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrænse mot vei.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig vegglinje mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.

Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

Leilighetsbebyggelse: Bebyggelsen skal oppføres i følgende antall bygningsdeler eller selvstendige bygg: BBB1 = 3-4 bygg, BBB2 = 2-4 bygg, BBB3 = 3-4 bygg og BBB4 = 1 bygg.

1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 36 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.

1.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m² BYA.

Frittliggende eneboliger: BFS1-BFS3, BFS5 = 160 m² BYA og BFS4 = 145 m² BYA.

Rekkehus = 95 m² BYA, kjedehus og tomannsboliger = 130 m² BYA.

Leilighetsbebyggelse: BBB1 = 2000 m² BYA, BBB2 = 1400 m² BYA, BBB3 = 1600 m² BYA, BBB4 = 1300 m² BYA.

1.7 Høyder (pbl §12-7)

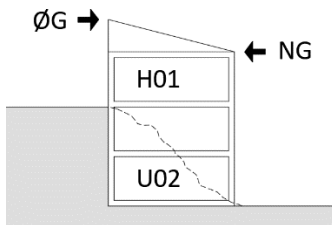
Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

M = Mønehøyde for saltak og G = gesimshøyde for flatt tak.

NG = Nedre gesimshøyde for pulttak og ØG = Maksimale gesimshøyde for pulttak

Bygning med krav til 1, 2 eller 3 underetasjer er angitt med U1/ U2 eller U3 på plankart (gulvhøyde i underetasje). Underetasjen/-ene skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

På tomt nr. 18 og 19 skal boligene oppføres med 2 underetasjer eller 1 underetasje på søyler. Samme løsning må velges for begge tomter.



1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Rekkehus/kjedehus/tomannsboliger skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

For BBB4 skal bebyggelsens sør-, vest- og østlige fasader brytes opp for å gi bebyggelsen et varierende uttrykk og framtoning.

Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BKS1, BKS15 og BBB1

Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS9, BKS16 og BBB3

Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget.

For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

1.9 Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrænse for boligbebyggelse.

1.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

På følgende områder kan der etableres en høyere forstøtningsmur:

- Tomt nr 49 mot o_SVG3: Maks høyde 2,5 m
- Tomt nr15/o_G4 mot o_SVT/o_SKV3: Maks høyde 3 m
- Tomt nr 86 mot o_SVG5/o_SGS3: Maks høyde 3 m

1.11 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater.

For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebyggt areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m²
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m²
- Frittliggende enebolig: 70 m²

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

1.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

- BBB1: Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller.
- BBB2: All parkering løses innenfor feltet ved etablering av 2-4 parkeringsfelt.
- BBB3: All parkering løses innenfor feltet. Løsning vurderes i byggesøknad.
- BBB4: All parkering skal løses i parkeringskjeller.

For BBB1 – BBB3 skal det etableres minst 2 HC - plasser. For BBB4 skal det etableres minst 2 HC – plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal ha atkomst fra portrom i dagen. Åpen nedkjøringsrampe tillates ikke. Parkeringskjeller skal ikke ha synlige fasader. For BBB1 – BBB4 skal alle p-plassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

Innenfor område f_SKV9 kan det etableres et mindre takoverbygg uten sidevegger for parkeringsplassene. Avstand fra tak til formålsgrense vei må være min. 1,5 m.

1.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og tomannsbolig: 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frsikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2. Bebyggelse - Barnehage (BBH)

2.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage. Maks utnyttelse for feltet er = 1000 m² BYA

2.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maks høyder fremgår av plankart.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Arealet skal være egnet til opphold. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

2.4 Parkering (pbl §12-7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller.

Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser fastsettes ved byggesøknad i tråd med gjeldende kommuneplan.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan kan det vurderes permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

3.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/- 0,5 m. Gatetun f_SGT1 kan opparbeides med permeabelt dekke.

o_SKV4 – o_SKV6: Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal skal opparbeides med annet fast dekke som for eksempel gatestein, armert gress eller lignende. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

3.2 Fordrøyning og overvann

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for håndtering av overvann. På områdene hvor det skal etableres gatetun med innsnevring i vegbanen etableres dette som vannbed.

3.3 Gatetrær

Det skal etableres trær på rekke langs med grøft/sideareal på områdene f_SVT1 ved f_SKV8. Ved felt BBB4 skal det etableres trær mot samlevei B. Plassering av trær skal vises i teknisk plan.

3.4 Terrengbehandling

Skråninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedege masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

3.5 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området o_SVG5 mot o_G4 som vist på plankart.

3.6 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV7 skal være offentlige.

Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Adkomstvegen f_SKV10 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

3.7 Fortau (o_SF1 – o_SF2)

Felt o_SF1 – o_SF2 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

3.8 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 – o_SGS3)

Felt o_SGS1 – o_SGS3 skal opparbeides som gang- og sykkelvei. De skal asfalteres, belyses og ha vintervedlikehold. Det skal sikres trygg kopling mot Benestadveien.

3.9 Parkering (o_SPA1 - o_SPA7, f_SPA8 – f_SPA10)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplassområdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

Området f_SPA8 er felles for felt BKS1.

Området f_SPA9 er felles for felt BBB1.

Området f_SPA10 er felles for felt BKS16.

3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT, f_SVT1 – f_SVT4)

Områdene annen veggrunn-teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplagring, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f_SVT1 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Områdene f_SVT2 er felles for boligene innenfor felt BFS2 og BFS3.

Området f_SVT4 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Området f_SVT3 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

3.11 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1 – o_SVG6)

Områdene annen veggrunn-grønt kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, belysning, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av veg/turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur inkl. friområder og turveier. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende »Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Utomhusplanen skal bl.a. vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

4.1 Sandlek

o_LEK1 – o_LEK4 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan.

4.2 Nærmiljøpark

o_NÆRMILJØPARK skal opparbeides som nærmiljøpark på min. 15 000 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det skal etableres 7'er fotballbane med lys (idrettsanlegg). Banen skal opparbeides uten innfyll av gummigranulat. Utforming og opparbeidelse av nærmiljøparken skal vises i utomhusplan. Innenfor områdene og langs vannkanten mot VFS tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger. Nærmiljøparken skal etableres på stabile masser. Innenfor områdene tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan.

4.3 Friområde (f_GF1, GF2, o_FR8 - o_FR12)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Eksisterende terreng tillattes bearbeides, inkl nye fyllinger. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Innenfor områdene o_G1 – o_G4, f_G5 – f_G14 tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger.

Innenfor områdene o_G3, o_FR8 og f_G14 tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

4.4 Turvei (o_GTD1, o_TV3, o_TV13)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_TV3 og o_TV13.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveien skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4.5 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- o_GTD1
- Fra o_SGS1 til GS1 gjennom o_FR12 og/eller o_NÆRMILJØPARK
- Fra o_LEK3 gjennom o_FR9 til o_SKV4
- Fra o_LEK2 til o_SKV1
- Fra o_SGS3 gjennom o_G4 til BBH
- Fra f_SVT2 gjennom o_G2 til o_SPA1

4.6 Felles grøntareal

Feltene opparbeides som felles grøntareal. Feltene inngår ikke i beregning av krav til uteareal. I felt f_G5, f_G7, f_G13 og f_G14 kan terrenget bearbeides og det kan etableres forstøtningsmur jf. § 1.9. Felt f_GF1 skal opparbeides som rekreativt fellesområde med

gjennomgående sti.

f_G5 er felles for boligene innenfor BKS1.

f_G6 er felles for boligene innenfor BFS1 og BKS2.

f_G7 er felles for boligene innenfor BFS1.

f_G8 og f_G9 er felles for boligene innenfor BKS3 og BKS4.

f_G10 er felles for boligene innenfor BBB2 og BKS5.

f_G11 er felles for boligene innenfor BKS7.

f_G12 er felles for boligene innenfor BKS8 og BKS9.

f_G13 er felles for boligtomtene nr 86, 87 og 88.

f_G14 er felles for boligene innenfor BKS16.

f_GF1 er felles for boligene innenfor BKS11 – BKS14.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Innenfor området tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde B og delområde C i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902). Det tillattes bearbeidelse/ending av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming må godkjennes i teknisk plan og utomhusplan.

6. Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

6.2 Faresone - Flom (H320)

Innenfor områdene er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelig konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater m.m tillattes ikke etablert lavere enn kotehøyde k+19.0 m.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560 1 – H560 2)

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

6.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570 3)

Steingjerde skal bevares.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann på det omsøkte området

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Statens Vegvesen for godkjenning før arbeidene starter.

7.2 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

- a) Dersom det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelvei fra Sørlandsparken til Drangsvann skal Gs1 og Gs2 opprustes til gang- og sykkelvei standard før det gis ytterligere igangsettingstillatelser i planområdet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge godkjent sikringsplan for ras og fall, og sikringstiltak skal være utført for byggeområdet og tilliggende fri- og friluftsområder.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor planområdet til reguleringsplan 902 skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være sikret gjennomført.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra Kryss B og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor delområde B skal kryssløsning og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert eller sikret gjennomført.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene B, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

7.3 Igangsettingstillatelse – lokale rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

Trinn 1

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1, BFS1, BKS1-BKS4 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei = o_SKV1 (frem til og med o_SKV4), o_SKV3, o_SKV4 og f_SKV8
 - Fortau = o_SVT1 (frem til og med o_SKV4)
 - Parkering = o_SPA1 og f_SPA8
 - Teknisk = o_BE1, o_BVA1, o_BRE1 og o_BRE2
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- b) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK1 og o_LEK2
 - Turvei: o_GTD1 og o_TV13
 - Friområder/grønnstruktur: o_G1, f_G5 – f_G9 og o_FR8
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- e) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Trinn 2

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB2, BFS2-BFS3, BKS5 – BKS9 skal:

- f) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei/gatetun = o_SKV1, o_SKV2 (frem til BKS9), f_SGT1, o_SKV5, f_SKV9
 - Fortau = o_SVF1, o_SVF2 (frem til BKS9)
 - Parkering = o_SPA2
 - Teknisk = o_BE2, o_BVA1 og o_BRE3
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- g) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK3
 - Turvei: GS1 og tv2 (902-plan)
 - Friområder/grønnstruktur: o_G2, o_G3, o_FR9 og f_G10 – f_G12.
- h) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- i) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- j) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Trinn 3

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB3, BFS4-BFS5, BKS10 – BKS16 skal:

- k) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei/gatetun = o_SKV1, o_SKV2, o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV10
 - Fortau = o_SVF1 og o_SVF2
 - Gang- og sykkelsti: o_SGS1 – o_SGS3
 - Parkering = o_SPA3 – o_SPA7 og f_SPA10
 - Teknisk = o_BE3, o_BVA1, o_BRE4 og o_BRE5
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- l) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK4
 - Nærmiljøpark: o_NÆRMILJØPARK inkl. 7'er fotballbane med lys
 - Turvei: o_TV3, GS1 og tv2 (902-plan)
 - Friområder/grønnstruktur: o_G4, f_G13 – f_G14, f_GF1, o_FR10 – FR13, GF2 og VFS
- m) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- n) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- o) det foretas rasvurdering av svakhetssoner
- p) det skal foretas en kartlegging og vurdering av grunnvannsbrønner for eksisterende bebyggelse innenfor felt Cb1, Cb2, Bev5 og Xb4 (reguleringsplan 902).
- q) det etableres målestasjoner i Rundetjønn for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med kommunen.

Felt BBB4 og BBH

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB4 og BBH skal:

- r) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Atkomstvei med fortau
 - Gang- og sykkelsti: o_SGS2
 - Parkering = o_SPA6
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»

- s) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Sandlek innenfor feltet
 - Friområder/grønnstruktur: FR13, GF2 og VFS
- t) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- u) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- v) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.05.2020 som sak 60/20.

Plan- og bygningsjefen.

Designhåndbok Drangsvann Boligområde Bb2

Hensikten med denne formingsveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Bb2. Den skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene for å sikre at områdets karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitekturen og bearbeidingen rundt skal følge naturen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

Veilederen skal være et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt B som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidingen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

TOMTEOPPARBEIDELSE

Flere tomter i området ligger mot offentlig friareal og det skal derfor legges stor vekt på bygningenes- og uteområdenes utforming og tilpasninger til omkringliggende natur og terreng.

Uteområder

Uteplasser og terrasser skal så langt det lar seg gjøre integreres i bygningsvolumene og som opparbeidede arealer på bakkenivå. Ved bruk av utenpåliggende verandaer/balkong over bakkenivå skal understøttelsen integreres som en del av bygningens arkitektur. Verandaen/balkong integreres i bygningskroppen som vist i eksemplene herunder.



Eksempler på integrering av altan og veranda. Tv. og midt veranda og terrasse er en naturlig fortsettelse av konstruksjon og arkitektur. Th. Balkongen legger seg helt inn i bygget.

Støttemur, gjerder og levegger

På grunn av mye høydeforskjellen i terreng på tomten, vil støttemurer bli en betydelig del av områdets karakter. Det er derfor viktig at støttemurer utformes slik at disse passer sammen med arkitekturen og landskapet rundt. Det er videre vesentlig at støttemurene så vidt mulig brytes ned og terraseres slik at høye murer unngås. Lave støttemurer (under 1,5 meter) tenkes fortrinnsvis bygget etter Gabion prinsippet med lokale sten og eller lys slett betong. For større forstøtningsmurer over 1,5 meter kan også brukes stablestein med bruk av lokal stein. Størrelsen på stablesteinen må tilpasses situasjonen slik at det blir en harmonisk skala på muren. Store stein må så langt det lar seg gjøre unngås.



Eksempler på støttemur: Tv. terrassert støttemur i betong. Th. stable stein i lokal stein.

Gjerde og leegger mellom tomtene og på tomtene skal være i tilsvarende materialer som resten av bebyggelsen på tomten. I flere tilfeller vil det også være naturlig å fortsette støttemurer til å bli gjerde og leegger. Stakittgjerder og lignende ferdigproduserte avskjerminger er et uønsket uttrykk for områdets karakter og tillates derfor ikke. Lav hekk inntil 90 cm høyde kan benyttes mot gater og internt på tomteparseller. Maks 0,5 meter hvor det skal være frisiktsone. Det oppfordres til bruk av levende vegger (klatreplanter).

Parkering

For de boligene som har parkering på egen tomt må garasje- og biloppstillingsplasser prosjekteres slik at uttrykket samsvarer med boligens arkitektur. På uteområdene skal det også planlegges for sykkelparkering med mulighet for elektrisklading.

Parkeringsplassene og oppkjørsel skal ha drenerende overflater. Overdekket parkeringsplasser kan ha lukket overflate.



Th. eksempel på biloppstillingsplass integrerte som en naturlig del under boligen, eller som forlengelse av boligens arkitektur. Th. Referanse på gressarmering som kan brukes som drenerende masse i forbindelse med oppkjørsel og utendørsparkeringsplasser.

