



MESTERGRUPPEN BYGGEGUIDE

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



INNHold

Om dette dokumentet	Side 3
Planleggingsfasen	Side 4 – 5
Offentlig saksbehandling	Side 6 - 9
Kontrakten	Side 10 - 18
Selve byggingen	Side 19 - 20
Overtagelse og tiden etterpå	Side 21 - 24
Andre forhold du kanskje har lurt på	Side 25
Regler for sikkerhet på byggeplassen	Side 26
Definisjoner, symboler og begreper du bør kjenne til	Side 28 - 35

OM DETTE DOKUMENTET

Målet med denne brosjyren er å gi deg som skal i gang med et byggeprosjekt, lite eller stort, klargjørende informasjon om ulike begreper og forhold/spørsmål som du kanskje møter i løpet av byggeprosjektet.

I henhold til Bustadoppføringslova, Avhendingsloven og Håndverkertjenesteloven er vi som profesjonell part pliktig til å gi deg god informasjon, og du er pliktig til å sette deg godt inn i alle dokumenter i byggesaken. Det gjelder blant annet tegninger, leveringsbeskrivelse, kontrakt, brosjyrer og annet informasjonsmaterieell som du får. Dette dokumentet er også ment å klargjøre/utdype hva som er avtalt i kontraktsforholdet samt forklare andre juridiske og byggfaglige forhold som en forbruker bør kjenne til.

Dette er en guide som brukes sammen med kontrakter som inngås både for hus-, hytte- og rehabiliteringsprosjekter (ROT). Les derfor nøye gjennom alt du skriver under på og får av informasjon. Det er mye bedre å avklare spørsmål før byggingen starter, enn underveis.

Det kan være informasjon her som ikke er relevant for alle typer arbeide eller kontraktsforhold. Vi har derfor satt inn et symbol ved kapitler som er relevante for boligbygging, hyttebygging eller rehabiliterings-prosjekter. Du vil derfor finne dette symbolet: 🏠 for kapitler/tekster som er mest aktuelle for deg som skal bygge ny bolig eller hytte.

Ikke nøl med å spørre, om det er noe du lurer på eller ikke forstår. Du kan også gå inn på hjemmesiden til firmaet du tegner kontrakt med. Der finner du mer nyttig informasjon.

Lykke til med ditt nye prosjekt, om det så er en ny bolig, hytte eller rehabiliteringsprosjekt du skal igang med.

Med vennlig hilsen
Mestergruppen



PLANLEGGINGSFASEN

Mestergruppen har egne arkitekt- og prosjekteringskontorer

Mestergruppen AS eier arkitekt- og prosjekteringskontorer rundt i landet med mange dyktige arkitekter og ingeniører som har lang erfaring. Dette sikrer at planløsningene i våre hus og hytter er basert på prinsipper om best mulig utnyttelse av rommene, og kunnskap om hvordan moderne familier vil ha det i dag. Arkitektene og ingeniørene passer også på at alle lovpålagte krav er ivaretatt når de prosjekterer våre hus, hytter og prosjekter.

Byggeprosessen for ny bolig eller hytte

Er det første gang du bygger bolig eller hytte er det ikke så lett å se for seg hvordan prosessen med byggingen blir. Ta derfor kontakt med din prosjektleder som vil vise deg, eller beskrive, hvordan prosessen fra oppstartmøte til ferdig overtagelse vil foregå.



Hva er viktig ved valg av hus eller hytte på tomt?

Det er viktig at plassbehovet og ønsket bygningstype stemmer med reguleringsbestemmelser og tomteform. Å plassere et hus eller en hytte beregnet for flat tomt på en skrå tomt, eller omvendt, vil ikke se pent ut, og myndighetene vil antagelig ikke tillate det. Ta derfor dette opp i forhåndskonferanse med kommunen.

Husets eller hyttas endelige plassering på tomten horisontalt og vertikalt blir fastsatt av plan- og bygningsmyndighetene. Terrenmlinjer mot kjeller/grunnmur som er vist på fasadetegninger er kun orienterende og kan avvike noe fra endelig planeringsnivå.

Er tomt med planering inkludert i kontrakten, avtales endelig planeringsnivå mot kjeller/grunnmur sammen med forbruker og eventuelt byggemyndighetene, før endelig inntilfylling.

Å benytte store deler av tomten til kjøreadkomst på bekostning av uteoppholdsarealer bør man unngå. Er tomten utsatt for trafikkstøy eller innsyn fra offentlige områder, er det viktig å tenke på avskjerming i forhold til dette. Tenk også gjennom himmelretning, utsikt og solforhold.



Grunnforhold, grunnmur og fundamenter som du selv er ansvarlig for

Hvis du selv eier en tomt før vi avtaler å bygge, så har du ansvaret for tomtens beskaffenhet. Kommunen kan gi opplysninger om for eksempel grunnforhold, kvikkleire, radonfare, rasområder eller lignende.

Er du usikker på om grunnforholdene er gode nok, bør du kontakte et firma som jobber med geoteknikk.

Skal du også ved hjelp av egeninnsats lage fundamenter, grunnmur eller plate på mark selv, må denne velges ut fra strenge krav til varmeisolering, utvendig og innvendig ønsket overflate, byggetid og økonomi. Husk det må være minst én kvalifisert person som da må søke og få ansvarsretten for grunnmursarbeidene. Fundamenter må alltid tilpasses grunnens bæreevne.



Forbehold ved særkrav fra myndighetene etter kontraktskriving

Hvis byggetillatelse gitt etter kontraktskriving inneholder, eller det senere dukker opp nye særkrav eller endrede forskriftskrav etc. som ikke var kjent for din kontraktspart på avtaletidspunktet, vil det kunne gi entreprenøren krav på tilleggsvederlag. Eksempler på dette kan være endringer i Teknisk forskrift.





OFFENTLIG SAKSBEHANDLING

Noen begreper fra byggereglene som du bør kjenne til.

Søknadspliktige tiltak

Små oppussingsprosjekter eller rehabiliteringsprosjekter er vanligvis ikke søknadspliktige.

Hvorvidt ditt prosjekt er søknadspliktig eller ikke, kan du lese mer om i linken under eller snakke med din prosjektleder om. Du kan også selv avklare med kommunen om du trenger å søke byggetillatelse for de påtenkte arbeidene. <https://dibk.no/byggeregler/sak/2/4/4-1>

Hva betyr forhåndskonferanse?

Forhåndskonferanse er et uforpliktende avklaringsmøte som man kan avtale med kommunens saksbehandler om byggesaken, før byggesøknaden sendes inn. Det skal alltid skrives referat fra møtet. Referatet skal følge med i den videre saksbehandlingen.

Entreprenør

Entreprenør er det navnet som Bustadoppføringslova bruker på oss som utførende entreprenører.

Hva betyr ett trinns byggesøknad?

Dette er den løsningen for byggesøknader for mindre prosjekter som er oftest brukt når all dokumentasjon er på plass for en komplett byggesøknad. Og om alle vilkår oppfylles er behandlingstiden i kommunen maks tre uker. Om det er merknader fra naboer eller gjenboere og behov for ytterligere tillatelse, for eksempel dispensasjon, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet, kan det bli inntil tolv uker behandlingstid fra fullstendig søknad er levert. Men det er fortsatt en ett-trinns søknadsbehandling.

