

TRYSILHUS – min bolig



ORGANISERING

TEKNISK INFORMASJON

FORVALTNING – DRIFT – VEDLIKEHOLD

KONTRAKTUELLE FORHOLD

Innholdsfortegnelse

1. Boligprosjektets organisering	7
2. Teknisk informasjon.....	8
2.1. Kvalitet	8
2.2. Reklamasjon.....	8
2.3. Energiklassifisering og konstruksjon.....	8
2.4. Konstruksjonen	8
2.5. Trinnlyd.....	9
2.6. Energiforsyning og oppvarming.....	9
2.6.1 Avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjon.....	9
2.7. Sanitærinstallasjoner	10
2.8. Elektroinstallasjoner	11
2.9. Tetthet og ventilasjon.....	11
2.10. Ventilasjonsaggregatet	12
2.11. Avgassing fra materialer og maling.....	12
2.12. Radon	12
3. Forvaltning, drift og vedlikehold.....	14
3.1. HMS.....	14
3.2. Vedlikehold varmeanlegg	14
3.3. Ventilasjon	14
3.3.1 Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.....	15
3.3.2 Lufting	15
3.3.3 Hva skal du passe på for å opprettholde et godt inn klima?	16
3.3.4 Hva er konsekvensen av feil bruk av boligen?	16
3.4. Energisparing	16
3.4.1 Vann	16
3.4.2 Belysning	16
3.4.3 Husholdningsapparater	17
3.4.4 Enøk-vurdering	17

3.5.	Bedre sikkerhet – forebygge skader	18
3.5.1	Elektrisk anlegg	18
3.5.2	Brannsikkerhet og rømning	18
3.6.	Oppvarming	19
3.7.	Elektriske installasjoner	20
3.7.1	Sikringsskapet	20
3.7.2	Overspenningsvern	20
3.7.3	Jordfeilvarsler	20
3.8.	Forberedt tilleggsmulighet	20
3.8.1	Rullestolbruker.....	20
3.8.2	Leiligheter i 2.etg er forberedt for senere montasje av løfteplattform	20
3.8.3	Innredning av loft.....	21
3.8.4	Tilkopling oppvaskmaskin og/eller kjøleskap, kaffemaskin el.lign. med vanntilkopling	21
3.8.5	Tilkopling av vaskemaskin.....	22
3.9.	Varmtvannsbereder.....	22
3.10.	Avstengningsventil.....	22
3.11.	Utvendig hagevanningskran	22
3.12.	Bygningskomponenter.....	23
3.12.1	Innerdører.....	23
3.12.2	Kjøkken- og baderomsinnredning.....	23
3.12.3	Sentralstøvsuger	23
3.13.	Omgjøring i bolig etter overtagelse	23
3.13.1	Overflatebehandling	23
3.13.2	Tekniske installasjoner.....	23
3.13.3	Endre planløsning	23
3.14.	Vedlikehold hus og bolig.....	24
3.14.1	Rengjøring.....	24
3.14.2	Snømåking	24
4.	Kontraktuelle forhold.....	25
4.1.	Salgsprospekt - (7)	25
4.2.	Avtale om kjøp av bolig – (2)	26

4.3.	Fargevalgsavtale – (4)	26
4.4.	Tilvalgsavtale – (4)	26
4.5.	Forandringsavtale – (4)	27
4.6.	Finansiering	27
4.7.	Forsikring – (5)	27
4.8.	Sameieforening	28
4.9.	Skjøte/pantobligasjon/seksjonering – (9)	28
4.10.	Tegninger – (3)	28

Denne dokumentasjonen er laget for dette prosjektet og din leilighet og dokumentasjonen skal være à jour pr overdragelse. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at enkelte endringer, skifte av leverandører etc kan gjøre at feil fremkommer i boligboka. Vi er takknemlig for skriftlige tilbakemeldinger vedrørende feil/mangler/gode tips.

Eier har ansvar for å utføre vedlikehold og reparasjoner, og fordi denne boka er et dynamisk dokument, har eier også ansvar for å ajourføre dette dokument når endringer gjøres, enten som notater på egne ark satt inn i permen, eller som notater direkte i dette dokumentet.

Dokumentasjonen dekker kravene gitt i Husbankens skriv "Lån og tilskuddsordninger til oppfølging og utbedring", kap. Helse, miljø og sikkerhet pkt. "samordnet forvaltning, drift, vedlikehold – minst fem

Trysilhus



1. Boligprosjektets organisering

Din leilighet, sammen med de øvrige boligene i prosjektet, vil utgjøre et boligsameie. Trysilhus vil stifte Boligsameiet når byggeaktiviteten går mot slutten og det blir behov for å dekke inn fellesutgifter og planlegge vedlikehold, inngå avtale om forsikring etc. Mer om dette er forklart i Boligboka under kapittel 4.

Styret i Boligsameiet vil bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og velges ut blant kjøpere i prosjektet. Dette foregår ved et stiftelsesmøte som Trysilhus vil innkalle til. På dette møtet vil det stiftes et styre og vedtektene for Boligsameiet vil bli vedtatt.

Styret har en sammensetning av 5 personer for alltid å kunne ha et flertall i de beslutninger som skal tas. Et styre velges for 2 år.

Styrets oppgaver kan være mangfoldig, men de viktigste oppgavene er:

- Bestemme fellesutgifter, legge budsjett for sameiet og vedta justeringer som er nødvendige for å holde Boligsameiet i drift.
- Innkalle til og holde sameiemøte minst 1 gang årlig.
- Inngå avtaler med revisor, forsikringselskap, snøbrøyting etc på vegne av sameiet.
- Foreta utvendige ferdigbefaringer med prosjektets entreprenør.
- Følge opp evt. reklamasjoner på fellesareal. Styret vil ikke ha som oppgave å følge opp reklamasjoner på de enkelte leiligheter dersom ikke særlige forhold tilsier at det er hensiktsmessig.
- Fakturere og inndrive fellesutgifter.
- Planlegge vedlikehold og dugnadsarbeid.
- Behandle søknader om diverse tiltak i boligsameiet eller fra beboere og evt. å innkalle til sameiemøte for gjennomgang av større saker.
- I enkelte sameier vil styret også ta del i beboerforeninger som opprettes, ofte i sammenheng med øvrig bebyggelse for å forvalte fellesområde innenfor et gitt areal.

Boligsameiet må sette seg inn i nødvendig lovverk som angår dets virke. Dette vil være eierseksjonsloven, naboloven, bustadoppføringsloven m.m.

Styret vil ha HMS ansvar for Boligsameiet og er pliktig å innføre rutiner for dette.

Styret må også rapportere inn regnskap for Boligsameiet til Skattevesenet og plikter å etterfølge lovens bestemmelser for selskaper og regnskap.

Boligsameiet kan også ta stilling til om det ønsker å etablere forretningsfører for bistand i dette ansvaret. Trysilhus har ikke budsjettet i beregning av fellesutgiftene for kostnader knyttet til forretningsførsel.

2. Teknisk informasjon

2.1. Kvalitet

Boligen oppfyller ved overlevering gitte kvalitetskrav og krav i medhold av tekniske forskrifter, TEK 10 og Husbankens skjerpet tiltaksmodell. Vi gjør oppmerksom på at endringer som du selv gjennomfører i boligen kan medføre at boligen ikke lenger oppfyller forskriftsmessige krav. Eksempler på dette er montering av downlights og/eller hulltaking i brannvegger, lydvegger eller yttervegger eller arbeider på badrom. Det samme gjelder arbeider på røranlegg, ventilasjonsanlegg eller elektrisk anlegg.

2.2. Reklamasjon

Du har 5 års reklamasjonsrett. For at reklamasjon skal gjøres gjeldende må det foreligge en mangel. Varsel om mangel skal fremføres for selger så snart som mulig etter at mangelen ble oppdaget. Kunden kan derfor ikke vente med å fremføre krav om reklamasjon til f.eks. 1-årsbefaring, dersom mangelen ble oppdaget kort tid etter overtakelsesbefaringen. I gitte situasjoner vil derfor reklamasjonsretten være tapt, selv om det ikke er gått 5 år.