Utebelysning

Lys spiller en viktig rolle i og rundt boligen og skal være en kilde til god stemning. Utebelysningen skal gjøre ferdselen i uteområdet rundt boligen sikker. Innkjørsel og gangarealer rundt boligen bør være godt opplyst for sikker ferdsel. All utebelysning skal være i galvanisert stål eller sort/sølv pulverlakkert aluminium. Lyskilden skal være skjult. Det er ønskelig med bruk av enkle og nøkterne armaturer som tilsvarer arkitekturen i området



Eksempler på enkel utebelysning: Focus Lightning, Square med mulighet for integrering av husnummer tv. Focus lightning, NYX tv.

Beplantning

Man skal så langt det lar seg gjøre ikke bryte med naturens eksisterende vekster.

Jeg ser for meg at man reetablerer mye av det som allerede er i naturen i Drangsvann.

Det bør benyttes arter som er naturlig i området. Klassiske hageplanter skal unngås i friområder og lekeplasser, men nyttevekster tillates. I intensivt brukte områder kan det tilsås med gress.

De private hagene oppfordres det også til stedeegne planter. Det oppfordres til kjøp av norskprodusert plantemateriale, såkalt E planter slik at man unngår importerte planter med tilhørende jord, biller, insekter og snegler. Det oppfordres til frodig beplantning som skal skape le`årtidsvariasjoner, fordrøyning av overvann, biologisk mangfold skjønnhetsopplevelse mm samt invitere fugler, sommerfugler og humler inn i hagen og området.

Lave busker	Høye busker	Små trær	Store trær
Vier/pilarter	Svarthyll	Rogn	Svartor
	Vier/pilarter	Osp	Eik
		Villapal	Spisslønn
		Gråor	Lind
			Furu
			Kirsebær

UTFORMING AV BYGGENE

Arkitektur generelt

Generelt skal arkitekturen være enkel og nøktern med få velvalgte elementer. Strategisk bruk av forskyvninger i bygningskroppen, takutforming, vindusplassering, utheng og altaner, kan brukes til å nedskalere og få byggene til å passe inn i landskapet.

Det er ønskelig at bygningsvolumene kun har takutstikk hvor det gir en overdekket balkong/veranda/terrasse eller inngangsparti.

Materialer/Farger

For at få byggene på tomten til å passe med de rå og skogkledte omgivelser, og visjonen om å holde en høy miljøprofil i området, ønskes materialer på bygningsmassen som speiler dette. Det er derfor målet at det på alle bygg brukes langtidsholdbare naturlige materiale som er lite forarbeidet, og som patinere naturlig. Som et primært materiale i området brukes ubehandlet trekledning. Sekundært kan det suppleres med andre naturmaterialer som murstein/bekledningtegl, sink, eloksert aluminium, betong, og fibersement plater.

Det oppfordres til bruk av kontrastfarger på dører, vinduer og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater (Se avsnitt om fibersement plater).

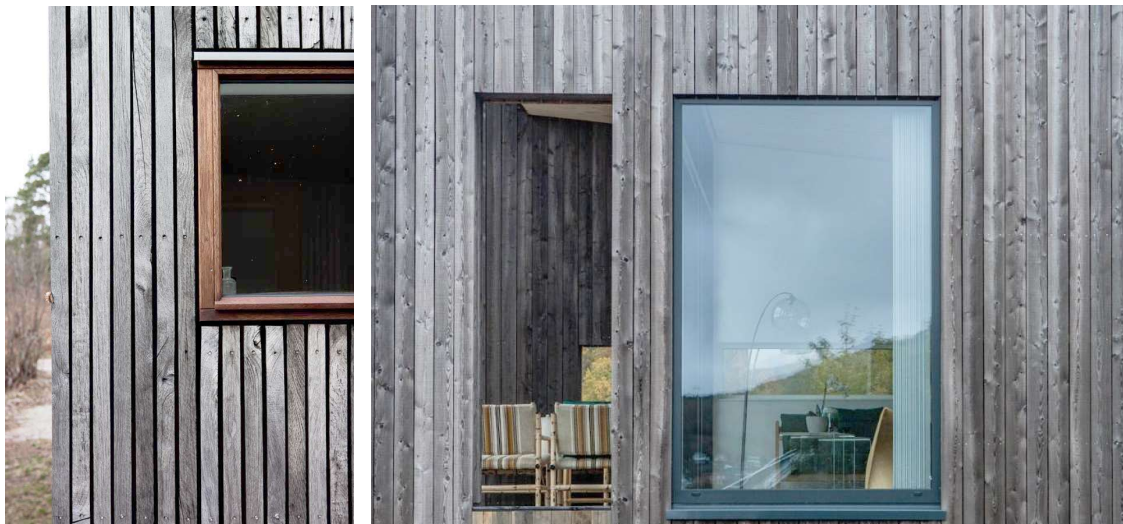
FASADER MATERIALER

Trekledning (primær kledning)

For liggende trekledning tillates kun bruk av spilekledning eller dobbeltfalset kledning med endepløying slik at skjøtene mellom bordene blir tettest mulig. Sistnevnte kledningstype kan også benyttes som stående kledning. Liggende kledning lagt som «vestlands panel» kan også benyttes. I tillegg vil det for stående kledningstyper tillates bruk av lektekledning. Det tillates eksempelvis ikke enkel liggende kledning uten fals, eller tømmermannskledning med profilert overligger.

Det oppfordres til bruk av:

Skandinavisk eik eller furu og osp behandlet med jernvitrol, eller varmebehandlet slik trevirket fremstår naturlig grått. Treverk kan også males sort. Andre malte farger tillates ikke.



Eksempel på patinert eik spiler kledning tv. Og sibirisk lerk th.

Murstein/bekledningstegl (sokkel/tak)

Murstein/bekledningstegl kan brukes som materiale på sokkel/sokkeletasje. Viktig at mursteinsfarge er samstemt med tre kledning. Bekledningstegl som eksempelvis typen Petersen Cover eller Wienerberger URBAN kan også brukes som takmateriale.



Eksempel på beklødningssteg tv. Eksempel på bra samstemt møte mellom tre kledning og murstein i sokkeletasje th.

Betong (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Lys betong kan brukes som fasade material i sokkel etasje, og som innslag oppover i etasjene.

Cembrit Patina

Farge	Cembrit Patina	Nærmeste NCS	Tidligere Cembril Classic
	P 020	S 2502-B	Granite (967)
	P 050	S 5500-N	Graphite (922)
	P 070	S 5502-B	Flint (921)
	P 222	S 0502-Y	Pearl (901)



Eksempel på bruk av lys betong i sokkel etasje.

Fibersement plater (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Fibersementplater kan benyttes som sokkelfasade materiale, eller som materiale rundt inngang, utgang balkong/veranda eller på garasje/bod. Platene må ha en glans- og fargegaranti for å unngå at de falmer over tid. Platene skal være slette uten grov tekstur, og skru til montering av platene må ha tilsvarende farge som platene. Viktig at komposisjonen av plater sees på i sammenheng med vindus- og dørinnsetninger.



Eksempel tv. på plassering av fibersementplater hvor vindu og plater passer sammen. Utdrag th. fra Cembrit katalog på de farger og typer som kan benyttes.

Som fibersement plater kan det brukes disse farger og varianter eller tilsvarende:

Cembrit Patina: P070, P020, P222,

Cembrit Transparent: T242, T171, T111, T383, T515, T030, T737

Cembrit Construction.

Metallplater (tak og sekundært fasademateriale)

Sink og elokserte aluminiumsplater, benyttes primært som takledning, alternativt som sekundært fasademateriale rundt inngang, utgang balkong/veranda, karnapper eller på garasje/bod.