Tiltakshaver

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

Tiltaksklasse

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

For tiltak i områder innenfor «Hensynssone» eller «Bevaring av Kulturmiljø», settes tiltaket ofte i tiltaksklasse 3.



Ansvarlig søker (SØK)

Dette er en viktig ansvarsfunksjon for søknadspliktige tiltak.

Ansvarlig søker følger byggesaken med innsending av søknad til ferdigattest foreligger. Det innebærer utfylling av skjematikk og innhenting av nødvendige dokumentasjon for en komplett byggesak. Ansvarlig søker har en koordinerende rolle mellom kommune og tiltakshaver og sørger for at alle fagområder som krever det er belagt med ansvarsrett. Ansvarlig søker skal også sørge for at offentlige dokumenter i byggesaken blir formidlet til berørte parter.

Det er tiltakshavers ansvar å engasjere godkjent firma som ansvarlig søker. Vanligvis påtar vi oss denne oppgaven, forutsatt at det er avtalt og beskrevet i kontrakten eller leveringsbeskrivelsen.

Ansvarlig prosjekterende og utførende

Dette vil være de firmaer som er, eller vil bli, godkjent for å påta seg ansvarsfunksjoner for prosjektering og utførelse for ulike fagområder, i henhold til Byggesaksforskriften (SAK).

Ansvarlig kontrollerende

For noen prosjekter krever myndighetene at det skal være et annet firma som skal kontrollere deler av prosjektering og/eller utførelsen.

I tiltaksklasse 1 gjelder dette fuktsikring og lufttetthet i nye boliger. Det samme gjelder for fritidsboliger med mer enn én boenhet.

Hvis dette er tilfelle for ditt prosjekt er det du som tiltakshaver som er ansvarlig for å skrive kontrakt med et slikt kontrollfirma, og informere ansvarlig søker om hvilket firma som vil bli benyttet. Entreprenøren vil gi deg mer informasjon om dette er aktuelt i ditt prosjekt, før kontrakt skrives og det søkes om byggetillatelse.

TEK

Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende utgave av Plan- og bygningsloven. Kontrakten er basert på sist gjeldende versjon av Teknisk forskrift (TEK) som ofte er angitt på forsiden av kontrakten, beskrivelsen eller angitt i søknad om byggetillatelsen. TEK stiller krav til mange kvalitetsmessige forhold ved et bygg, som energieffektivitet, gode planløsninger, styrke på materialene for å tåle snø og vinbelastninger, brannsikkerhet, innneklima m.m.

Hvem har lov til å jobbe?

Nødvendige ansvarsretter settes opp av ansvarlig søker og erklæres av ansvarlig foretak. Det ansvarlige foretaket er ansvarlig for å inneha den nødvendige kompetansen for å utføre det de tar ansvar for.

Tiltakshaver kan søke om ansvarsrett som selvbygger, og må kunne da sannsynliggjøre at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldene bestemmelser samt kunne dokumentere nødvendig kompetanse gjennom egen erfaring/utdanning, medhjelpers utdanning/praksis eller innleid foretak.

Nabovarsel

Når man skal søke om byggetillatelse er noe av det første man gjør å sende varsel til naboene. Dette gjøres av ansvarlig søker. Eventuelle naboklager skal sendes til ansvarlig søker som skal «mekle» for å komme fram til en omforent løsning. Det er ansvarlig søker som sender eventuelle merknader videre til kommunen for behandling sammen med selve byggesøknaden. Det er kommunen, og eventuelt Fylkesmannen ved en anke, som til slutt avgjør om klagen skal tas til følge.



Hva betyr energieffektivitet?

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

Ved søknadspliktige tiltak vil det bli gjennomført beregning/dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift (TEK) som viser at totalt netto energibehov ikke overskrider fastsatt energiramme for aktuell bygningskategori, angitt i kWh/m² oppvarmet BRA per år.

Ansvarlig prosjekterende vil beregne varmebehovet basert på boligens isolasjonsevne og lekkasjetall.

Luftlekkasjemåling vil bli utført og brukes i hovedsak til å dokumentere at lekkasjetallet er i henhold til TEK og stemmer med forutsetninger i energiberegningene.

Kunden er selv ansvarlig for luftlekkasjer som skyldes elektrisk utstyr som kunden selv har fått montert. Installasjoner som punkterer fuktsperre vil kunne innebære utilsiktede luftlekkasjer i bygget.

Er det noen spesielle krav til oppvarmingssystem?

Det er ikke tillatt å installere oljekjel/parafinbrenner/gassbrenner eller lignende som benytter fossilt brensel. Det skal i nye boliger installeres pipe og mange velger i dag vedovn, pelletsovn eller lukket peis som del av oppvarmingsløsningen, selv om det ikke er krav om det. Kravet til skorstein gjelder ikke en bolig som har vannbåren varme eller har energiforbruk som et passivhus eller bedre.

Bolig- og hyttebygging under 1 000 kvm, som ikke er småhus, kan oppføres kun med elektrisk oppvarming.

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



KONTRAKTEN

Alle arbeider vil bli utført i henhold til den gjeldende lovverk for det arbeidet vi skal gjøre for deg. Det kan være Bustadoppføringslova, Avhendingsloven eller Håndverkertjenesteloven. Bustadoppføringslova gjelder når boligen eller hytta selges før den er påbegynt eller om den er under oppføring. Dersom boligen eller hytta selges ferdig bygget, gjelder Avhendingsloven. Oppussing og rehabilitering reguleres av Håndverkertjenesteloven.

Hva består en «kontraktpakke» av?

- Kontraktsformular etter Bustadoppføringslova, Avhendingslova eller Håndverkertjenesteloven.
- Entreprenøren sitt tilbud eller beskrivelse av hva som er inkludert/ikke inkludert tilpasset kontrakten.
- Betalingsplan.
- Byggeguiden med nyttig informasjon.



I tillegg kan følgende dokumenter være med i kontraktpakken:

- Tegninger i 1:100 eller 1:50 av plan, snitt og alle fire fasader.
- Romskjema (beskrivelse av avtalte overflater i de forskjellige rom).
- Brosjyrer/foto som viser eksakt type produkt vi har blitt enige om.
- Tilvalgsbrosjyre.



Leveringsbeskrivelsen er viktig

Lovene regulerer plikter og rettigheter mellom partene når kontrakten gjelder planlegging og oppføring av ny bolig, fritidsbolig eller rehabilitering (rene håndverkertjenester).

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

Det er viktig at forbrukeren og entreprenøren går nøye gjennom leveringsbeskrivelsen slik at det ikke oppstår misforståelser om tjenester, ytelser eller leveringsomfang.

Husk at ALT som eventuelt er avtalt muntlig må dokumenteres skriftlig i beskrivelsen, kontrakten eller i senere endringskontrakter.

I leveringsbeskrivelsen kan det være krysset av for ytelser som forbruker skal levere/utføre eller stå ansvarlig for ved å gi oppgaven til en annen entreprenør.

Forbrukeren plikter å skaffe seg nødvendig faglig veiledning og kontroll av de arbeider eller tjenester som han selv eller andre utfører. Entreprenøren kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler ved disse arbeidene.

Alle punkter og poster i leveringsbeskrivelsen gjelder både levering og montering, hvis annet ikke er angitt spesielt i beskrivelsen eller kontrakten.