Utbedring av feil og mangler som oppdages mellom overtakelse og ettårsbefaringen vil normalt bli utsatt til etter ettårsbefaringen. Dersom dette ikke er forenlig med normal bruk av boligen eller tiltak er nødvendig for å hindre ytterligere skader, vil forholdet utbedres så snart som mulig.

Alle reklamasjonsforespørsler og melding om mangler skal skje skriftlig, enten via www.trysilhus.no, til selger eller til utbyggerselskapet.

Ved henvendelser må det opplyses navn, adresse, seksjonsnummer og husnummer, samt telefon som vi kan nå kunden på.

2.3. Energiklassifisering og konstruksjon

Boligen og konstruksjon er energiberegnet etter NS 3031, TEK-SJEKK, og tilfredsstillende energiklasse A og har Gulgrønn oppvarmingskarakter.

2.4. Konstruksjonen

Konstruksjonen består av isolert ringmur og støpt plate på mark, med vannbåren varme i betonggulv i 1.etg. Ytterveggene er utført som prefabrikerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU vindtetting, 20cm isolasjon pluss dampsperre og innvendig utlekting for rørføringer og 5cm isolasjon. Dekke mellom 1.etasje og 2.etasje er betongelement type Daladekk med lydhimling i 1.etg og flytende gulv i 2.etg bestående av trinnlydplate 20mm og 22 mm hellimt spon over betongelement. Over lydhimling i 1.etg er det tekniske installasjoner og rørføringer. Det er 70mm isolasjon. Konstruksjonen oppfyller gjeldende krav til lyddemping og gir et mykt og behagelig gulv. På grunn av at trinnlydsplaten er porøs, vil det være mulig å observere en liten nedbøyning av gulvet i annen etasje med stor belastning. Badrom leveres som prefabrikkert badromsmodul, komplett med tekniske installasjoner. Modulen monteres direkte på utsparring i ringmur/såle og tilkoples elektro, fiber, vann og avløp. Takhøyde i badrom er ca 220cm. Det benyttes vinduer med

gjennomsnittlig U-verdi på 0,9 W/m²K. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

I takkonstruksjonen er det 40 cm isolasjon i horisontal del, 40 cm i knevegg og 35cm for øvrig.

Utvendig takteking med betongtakstein.

Leiligheter og utearealer oppfyller kravet til universell utforming. 2.etg planlagt for løfteplattform.

I utvendige boder er både vegger og gulv uisolert. Ved temperatursvingninger kan det oppstå kondens. Det må derfor ikke lagres ting der som ikke tåler svigninger i luftfuktighet og temperatur.

2.5. Trinnlyd

Dekke mellom 1. og 2.etg er utført i prefabrikerte betongelementer av typen Daladekk. Undergulvet i 2.etg legges flytende med trinnlydsplater under hel-limte sponplater. Konstruksjonen gir et mykt og behagelig gulv i 2.etg., og lydgjennomgangen oppfyller forskriftenes krav til trinnlydsdempning på 53 dB. Det er viktig å være klar over at trinnlyd oppleves lavere i 2.etg enn i 1.etg, og at trinnlyd slik forskriften og standarden definerer det er **gjennomsnittsverdi over alle målte frekvenser**.

Lydmålinger viser at våre dekker gir god dempning i de høyere frekvenser, tilsvarende musikk og tale, og noe lavere dempning for de lavere frekvenser, tilsvarende basslyder og lyd fra personer som går over gulvet. Det må også opplyses at opplevelse av lyd er relativt subjektiv. Norsk Standard opererer med noe som betegnes som «20% utilfredse». Dette innebærer at man f.eks. ved oppfyllelse av forskriftenes krav på 53dB, vil fortsatt 20% oppleve dette som utilfredsstillende.

2.6. Energiforsyning og oppvarming

2.6.1 Avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjon

Boligen er levert med en avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjonsanlegg som gir oppvarming via vannbåren varme. Anlegget er et komplett og moderne system for oppvarming og produksjon av varmtvann til boligen som skal dekke minimum 60% av boligens energibehov basert på fornybar energi. NIBE F 470 er en avtrekksvarmepumpe med tillufts batteri. Den har innebygget likestrømsvifter og varmtvannsbereder som er levert med korrosjonsbeskyttelse av kopper. Det er en innebygget el-kolbe. Anlegget inneholder akkumulatortank og sirkulasjonspumpe. Energi gjenvinnes av ventilasjonsluften og tilføres varmepumpen, hvilket derved reduserer energikostnadene. Enheten ventilerer huset, leverer varme og bereder varmtvann. NIBE F 470 leverer energi til varmekretser for lavtemperatursystemer. Dette gir en effektiv energisparing og reduserer utslipp av karbondioksid.

Fremføringstemperatur fra varmepumpen er mellom 35 og 45° (temperaturen i turledningen til gulvvarmesløyfer).

NB! Dersom det er parkett må temperaturen ikke overstige den forhåndsinnstilte verdien!

Virkningsgraden for en avtrekksvarmepumpe påvirkes ikke av utetemperaturen, men av luftmengden og fremføringstemperaturen. Innetemperaturen påvirker ytelsen litt, men de fleste brukere ønsker og har en stabil innetemperatur.

Anlegget er forhåndsinnstilt slik at det er beregnet å gi en optimal effekt for leiligheten. Vi anbefaler ikke våre kunder å endre på denne innstillingen uten at vedkommende har særskilte kunnskaper. **Feil innstillinger kan medføre skade på leiligheten eller anlegget, og vil kunne påvirke garantiforholdet og reklamasjonsrettigheter.** Vi har derfor lagret denne innstillingen i en USB – stikk, slik at vi kan resette anlegget til anbefalte verdier dersom noen har foretatt innstillinger som påvirker sentralen.

Anlegget er utstyrt med et elektrisk varmeelement på 6 KW montert i varmtvannsbereder for at anlegget skal holde en jevn temperatur i boligen selv i perioder med høyt forbruk. Varmeelementet er trinnløst pr 2 kilowatt, dvs at elementet legger inn 2 kilowatt inntil innstilt temperatur er oppnådd, dersom dette ikke er tilstrekkelig, legges inn ytterligere 2 kW osv.

Tappevann er innstilt på 55 °C. Volum er 170l tappevann, 200 l ved 40°C.

Varmedistribusjonen i leiligheten skjer via en viftekonvektor som er montert bak nedforet himling i taket i gangen. Viftekonvektoren er koplet til avtrekksvarmepumpen og forsynes med varmt vann som fordeles ut i leiligheten ved en vifte. Konvektoren er termostatstyrt og hastigheten på viften kan reguleres. Soverom 1 og 2 forsynes med varmluft via kanaler som kommer ut i vegg mot gang. Kanalen avsluttes med ventilrister som kan reguleres manuelt. Baderommet i 2.etg. har vannbåren gulvvarme.

Anlegget er utstyrt med en rekke alarmsystemer som varsler dersom det er feil i anlegget. Anlegget er også utstyrt med en alarmlogg, som gjør service enklere, og avvik kan avleses i ettertid med type feil, når den oppstod, og når den ble utbedret/avstilt.

Ved leveranse av innredet loft leveres det radiator til soverom 3 og bad, og dersom det bestilles fliser på baderom på loft, blir det levert vannbåren gulvvarme.

Ved leveranse av utvidet leilighet, blir det ført frem varmekanal til vegg mot soverom med stillbar ventilrist. Kanalen kasses inn på soverom over garderobeskap.

2.7. Sanitærinstallasjoner

Leiligheten har en prefabrikkert baderomsmodul. I modulen er det plassert teknisk utstyr og installasjoner som forsyner leiligheten. Utstyret er plassert slik at det er tilgjengelig fra boden.

Utstyr for sanitæranlegg

- Samlestokk for gulvvarme i eget fordelerskap for varmesløyfer med aktuatorer med trådløs overføring til romtermostater
- Vanninntak (hovedstoppekran og vannmåler) i fordelerskap for tappe vann
- I NIBE F470: varmtvannsbereder på 170 l, akkumulatortank 70l, elektrisk varmeelement på 6KW
- Baderomsmodul har vegghengt WC med skjult systerne og komplett vvs installasjon som vist på tegninger
- Vanntåkeanlegg med takmonterte dyser i alle rom. Fordelerskap i taket i baderomsmodul

Installasjonen er utført som såkalt "rør-i-rør", noe som medfører at eventuell lekkasje i rørføring skjult i vegg vil fremkomme som lekkasje i koblingsskap i boden. Defekt rørføring skal derfor kunne skiftes ut uten å måtte åpne vegger eller himlinger.