Cembrit Transparent

Farge	Cembit Transparent	Nærmeste NCS	Tidligere Cembit True
	T 030	S 2502-Y	(Olympus 309)
	T 111	S 7502-Y	(Kilimanjaro 307)
	T 171	S 8000-N	(Etna 308)
	T 242	S 0502-Y	(Antarctic 304)
	T 262	S 1005-Y	(Sahara 310)
	T 383	S 4040-Y80R	(Vesuv 302)
	T 515	S 1020-Y10R	(Gobi 301)



Eksempel på enkelt og presist utført sinktak tv. Eksempel på aluminiums tak th.

DETALJER

Beslag og nedløp

Farger på beslag og nedløp skal vær i zink eller et zinkfarget materiale

Vinduer og dører

Vinduer og ytterdører skal tilpasses boligens arkitektur, samt det overordnede arkitektoniske uttrykket for området. Det er ikke tillatt med løse sprosser for vinduene. Solavskjerming skal integreres i bygningsvolumet. Som de øvrige materialer på tomten skal vinduer utføres i naturlig og lite forarbeidet materialer. Vinduer kan utføres i eloksert aluminium, eller i tre som passer til tre kledningen.



Eksempel på forskjellig farger av eloksert aluminium tv. Eksempel på blanding av eik og eloksert aluminiums vindu midt. Eksempel på vinduer i eik th.

Rekkverk

Rekkverk skal være en naturlig del av arkitekturen, eller så diskret så mulig, uten markante beslag og stolper. Hvor rekkverk integreres i arkitekturen vil de være naturlig at det er utført som eksempelvis

trespiler i samme trevirke som fasaden. Det kan også være tilfeller for balkong som ligger utenfor bygningskroppen, her kan alternativt galvaniserte vertikale stålspiler være en mulighet.



Eksempel på veldig diskret rekkverk utført i metal nett tv. Eksempel på tre spiler rekkverk midt. Eksempel integrerte rekkverk i tett fasade th.

Detaljering

For å tilfredsstillere det moderne uttrykket for området skal detaljer som for eksempel vindusinnsetting, hjørner og overganger mellom de ulike bygningselementene være presise og nøye detaljert. Det tillates ikke bruk av hjørnekasser og utenpåliggende skjøtebord og vindusinnramminger. Viktig at nedløpsrør og beslag og eventuelle pipe, takvinduer og oppstikk integreres mest mulig sømløst i takutformingen/arkitekturene.



Tv. eksempel på presis og enkel detaljering av nedløpsrør og overgang tak-fasade. Th eksempel på bra integrert pipe og oppstikk i aluminium.

Postkasser

Alle felles utendørs postkassestativer skal utformes enhetlig i pulverlakkert eller galvanisert stål, og med et enkelt, pultformet tak av sink. Leilighetsbygg skal ha innendørs postkassestativ eller i forbindelse med et overdekket inngangsparti.

TEKNIKK OG KONSTRUKSJON

Utvendig teknisk installasjoner

Dette må søkes integrert i arkitekturen.

Solcellepanel

Det nye boligprosjektet Drangsvann tar miljøet på alvor og oppfordrer til solcellekraft på hvert eneste hustak. Med denne fornybare energien setter vi en ny standard for utbyggingen i Kristiansand. Hvis hver eneste bolig blir tilrettelagt for solcellepanel, blir Drangsvann Norges største solcellepark. Det skjer mye med utvikling av solcelleanlegg for privat bruk,

Massivtre

Det oppfordres til bruk av massivtre. Det er en miljøvennlig byggemetode som tar hensyn til miljøet i hele livsløpet. Fra produksjon via bruk til gjenvinning. Massivtre har høy varmelagringskapasitet.

Bærekonstruksjoner i massivtre og limtre har meget høy brannmotstand, og trenger normalt ikke innvendig panel.

Massivtre kan, som limtre, enkelt bearbeides med vanlig tømmerverktøy. Elementer blir produsert og bearbeidet helt ferdig i fabrikk, slik at det blir minimalt med arbeid på byggeplass. Dette sikrer høy kvalitet, kort byggetid og lav fuktighet i konstruksjonene.

Designhåndbok Drangsvann Boligområde Bb1

Hensikten med denne designveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Bb1. Den skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene for å sikre at området karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitekturen og bearbeidningen rundt skal følge naturen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

Veilederen er et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt B som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidningen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

UTEOMRÅDER

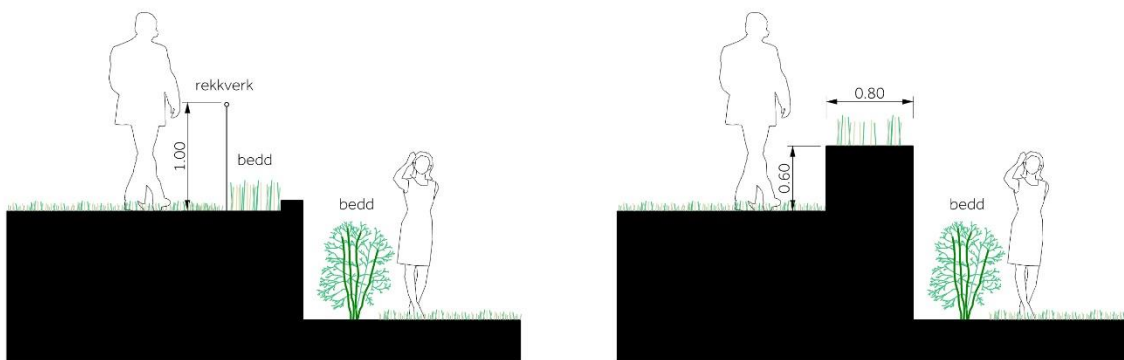
Uteplasser og terrasser skal integreres i bygningsvolumene og som opparbeidede arealer på bakkenivå. Ved bruk av utenpåliggende verandaer/balkong over bakkenivå skal understøttelsen integreres som en del av bygningens arkitektur. Verandaen/balkong integreres i bygningskroppen som vist i eksemplene herunder.



Eksempler på integrering av altan og veranda. Tv. balkongen forsetter bygningskroppen. Midt balkongen legger seg helt inn i byggets konstruksjon. Th. Leilighetsbygg hvor bygningens volum inkluderer balkonger og evt. svalgang

Støttemur, gjerder og levegger

På grunn av mye høydeforskjellen i terreng på tomten, vil støttemurer bli en betydelig del av området karakter. Det er derfor viktig at støttemurer utformes slik at disse passer sammen med arkitekturen og landskapet rundt. Det er videre vesentlig at støttemurene så vidt mulig brytes ned og terraseres slik at høye murer unngås. Støttemurer med nivåforskjell under 0,5 meter trenger ikke sikring, det bør søkes og skape murer uten behov for sikring. På støttemurer med krav om sikring bør denne gjøres så diskret som mulig enten som rekkverk plassert bak bed eller som blomsterkasse utført i samme materiale som støttemuren. Se prinsipper herunder:



Prinsipper for sikring av støttemur: Tv. rekkverk på støttemur er trukket tilbake bak bedd. Th. støttemur er forhøyet med blomsterkasse som skal være min. 60 cm høy og 80 cm bredd for at rekkverk kan unngås (ref. byggforsk 536.112 pkt.1.12).

Støttemur under 1,5 meters høyde tenkes fortrinnsvis bygget med lokale sten og eller lys slett betong. Ved foten av mur skal det være myke flater som gress, blomsterbed eller hekk.

For større forstøtningsmurer over 1,5 meter kan også brukes stablestein med bruk av lokal stein. Størrelsen på stablesteinene må tilpasses situasjonen slik at det blir en harmonisk skala på muren. Store stein må så langt det lar seg gjøre unngås. Høye støttemurer bør ha espalier eller legge til rette for at grønt kan vokse opp langs murene.