Avtales det at du skal levere enkelte materialer selv, forutsettes det at du også skal stå for montering av disse, hvis annet ikke er avtalt skriftlig.

Skal du stå for utførelsen av deler av arbeidet selv, er du selv ansvarlig for at materialer og utførelse er i samsvar med lover og forskrifter.



VIKTIGE OPPGAVER SOM DU SOM FORBRUKER MÅ HUSKE PÅ

- Levere finansierungsbevis (betalingssikkerhet) før oppstart til entreprenøren ved kontraktskriving, hvis dette er avtalt i kontrakten.
- Etterspørre entreprenørgaranti fra entreprenøren i umiddelbar nærhet til kontraktskriving, der kontraktsforholdet reguleres av Bustadoppføringslova (skriftlig garanti utstedt av godkjent finansinstitusjon).
- Krever entreprenøren forskudd skal han stille forskuddsgaranti/deposiumsgaranti tilbake til deg som forbruker. Et viktig prinsipp i forbrukerlovgevingen er at en forbruker kun skal betale for tilførte materialer og verdien av arbeidet på byggeplassen. Du har selv en aktsomhetsplikt her.
- Ved søknadspliktige tiltak er det du som tiltakshaver/byggherre som er ansvarlig for å skrive avtale med uavhengig kontrollforetak (se informasjon tidligere i dette dokumentet).
- Hvis du avtaler endringer etter kontraktsinngåelse, så husk alltid å sørge for at skriftlig endringskontrakt etableres.
- Husk å tegne egen forsikring for brann og tyveri etter overtagelse.
- Husk å tegne eget abonnement på strøm, telefon, fiber og internett etter overtagelse.
- Du må selv betale gebyrer og avgifter til det offentlige, hvis dette ikke er regulert i kontrakten.
- Eventuelt egeninnsats/uttrekk av hele eller deler av materialer og/eller montering må spesifiseres i beskrivelse eller kontrakt.
- Husk å informere entreprenøren hvis du har spesielt tunge ting som skal plasseres, for eksempel et akvarium, piano eller andre spesielt tunge møbler. Entreprenøren må da forsterke eller legge inn ekstra bjelker i gulvet.

Eventuelle egne arbeider i prosjektet

Vi vil sterkt anbefale at du ikke trekker ut deler av prosjektet i egne entrepriser, da ansvar fort kan pulveriseres. Hvis du likevel velger å trekke ut deler av arbeidet, følger noen gode råd nedenfor:

- Husk å inngå skriftlig avtale etter forbrukerlovgevingen også for disse arbeidene.
- I standardkontraktene er det ofte et punkt om «Særlige bestemmelser». Der bør du i tilfelle føre inn en tekst om at, «Entreprenørens arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter». Se avtalemaler og informasjon på www.forbrukerradet.no.
- Hører arbeidene inn under Bustadoppføringslova har du krav på entreprenørgaranti fra disse entreprenørene, og du har et eget ansvar for å påse at det skjer.
- Innhent dokumentasjon fra den aktuelle entreprenøren om at foretaket har kvalifisert personell minst på nivå med fagbrev.
- Få bekreftet at foretaket er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med registreringer i Foretaksregisteret, Merverdiavgiftsregisteret og NAV AA registeret.
- Få bekreftet skriftlig at foretaket kun vil bruke personell som har gyldig HMS/ID-kort.
- Mestergruppen er opptatt av at prosjekter de er involvert i, eller forhandler tilknyttet konsernet, driver sin virksomhet/prosjekter i overensstemmelse med prinsipper for ansvarlig, etisk og sunn forretningspraksis og med overholdelse av alle gjeldende lover og offentlige forskrifter.

Benytt derfor kun seriøse foretak med godkjente ansvarsretter for eventuelle egne arbeider, og sørg for kontakt mellom disse og eventuell ansvarlig søker. Husk også å inngå skriftlige avtaler på kontraktsmaler anbefalt av bransjen eller forbrukerrådet. Sørg for elektronisk betaling og kvittering for alle arbeider.





Hva betyr oppgitte areal og høyde i de enkelte rom?

På kontraktstegningene er arealer oppsatt i tabell etter standarden NS 3940. Areal angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktisk gulvareal eksklusiv tykkelsen av fotlister. I rom under skrå himling kan deler av dette arealet ha lavere takhøyde enn 2,4 meter. Dette fremkommer av snitt på kontraktstegningen.

Under limtredragere, «innkassinger» etc. kan det også være lavere høyde.



Anbefale andre håndverkere til egeninnsats

Vi er varsomme med å anbefale andre håndverkere. Dette fordi vi ikke ønsker å komme i en situasjon hvor vi i etterkant kan bli stilt ansvarlige i en mulig uoverensstemmelse mellom deg og den håndverkeren vi anbefalte.

Hva hvis vi ønsker endringer i leveringsinnholdet etter kontrakt?

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

Kostnadene ved endringer sent i prosessen blir ofte høyere enn man skulle tro. Før det eventuelt likevel besluttes å gjøre endringer er det viktig å ta kontakt med entreprenøren som kan fortelle deg hvilke konsekvenser endringene kan få.

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

Tilleggsarbeider faktureres alltid fortløpende.

Hva med byggetid og tidsfrister?

Byggetiden avtales i kontrakten og vil vanligvis ta utgangspunkt i datoen for byggetillatelsen. Byggetiden vil alltid være summen av den tiden du eventuelt selv bruker på egne arbeider, eventuelle underentreprenører du har engasjert selv, og den tiden entreprenøren bruker til planlegging, forberedelser og bygging, inkludert ferier.

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

Entreprenøren har krav på fristforlengelse (økt byggetid) hvis du som forbruker bruker for mye tid på dine arbeider eller hvis det oppstår uforutsette hendelser. Hvis det oppstår uforutsette situasjoner som er utenfor entreprenørens kontroll vil han også ofte ha krav på økt byggetid/fristforlengelse. Eksempler på det kan være ekstreme værforhold (snø, vind, regn), telerestriksjoner, konkurs eller leveringsstans hos underleverandører.

Vi skal bygge eller rehabilitere høyt oppe på fjellet. Noe vi må ta hensyn til?

Hvis du skal bygge høyt oppe på fjellet, over 800 moh. bør du be om spesielt trykkutjevne glass i vinduene. Mellom glassene i et vindu er det et gitt trykk. Hvis trykket utenfor blir lavt (som på fjellet) kan i noen tilfeller glasset «bule» litt ut og noen tilfeller sprekke.

Hva med lydisolasjon i vegger, tak, gulv etc?

Oppfattelse av lyd er en individuell opplevelse. Har du for eksempel tidligere bodd i et murhus vil du kanskje oppleve lydforholdene som noe dårligere i et trehus.

Lyd vil kunne forplante seg under dører på grunn av spalte under dør for luftstrøm som er nødvendig i en bolig med balansert ventilasjon.

Ønskes derfor ekstra tiltak for å lydisolere boligen eller hytta bedre enn «normalt» for utvendig støy, eller lyd internt i boligen eller hytta, må dette tas opp med entreprenøren før endelig kontrakt skrives. De avtalte løsninger angis i leveringsbeskrivelsen.

Utforing av innvendige vegger

Enkelte innvendige vegger kan bli bygd tykkere enn oppgitt på kontraktstegningene eller beskrivelse, for å gi plass til bæresøyler, rør eller kanaler. Dette kan redusere bruksarealet noe, uten at dette gir grunn til berettiget reklamasjon.

Synlige spikerhull i lister

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

Innvendig limtre

Innvendig limtre leveres alltid ubehandlet som standard. Ønsker du å få disse behandlet, så ta det opp med entreprenøren.

Overflater på synlige søyler og dragere

Som standard leveres laminert utførelse i boligrom, for øvrig sammenspikret eller laminert, avhengig av dimensjoneringen og fasadetegning. Hvorvidt søyler og dragere er synlige vil være avhengig av bærekonstruksjon i huset.



Hvordan oppnår vi god luftkvalitet?

Moderne boliger og hytter er svært tette for å forhindre luftlekkasjer og unødig energitap. Nye boliger har derfor balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Slike anlegg skal i normale tilfeller i praksis ikke overføre lukt fra for eksempel kjøkken og bad til soverom og oppholdsrom selv om dette teoretisk kan detekteres i mikroskopiske konsentrasjoner og merkes av personer med overfølsomhet. Noe luktoverføring vil alltid forekomme i forbindelse med åpning/lukking av dører, åpninger mellom rom som er gjort for overstrømning av luft, mellom rom med temperaturforskjeller eller ved flere etasjer. Mennesker trekker også lukt med seg i klær og ved bevegelser i huset eller hytta. Dette er dog i helt ufarlige konsentrasjoner og boligen sikres med frisk, filtrert og temperert luft til de som oppholder seg i huset. Balanserte ventilasjonsanlegg kan avgi litt lyd fra aggregat og ventiler, og det vil under drift aldri arbeide helt lydløst.

I hytter under 150 m² er det ikke krav til balansert ventilasjon. Det er mest vanlig at frisk luft tas inn gjennom veggventiler

Er det noen inspeksjonsluke hvis vi har et kaldt loft?

I knevegger og over hanebjelke i 1 1/2-etasjes hus samt i hus med kaldt loft leveres inspeksjonsluke. Lukene skrur igjen og er kun ment å åpnes ved inspeksjon. Ved inspeksjon må en skjære hull i plast/dampsperre. Denne må tapes igjen etter inspeksjonen.





HVA ER MED HVIS VI I KONTRAKTEN HAR AVTALT AT DET SKAL LEVERES EN UINNREDET KJELLER?

Når huset leveres med uinnredet kjeller, gjelder normalt følgende spesielle forhold for denne etasjen, dersom ikke annet er avtalt i kontrakt/ beskrivelsen .

- Trapp leveres fra kjeller til hovedetasje.
- Yttervegger mot utvendig mur/grunnmur og innvendig vegger leveres ikke.
- Innvendige trevegger, utlektinger og nedlektinger leveres kun hvis vist med heltrukken strek på tegning. Innvendige dører og dørkarmen leveres kun dersom det er vist med heltrukken strek på tegning.
- Garderobeskap og annen innredning leveres ikke.
- Ventilasjonsopplegg leveres ikke.
- Innvendig kledning, listverk og utforinger, inklusiv sponplater og/eller isolasjon til gulv leveres ikke.
- Det leveres ikke røykvarsler.
- Det leveres ikke elektriker- eller rørleggerarbeider, utover at det føres elektrikerrør gjennom etasjeskiller mellom hovedetasje og kjelleren.
- Det leveres ikke VVS eller rørleggerarbeider, utover at røropplegg til eventuelle fremtidige våtrom føres til etasjeskiller mellom hovedetasjen og kjelleren. Avløpsrør til fremtidige våtrom legges som bunnledninger i kjellergulv i henhold til denne beskrivelse.
- Innvendig side av vinduer og dører fores og listes ikke.
- Hvis varmtvannsbereider står i fremtidig våtrom i kjeller, føres vannrør opp i himling og fordeles til ovenforliggende rom.

HVA ER MED HVIS VI I KONTRAKTEN HAR AVTALT AT DET SKAL LEVERES ET UINNREDET LOFT?

Hvis annet ikke er avtalt i leveringsbeskrivelsen gjelder normalt følgende spesielle forhold for denne etasjen.

- Utvendige vegger leveres uisolert, men med vindavstivende vindtett plate utvendig - også på knevegg.
- Etasjeskiller mot underliggende plan leveres isolert, men uten gulvspanplater. Ved eventuell tilleggslivering av gulvspanplater og montering av disse, monteres ikke sponplater på eventuelt badegulv.
- Isolasjon til vegger og himling leveres ikke.
- Innvendige trevegger, utlektinger og nedlektinger leveres ikke.
- Innvendige dører og dørkarmen leveres ikke.
- Garderobeskap og annen innredning leveres ikke.
- Ventilasjonsopplegg til loftet leveres ikke, men husets ventilasjonsanlegg er planlagt for fremtidig innredning av loftet (gjelder ikke hytter).
- Innvendig kledning, listverk og utforinger leveres ikke.
- Det lages utsparing til trapp i bjelkelag som forberedelse til senere trappemontasje. Utsparingen kles igjen og isoleres.
- Trapp leveres ikke til loftet, men det settes inn en loftsluke for inspeksjon.
- Det leveres ikke røykvarsler.
- Det leveres ikke elektrikerarbeider, utover at det føres elektrikerrør opp til loftet, som avsluttes i etasjeskiller.
- Det leveres ikke VVS eller rørleggerarbeider, utover at røropplegg til eventuelle fremtidige våtrom føres opp til loftsetasjen og plugges i etasjeskiller.





Er balkong eller terrasse tett?

Normalt leveres balkonggulvene med spaltepanel av trykkimpregnert virke. Dersom du ønsker en tett balkong for å hindre at det drypper fra balkongen og ned på underliggende område, ta dette opp med entreprenøren, så det kommer inn i kontrakten.

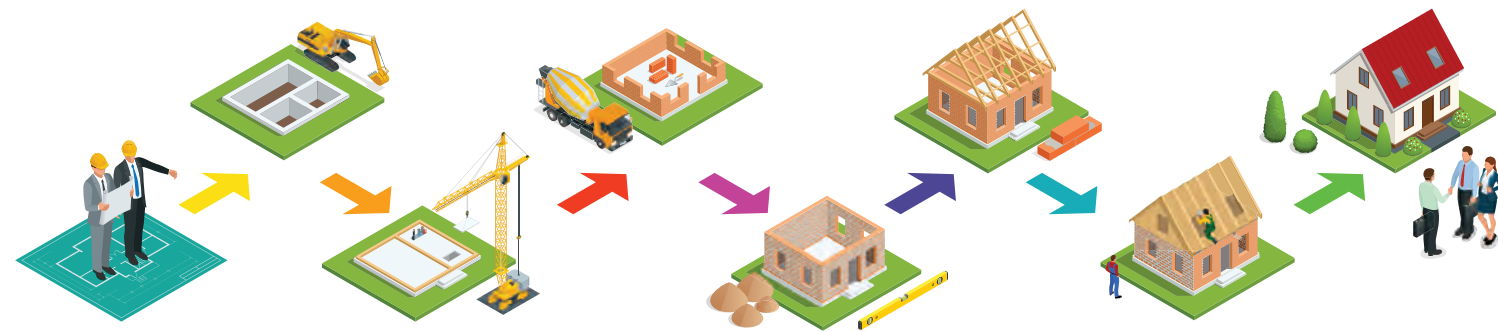
Vurder også om du bør kjøpe et branntau eller brannstige som du fester i nærheten av balkongen.



SELVE BYGGINGEN

Byggeprosessen

Er det første gang du bygger bolig, hytte eller igangsetter et rehabiliteringsprosjekt er det ikke så lett å se for seg hvordan prosessen vil bli. Ta derfor kontakt med din prosjektleder som vil forklare deg, eller beskrive, hvordan prosessen vil foregå.



Hva med toleranser for utførelse?

Hvis det skulle oppstå diskusjoner om en vegg er helt rett eller et gulv er helt plant, forholder vi oss til anbefalinger gitt av Sintef-Byggforsk.

Gjennom underskrift på kontrakten er partene enige om at alle arbeider leveres med en utførelse/overflate i henhold til NBI Bygghetningsblad 520.008 «Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate» (SINTEF Byggforsk 1: 2009). Toleranseklasse for ulike overflater i henhold til «Normalkrav» er angitt i bladet. Definisjoner og målemetoder skal også følge angitt bygghetningsblad.

Ønsker du mer informasjon om dette bygghetningsbladet, ta kontakt med din prosjektleder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eventuelle målinger skal gjøres før konstruksjonene påføres nyttelast, det vil si når huset er nytt og før møblering.

Overflater skal besiktiges i oppreist stilling ved en nøytral upartisk befarig. Eventuelle skjønnhetsfeil som kun er synlige i lys med ugunstig vinkel, i motlys ved unormal belysning (maksimalt 150 lux), bare kan oppdages fra deler av rommet, først blir oppdaget etter å bli påpekt eller lignende, kan ikke betraktes som grunnlag for reklamasjon eller avvise overtakelse.

Kan entreprenøren endre materialvalg og utførelse?

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

HMS

Vi ønsker alle å kunne gå på jobben og føle oss trygge for at helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt.

Det er strenge regler for HMS på en byggeplass, både når det gjelder opplæring av de som jobber der og regler for sikringstiltak og bruk av godkjent utstyr.

Hvis det er avtalt at du som byggherre også skal inn på byggeplassen, er det viktig å ivareta også din sikkerhet. Vi har derfor laget egne regler om "Regler for sikkerhet på byggeplassen" som du kan lese mer om i eget kapittel i denne guiden.



Hvem holder kontraktsarbeidet forsikret under bygging?

Entreprenøren holder det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeidet, materialer forbrukeren har betalt forskudd for samt materialer som forbrukeren har overgitt i entreprenørens besittelse, forsikret mot brann og tyveri.

Forsikringen gir dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe kontraktsarbeidene i samme stand som før skaden, og erstatte materialer.

Forbrukeren må selv sørge for at arbeider han selv eller hans andre kontraktpartere (eks. grunnentreprenør, rørlegger m.fl.) skal utføre, er forsikret. Forsikringen bør gjelde inntil alle arbeider på hele bygget er overtatt av byggherren.

Entreprenør kan kreve å få overlevert forsikringsattest/bevis for gyldig ansvarsforsikring, for skade på tredje part, fra andre entreprenører som du som forbruker eventuelt engasjerer selv i byggearbeidene.

Du som forbruker overtar forsikringsansvaret ved overtagelsesforretning.

Ved tyveri, brann eller skade på materialer levert av deg, men ikke overtatt av oss, betaler du selv egenandelen i forbindelse med en eventuell forsikringsutbetaling.

Andre eiendeler som du selv oppbevarer på byggeplassen, er du selv ansvarlig for å forsikre.



Hva med avfall og avfallshåndtering?

Normalt skal du legge alt avfall på et sted du avtaler med entreprenøren eller i container(e) på byggeplassen. Avtal gjerne også at du kan kjøre bort avfall som du selv genererer.

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

I både avfallsforskriften og i Teknisk forskrift (TEK) er det krav om at det lages en avfallsplan ved oppføring av nye bygg som er større enn 300 m² BRA, eller der det genereres over 10 tonn bygge- og rivningsavfall. Noen kommuner krever en plan over avfallshåndtering også ved mindre bygg.

Det er da krav om at minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning samt kvittering fra avfallsdeponi som viser faktisk disponering av avfall, fordelt på ulike avfallstyper og -mengder.

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

Normalt er betong/tegl, trevirke, metaller og gips de største avfallstypene. Vanlige lette avfallstyper er papp/papir og plast.



I kontrakten eller beskrivelsen avtales det om du eller entreprenøren er ansvarlig for avfallscontainere. Det er viktig at det velges rett type og antall containere - og at det settes av plass til disse på riggområdet. Kvittering fra levert avfall skal foreligge før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.



OVERTAGELSE OG TIDEN ETTERPÅ

Ferdigbefaring

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

Overtagelse

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

Ved overtakelsen går man gjennom en grundig befaring, der hele boligen, hytta eller rehabiliteringsprosjektet inspiseres – innvendig og utvendig. Det skal føres protokoll fra overtakelsen, hvor hver part signerer og beholder ett eksemplar hver.

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

- Risikoen for kontraktsarbeidet overtas av forbruker
- Entreprenøren har ikke lenger plikt til å holde bygget forsikret og forbrukeren må sørge for at han har tegnet brann- og tyveriforsikring
- Eventuelle dagbøter slutter å løpe
- Reklamasjonstiden begynner å løpe
- Entreprenøren har krav på sluttoppgjør for arbeidene/leveransen

Hvis Bustadoppføringslova kommer til anvendelse skal sluttoppgjøret (siste 10 % av kontraktsummen) betales ved overtagelse. Det betyr i praksis at man får tilgang til boligen eller hytta (nøkler) denne dagen, mot dokumentert betaling av siste 10 %. Partene må derfor i forkant av overtagelse avtale hvordan dette skal gjøres i praksis. Det gjøres særlig oppmerksom på at mangler, uferdigheter og andre avvik som burde vært oppdaget ved overtagelsesbefaringen må reklameres over raskt etter overtagelsesforretningen. Bustadoppføringslova bruker begrepet «så snart råd er» som etter praksis betyr innen ca én uke til ti dager. Hvis reklamasjon ikke fremmes, tapes kravet.

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

Ansvarlig kontrollerende for bolig som du har engasjert, må også overlevere sin kontrollerklæring til ansvarlig søker før det kan søkes om brukstillatelse eller ferdigattest. Uavhengig kontroll gjelder ikke for hytter med kun én boenhet. Dersom dine sideentreprenører forsinker overlevering på grunn av manglende innlevering av samsvarserklæring for arbeid de har ansvar for, kan dette også medføre at entreprenøren har krav på fristforlengelse. Utenomhusarbeider vil normalt ikke være med i avtalt byggetid.

Overtagelse før maksimal byggetid utløper

Blir byggarbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen eller hytta. Innflytting forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Mulig overføring av ansvar for å søke om ferdigattest ved søknadspliktige tiltak

Før innflytting må det foreligge brukstillatelse. Endelig ferdigattest kan bli utsatt grunnet gjenstående arbeider som må utføres på en bestemt årstid (eksempelvis opparbeidelse av plen eller betong/ pussarbeider). Er arbeidene forbrukerens eget ansvar og belagt med ansvarsrett, må han fremskaffe nødvendige samsvarserklæringer slik at det kan søkes om ferdigattest. Unnlater han å gjøre dette, kan entreprenøren frasi seg ansvaret overfor kommunen. Entreprenøren har da ikke lenger ansvar for å fremskaffe ferdigattesten. Ansvaret for dette overføres til forbruker og vil trolig føre til ekstra utgifter.

Hva med utvendig behandling av trepanel?

Utvendig panel leveres behandlet eller ubehandlet i henhold til kontrakten eller beskrivelsen. Uttrykket «Grunning» og «Mellomstrøk» brukes på eventuell behandling fra fabrikk på første og andre beis/malingsstrøk. Det normale er at "Toppstrøk" ikke leveres av entreprenøren, men påføres av forbruker selv. Hvis det er avtalt levert "Toppstrøk" vil dette bli påført på byggeplassen. Før overflatebehandling av trykkimpregnert trevirke bør det være så tørt at sprekkdannelsen har skjedd. For tilfredsstillende resultat må derfor de impregnerte konstruksjonene stå en stund før behandling kan utføres. Dette er normalt forbruker sitt ansvar.



Tre er et levende materiale

For gulvbord, parkett- og laminatgulv må det påregnes mindre periodiske forandringer som krymping, svelling, kuling og knirk da produktet er basert på det levende materialet som tre er. Ofte blir sprekkenes størrelse i vinterhalvåret under fyringssesongen hvis det blir for tørt innneklima. Det er anbefalt at Relativ fuktighet (RF) bør ligge på mellom 30 og 65%. Du bør derfor kjøpe et Hygrometer for å ha kontroll på rett relativ fuktighet. I nye bygg vil det kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter/sponplateskjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av trematerialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak, vegg og hjørner normalt vil kunne oppstå som følge av slik krymp etter montering, og spesielt i løpet av tørkeprosessen som kan strekke seg over relativt lang tid. Hvis du som forbruker ikke er komfortabel med at det kan oppstå små svinnsprekker/tørkesprekker bør det velges overflatematerialer som er mindre utsatt for svin og uttørring. Du kan få gode råd om du snakker med din entreprenør om dette. Forbrukere må likevel akseptere at skjøter til en viss grad vil kunne synes, uansett kvalitet på arbeid og valg av materialer.

Når du selv påtar deg ansvaret for maling, tapetsering, flislegging og/eller gulvbelegg

Det er viktig at du selv kontrollerer at temperaturen og fuktigheten i inneluften er tilstrekkelig til å oppnå nødvendig og kontrollert uttørring. Det betyr blant annet at det vil være uheldig å tilføre for mye fuktighet eller varme på kort tid. Dersom fuktigheten er for høy eller arbeidene ikke utføres fagmessig, er det stor sannsynlighet for at det i ettertid kan oppstå sprekker og bulinger i overflatene.

Hvis du selv utfører arbeider på bygget som gir mye fukt i luften, eksempelvis støpearbeider, må du selv sørge for avfukting, uttørring og god lufting, slik at ikke andre materialer skades av den høye luftfuktigheten.

Materialer som opptar fuktighet vil normalt svelle, mens de trekker seg sammen ved uttørring. Det betyr at du bør kontrollere fuktinnholdet i underlaget før du starter overflatebehandlingen. En fagmann kan fortelle deg hva som er akseptabel fuktighet for materialene dine.

Fuktmålingsinstrument kan du spørre om å få låne hos din fargehandler.

Plater/materialer skal ha en viss tørketid mellom hver behandling i form av sparkling, maling, lim og tapetsering, slik at fuktigheten kommer ned på et akseptabelt nivå før neste gangs behandling.

Beste uttørring får du med god utlufting og kontrollert tilførsel av varme, uansett årstid.

Mest effektiv og energioekonomisk uttørring får du med egne avfuktingsaggregater som kan leies hos utleiefirma for byggverktøy.



Dersom boligen eller hytta skal ha innvendig trepanel og denne skal males, bør panelen enten males før den monteres eller en bør avvente behandlingen til panelet har tørket mest mulig, vanligvis etter første «fyringssesong». Er du selv ansvarlig for maling/tapetsering/flislegging/teppelegging av vegg eller gulv, er du også ansvarlig for at veggplateskjøter/gulvplateskjøter er sparklet og slipt før arbeidene igangsettes.

Hva er fenomenet utvendig kondens på vinduer?

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

Hva med kvist i innvendige trepanel?

Det kan leveres panel i gran eller furu, malte eller beiset etter nærmere beskrivelse, i stedet for himlingskledning av gips eller platemateriell. Det gis ingen garanti mot harpiksgjennomslag, kvistgjennomslag eller kvistgulning. Leveres ubehandlet furu- eller granpanel til vegger eller himlinger, leveres disse normalt i kvalitet «natur» som er en blanding av 1. sort og 2. sort, hvis ikke annet er spesifisert.

Materialer til overs

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



Vedlikehold av boligen eller hytta

Service og vedlikehold av bygninger er like påkrevd som service på bilen din. Ved overtagelse vil du få overlevert en Bruksanvisning for boligen eller hytta. Entreprenøren kan også overføre vedlikeholdsinformasjon om din bolig eller hytte på www.boligmappa.no.

Grovplanering av tomta?

Med grovplanering menes en første planering eller tilbakefylling med gravemaskin, ofte kun med stedlige masser. Det kan gjenstå en del arbeider som du da selv må besørge etter overtagelse, som påfylling av matjord, såing og oppfylling til eksakt riktige høyder.

Hva om det oppstår uenighet

Bustadoppføringslova, Avhendingsloven og Håndverker-tjenesteloven regulerer hvordan uoverensstemmelser mellom en forbruker og en entreprenør skal håndteres. I de fleste tilfeller blir man enige. Hvis man likevel ikke skulle bli enige, skal det ved overtagelse protokolleres hva uenigheten dreier seg om og omtvistet beløp skal settes på sperret konto.

Det anbefales at man sammen engasjerer en tredje person (fagperson på det tvisten omhandler) som begge har tillit til, og at man blir enige om å respektere konklusjonen til denne tredje personen.

Bransjen har også en egen tvistenemnd hvor blant annet Forbrukerrådet sitter. Tvistenemnden kan effektivt avgjøre tvister. Kommer du i en slik situasjon, ta kontakt med entreprenøren, Forbrukerrådet eller Boligprodusentenes Forening som kan gi deg mer informasjon.

ANDRE FORHOLD DU KANSKJE HAR LURT PÅ



Web-kamera på byggeplassen

Å sette opp et web-kamera er i dag blitt både enkelt og rimelig. Flere og flere opplever at byggherren/forbruker selv ønsker å sette opp et web-kamera på byggeplassen med begrunnelse at de ønsker å se drømmehuset reise seg fra dag til dag. Entreprenør eller ansatte som jobber på byggeplassen kan ofte føle dette som ubehagelig og føle seg overvåket.

Dette må derfor eventuelt avtales mellom partene på forhånd og følge Datatilsynets regler.

Hva med radon?

Normalt skal det både legges radonsperre og tilrettelegge for lufting av grunnen med radonbrønn. Alternativt kan man på forhånd dokumentere at slike tiltak er unødvendige, eksempelvis hvis boligen eller hytta er bygget på peler med lufting under. Avtalte tiltak angis i selve leveringsbeskrivelsen.

Kundeundersøkelse

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

REGLER FOR SIKKERHET PÅ BYGGEPLASSEN

Her har vi satt opp en del regler som gjelder hvis du selv er på byggeplassen som du må forholde deg til. Reglene har vi laget for å ivareta din sikkerhet.

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

SIKKERHET PÅ BYGGEPLASSEN

HMS-kort

Alle virksomheter som utfører arbeid på bygge- og anleggsplasser, både norske og utenlandske, er pålagt å utstyre sine arbeidstakere med HMS-kort.

HMS-kortets funksjon er å identifisere den enkelte arbeidstaker og opplyse om hvem som er vedkommenes arbeidsgiver. På den måten skal HMS-kortet bidra til å skape bedre oversikt over aktørene på en bygge- og anleggsplass.

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

Spesielt om bruk av stige:

Stiger skal sikres mot utgliding, velting sidelengs eller bakover.

Dette gjøres ved å sikre de nedre eller øvre endeklassene eller bruke en sklisikker innretning. Se skisser nedenfor.



Sørg for at stigen holder riktig vinkel

Vinkelen på stigen bør være 75°. Vinkelen måles lettest ved at man står med den ene foten inntil bunnen av stigen og strekker ut albuen. Når albuen treffer stigen er vinkelen riktig. Stiger skal så langt det er praktisk mulig, festes i toppen eller sikres på annen måte. Ha alltid feste på tre punkter.

Flytt kun en fot eller hånd av gangen slik at du alltid har feste på tre punkter. Dersom man skal opp på et tak skal stigen stikke en meter over kanten på taket. Da blir det enklere og sikrere å gå av og på stigen.





DEFINISJONER OG BEGREPER DU BØR KJENNE TIL



1. ETASJE:	Plan over grunnmur eller plate på mark.
KJELLER:	Plan under 1. etasje når himlingen ligger mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
UNDERETASJE:	Plan under 1. etasje når himlingen ligger mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
2. ELLER 3. ETASJE:	Boligplan over 1. etasje.
SMÅHUS:	Småhus omtalt i Teknisk forskrift omfatter enebolig, to- eller firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer.
LOFT:	Uinnredet plan med skrå, uisolert himling over boligplan. Trapp, utlekting av vegg, nedlekting for himling, innvendig kledning og belisting til gulv, vegger og himling leveres kun hvis angitt i kontrakt/leveringsbeskrivelse.
BOLIGROM:	Eksempler er vindfang, WC, entre/hall/garderobe, stue, hems, kjøkken, allrom, arbeidsrom, soverom og kontor.
VÅTROM:	Bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannslø).
BODER:	Kles-, mat- og sportsboder, hobbyrom, trimrom og øvrige rom som ikke er nevnt foran.
TRAPP MED BARNESIKRINGSLIST:	Åpen trapp med «luft» i opptrinn i motsetning til tett trapp med tette opptrinn.
NATURKVALITET:	Naturkvalitet på innvendig panel tilsvarende ca 50% klasse 1 og 50% klasse 2 (SN/TS 3183), og viser frem treverket slik det naturlig står i skogen: Unikt, pustende og med et levende spill av kvister og skjønnhetsfeil.
BRUTTOAREAL (BTA):	Arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Alle gulvflater, inkludert boder og skap, og inkludert både innervegger og yttervegger, er med i bruttoarealet.
BRUKSAREAL (BRA):	Arealet som begrenses av ytterveggs innside (BTA minus veggtykkelse). For rom under skrå himling, beregnes arealet til 60 cm utenfor en høyde på 1,9 m.
BEBYGD AREAL (BYA):	Areal som bygningen opptar av terrenget («fotavtrykket»).
P-ROM:	Bruksareal med fradrag av areal til boder, tekniske rom og garasjer.
DOK FORSKRIFTEN:	Forskrift som setter strenge krav til hvilke byggevarer som er lovlig å benytte i bla. bygging av boliger eller hytter.

DEFINISJONER AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER

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

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

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

Definisjon av elektrisk punkt

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

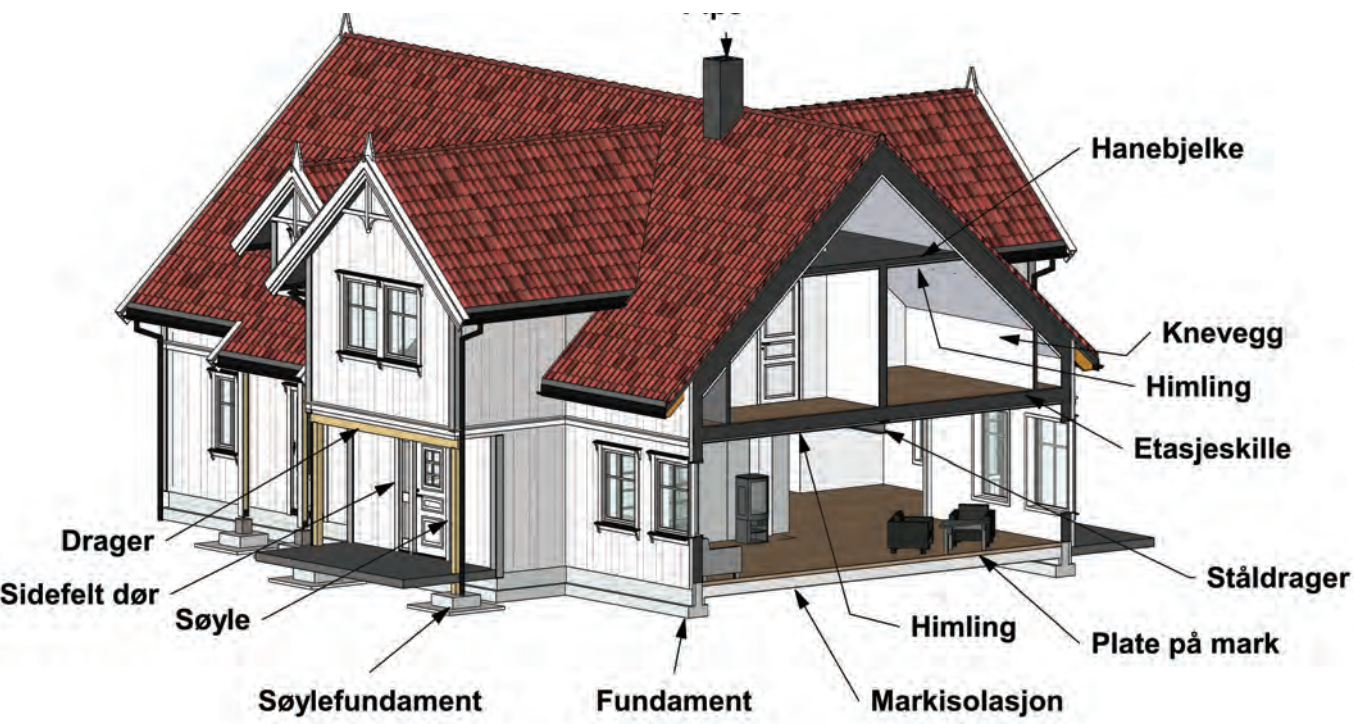
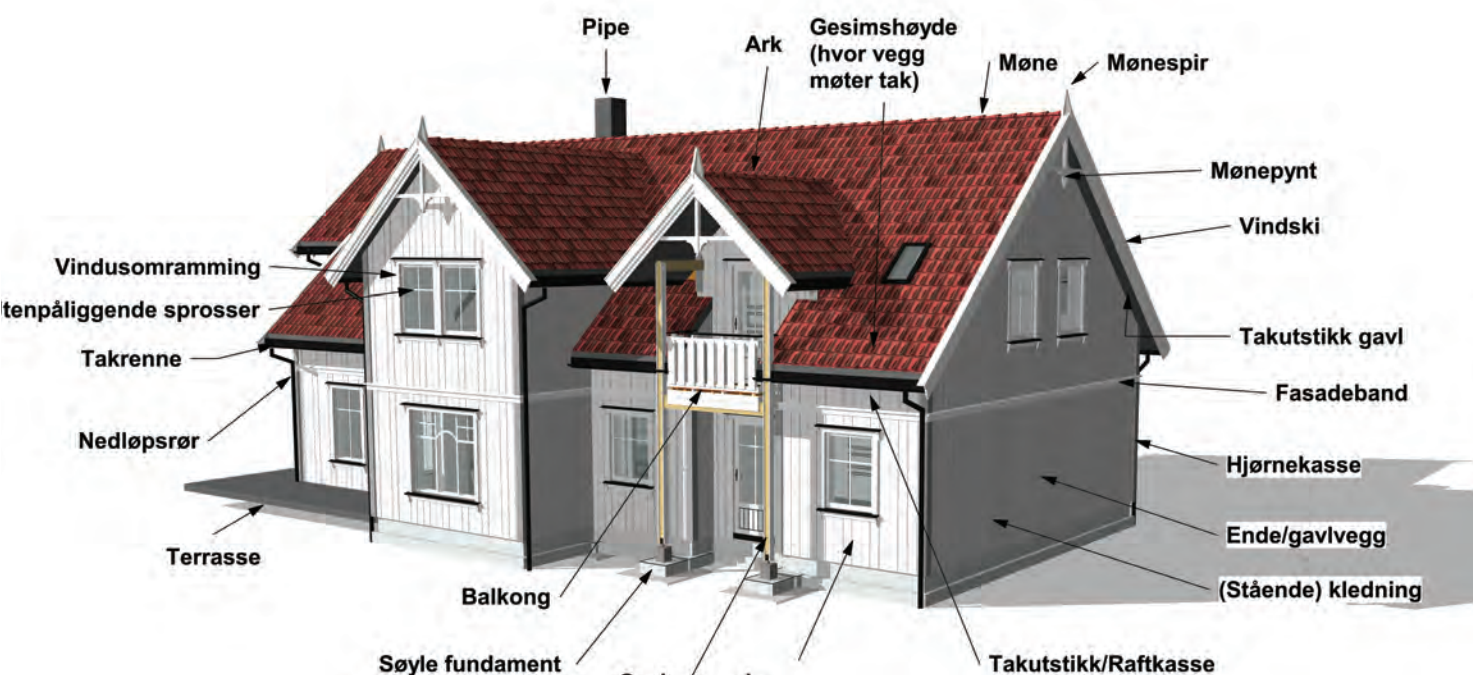
- lyspunkter
- lysbryter
- stikkontakter, doble
- framlegg for ringeanlegg
- fremlegg for røykvarslere
- framlegg for varme/varmekabler
- framlegg for komfyr
- framlegg for elektriske apparater og utstyr
- framlegg for varmtvannsbereder
- framlegg for ventilasjonsanlegg
- framlegg for styring/hastighetsregulator ventilasjon
- framlegg for kjøkkenventilator
- framlegg for sentralstøvsuger
- røranlegg for radio - og TV-antenne
- røranlegg for telefon
- sikringsskap

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

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



HVA BETYR DE ULIKE BYGGETEKNISKE BEGREPER?



TEGNINGSSYMBOLER

VEGGER



Isolert trevegg



Uisolert trevegg



Isolert murvegg



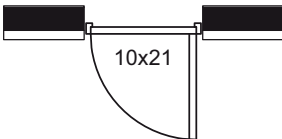
Uisolert murvegg

DØR / VINDU



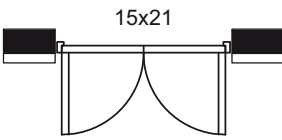
11x12

Vindu



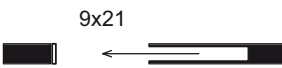
10x21

Enkel-fløyet dør



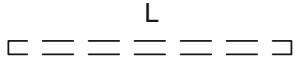
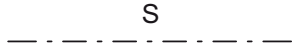
15x21

Dobbelt-fløyet dør



9x21

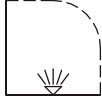
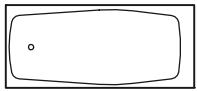
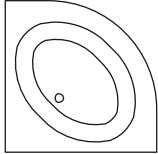
Skyvedør

BÆRESYSTEM	
	Limtre drager
	Ståldrager
	Søyle

INNREDNING KJØKKEN	
	Benkeskap
	Overskap
	Hjørneskap
	Kum m/beslag
	Oppvaskmaskin
	Kjøleskap
	Komfyr

EL	
	Varmeveksler
	Sentralstøvsuger

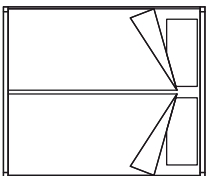
INNREDNING BAD	
	Servant m/skap
	Overskap
	Speil m/lysarmatur
	Vaskemaskin
	Tørketrommel

SANITÆR	
	Vask (liten)
	Vask (stor)
	Skyllekar
	WC
	Bidet
	Dusjhjørne
	Dusj på vegg
	Badekar
	Hjørnebadekar
	Varmtvannsbereder

MØBLER



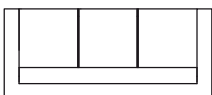
Enkeltseng
Bredde kan variere fra 75 cm - 120 cm



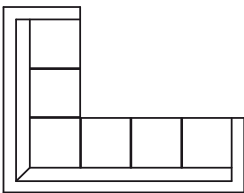
Dobbeltseng
Bredde kan variere fra 120 cm - 200 cm



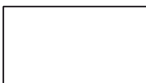
Lenestol



Sofa



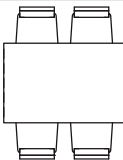
Vinkelsofa



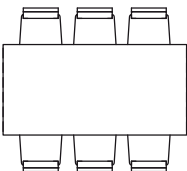
Salongbord



Spise-/arb.stol



Spisebord 4 pl.



Spisebord 6 pl.

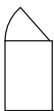


Reol



TV

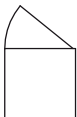
INNREDNING GARDEROBE



Skap 40 cm



Skap 50 cm



Skap 60 cm



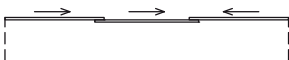
Kombiskap 80 cm



Kombiskap 100 cm

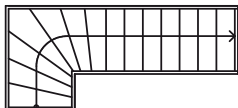


Garderoheblass



Skyvedørsgardero

DIVERSE



Trapp

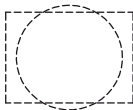


Enkelpipe

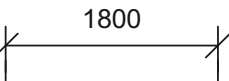


Dobbelpipe

TEKNISKE SYMBOLER



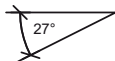
Snuplass for rullestol



Målsetting i millimeter



Angivelse av fall



Angivelse av takvinkel