For å kunne nøytralisere en eventuell legionellaoppblomstring i varmvannsbereder, i og med at tappevann er satt på 55°C, kjører anlegget selv automatisk hver 15.dag et legionellaprogram som innebærer at tanken varmes opp til 65°C. Ønskes høyere eller lavere temperatur på varmtvann, kan dette reguleres.

Det er en luke i gulvet i boden over oppstikk for vann, strøm, fiber og avløp.

2.8. Elektroinstallasjoner

Utstyr for Elektroteknisk anlegg

- Elektrofordeling for boenheten
- Overbelastningsvern for boligen
- Kombinerte vern for alle kurser (Jordfeilautomat)
- Overspenningsvern
- Plass for energimåler
- Plass for utstyr til signalanlegg (antenne/telefoni/bredbånd)

Til anlegget hører kursanvisning, samsvarserklæringer og FDV informasjon. Denne dokumentasjonen skal ALLTID oppbevares i sikringsskapet.

Elektriske installasjoner i boligprosjektet utføres av autorisert elektroentreprenør (se organisasjonsplan). Elektroentreprenør har selvstendig ansvar for at elektroinstallasjonene er i henhold til gjeldende lover og regler, og har ansvar for dokumentasjon og kontroll av ferdig anlegg.

Det er imidlertid viktig å merke seg at etter overtagelse av boligen er det eier eller bruker som er lovpålagt å se til at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Eiere og brukere må derfor kontakte autoriserte elektroentreprenører for å foreta jevnlig tilsyn av sitt elektriske anlegg.

Lovpålegget gir ikke retningslinjer for hvor ofte anlegget skal ha tilsyn, men generelt oppfattes det som tilstrekkelig med tilsyn hvert annet år. En fornuftig ordning er at sameiet inngår avtale med autorisert elektroentreprenør om samlet tilsyn for alle eierseksjoner, og da med tanke på den kollektive brann- og trygghetsforebyggende virkning det medfører.

2.9. Tetthet og ventilasjon

Denne boligen oppfyller forskriftenes og Husbankens krav til tetthet. For leiligheter i 2.etg innebærer dette at tetthet er bedre 1,9 luftvekslinger* pr. time. Dette tallet er forholdstallet mellom tilført luftmengde og volumet av boligen ved et undertrykk/overtrykk på 50Pa. Dette innebærer at leiligheten er meget godt tettet for luftlekkasjer i selve konstruksjonen.

Leiligheten er derfor levert med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Anlegget er kontrollert og innstilt slik at det leverer forskriftsmessige mengder tilluft og avtrekk. Din bruk av boligen vil påvirke inneklimate og feil bruk av boligen vil kunne få uheldige konsekvenser.

*Definisjon Luftveksling= Mål for luftfornylelse, angitt ved forholdet mellom tilført luftmengde pr. time og rommets volum – også kalt luftvekslingstallet. I forhold til tetthet måles dette ved 50Pa overtrykk/undertrykk. Ved måling ved ventilasjon er dette et mål på luftfornylelsen og derved antall m³ som tilføres og trekkes av i boligen pr time. Tallet er beregnet gjennomsnitt for 1. og 2.etg (for en 6-mannsbolig)

2.10. Ventilasjonsaggregatet

Leilighetene er levert med balansert ventilasjonssystem. Aggregatet er plassert i øvre del av NIBE F470 på boden, i nisjen i baderomsmodulen. Aggregatet henter frisk luft fra kanal med ventilrist plassert i yttervegg. Frisk luft trekkes inn i boligen via egen tilluftsvifte og uteluften varmes opp gjennom en varmegjenvinner som tar opp energien i den varme avtrekksluften. Anlegget er dimensjoner slik at summen og luft tilført boligen er lik summen av avtrekk. Det er avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Det er tilluft til begge soverom og stue. Kanaler ligger skjult bak nedforet himling i gangen og avkast og friskluft føres i isolerte kanaler i bjelkelaget. Tillufts- og avtrekksventiler i tak eller vegg. I boden er kanalene synlige i taket. Det er separat avtrekk fra kjøkkenhette med avkast over tak. Anlegget i hver leilighet er helt separert fra andre anlegg. På taket blir imidlertid avkast fra kjøkkenventilator 2 leiligheter ført over tak i samme takhatt.

Ventilasjonsanlegget reguleres via reguleringstablået som er montert i gangen. Anlegget er forhåndsinnstilt og bruker trenger kun å regulere hastigheten. Her kan man enkelt justere opp hastigheten på anlegget, som er ønskelig ved dusjing og ved klesvask. Temperaturen på tilluften er termostatstyrt og dette innebærer at temperatur i ventiler blir konstant, selv om utetemperatur synker. Det anbefales ikke at kunden endrer på de fabrikkinnstilte temperaturer og hastigheter på viftene, da dette kan medføre fare for inneklimateet.

NB! Dersom anlegget avstenges eller innstillinger endres, kan dette medføre skade på leiligheten, som fuktskader, heksesot eller andre skader som påvirker inneklimateet og innemiljøet. Det er likeledes viktig at overflater i leiligheten rengjøres jevnlig og at filter i ventilasjonsanlegget rengjøres i henhold til FDV anvisning. I motsatt fall kan ventilasjonsanlegget og kanaler bli tilsmusset og medføre spredning av støv. Støv på filtere kan også medføre redusert varmetilførsel og økt belastning på anlegget. Dersom det oppstår senere reklamasjoner knyttet til slike forhold som nevnt under dette punktet, og det viser seg at dette skyldes forhold som eier er ansvarlig for, kan reklamasjonsretten gå tapt.

2.11. Avgassing fra materialer og maling

Materialer og maling som er benyttet i boligen er miljøvennlige. Vannbasert maling avgir noe avgassing første året og byggematerialer inneholder også høyere fuktighet enn en ferdig uttørket bolig. Det er derfor behov for økt ventilasjon og lufting første år.

2.12. Radon

Trysilhus sine boliger er sjekket og kontrollert med hensyn til radonkonsentrasjon i grunnen og boligens radonkonsentrasjon er lavere enn forskriftenes krav på 200bq/m³. Våre boliger er utstyrt med radonsperre mot grunnen og har i tillegg en radonfelle som kan koples til ventilasjonsanlegget hvis radonmålinger viser verdier over 100bq/m³.

Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, mest i uranrik granitt og alunskifer. Radon har liten evne til å binde seg til andre stoffer og kan derfor lett trenge inn i bygningene sammen med jordluft, gjennom sprekker i grunnmur. Radonkonsentrasjonen i jordluft kan være svært høy. Jordluft kan sive inn i bygninger fordi lufttrykket i inneluften ofte er lavere enn i grunnen. Innånding av luft med mye radongass er påvist helsefarlig.

3. Forvaltning, drift og vedlikehold

3.1. HMS

Ca. 75-80 prosent av energiutgiftene dine går til oppvarming av boligen din og til varmtvann.

Anbefalte innetemperaturer:

Oppholdsrom:	20-22 C
Kjøkken:	20 C
Gang/entré:	18 C
Soverom:	15 C
Bad:	22-24 C

De anbefalte innetemperaturene er selvsagt veiledende.

Det går an å redusere oppvarmingsutgiftene uten å redusere komforten. Poenget er å bruke varmekildene på en slik måte at det blir tilstrekkelig varmt på rimeligste måte – samtidig som du får et best mulig inneklima.

3.2. Vedlikehold varmeanlegg

Anlegget består av en teknisk enhet som både dekker behovet for tappevann og vannbåren varme. Trysilhus anbefaler derfor at det tegnes felles vedlikeholds- og tilsynsavtale med kompetent firma om årlig tilsyn og kontroll med anlegget.

Det er viktig at kunden selv ikke foretar endringer av innstillinger i sentralen. Anlegget er utstyrt med en rekke alarmfunksjoner. Kunden skal spesielt være oppmerksom på alarm for tette filter. Anlegger er forhåndsinnstilt på rengjøring av filter hver 3. mnd. Se pkt 3.3.1 for filterrenhold. Bruker bør samtidig sjekke om trykket i anlegget er korrekt. Dette gjøres ved å åpne døren på høyre side og ta ut serviceluken nederst. Her er en trykkmåler som viser trykket. Dette skal være mellom 0,5 og 1,5 bar. Dersom anlegget er over eller under dette nivået, kontakter du installatør.

Varmtvannsberederens sikkerhetsventil slipper noen ganger ut vann etter en vanntapping. Det skyldes at kaldtvannet som tas inn i varmtvannsberederen ekspanderer ved oppvarming, slik at trykket øker og sikkerhetsventilen åpner. Gulvet under varmeanlegget er vanntett og koplet til avløp. Det er ikke unormalt at det sporadisk kommer vann frem her. Dersom dette skjer ofte, skal installatør kontaktes. Øvrige innstillinger og justeringer må kun skje etter konsultasjon og instruks fra kompetent installatør.

Filter på viftekonvektor må støvsuges regelmessig og minst 2 ganger pr år bør filter demonteres og støvsuges fra begge sider, samt renhold av kammere på begge sider av viften.

3.3. Ventilasjon

Når luftkvaliteten inne blir dårlig, er luften på en eller annen måte forurenset.

Forurensningskilder kan være avgassing fra møbler og bygningsmaterialer, huslige aktiviteter, utsondring fra mennesker, røyking etc. Forurensningen kan reduseres – enten ved å fjerne kilden eller ventilere den bort. Fjerner du forurensningskildene, slipper du den stadige utluftingen og unngår dermed å sløse med energien.

Ventilasjonen i boligen din skal bidra til å gi deg en tilfredsstillende luftkvalitet med tanke på helse og komfort. Men like viktig er det at ventilasjonen skal motvirke kondensskader, råte og mugg.

Luftfuktere er oftest unødvendig. Daglige gjøremål som matlaging, kaffekoking, klesvask og vanning av planter gir fort en relativ fuktighet på opp mot 40-50 prosent når luftutskiftingen i huset er lav. Friske mennesker tåler godt en luftfuktighet ned mot 20-30 prosent. Anbefalt luftfuktighet er 30-60% RF.

Når vi opplever at inneluften kjennes ubehagelig tørr, er det vanlig å tro at luftfuktigheten er for lav. Som regel er den egentlige årsaken forurensninger i luften. Samme følelse kan vi få når romtemperaturen er for høy.

3.3.1 Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Vedlikehold av kjøkkenhette består i rengjøring av fettfilter, som enkelt demonteres ved å skyve til siden festeanordninger på undersiden av hette. Fettfilter kan rengjøres i oppvaskmaskin.

Ved filtervedlikehold følges brukerveiledningen «Stell av F470». Filter i ventilasjonsanlegget tas ut av anlegget ved å åpne toppdekselet. Filter støvsuges og renses manuelt – uten vann - og samtidig sjekkes selve kammeret der filteret satt, slik at støv og smuss fjernes. Dersom filter er beskadiget, må nytt filter bestilles. Ikke under noen omstendigheter må anlegget kjøres uten filter montert. Fliter byttes ca hvert 2. år.

Avtreks- og tilluftsventiler:

Kontrollere og rens ventiler minimum 1 gang per år. Avtreks og tilluftsventiler er forhåndsinnstilt slik at de gir korrekte luftmengder og balanse mellom tilført luft utenfra og avtrekk. Endringer av innstillinger vil føre til ubalanse og over- eller undertrykk, eller økt eller redusert luftmengde. Korrekt innstilling fremkommer av vedlagte innreguleringsmal.

Luftspalte under dører til bad og bod sørger for lufttilgang til disse rommene når døren er i lukket posisjon. Luftspalter under dører sørger for luftvandring i boligen og skal ikke tettes til!

Husk at ventilenes funksjon er å **ventilere** boligen, **lufting** skjer ved å stille dører/vinduer i åpen stilling i korte tidsrom (5-10 min.). Ved normal innstilling på avtrekksvifte vil luften i boligen være skiftet ut på 100 minutter.

3.3.2 Lufting

Når du lufter, gjør det effektivt. Sett opp full gjennomtrekk en kort stund. Med vinduet på vidt gap, skiftes all luft ut i løpet av få minutter. Termostaten på ovnen under vinduet reagerer raskt på den kalde luftstrømmen – det kan derfor være lurt å skru av ovnene.

Lange utluftinger kjøler ned vegger og inventar, og du bruker unødig mye energi på å varme dem opp igjen.

3.3.3 Hva skal du passe på for å opprettholde et godt inneklima?

- Du bør sørge for at filter skiftes regelmessig. Vi anbefaler at du renser 2 ganger pr år. Når du renser filter bruker du støvsugeren for å rengjøre inne i anlegget.
- Anlegget skal kjøres på forhåndsinnstilt hastighet ALDRI lavere, og første driftsår anbefaler vi at anlegget kjøres på forsert så mye som mulig. Et tips: sett anlegget på forsert når dere reiser bort eller er på jobben. For mer detaljer informasjon, se produktinformasjon fra leverandøren.
- Pass på å ha et hyppig renhold av leiligheten og unngå at det bygger seg opp støv. Støv blir sugd inn i ventilasjonsanlegget og samles opp av anleggets filter. Blir det mye støv vil dette kunne sette seg av i kanaler og dette kan etter hvert bli et problem. Når du vasker og støvsuger bør du lufte godt samtidig
- Første år skal du være forsiktig med overdrevent bruk av stearinlys og oljelamper. Skal du bruke lys, anbefaler vi at du ikke bruker billigprodukter som avgir mye sot. Kombinasjon av ny bolig, miljøvennlige materialer, tette boliger og sotpartikler er uheldig og kan gi heksesot. Se vedlagt informasjon fra Mycoteam.

3.3.4 Hva er konsekvensen av feil bruk av boligen?

I enkelte tilfeller kan det oppstå Heksesot i leiligheten. Dette skyldes ofte en kombinasjon av lite lufting, lav effekt på ventilasjonsanlegget, bruk av stearinlys/oljelamper. Se for øvrig informasjon fra Mycoteam. I ekstreme tilfeller kan manglende ventilasjon føre til sopp og muggvekst. I andre tilfeller kan kombinasjon av manglende renhold og ventilasjon medføre at det blir helsefarlig oppbygging av støvpartikler i anlegget og i leiligheten. Se informasjon fra Mycoteam og Norsk Astma - og allergiforbund. Dersom heksesot oppstår første år og dette ikke skyldes forhold som nevnt over, vil Trysilhus bekoste utbedring. Feil og mangler som skyldes feil bruk av boligen kan medføre tap av reklamasjonsretten.

3.4. Energisparing

3.4.1 Vann

Omkring 15-20 prosent av ditt totale energiforbruk går med til varmtvann. Det er særlig til dusj og bad det går med mye varmtvann. Står du unødvendig lenge i dusjen og lar det varme vannet strømme fritt? Skyller du oppvask i rennende varmt vann? Kanskje er temperaturen på vannet i varmtvannsberederen også unødvendig høyt? Vi har innstilt varmtvannet på 55°C. Slik reduseres også faren for skolding.

Alt det varme vannet du tapper ut av berederen din, erstattes i prinsippet av kaldt vann som må varmes opp igjen. Leiligheter med luft til vann varmepumpe vil imidlertid ha forvarmet vann til dusj og oppvaskemaskin og har derfor et betydelig reservoir.

3.4.2 Belysning

I Norge bruker en gjennomsnittshusholdning over dobbelt så mye energi til belysning som de gjør i våre naboland.

En av grunnene er av vi ikke er flinke til å slå av lyset - slå av lyset der du ikke trenger å ha det på. Det er ingen grunn til la lyset stå på i rommet når det ikke er i bruk! Selv om vinteren – når vi har glede av lysvarmen til oppvarming – er dette en dyr måte å varme opp på, fordi kostnadene til selve lyskilden kommer i tillegg til energiprisen.

Det finnes flere typer elektriske lyskilder enn de vanlige glødelampene. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20 prosent av energien. De varer dessuten lenger.

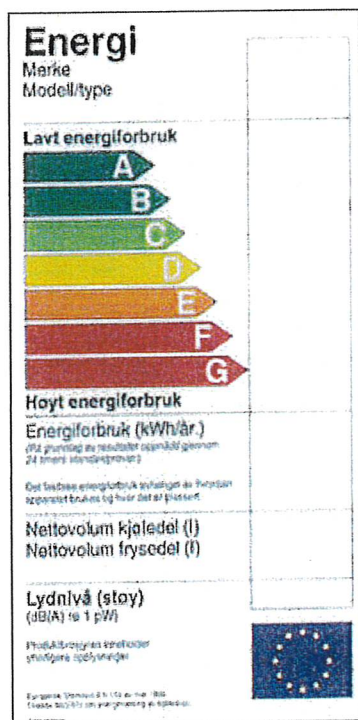
3.4.3 Husholdningsapparater

Velg apparater som er merket med A eller B. Disse har lavest strømforbruk.

Skal du kjøpe et nytt husholdningsapparat, lønner det seg å sjekke energimerkingen.

Nye hvitevarer, kjøleskap, fryserer og kombinasjoner av disse, samt vaskemaskiner og tørketromler skal være energimerket, slik at du som forbruker kan bli oppmerksom på energibruken.

Se illustrasjon.



3.4.4 Enøk-vurdering

Enøk-sentrene i Norge tilbyr gratis energivurdering av boligen din. Du får også råd om hva du kan gjøre for å redusere forbruket.

3.5. Bedre sikkerhet – forebygge skader

3.5.1 Elektrisk anlegg

Det er eier som har ansvaret for at det elektriske anlegget i husstanden til enhver tid tilfredstiller sikkerhetskravene som er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Huseieren er også ansvarlig for at det ikke brukes eller kobles til elektrisk utstyr slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:

- Å være oppmerksom på faresignal som varme sikringer og stikkontakter, lysbuer/gnister eller tilløp til dette (tegn på dårlig kontakt)
- Å få kontrollert anlegget på bakgrunn av faresignal
- Å få reparert og utbedret mangler som blir avdekt

Den som installerer eller gjør endringer på eksisterende anlegg har plikt til å gi tilfredsstillende dokumentasjon og samsvarserklæring til eier av anlegget. Dokumentasjonen viser at anlegget er i samsvar med sikkerhetskrav i forskrift om lavspenningsanlegg.

Som eier av anlegget skal man til enhver tid ta vare på denne dokumentasjonen slik at den er tilgjengelig ved senere endringer, ved salg av bolig, og ved kontroll av del lokale eltilsynet. Dokumentasjonen skal oppbevares i, eller i nærheten av sikringsskapet. Dokumentasjonen skal oppbevares helt til anlegget fysisk er fjernet, og dokumentasjonen kan legges til grunn ved eventuell reklamasjon dersom det viser seg at sikkerhetskravene ikke er oppfylte.

3.5.2 Brannsikkerhet og rømning

Vanntåke

Leiligheter i 1.etasje har vanntåkeanlegg. Anlegget utløses av øket temperatur i rommet og når temperaturen overstiger ca 57 grader rundt en eller flere dyser, åpnes denne, og vanntåke sendes ut med 36l/minutt fra den/de berørte dyse(r). Sikkerhetsmessig er dette den beste brannsikkerhet som kan tilbys i dag. Vanntåkeanlegg gir økt overlevelsesmulighet i tilfelle brann, i tillegg til sterkt redusert spredning av brann, og ved et branntilløp stoppes brannen meget tidlig.

Økt sikkerhet

Vanntåkeanlegg i 1.etg gir ikke bare økt sikkerhet til beboere i 1.etg, men også for personer i seksjoner i 2.etg. Dette på grunn av økt sikkerhet ved eventuell rømning forbi branncelle i 1.etg. I tillegg til vanntåkeanlegg leveres leiligheten med 1 brannvarsler, som er montert i gangen, og komfyrvakt.

Komfyrvakt

Leiligheten er utstyrt med komfyrvakt som har en sensor som registrerer temperaturen over komfyren. Dersom denne blir for høy, stenges el-tilførselen til komfyren. Dette vil forhindre brann hvis man for eksempel får tørrkoking av en kjele hvis man glemmer å slå av platen.

Røykvarsler

Brannvarslerne i 1., 2. og loftsetasje er seriekoblet og nettilkople. Seriekopling vil si at når en brannvarsler utløses vil brannvarsler i alle etasjene blir utløst samtidig. Nettilkopling innebærer at brannvarsler er tilkople strømnettet og at de fungerer selv om batteriet er dårlig. NB! Batterier er den ekstra sikkerhet som er nødvendig for at du skal varsles dersom brann oppstår og nettilkopling svikter av ukjent årsak (tordenvær, brann, etc.). Test av seriekopling foretas ved å holde inne testknappen i inntil 1 minutt. Melderen sender ut et signal ca hvert 50. sekund som fanges opp av de andre melderne. Melderen i naboseksjonen kan derfor slå ut etter bare noen sekunders test.

HUSK BATTERIBYTT 1 GANG PR ÅR. Ved bytte av batteri i brannvarsler, kontroller at varsler virker når nytt batteri er montert!

Rømningsveier

Tegninger og bilder som viser plassering av pulverapparat, samt rømningsveier finnes under kap. 3 i permenn. Gjør deg kjent med bruk av pulverapparat og rømningsveier.

Brannkonsept

3.6. Oppvarming

Som nevnt i tidligere kapittel er boligen utstyrt med vannbåren varme med gulvvarmesløyfe på badet og viftekonvektor innebygget i nedforet himling i gangen som varmer opp stue/kjøkken og evt loftstue. Fra viftekonvektor går det en varmluftkanal til hvert soverom på hovedplanet. Temperatur i stue/kjøkken reguleres med trådløs termostat og regulering av temperatur på soverom skjer ved å åpne eller stenge tilluftskanalen til soverommet. Soverom 3 på loft har radiator som reguleres ved ventilen. Dette gjør det mulig å regulere temperaturen individuelt i hver av disse sonene.

Termostater er trådløse. Regulering skjer ved at ønsket temperatur stilles inn og at denne bekrefte ved å trykke inn hjulet (avhengig av type). Termostaten har et innebygget batteri som må byttes ca hvert 2. år.

NB! Temperaturen på badet er ferdig innstilt og skal normalt ikke reguleres. Ikke under noen omstendigheter må ventilen til gulvvarmen avstenges, fordi denne fungerer som by-pass for varmesløyfene. På grunn av varmepumpens egenskaper, vil temperaturen på badet oppleves lavere på sommertid. Ventilen er plassert i fordelerskapet i boden.

3.7. Elektriske installasjoner

Bortsett fra de forhold som er nevnt i dette kapittelet, skal alt arbeid på anlegget og installasjonen skje av autorisert elektriker/selskap. Eventuelle tilleggsarbeider eller endringsarbeider skal ha samsvarserklæringer som skal vedlegges øvrig dokumentasjon og **ALLTID** oppbevares i sikringsskapet.

3.7.1 Sikringsskapet

I sikringsskapet er kursfortegnelsen og strømmåler for det elektriske anlegget.

Strømmåler leses av ved overtagelsen av boligen og selger overfører abonnementet til kjøper. Fra 2017 skal alle strømmålere være fjernavlesbare. Dersom dette ikke er montert i din bolig, vil kraftselskapet bytte denne etter nærmere avtale.

3.7.2 Overspenningsvern

Overspenningsvernet beskytter mot uventet endring i elektrisk spenning. Det er montert overspenningsvern som vil beskytte tilkoplede utstyr for plutselig økning i spenningen, f.eks. ved lynnedslag. Har man tilkoplede spesielt ømfintlig utstyr, bør det monteres FINVERN så nært opp til utstyret som mulig. Eksempler på ømfintlig utstyr er datautstyr.

3.7.3 Jordfeilvarsler

På hver sikringskurs er det innebygget en jordfeilautomat. Denne slår ut dersom det er jordfeil på kursen. Spenningen vil ikke kunne koples inn igjen så lenge jordfeilen eksisterer. Prøv derfor å kople fra alle elektrisk maskiner/apparater, og kople til spenningen igjen. Dersom sikringen fortsatt slår ut, er det jordfeil i anlegget og installatør kontaktes. Dersom spenningen er til tilbake, kople til ett apparat om gangen inntil jordfeilautomaten igjen slår ut. Du vet nå hvilket apparat som har jordfeil, og som ikke kan tilkoples før det eventuelt er reparert.

3.8. Forberedt tilleggsmulighet

3.8.1 Rullestolbruker

I stue og kjøkken er det koplingsboks i bryterpanel på yttervegg og ved åpning til gang hvor man kan montere stikkontakt i bryterhøyde (rullestolbrukere). I bryterpanel på yttervegg i kjøkken er det koplingsboks med føringsrør frem til benkeskap i hjørne, slik at man kan installere magnetventil på stoppekran (rullestolbrukere).

3.8.2 Leiligheter i 2.etg er forberedt for senere montasje av løfteplattform

I henhold til Husbankens krav skal alle boliger være universelt tilgjengelige. Trysilhus har derfor tilrettelagt 2.etg med slik utforming, men løfteplattform er ikke etablert. Dersom det oppstår behov for etablering av slikt hjelpemiddel, skal dette etableres på anvist plass, på bakkeplan mellom gangvei til hhv 1. og 2.etg.

Beboere i 1.etg og sameiet er følgelig informert om dette gjennom denne informasjonen og gjennom tinglyst erklæring og kan ikke motsette seg eller kreve erstatning eller kompensasjon i

tilfelle slik installasjon blir aktuell. Vis a vis bygningsmyndigheter vil slik installasjon være meldepliktig. Naboer og gjenboere og sameiet skal derfor samtykke. Siden etablering skjer på sameiets grunn, er det tinglyst en erklæring på seksjon i 2.etg om rett til etablering av løfteplattform. Alle kostnader ved etablering skal dekkes av seksjon i 2.etg.

3.8.3 Innredning av loft

Leiligheten er forberedt for innredning av loft.

Innredning av loftet er en teknisk og håndverksmessig krevende prosess som krever erfaring og kompetanse. Kontakt stedlig bygningsmyndighet for å avklare tillatelser og formaliteter. Vi anbefaler ikke slik innredning for selvbyggere uten spesiell kompetanse.

Det er foretatt energiberegning av en slik konstruksjon og det forutsettes at eier oppfyller disse kravene ved omgjøring fra kaldt loft til innredet loft. I forutsetningene ligger at horisontale flater mot kaldt loft skal ha 40cm isolasjon, i knevegger 35cm, i skråtak 35 cm og i vegg ved takforskyvning 25 cm isolasjon. Det beholdes en minimums-isolasjon mellom varm del i 2.etg og loft på 7,5 cm. All isolasjon skal ha lamdaverdi tilsvarende Glava Proff. Hvis det benyttes isolasjon fra annen fabrikant må lamdaverdi sjekkes og dersom denne er lavere skal det benyttes tilsvarende mer isolasjon.

Det medfølger håndrekke og rekkverk til ferdig loftstrapp. Ventilasjonskanaler skal koples til ventilasjonsanlegget og det er klargjort for varmt og kaldt vann til badet på loftet.

VIKTIG! I følge teknisk godkjenning av boligene etter TEK10 og Husbankens skjerpet tiltaksmodell er det ikke anledning til å benytte elektrisk varmekabel eller elektriske panelovner til permanent oppvarming. All oppvarming skal skje med vannbåren varme, både på badet og på soverom på loftet. På badet løses dette med radiator eller vannbåren gulvvarme og på soverom med radiator.

Gulv over og på hver side av badetromsmodul må forsterkes. På grunn av at loftet er isolert med 40cm isolasjon, og i noen tilfeller med blåseull i 55 cm tykkelse, vil innredning av loftet ikke være egnet å utføre mens leiligheten bebos. Det vil oppstå stor støvdannelse som ikke gjør boligen egnet for beboelse.

Det er meget viktig at innredning av loftet sikrer en uhindret luftspalte mellom takplater og vindtetting på minimum 50mm, og at det sørges for krysslufting under og over takvindu. I tillegg er det viktig at dampsperre etableres helkontinuerlig fra underside av takstol i 2.etg til hanebjelke på loft.

3.8.4 Tilkopling oppvaskmaskin og/eller kjøleskap, kaffemaskin el.lign. med vanntilkopling

På underside av blandebatteri er det gjort klart for tilkopling av tilførselsvann til oppvaskmaskin.

På avløpsstamme finnes avgrensning for tilkopling av avløpsvannet.

Stikkontakt for oppvaskmaskin finnes inne i benkeskap, og det tas hull i skroget på benkeskap for å få koplek til oppvaskmaskinen. Tilkopling av oppvaskmaskin skal utføres av autorisert rørlegger.

VIKTIG! Ved montasje av vanninstallasjon som nevnt over er det i hht til Teknisk forskrift §13-20 og veiledning til teknisk forskrift krav om at denne skal monteres sammen med en lekkasjestopper. Installasjon **skal** skje av autorisert rørlegger. Dersom dette ikke er gjort, vil forsikringselskapet til sameiet/kunde/nabo kunne kreve kostnader ved eventuell vannskade som skyldes feil/mangelfull montasje av oppvaskemaskin helt eller delvis dekket av kunden. Forholdet vil også representere et brudd på byggeforskriftene og være en mangel ved eventuelt senere salg.

3.8.5 Tilkopling av vaskemaskin

Vaskemaskin er beregnet montert på bad til side for innredning. Her finner man stikkontakt, avløp og kran for oppkopling av vaskemaskin. Oppkopling av vaskemaskin **skal** utføres av autorisert rørlegger.

3.9. Varmtvannsbereder

Ved overlevering skal varmtvann være innstilt på ca 55 °C. Temperatur kan reguleres på varmtvannsberederen.

Elektrisk kolbe på varmtvannsbereder kan skiftes ut.

3.10. Avstengningsventil

Armaturene kan stenges av uten å måtte benytte stoppekranen.

Det sitter en stoppeventil på tilkoplingene ved overgang mot vegg.

Disse stenges/åpnes med en liten skrutrekker eller umbrakonøkkel på armaturet

3.11. Utvendig hagevanningskran

Hvert hus har utvendig hagevanningskran som er plassert på den ende av huset hvor kjøkken vender mot gavlvegg/utvendige boder. Styret i sameiet og eier av boligen som har utvendig hagevanningskran tilkoplek, plikter å se til at hagevanningskranen stenges av for vinteren i tide slik at frost i vanntilførsel ikke inntreffer.

Vi foreslår at hagevanningskranen holdes avstengt i perioden 1.oktober – 1. mai.

Hagevanningskranen vinteravstenges ved å stenge av vanntilførselen med stoppekran for hagevanningskran montert i kjøkkenbenken, åpne dreneringsventil (lufting) på stoppekranen for hagevanningskranen og deretter åpne hagevanningskranen på utvendig husvegg, slik at vann i tilførselsrøret kan renne ut (la den utvendige kranen stå åpen frem til vannet settes på igjen til våren). Når vannet skal settes på om våren, stenges først hagevanningskranen for deretter å åpne stoppekranen i kjøkkenbenken. Kontrollør umiddelbart etter trykkpåsetting at det ikke forekommer vannlekkasjer i utvendige boder eller inn i boligen. Dersom vannlekkasje fremkommer skal stoppekran for hagevanningskranen i kjøkkenbenken stenges av og rørlegger kontaktes.

Siden vannmåler for utekranen er montert etter vannmåler for den aktuelle leiligheten, vil eier her få et høyere registrert forbruk enn det som hører til seksjonen. Eier skal derfor i samråd med styrets leder sende årlig avregning til styret slik at eier får refundert sine høyere vannavgifter.

3.12. Bygningskomponenter

3.12.1 Innerdører

Innerdører er hvite kompakte eller formpresset og er levert av Trenor. Ved 1. års garantibefaring vil dører kontrolleres.

3.12.2 Kjøkken- og baderomsinnredning

Trysilhus har direkteimport av kjøkken- og badeinnredning fra Sia Lama i Latvia.. Produktveiledning for innredningene er vedlagt i kap. 6, der det også fremgår endringsmuligheter av disse. Vi presiserer at det kun er avbildede løsninger som er mulige endringer å gjennomføre.

3.12.3 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger er plassert i bod for leiligheter i 1. etg. Utblåsningsventil er plassert på yttervegg stueside, og det er montert lydfelle på avkastluften. Sentralstøvsuger leveres komplett med børste/slangesett, som ved overlevering ligger pakket i eske i bod. Bruksveiledning for sentralstøvsuger skal ligge på sentralstøvsuger ved overlevering

3.13. Omgjøring i bolig etter overtagelse

3.13.1 Overflatebehandling

Ved overmaling av overflater benyttes informasjon som fremkommer i vedlagte produktblader, som finnes under i kap. 6 i permen. For øvrig vil lokal fargehandler kunne gi råd og veiledning for behandlingsmåte og utførelse.

Dersom det monteres parkett i 1. etasje på eksisterende vinylbelegg må temperaturbegrensende termostat monteres – kontakt derfor elektroentreprenør for slik installasjon.

3.13.2 Tekniske installasjoner

Omgjøring av tekniske installasjoner må alltid utføres av personer som kan fremlegge godkjent ansvarsrett for den type arbeid som skal gjøres. Utført arbeid skal bekreftes overfor kjøper ved oppdragsbevis (faktura/ordrebekreftelse etc.).

Kontakt lokale bygningsmyndigheter før arbeider igangsettes for å få klarhet i hva som kreves av eventuelle godkjenninger.

3.13.3 Endre planløsning

Trysilhus fraråder alle arbeider i boligen som ikke har med materialer på synlige overflater å gjøre. Boligen tilfredsstiller kravet til universell utforming og andre endringstiltak kan lett påvirke dette forskriftskravet slik at bolig formelt mister sin godkjenning.

I boligene er det hovedbærevegg mellom stue og soverom/gang samt vegg mellom bad og soverom/kjøkken. Øvrige vegger er lettvegger uten bærefunksjon. Omgjøring av planløsning ved fjerning/omgjøring av vegger må imidlertid kun utføres av fagpersoner som har godkjent ansvarsrett for den type vurderinger/beregninger som omgjøringen krever.

Kunden må selv kontakte kommunen for å avklare hva som er meldepliktig eller søknadspliktige arbeider.

3.14. Vedlikehold hus og bolig

I kap. 6 i permen er det vedlagt produktinformasjon for de viktigste bygnings-komponentene.

3.14.1 Rengjøring

Malte overflater (vegger/pipe/brannmur/himling 1.etasje) og vinylbelegg skal rengjøres i henhold til veiledning i datablader fra produsenter, vedlagt i kap. 6.

Vi opplyser imidlertid at:

- Overflatene skal rengjøres med fuktig klut. Våt klut kan forårsake skjolder.
- Himling har maling med glans 03 og tåler derfor noe kraftigere behandling enn veggene, som har glans 07.
- Ved skrubbing kan det oppstå skjolder i overflaten, som vil fremtre pga forskjell i glans i overflaten.
- Det bør generelt ikke benyttes såpevann på overflater, da såpe kan forårsake skjolder. Hvis såpe tilsettes, bruk svak dosering, og vask bort med rent vann umiddelbart. Følg veiledning i datablader for malingsprodusent vedlagt i kap. 6.
- Listverk, utføring, dører og vinduer kan vaskes med såpevann, da disse er lakkert/oljemalt. Listverk, utføring, dører og vinduer tåler rengjøring med våt klut og relativt kraftig behandling ved rengjøring uten at skjolder oppstår.
- Dersom det er installert parkett på gulv skal parkett rengjøres med fuktig klut og det skal ikke forekomme fritt vann på parkettgulvet. Dersom det kommer vann på parketten skal dette tørkes av umiddelbart slik at vann ikke trenger ned i skjøter. Rengjøring med bruk av våt klut kan forårsake oppsvelling og misfarging av parkettskjøtene.

3.14.2 Snømåking

Når og hvordan bør taket og balkonger måkes ved store snømengder

Signaler fra bygningen må tas alvorlig. Synlige nedbøyninger eller andre endringer i bygningen er et varsel om at belastningen er betydelig, eksempelvis når dører og vinduer begynner å gå tregt. I noen situasjoner vil det også kunne høres knirk og smell i konstruksjonen. Da kan det være fare på ferde, og det må vurderes om det er nødvendig å evakuere bygningen.

Før snølasten er lik kritisk snølast, bør taket og balkongene måkes. Det vil normalt ikke oppstå brudd i konstruksjonen før lasten er 1,5 - 2,0 x kritisk snølast. Tabellen under angir kritisk snødybde for taket. Når snødybden overstiger tabellverdiene, bør måking iverksettes for å ha en tilfredsstillende sikkerhet mot brudd inklusive sikkerhet mot ytterligere store snøfall senere.

Tabell: Maksimal snødybde på tak og balkong før måking må iverksettes

Snøtype og egenvekt	Kritisk snølast kN/m ²		
	2,5	3,5	4,5
Gammel snø (300 kg/m ³)	0,8 m	1,2 m	1,7m
Våt snø (400 kg/m ³)	0,6 m	0,9 m	1,3 m

Målemetoder

- Den enkleste målemetoden for å klarlegge hvor mye snø som ligger på taket, er å måle snødybden med en målestav. Vær forsiktig med taktekningen. Det vil være fornuftig å peile flere steder og ta utgangspunkt i den største og den gjennomsnittlige snødybden, når det skal vurderes om kritisk snølast er nådd.
- Måking av tak er i seg selv en aktivitet som kan medføre skade, både på tak og personer. En bør derfor være spesielt oppmerksom på følgende:
 1. Det må foretas en vurdering av hvor snøen havner når den måkes ned fra taket. Det kan være at tilstøtende tak- og veggkonstruksjoner ikke tåler den ekstra belastningen
 2. Unngå å lage renner i snølaget på tvers av takfallet. Slik måking kan føre til at det blir ustabilitet i snøen på taket og at store snømengder kan settes i bevegelse samtidig
 3. Unngå at store snømengder kommer i bevegelse samtidig. En wire som føres gjennom snølaget kan fjerne mye snø, men en rask avlastning kan sette en konstruksjon i svingninger som den ikke tåler
 4. Taket bør måkes jevnt. Skjevbelastninger kan være mer kritisk enn en større, jevnt fordelt belastning
 5. Unngå å fjerne snøen helt ned til tekningen, det er lett å skade papp-, plate- og taksteinstekninger. La det være igjen noe snø på taket (10 - 20 cm).
- Snømåking gjennomføres fordi det er fare for overlast, ras eller sammenbrudd. Det er derfor viktig at sikring av de personer som skal utføre måkingen også er ivaretatt.

4. Kontraktuelle forhold

4.1. Salgsprospekt - (7)

Salgsprospekt utarbeides for det enkelte prosjekt og gjelder som orienterende informasjon overfor potensielle kjøpere. Generelt har avtale om kjøp av bolig og tilhørende tegninger prioritert gyldighet foran salgsprospekt. Tilsvarende gjelder for andre avtaler som er utarbeidet spesielt for boligen.

Den generelle leveranse fremgår av leveransebeskrivelse i salgsprospekt. Leveransebeskrivelsen er bindende og gjelder overfor kjøper dersom annet ikke avtales særskilt.

4.2. Avtale om kjøp av bolig – (2)

Avtale om kjøp av bolig skjer på tidspunkt når boligen fremdeles er under utførelse eller når den er ferdigstilt.

Er boligen under utførelse på det tidspunkt når avtale om kjøp inngås vil avtalen reguleres av bestemmelsene i bustadoppføringslova. Her gjelder at kjøper har rett til å kreve utført begrensede tilleggs- eller endringsarbeider samt at selger stiller garantiavsetning etter lovens bestemmelser.

Er boligen ferdigstilt på det tidspunkt når avtale om kjøp inngås vil avtalen reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven. Her gjelder at kjøper har reklamasjonsrett i inntil 5 år, men det kan ikke kreves at selger stiller garantiavsetning for reklamasjonsperioden.

Det benyttes avtaledokumenter utarbeidet av Norges Byggstandardiseringsråd i begge situasjoner.

4.3. Fargevalgsavtale – (4)

Dersom avtale om kjøp av bolig blir gjort på et tidlig tidspunkt i utførelsesfasen av boligprosjektet vil kjøper ha anledning til selv å velge farger på vegger. Dette gjøres ved opprettelse av en fargevalgsavtale.

Skjema for fargevalgsavtale ligger i boligpermen ved kontraktsinngåelse. Skjemaet fylles ut av kunde, og oversendes til selger. Selger bekrefter avtalen, og returnerer deretter en kopi av den bekreftede avtalen til kunden.

Fargevalgsavtale må være i hende hos selger senest 14 dager etter kjøpekontrakt er inngått og dersom fremdriften tillater dette.

Dersom avtale om kjøp av bolig blir gjort på tidspunkt da frist for fargevalg er utløpt, vil leiligheten leveres med standard farge valgt av Trysilhus. Fargekoder som er benyttet på de forskjellige overflater vil da fremgå av fargevalgsskjema som er vedlagt boligpermen.

4.4. Tilvalgsavtale – (4)

Trysilhus tilbyr et fast utvalg av standardiserte tilvalg som kunde kan opprette avtale for til sin bolig. Tilvalget er kun mulig dersom avtale om kjøp av bolig blir gjort på et tidlig tidspunkt i utførelsesfasen av boligprosjektet. Tilvalg ut over dette kan ikke leveres.

Skjema for tilvalgsavtale ligger i kundemappe ved kontraktsinngåelse. Skjemaet fylles ut av kunde, og oversendes til selger. Selger bekrefter avtalen, og returnerer deretter en kopi av den bekreftede avtalen til kunden.

Tilvalgsavtale for boliger må være selger i hende senest 14 dager etter at kjøpekontrakt er inngått, forutsatt at fremdriften tillater dette.

Avtale om standardiserte tilvalg medfører ingen forlengelse av frist for ferdigstilling av boligen.

4.5. Forandringsavtale – (4)

Trysilhus er et standardisert huskonsept som produseres i en industriell prosess med stor grad av prefabrikasjon, med hovedvekt på å tilby et prisgunstig produkt gjennom en standardisert serieproduksjon. Trysilhus kan følgelig kun tilby kunder sterkt reduserte muligheter for tilleggsarbeid, jf Bustadoppføringslova § 9, annet ledd. Boligene er dessuten oppført i henhold til Husbankens krav til utforming etc. Det er derfor svært begrenset hvilke forandringer kunden kan få.

§ 9. Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren 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.

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

Det kan avtalast på førehand at forbrukeren 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.

Forandringsavtale opprettes dersom kjøper har særlige ønsker ut over de standardiserte tilvalg i boligprosjektet, eller i de tilfeller hvor frist for tilvalg er utløpt, men fremdeles mulig å utføre for entreprenøren. Avtalte betingelser vedrørende forandringsavtale, og eventuelt krav om forlengelse av frist for ferdigstilling av boligen vil fremgå av en slik avtale.

4.6. Finansiering

Boligene er tilpasset retningslinjer i Husbanken med sikte på å redusere behovet for annen finansieringsform. Selger bistår kjøper ved søknader og korrespondanse med Husbanken.

For finansiering av resterende kjøpesum kan kjøper søke kommunen om etableringslån eller andre tilskuddsordninger. Kjøper står for øvrig fritt i valg av långiver både for grunnfinansieringen (Husbanken) og/eller fullfinansiering.

4.7. Forsikring – (5)

Selger har forsikret boligprosjektet under utførelsesperioden og frem til sameiet er etablert og tegnet egen forsikring. Ved overlevering av den enkelte bolig til kjøper vil selger opprettholde forsikring av boligen inntil det er bekreftet at boligen inngår i sameieforsikringen.

Når sameieforening opprettes mottar styret kopi av forsikringspolise. Selger vil overføre sin fullverdi forsikring ved skriftlig melding til sameieforeningen når alle boliger er overlevert til kunder. Selgers omkostninger vedrørende forsikring av boligene i perioden fra overtagelse og frem til ovennevnte tidspunkt vil tilbakeregnes og faktureres sameieforeningen. Styret i sameieforeningen krever inn det beløp som gjelder for den enkelte kjøper i henhold til tidspunkt for overtagelse. Selger vil vedlegge en oppstilling for tilbakeregnet forsikringspremie for den enkelte kjøper i brev til

sameieforeningen. Kjøper skal ved overtagelse av boligen kun besørge forsikring for innbo og annet løse.

4.8. Sameieforening

Sameieforening stiftes på initiativ fra selger ved innkalling til stiftelsesmøte når hele eller deler av boligmassen er solgt og overlevert sine kjøpere. Sameiet vil fra stiftelsesdato være ansvarlig for løpende vedlikehold av overleverte hus, det være seg snømåking, plenklipp på fellesområder etc.

Styret i sameieforeningen sørger for at fellesarealer blir ivaretatt til det beste for sameiet.

Typiske oppgaver som sameieforeningen skal ivareta er opprettelse av avtale for fullverdiforsikring av bygningsmassen, planlegge og organisere vedlikehold og drift av felles lekeareal, parkering og fasader. Utgifter til drift og vedlikehold av sameiets forpliktelser dekkes av den enkelte sameier ved innbetaling av månedlig fellesutgift.

Trysilhus vil i samarbeid med et web-selskap tilby hjemmesideløsning for boligsameiet til bruk i intern kommunikasjon mellom styret og den enkelte beboer. Trysilhus vil presentere løsningen i forbindelse med stiftelsen av sameieforeningen.

4.9. Skjøte/pantobligasjon/seksjonering – (9)

Selger vil sørge for at disse dokumentene, som til sammen utgjør eiendomsretten til kjøperens bolig, blir utført korrekt.

Skjøte benyttes som dokument ved overdragelse/salg av eiendom (bolig/eierseksjon). Skjøte blir utstedt av selger og dokumentet undertegnes av begge parter før selger oversender dette for tinglysing. Skjøte oversendes til kjøper etter tinglysing, og dokumentet bekrefter at kjøper er blitt eier av sin eierseksjon på gjeldende eiendom (g.nr/b.nr).

Seksjonering begjæres av selger til gjeldene kommune i god tid før ferdigstilling av boligene. Av seksjoneringsunderlaget (tegninger) fremgår hvilke areal/bygninger som tilhører kjøpers eierseksjon. Kommunen kontrollerer at seksjoneringsgrunnlaget som er oversendt fra selger er korrekt og sender dette videre for tinglysing. Kopi av tegningsunderlaget blir oversendt kunde ved innkalling til ferdigbefaring..

Pantobligasjon benyttes av långiver som dokumentasjon for sin fordring i eierseksjonen. Selger innhenter riktig underskrift fra kjøper på Husbankens obligasjon. Alternativ finansiering med tilhørende dokumenter er kjøpers ansvar.

4.10. Tegninger – (3)

Alle tegningene som det er referert til i pkt. 1-3 finnes i denne permen under kap. 3. - Tegninger.

1. Situasjonsplan

Avtale om kjøp av bolig refererer til datert situasjonsplan for boligprosjektet. Tegningen skal vise hvordan boligområdet er organisert med bygninger, renovasjon, veier og plasser for parkering samt felles areal for lek/opphold.

Seksjonsnummer og plassering av din bolig og eventuell carport/parkering er vist på situasjonsplanen. Situasjonsplanen er benyttet i søknaden om byggetillatelse for boligprosjektet og er således et offentlig dokument.

2. Plan-, snitt og fasadetegninger

Avtale om kjøp av bolig refererer til daterte plan-, snitt- og fasadetegninger for din bolig. Av tegningene fremgår dimensjoner, bæresystem og visuell illustrasjon av huset.

Tegningene er benyttet i søknaden om byggetillatelse for boligprosjektet og er således et offentlig dokument.

3. Seksjoneringstegninger

Seksjoneringstegningene blir overlevert styret fra selger i tinglyst stand. Seksjoneringstegningene viser hvilket areal som tilhører den enkelte kjøper (selveierseksjon) med tilleggsdeler (bod, carport), og det fremgår hvilket areal som tilhører sameierforeningen.

Det forekommer tilfeller hvor beboerne på et senere tidspunkt ønsker å bytte parkeringsplass/bod av ulike årsaker. Dette **må** avtales skriftlig mellom partene og **må** inngå i eventuelt senere eierskifte, med henvisning til seksjoneringstegningene.