Eksempler på støttemur: Tv. terrassert støttemur i betong. Midt stable stein i lokal stein. Th. espalier langs vegg

Gjerde og levegger mellom tomtene og på tomtene skal være i tilsvarende materialer som resten av bebyggelsen på tomten. I flere tilfeller vil det også være naturlig å fortsette støttemurer til å bli gjerde og levegger. Stakittgjerder og lignende ferdigproduserte avskjerminger er et uønsket uttrykk for områdets karakter og tillates derfor ikke. Lav hekk inntil 90 cm høyde kan benyttes mot gater og internt på tomteparseller. Hekk kan maks ha høyde på 0,5 meter hvor det skal være frisisiktsone.

Parkering

Sykkelparkering (felt: BBB1, BBB2 og BBB3)

Der det på leilighetstomtene opptrer sykkelparkering på bakken skal minimum halvparten være under tak. Sykkelparkering skal også planlegges med mulighet for elektrisklading. Overdekket sykkelparkering utføres med grønne sedumtak, og konstrueres i naturlige bestandige materialer som reflektere feltes øvrige materiale palett.



Eksempler på overdekket sykkelparkering, med grønne sedumtak

Bilparkering

For de boligene som har parkering på egen tomt må garasje- og biloppstillingsplasser prosjekteres slik at uttrykket samsvarer med boligens arkitektur. På uteområdene for boligene skal det også planlegges for sykkelparkering med mulighet for elektrisk lading.

Parkeringsplassene og oppkjørsel skal ha drenerende overflater. Overdekket parkeringsplasser kan ha lukket overflate. Bredden på innkjørsel til bolig bør ikke være mer enn 4 meter.



Tv. eksempel på biloppstillingsplass integrerte som en naturlig del under boligen, eller som forlengelse av boligens arkitektur. Th. Referanse på gressarmering som kan brukes som drenerende masse i forbindelse med oppkjørsel og utendørsparkeringsplasser.

Bilparkering felt: BBB1

Utendørs parkeringsanlegg er for BBB1 lagt inn mot fjell. Støttemurer og tak utføres i lys slett betong, og tak utføres som grønt sedumtak. Beboer parkering skal være under tak mens gjeste parkering ikke trenger å være overdekket. Gjesteparkering opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer skal ha mulighet for elbil ladning.

Bilparkering felt: BBB2

Beboer parkering skal være under tak mens gjeste parkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking utføres i naturlige bestandige tre eller som galvanisert stål konstruksjon. Tak utføres

som grønt sedumtak. Gjesteparkering opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer parkering skal ha mulighet for elbil ladning.

Bilparkering felt: BBB3

Beboer parkering skal være under tak mens gjesteparkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking utføres i naturlige bestandige tre eller som galvanisert stål konstruksjon. Tak utføres som lett pergola konstruksjon med transparent tak. Beboer parkering og gjesteparkering på terreng opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer parkering i kjeller står som betong eller asfalteres. Beboer parkering skal ha mulighet for elbil ladning.

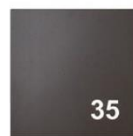
Utvendige boder kles i naturlige bestandige tre materiale (se s.6). Tak utføres som grønt sedumtak.



Tv. eksempel på parkering utført i betong for BBB1 tomten hvor parkering er lagt inn til fjell. Th. eksempel på overdekket parkering med sedumtak.

Utebelysning

Lys spiller en viktig rolle i og rundt boligen, og skal være en kilde til god stemning. Utendørsbelysningen skal gjøre ferdselen i uteområdet rundt boligen sikker. Innkjørsel og gangarealer rundt boligen bør være godt opplyst for sikker ferdsel. All utebelysning skal være i galvanisert stål eller sort/sølv pulverlakkert aluminium. Lyskilden skal være skjult. Det er ønskelig med bruk av enkle og nøkterne armaturer som tilsvarer arkitekturen i området



Eksempler på enkel utebelysning for enebolig område: Tv. Focus Lightning, Square med mulighet for integrering av husnummer. Th. midt Focus lightning, NYX. Th Louis Poulsen, Flindt vegg i alu farge

For leilighets områdene BBB1-BBB3 trengs både større armaturer som kan opplyse større områder og gi en generell belysning. Samtidig trengs også lokal belysning som kan opplyse stier, innganger osv.



Eksempler på utebelysning for leilighetsområder og i gater: Tv. Philips, Københavner armatur for gatebelysning. Midt Louis Poulsen, Toldbod i galvanisert stål for gatetun, stier og parkering. Th. Louis Poulsen, Flindt pullert, i alu farge, for lokalbelysning nær innganger, mindre stier osv.

Bøplantning

Det bør benyttes arter som er naturlig i området. Klassiske hageplanter skal unngås i friområder og lekeplasser, men nyttevekster tillates. I intensivt brukte områder kan det tilsås med gress.

De private hagene oppfordres det også til stedegne planter. Det oppfordres til kjøp av norskprodusert plantemateriale, såkalt E planter slik at man unngår importerte planter med tilhørende jord, biller, insekter og snegler. Det oppfordres til frodig beplanning som skal skape årtidsvariasjoner, fordrøyning av overvann, biologisk mangfold, skjønnhetsopplevelse mm samt invitere fugler, sommerfugler og humler inn i hagen og området.

Lave busker	Høye busker	Små trær	Store trær
Vier/pilarter	Svarthyll	Rogn	Svartor
	Vier/pilarter	Osp	Eik
		Villapal	Spisslønn
		Gråor	Lind
			Furu
			Kirsebær

UTFORMING AV BYGGENE

Arkitektur generelt

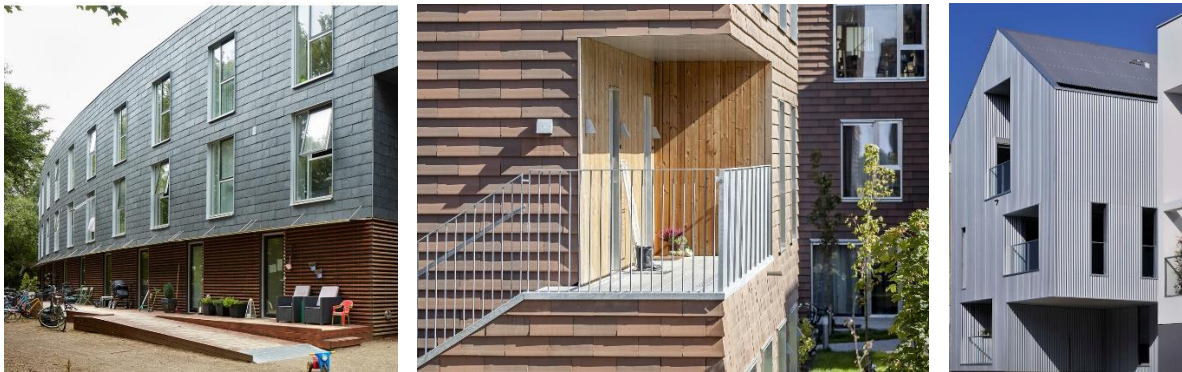
Generelt skal arkitekturen være enkel og nøktern med få velvalgte elementer. Strategisk bruk av forskyvninger i bygningskroppen, takutforming, vindusplassering, utheng og altaner, kan brukes til å nedskalere og få byggene til å passe inn i landskapet.

Bygningsvolumene bør kun ha takutstikk hvor det gir en overdekket balkong/veranda/terrasse eller inngangsparti.

Materialer/Farger

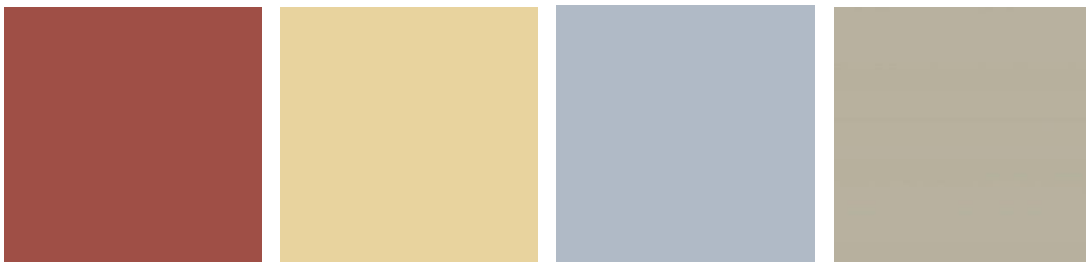
For å få byggene på tomten til å passe med de rå og skogkledte omgivelser, og visjonen om å holde en høy miljøprofil i området, ønskes materialer på bygningsmassen som speiler dette. Det er derfor målet at det på alle bygg brukes langtidsholdbare naturlige materiale som er lite forarbeidet, og som patinere naturlig. Som et primært materiale i området brukes trekledninger som skal gråner naturlig. Sekundært kan det suppleres med andre naturmaterialer som murstein/bekledningstegl, sink, eloksert aluminium, betong/puss, og fibersement plater.

Som en kontrast til den utstrakte bruk av tre kledninger i området bør leilighetsprosjektene primært utføres i andre langtidsholdbare naturlige materiale. Hver av de 3 leilighetsbygg kan med fordel hver især ha forskjellig kledning eksempelvis, skiferkledning, bekledningstegl og korrugerte aluminiumsplater/fibersement plater.



Eksempler på kledninger for leilighetsbyggene BBB1-BBB3. Tv. Skiferkledning m. bekledningstegl th. korrugerte aluminiumsplater

Generelt oppfordres til bruk av kontrastfarger på dører, innrykk i fasaden og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater (Se avsnitt om fibersementplater).



NCS S 4040--Y80R

NCS S 1020--Y10R

NCS S 2010-R80B

NCS S 2502-Y

Kontrast farger til bruk på dører, innhakk ved balkonger og innganger osv.

FASADER MATERIALER

Tre kledning (primær kledning)

For liggende tre kledning tillates kun bruk av spilekledning eller dobbeltfalset kledning med endepløying slik at skjøtene mellom bordene blir tettest mulig. Sistnevnte kledningstype kan også benyttes som stående kledning. Liggende kledning lagt som «vestlands panel» kan også benyttes. I tillegg vil det for stående kledningstyper tillates bruk av lektekledning. Det tillates eksempelvis ikke enkel liggende kledning uten fals, eller tømmermannskledning med profilert overligger.

Det oppfordres til bruk av:

Skandinavisk eik eller furu og osp behandlet med jernvitrol, eller varmebehandlet slik trevirket fremstår naturlig grått. Treverk kan også males sort. Royalimpregnert kledning upigmentert, grå eller sort kan også brukes. Andre malte farger tillates ikke.



Eksempel på patinert eik spiler kledning tv. Og jernvitrol behandlet furu th.

Murstein/bekledningstegl (sokkel/tak)

Murstein/bekledningstegl kan brukes som materiale på sokkel/sokkeletasje. Viktig at mursteinsfarge er samstemt med tre kledning. Bekledningstegl som eksempelvis typen Petersen Cover, Wienerberger URBAN og Komproment kan også brukes som tak materiale.



Eksempel på bekledningstegl tv. Eksempel på bra samstemt møte mellom tre kledning og murstein i sokkeletasje th.

Betong og puss (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Lys betong kan brukes som fasade material i sokkel etasje, og som innslag oppover i etasjene.

Sokkel etasjen kan også pusses, da i mørkere farger som: Sto 36230, og Sto 37200 eller tilsvarende





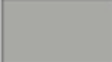

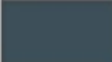
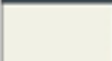
Eksempel på bruk av lys betong i sokkel etasje tv. Eksempel på puss i sokkel etasjen th.

Fibersementplater (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Fibersementplater kan benyttes som sokkelfasade materiale, eller som materiale rundt inngang, utgang balkong/veranda eller på garasje/bod. Platene må ha en glans- og fargegaranti for å unngå at de falmer over tid. Platene skal være slette uten grov tekstur, og skru til montering av platene må ha tilsvarende farge som platene. Viktig at komposisjonen av plater sees på i sammenheng med vindus- og dørinnsetninger.



Cembrit Patina

Farge	Cembrit Patina	Nærmeste NCS	Tidligere Cembrit Classic
	P 020	S 2502-B	Granite (967)
	P 050	S 5500-N	Graphite (922)
	P 070	S 5502-B	Flint (921)
	P 222	S 0502-Y	Pearl (901)

Eksempel tv. på plassering av fibersementplater hvor vindu og plater passer sammen. Utdrag th. fra Cembrit katalog på de farger og typer som kan benyttes.

Cembrit anbefales brukt som leverandør av fibersementplater og da i nedenstående farger og varianter:

Cembrit Patina: P070, P020, P222,

Cembrit Transparent: T242, T171, T111, T383, T515, T030, T737

Cembrit Construction.

Metallplater (tak og sekundært fasademateriale)

Sink og elokserte aluminiumsplater som Plannja, benyttes primært som takkledning, alternativt som sekundært fasademateriale rundt inngang, utgang balkong/veranda, karnapper eller på garasje/bod.

Flate takstein som Zanda minster eller Turmalin. Fargen bør være i lysgrå for å korrespondere med de lys sink og aluminiums tak.



Eksempel på enkelt og presist utført sinktak tv. Eksempel på aluminiums tak midt. Th. Minster betong stein

DETALJER

Beslag og nedløp

Farger på beslag og nedløp skal vær i sink eller et sinkfarget materiale. Om huset er svart malt skal sink fargen likevel bibeholdes på beslag og nedløp.

Vinduer og dører

Vinduer og ytterdører skal tilpasses boligens arkitektur, samt det overordnede arkitektoniske uttrykket for området. Det er ikke tillatt med løse sprosser for vinduene. Solavskjerming skal integreres i bygningsvolumet. Som de øvrige materialer på tomten skal vinduer utføres i naturlig og lite forarbeidet materialer. Vinduer kan utføres i eloksert aluminium (aluminiums beslåtte tre vinduer), eller i tre som tilsvarer fasadens tre kledningen. Vinduer skal være utført i eloksert aluminium eller i tre, selv om huset er svart malt.



Eksempel på forskjellig farger av eloksert aluminium tv. Eksempel på blanding av eik og eloksert aluminiums vindu midt. Eksempel på vinduer i eik th.

Rekkverk

Rekkverk skal være en naturlig del av arkitekturen, eller så diskret så mulig, uten markante beslag og stolper. Hvor rekkverk integreres i arkitekturen vil de være naturlig at det er utført som eksempelvis trespiler i samme trevirke som fasaden. Rekkverk kan også utføres som diskret spiler i galvanisert stål.



Eksempel på tre spiler rekkverk tv. Eksempel integrerte rekkverk i tett fasade midt. Eksempel på diskret rekkverk i galvanisert stål th.

Detaljer

For å tilfredsstille det moderne uttrykket for området skal detaljer som for eksempel vindusinnsetting, hjørner og overganger mellom de ulike bygningselementene være presise og nøye detaljert. Det tillates ikke bruk av hjørnekasser og utenpåliggende skjøtebord og vindusinnramminger. Viktig at nedløpsrør og beslag og eventuelle pipe, takvinduer og oppstikk integreres mest mulig sømløst i takutforming/arkitekturene.



Tv. eksempel på presis og enkel detaljering av nedløpsrør og overgang tak-fasade. Th eksempel på bra integrert pipe og oppstikk i aluminium.

Postkasser

Alle felles utendørs postkassestativer skal utformes enhetlig enten pulverlakkert i kontrast fagene (s.6) eller i galvanisert stål. Over postkasser utformes enkelt, pultformet tak av sink eller pulverlakkert aluminium. Leilighetsbygg skal ha innendørs postkassestativ eller i forbindelse med et overdekket inngangsparti. På leilighetsbygg med 4 boenheter eller mindre kan det tillates frittstående poststativ.

TEKNIKK OG KONSTRUKSJON

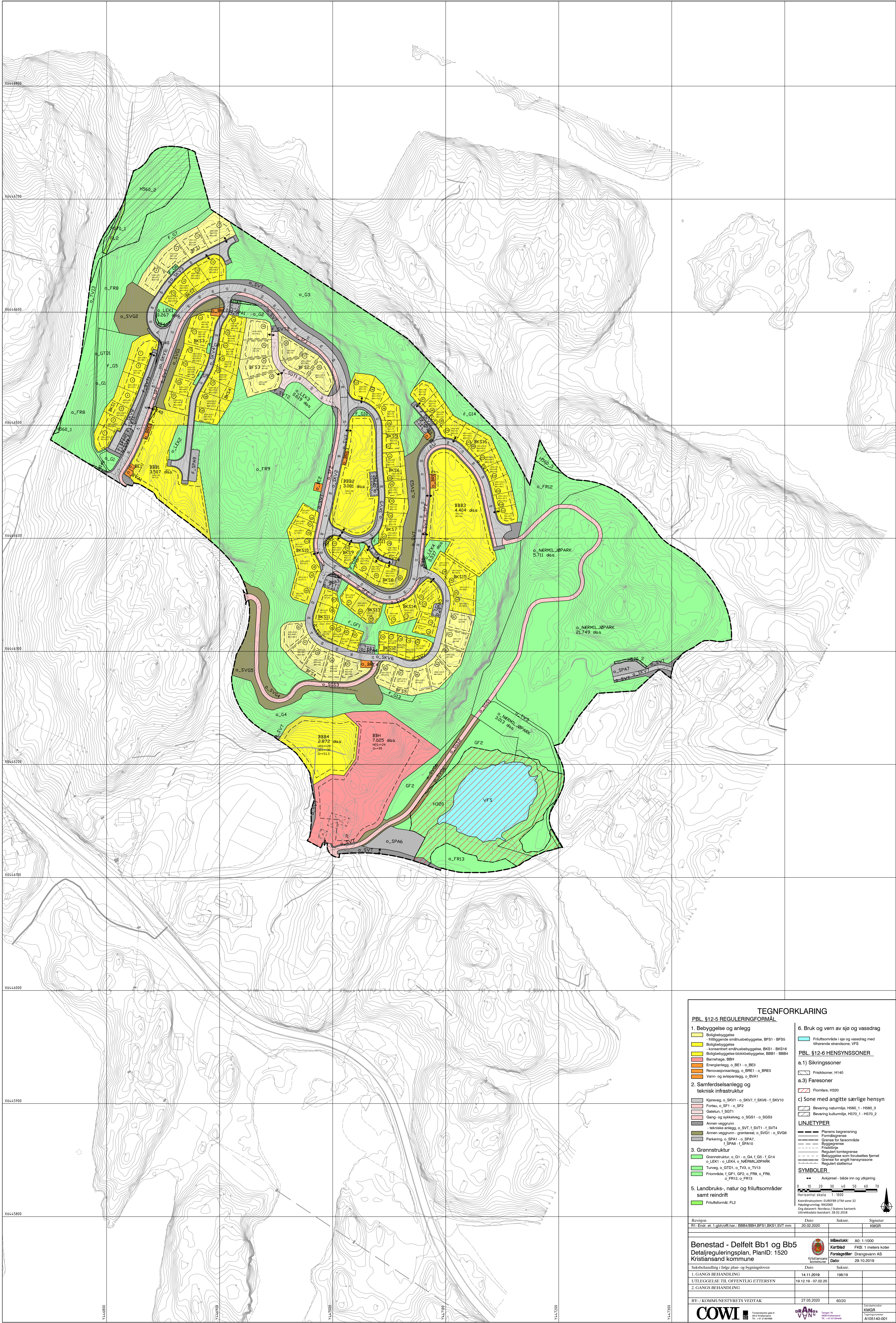
Utvendig teknisk installasjoner

Dette må søkes integrert i arkitekturen.

Solcellepanel

Det nye boligprosjektet Drangsvann tar miljøet på alvor og oppfordrer til solcellekraft på hvert eneste hustak. Med denne fornybare energien setter vi en ny standard for utbyggingen i Kristiansand.

Hver bolig skal tilrettelegges med rørføringer fra sikringsskap/teknisk rom til tak slik at man enkelt kan etter montere solcellepanel.



TEGNFORKLARING

PBL §12-5 REGULERINGFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse, BBS1 - BBS5
- Boligbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 - BKS16
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB1 - BBB4
- Samnærte, BBH
- Energiplanlegg, o_BE1 - o_BE3
- Renovasjonsanlegg, o_BRE1 - o_BRE5
- Vann- og avløpsanlegg, o_BVA1

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV7, f_SKV8 - f_SKV10
- Fortau, o_SF1 - o_SF2
- Gaestun, f_SGT1
- Gang- og sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS3
- Annen veggrunn
- tekniske anlegg, o_SVT, f_SVT1 - f_SVT4
- Annen veggrunn - granntareal, o_SVG1 - o_SVG6
- Parkering, o_SPA1 - o_SPA7, f_SPA8 - f_SPA10

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur, o_G1 - o_G4, f_G5 - f_G14
- o_LEK1 - o_LEK4, o_NERMILJOPARK
- Turveg, o_SVD1, o_TV3, o_TV13
- Flområde, f_GF1, f_GF2, o_FR8, o_FR9, o_FR12, o_FR13

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsområde, FL2

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strømsone, VFS

PBL §12-6 HENSYNSSONER

a.1) Sikringssoner

- Friluftsoner, H140

a.3) Faresoner

- Flomfare, H320

c) Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring naturmiljø, H560_1 - H560_3
- Bevaring kulturmiljø, H570_1 - H570_2

LIJNETYPER

- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Grensse for fareområde
- Byggingsgrense
- Friluftslinje
- Regulert formålsgrensning
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grensse for angitt hensynszone
- Regulert statusterran

SYMBOLER

- Avkjørsel - både inn og utkjørsel

Horisontal skala 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
 Høydegrunnlag: N42000
 Dataleverantør: Nordica / Statens kartverk
 Utmålingsdato basiskart: 28.02.2018

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
RT: Endr. et. i ghevollt her: BBB4, BBH, BPS1, BKS1, SVT mm	20.02.2020		KMGGR

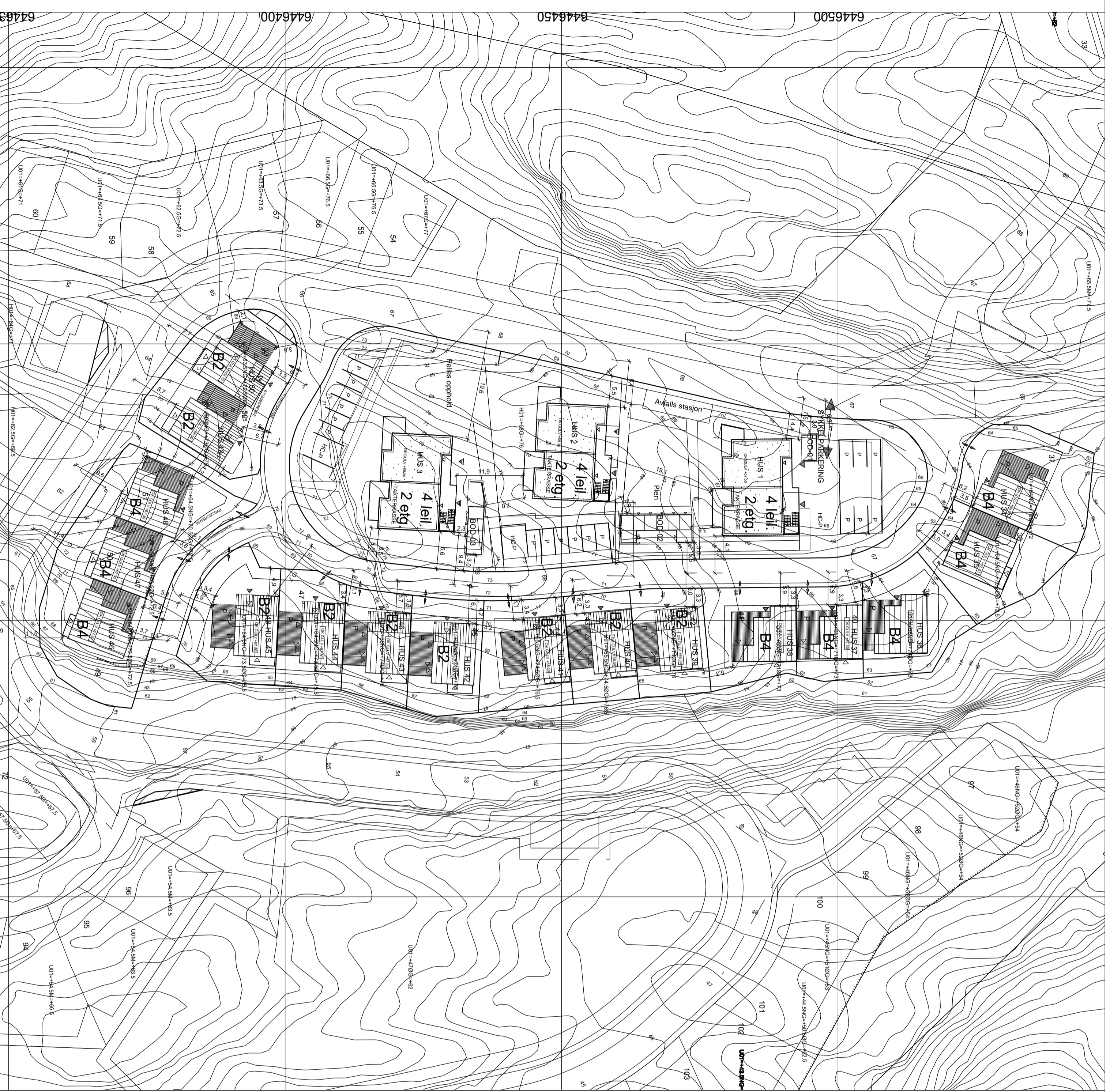
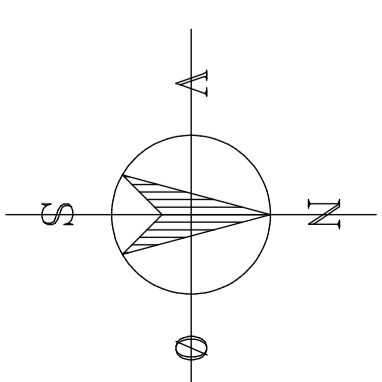
Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5
Detaljreguleringsplan, PlanID: 1520
 Kristiansand kommune

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
1. GANGS BEHANDLING	14.11.2019	198/19
UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN	19.12.19 - 07.02.20	
2. GANGS BEHANDLING		

BY- / KOMMUNESTYRETS VEDTAK: 27.05.2020, 60/20

COWI | **DRANAS** | **KMGR**

Målestokk: A4: 1:1000
 Kartblad: FKB: 1 meters kuber
 Forlagssjef: Drangsvann AS
 Dato: 29.10.2019



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENSIGE ARBEIDETILLER KONSTRUKSJONSSKAL, DVS ERSKJENNETT UTFRØNING, KILDEBYGG ETC.

TEGNINGSNAVN	SITUASJONSPLAN	DATE	18.04.2021	UTFRØBUD	J.N.	KONTROLLERT	LO.K.
--------------	----------------	------	------------	----------	------	-------------	-------

TILTAKSNER	OBOS Block Watne AS
------------	---------------------

BYGGEPASS	Drangsvann
-----------	------------

PROSJEKTNAVN	BK33-7 - HUS 34-50 og BBB2 HUS 1-3
--------------	------------------------------------

GNB.NR.	BBB2 67 / 233	MASTSTOK (STØRRELE)	FORMAT
KOMMUNE	BK33-7/67 / 161-177	TEGNINGSSTYRE	A2

HUSTYPER	Enebolig - kjedet	BOLIGTYPE	133
KJEDET	Enebolig - kjedet		

TEGNINGSNUMMER	137990101	KART	XX	ETASJE	A	FAG	UH	TYPE	71	DISCIPLIN	1	LOPNER	B	REVISJON	
----------------	-----------	------	----	--------	---	-----	----	------	----	-----------	---	--------	---	----------	--

OBOS
Block Watne

Agder
Enebolig - kjedet



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

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2018-05-15-18 fra 01.01.2019
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

- Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)
- Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)
- Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)
- Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)
- Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)
- Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)
- Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)
- Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)
- Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)
- Kapittel X. Tvisteløysing (§64)
- Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

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

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

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

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

§ 1a. Burettslagbustader

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

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

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

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

§ 1b. Eigarseksjonssameige

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

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

§ 2. Partane

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

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

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

§ 3. Avtalen

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

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

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

§ 5. Vågnaden for sending av melding

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

§ 6. Skadebotansvar

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

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

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

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

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

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

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

§ 8. Plikt til fråråding

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

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

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

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

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

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

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

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

§ 10. Tida for utføring

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

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

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

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

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

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

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

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

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

Ved overtakinga

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

§ 15. Overtakingsforretning

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

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

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

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

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

§ 16. *Seinare synfaring*

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

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

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

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

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

§ 18. *Dagmulkt*

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

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

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

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

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

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

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

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

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

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

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

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

§ 21. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 22. Skadebot ved heving

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

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

§ 23. Lemping av ansvar

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

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

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

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

§ 26. Manglande opplysningar

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

§ 27. Urette opplysningar

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

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

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

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

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

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

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

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

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

§ 30. Reklamasjon

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

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

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

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

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

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

§ 32. Retting av mangel og skade

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

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

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

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

§ 33. Prisavslag

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

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

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

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

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

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

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

§ 35. *Skadebot ved mangel*

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

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

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

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

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

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

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

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

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

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

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

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

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

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

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

§ 39. Rettsmangel

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

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

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

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

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

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

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

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

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

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

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

§ 45. Vågnaden for ytinga

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

§ 46. Betalingstid

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

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

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

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

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

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

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

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

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

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

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

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

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

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

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

§ 50. Forbrukarens medverknad

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

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

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

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

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

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

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

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

§ 54. Avbestillingsgebyr

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

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

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

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

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

§ 56. Stansing av arbeidet

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

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

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

§ 57. Heving

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

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

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

§ 58. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

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

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

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

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

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

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

§ 63. Reklamasjon

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

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

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

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

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

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

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

§ 66. *Ikraftsetjing*

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

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

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



VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

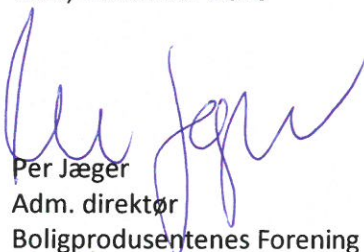
Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018



Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening