

# NORDBOHUS BYGGEGUIDE

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





## INNHold

|                                                      |              |
|------------------------------------------------------|--------------|
| Kort om Byggeguiden                                  | Side 3       |
| Planleggingsfasen                                    | Side 4 – 5   |
| Tilbud og kontrakt                                   | Side 6 - 15  |
| Offentlig saksbehandling                             | Side 16 - 19 |
| Selve byggingen                                      | Side 20 - 22 |
| Overtagelse og tiden etterpå                         | Side 23 - 29 |
| Sikkerhet på byggeplassen                            | Side 30 - 31 |
| Definisjoner, symboler og begreper du bør kjenne til | Side 32 - 39 |

## KORT OM BYGGEGUIDEN

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

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

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

Vi ønsker deg lykke til med ditt nye byggeprosjekt!



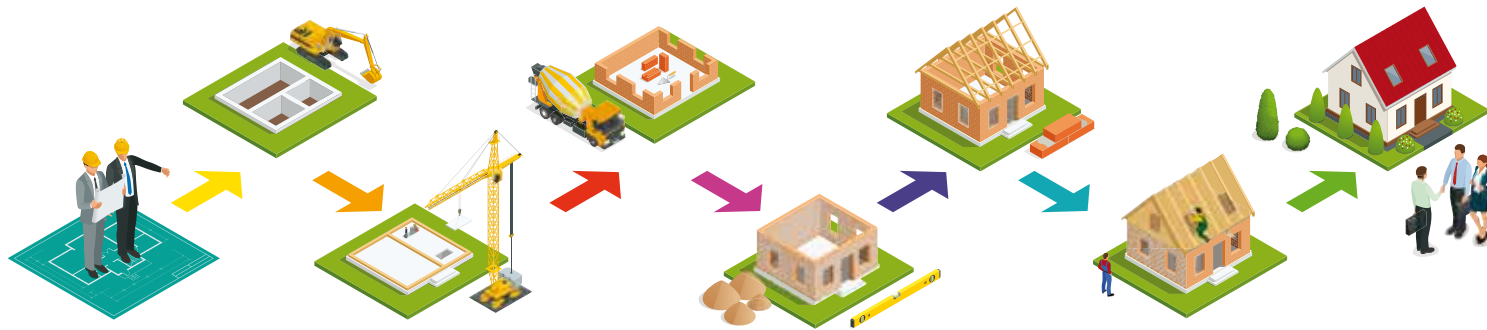
# PLANLEGGINGSFASEN

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

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

## Byggeprosessen for ny bolig eller hytte

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



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

Det er viktig at plassbehov og ønsket bygningstype stemmer overens med reguleringsbestemmelser og hvordan tomten er formet. Husets eller hyttas endelige plassering på tomten blir fastsatt av plan- og bygningsmyndighetene.

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

Dersom tomt med planering er inkludert i kontrakten, avtaler vi endelig planeringsnivå sammen med deg (og eventuelt byggemyndighetene) før jordmassene fylles tilbake og planeres.

Generelle tips:

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

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

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

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

Skal du ved hjelp av egeninnsats eller egen grunnentreprenør lage fundamenter, grunnmur eller plate på mark selv, må du blant annet ta hensyn til krav til varmeisolering, utvendig og innvendig ønskede overflater, byggetid og økonomi. Fundamenter må alltid tilpasses bæreevnen til grunnforholdene på tomten.

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

Ta kontakt med den prosjekterende for boligen eller hytta dersom du har spørsmål om disse tingene. Da vil du få forklart hvilke krav som vil bli stilt til isolering av grunn- og fundamentarbeid.

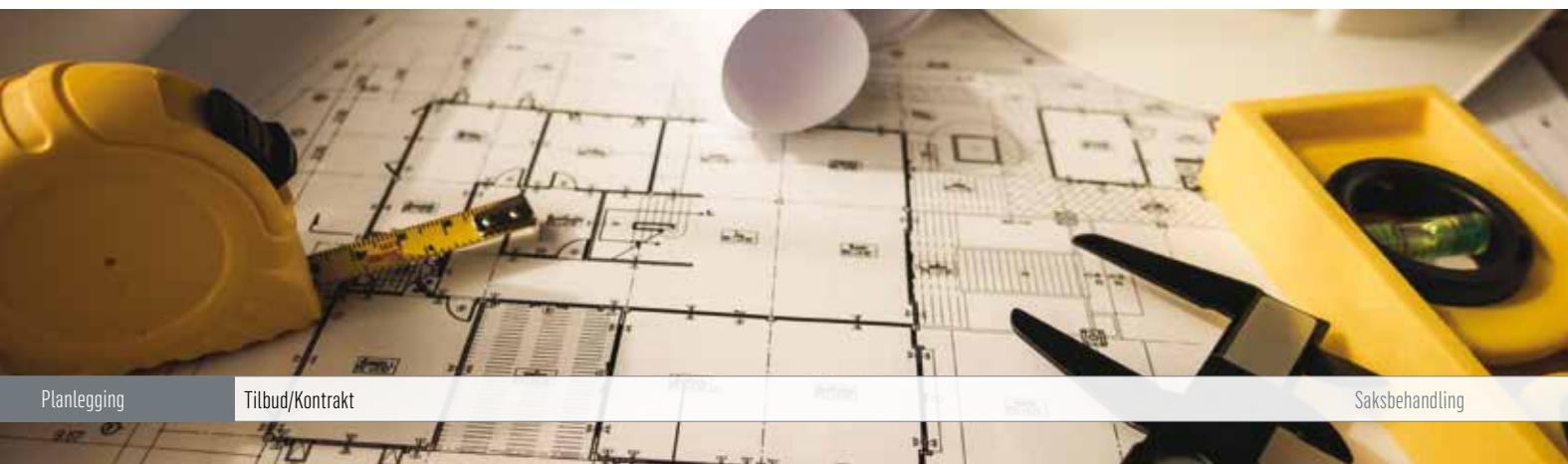
## Radon

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 som du mottar fra hus-/hytteentreprenøren du inngår kontrakt med.

## Forbehold ved særkrav fra myndighetene etter kontraktskriving

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

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



# TILBUD OG KONTRAKT

Kontrakten du inngår med hus/hyttekjeden er basert på bustadoppføringslova. Loven gjelder når boligen eller hytta selges før den er påbegynt eller er under oppføring. Dersom boligen eller hytta selges ferdig bygget, gjelder avhendingsloven.

## Hva består en «kontraktpakke» av?

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

- Selve kontraktsformularet, som er utarbeidet i fellesskap med bransjen og forbrukerrådet med flere.
- Tegninger i 1:100 eller 1:50 av planløsninger, snitt og alle fire fasadene.
- Entreprenørens beskrivelse av hva som er inkludert/ikke inkludert samt tilpasninger i kontrakten.
- Betalingsplan.
- Byggeguiden med nyttig informasjon.

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

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

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

## Indeksregulering av kontrakten ved kjøp etter Bustadoppføringslova

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

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

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

For å finne en rettferdig og nøytral prosentvis kostnadsøkning, henviser kontrakten til Statistisk sentralbyrå (SSB) sine indekser for bolig. Den angir typisk prosentvis økning i priser på byggevarer og arbeider for den type bolig eller hytte du skal bygge – fra måned til måned.

Indeksregulering kan derfor skje i din kontrakt fra siste kjente indeks fra SSB og inntil 3 måneder før dato for signering av kontrakt, og fram til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

Indekstallets begynnelse og slutt, som angir den prosentvise kostnadsøkning, vil bli lagt fram hvis du ønsker å se hvordan denne blir regnet ut. Indeksreguleringen kan faktureres særskilt i egen faktura.



## Leveringsbeskrivelsen

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 kryssset av for ytelser som forbruker skal levere eller utføre, eller stå ansvarlig for ved selv å engasjere en annen entreprenør.
- Forbrukeren (du) 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 materialene er lovlig i bruk, har nødvendig pålagt dokumentasjon i henhold til DOK-forskriften, og at du også skal stå for montering 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.



## OPPGAVER DU SOM FORBRUKER MÅ HUSKE PÅ

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

- Etterspørre entreprenørgaranti fra entreprenøren.
- Garantien stilles av entreprenøren overfor forbrukeren, og er i henhold til Bustadoppføringslova.
- Garantien skal sikre at forbrukeren ikke lider vesentlig tap dersom entreprenøren som følge av konkurs eller av andre årsaker ikke kan gjennomføre avtalen. Den skal også sikre forbrukeren i garantitiden på 5 år etter ferdigstillelse.
- Husk at du skal ha denne i hende i umiddelbar nærhet til datoen for kontrakssignering.
- Du skal levere finansierungsbevis, eller annen sikkerhet for betaling, til entreprenøren før oppstart.
- Krever entreprenøren forskudd skal entreprenøren stille forskuddsgaranti (depositumsgaranti) tilbake til deg som forbruker.
- 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, og at eventuell ekstra betalingssikkerhet og byggetid avtales.
- 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.
- Eventuell egeninnsats eller eget innkjøp av hele eller deler av materialer og/eller montering må spesifiseres i beskrivelse eller kontrakt.
- Husk å informere entreprenøren hvis du har spesielt tunge ting som skal plasseres, for eksempel et akvarium, piano eller andre spesielt tunge møbler. Entreprenøren må da forsterke eller legge inn ekstra bjelker i gulvet.

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

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

- Innhent derfor dokumentasjon fra den aktuelle entreprenøren om at foretaket har kvalifisert personell – minimum på nivå med fagbrev – og sjekk referanser fra tidligere utførte jobber.
- Benytt kun seriøse foretak godkjent for ansvarsrett for eventuelle egne arbeider, og sørg for å etablere kontakt mellom slike foretak og ansvarlig søker.
- Husk også å inngå skriftlige avtaler på kontraktsmaler anbefalt av bransjen eller forbrukerrådet. Sørg for elektronisk betaling og kvittering for alle arbeider.

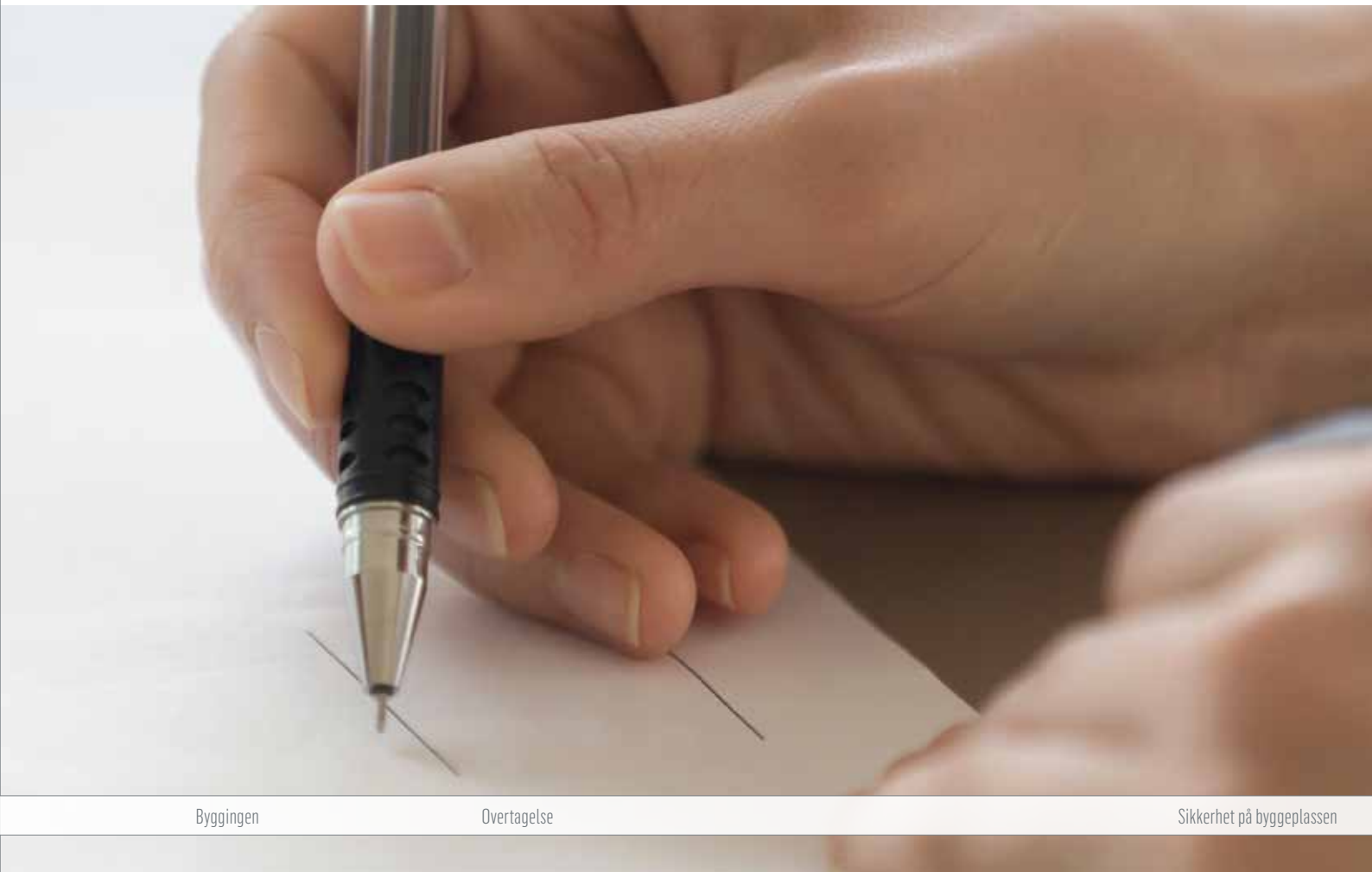
Du bør bruke følgende kontraktsformular mot de entreprenørene som du eventuelt inngår avtale med, ved siden av hovedavtalen med boligleverandøren:

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

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

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

- «Entreprenørens arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter». Se avtalemaler og informasjon på [www.forbrukerradet.no](http://www.forbrukerradet.no).
- Entreprenøren skal være registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med registreringer i Foretaksregisteret, Merverdiavgiftsregisteret og NAV AA registeret.
- Entreprenøren vil bare bruke personell som har gyldig HMS/ID-kort.



## Hvem holder kontraktsarbeidet forsikret under bygging?

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

- Det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeid.
- Materialer du har betalt forskudd for.
- Materialer du har overgitt i entreprenørens besittelse.

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

## Forsikring ved egeninnsats og andre spesielle forhold

- Du som forbruker må selv sørge for at arbeider som du selv skal gjøre er forsikret. Det samme gjelder dersom du hyrer inn andre. F. eks. grunnentreprenør, rørlegger m.fl.
- Forsikringen bør gjelde til alle arbeider på hele bygget er overtatt av byggherren (deg).
- Vi som entreprenør kan kreve forsikringsattest/bevis for gyldig ansvarsforsikring mot skade på vårt arbeid/materialer, og som blir påført av entreprenører/håndverkere som er hyret inn av deg.
- Ved tyveri, brann eller skade på materialer levert av deg, men ikke overtatt av oss, vil det være rimelig at du betaler selv egenandelen i forbindelse med en eventuell forsikringsutbetaling.
- Andre eiendeler som du selv oppbevarer på byggeplassen, er du selv ansvarlig for å forsikre.

## Anbefale andre håndverkere til egeninnsats

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



## Hva betyr oppgitte areal og høyde i de enkelte rom?

På kontraktstegningene er arealer oppsatt i tabell etter standarden NS 3940, som er en standard for areal- og volumberegning av alle typer bygninger.

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

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

Hovedregelen er at vi ikke ønsker endringer etter at kontrakt er signert, eller etter at kommunen har gitt byggetillatelse. Da starter nemlig all produksjonsplanlegging, innkjøp av materialer og bestilling av tjenester. Kostnadene ved endringer sent i prosessen blir ofte høyere enn ved tidligere beslutninger. 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 betalingssikkerhet for tillegget. Tilleggsarbeider faktureres alltid fortløpende.

## Hva med byggetid og tidsfrister?

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

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

Vær oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller 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 situasjoner som entreprenøren ikke kan lastes for, vil entreprenøren også kunne ha krav på økt byggetid. Eksempler kan være ekstreme værforhold (snø, vind, regn), telerestriksjoner, konkurs eller leveringsstans hos underleverandører.



### Bygging på fjellet høyt over havet

Hvis du skal bygge høyt oppe på fjellet (over 800 moh.) bør du be om spesielt trykkutjevnenende 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 i noen tilfeller sprekke. Med store dimensjonerende snølaster kan både limtredragere, søyler og andre deler av bæresystemet også måtte oppgraderes for å føre de store snølastene ned til grunnen.

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

Oppfattelse av lyd er en individuell opplevelse. Har du for eksempel tidligere bodd i et murhus vil du kanskje oppleve lydforholdene som noe dårligere i et trehus. Lyd vil kunne forplante seg under dører på grunn av luftspalter under dørene. Dette er for eksempel nødvendig i en bolig med balansert ventilasjon. Ønskes derfor ekstra tiltak for å lydisolere boligen eller hytta mer enn «normalt» for utvendig støy, eller for lyd mellom etasjer og rom, må dette tas opp med entreprenøren før endelig kontrakt skrives. De avtalte løsninger angis i leveringsbeskrivelsen.

### Utforing av innvendige vegger

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

### Elektriske installasjoner

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

### Estetisk klasse for malerarbeider

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

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

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

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



### Overflater på synlige søyler og dragere

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

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

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

### Hvordan oppnås god luftkvalitet?

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

Når det gjelder ventilasjon i fritidsbolig under 150 m2 med én boenhet, krever ikke teknisk forskrift balansert ventilasjon, bare at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og hensyn til lukt. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil derfor normalt være tilstrekkelig. Men mekanisk avtrekk vil være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett. For større fritidsboliger gjelder fulle energikrav, og da må det i praksis installeres mekaniske ventilasjonssystem med varmegjenvinning.



### Overgangslist for laminat eller parkett

Når det legges laminat eller parkett legges denne ofte flytende med et parkettunderlag. Noen ganger er det behov for en overgangslist i gjennomføringen mellom rommene. Dette gjøres for å sikre fri bevegelse av gulvet når det beveger seg med skiftene temperatur og luftfuktighet.

### Synlige spikerhull i lister

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

### Innvendig limtre

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





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

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

- Utvendige vegger leveres uisolert, men med vindavstivende vindtett plate utvendig – også på knevegg.
- Etasjeskiller mot underliggende plan leveres isolert, men uten gulvponplater. Ved eventuell tilleggslevering av gulvponplater og montering, monteres ikke sponplater på eventuelle 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 utsparring til trapp i bjelkelag som forberedelse til senere trappemontasje. Utsparringen kles igjen og isoleres.
- Trapp leveres ikke til loftet, men det settes inn en loftluke for inspeksjon.
- Det leveres ikke røykvarsler.
- Det leveres ikke elektrikerarbeider, utover at det føres 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.

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

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

- Trapp leveres fra kjeller til hovedetasje.
- 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, inklusive 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.



## Er balkonggulv tett?

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

# OFFENTLIG SAKSBEHANDLING

Noen begreper fra byggereglene som du bør kjenne til.

## Forhåndskonferanse

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

## Entreprenør

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

## 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. Kjørt barn har mange navn.

## Ett trinns byggesøknad

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

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

Entreprenøren kan ikke gjøres skadelidende på grunn av sen saksbehandling i kommunen, eller manglende godkjent byggetillatelse.

## To-trinns byggesøknad og rammetillatelse

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

Søknad om rammetillatelse kan behandles parallelt med behandling av reguleringsforslag.

## Tiltaksklasse

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

## Nabovarsel

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

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

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

## Ansvarlig søker (SØK)

Dette er en viktig rolle for søknadspliktige tiltak. Ansvarlig søker er den som følger byggesaken fra søknad til ferdigattest. Det innebærer innsending av alle papirer, utfylling av skjemaer og innhenting av nødvendige dokumentasjon for en komplett byggesak fra start til slutt.

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

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

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

## Ansvarlig prosjekterende og utførende

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

## Ansvarlig kontrollerende

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

Dette kan gjelde i prosjekteringsfasen og/eller i byggefasen. I tiltaksklasse 1 vil dette gjelde for 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 samt informere ansvarlig søker om hvilket firma som vil bli benyttet.

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



Planlegging

Tilbud/Kontrakt

Saksbehandling



Byggingen

Overtagelse

Sikkerhet på byggeplassen

## Plan og bygningsloven (PBL)

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

## Teknisk forskrift (TEK)

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

Forskriften rommer blant annet krav til energieffektivitet, inneklima, gode planløsninger, brannsikkerhet og styrke på materialvalg osv. Forskriften stiller også krav knyttet til dokumentasjon, tomteutnytting, naturpåkjenninger og uteareal.

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

## Saksbehandlingsforskriften (SAK)

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

## Byggevarerforskriften (DOK)

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

## Norm for el-installasjoner (NEK 400)

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



## Hvem har lov til å jobbe?

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

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

## Hva betyr energieffektivitet?

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

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

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

## Er det noen spesielle krav til oppvarmingssystem?

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

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

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

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

# SELVE BYGGINGEN

## 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 toleranse for utførelse/overflate i henhold til NBI Byggedetaljblad 520.008 «Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate» (SINTEF Byggforsk 1: 2009). Dette gjelder dersom dokumentet er under revisjon eller er utgått på måletidspunktet.

Toleranseklassene for ulike overflater i henhold til «Normalkrav» er angitt i byggedetaljbladet til SINTEF Byggforsk. Definisjoner og målemetoder skal også følge angitt byggedetaljblad. Ønsker du mer informasjon om dette byggedetaljbladet, ta kontakt med din entreprenør.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eventuelle målinger skal gjøres før huset møbleres og er klargjort for bruk og innflytting.

## 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.



## 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 sørge for avfukting, uttørring og god lufting. På den måten vil ikke andre materialer ta skade av den høye luftfuktigheten.

Materialer som tar til seg fuktighet vil normalt swelle, 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, typ sparkling, maling, lim og tapetsering. Tørketiden vil bidra til at fuktigheten kommer ned på et akseptabelt nivå før neste behandling. Beste uttørring får du med god utlufting og kontrollert tilførsel av varme – uansett årstid. Mest effektiv og energiøkonomisk uttørring får du med egne avfuktingsaggregater som kan leies hos utleiefirma for byggverktøy.

Dersom boligen eller hytta skal ha innvendig trepanel som skal males, bør panelen enten males før den monteres eller du bør avvente behandlingen til panelet har tørket mest mulig, vanligvis etter første «fyringssesong».

Er du selv ansvarlig for maling, tapetsering, flislegging eller teppelegging av vegg eller gulv, er du også ansvarlig for at veggplateskjøter/gulvplateskjøter er sparklet og slipt før arbeidene igangsettes.



## Avfall og avfallshåndtering?

For større bolig og hytteprosjekter, eller der flere boliger bygges i samme prosjekt, er man pålagt å kildesortere store deler av avfallet. Å levere blandet avfall er dyrt 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 m<sup>2</sup> BRA, eller der det skapes over 10 tonn bygge- og rivnings-avfall.

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. Det er også krav til å kunne fremlegge 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.
- Dersom du skal kaste avfall for de arbeidene du selv er ansvarlig for, må du avtale dette med oss.



## Web-kamera på byggeplassen

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



# OVERTAGELSE OG TIDEN ETTERPÅ



### Ferdigbefaring, overtagelse, brukstillatelse og ferdigattest

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

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 overtagelse 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 er viktig at det føres skriftlig protokoll fra overtagelsen, hvor det anmerkes eventuelle mangler som påpekes, både de man er enige om, men også dersom noe er omtvistet. Her kan man bli enige om et eventuelt beløp som skal holdes igjen. Hver part signerer og beholder ett eksemplar hver.

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

- Risikoen for kontraktsarbeidet overtas av forbruker
- Entreprenøren har ikke lenger plikt til å holde bygget forsikret og forbrukeren må sørge for 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 transaksjonen skal gjøres i praksis.

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

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

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



### Overtagelse før maksimal byggetid utløper

Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten, kan du som forbruker ikke nekte å overta boligen eller hytta. Endelig ferdigattest kan bli utsatt grunnet gjenstående arbeider som må utføres på en bestemt årstid (eksempelvis opparbeidelse av plen eller betong/ pussarbeider).

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





## Bruksanvisning for boligen

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

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

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

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



## Hva med utvendig behandling av trepanel?

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

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

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



## Tre er et levende materiale

For gulvbord, parkett- og laminatgulv må det påregnes mindre periodiske forandringer som krymping, svelling, kuving og knirk da produktet er basert på det levende materialet som tre er. Ofte blir sprekkene større i vinterhalvåret under fyringssesongen hvis det blir for tørt innneklima. Det er anbefalt at Relativ fuktighet (RF) bør ligge på mellom 30% og 65%.

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

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

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

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



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

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

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

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

## Hva er fenomenet utvendig kondens på vinduer?

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

## Materialer til overs

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



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

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

## Eventuelle reklamasjoner

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

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

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

## Hva om vi ikke blir enige?

Bustadoppføringslova regulerer hvordan uoverensstemmelser mellom forbruker og entreprenør skal håndteres.

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

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

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

## Kundeundersøkelse

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



# SIKKERHET PÅ BYGGEPLASSEN

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

- Før du som byggherre/forbruker skal inn på besøk eller utføre egne arbeider på byggeplassen, plikter du å avtale besøk med entreprenøren.
- Du har ansvar for din egen sikkerhet under utførelse av avtalt egeninnsats. Du plikter da å følge sikkerhetsreglene som fremkommer i denne brosjyren.
- Hvis du har medhjelpere for å utføre egeninnsats har du et særskilt ansvar for å informere også disse om sikkerhetsbestemmelser på byggeplassen.
- Det er ikke anledning til å utføre annet arbeid enn det som er avtalt.
- Sørg for at du er informert om hvor du finner førstehjelpsutstyr og 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.
- 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 vedkommende sin arbeidsgiver. På den måten skal HMS-kortet bidra til å skape bedre oversikt over aktørene på en bygge- og anleggsplass.

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

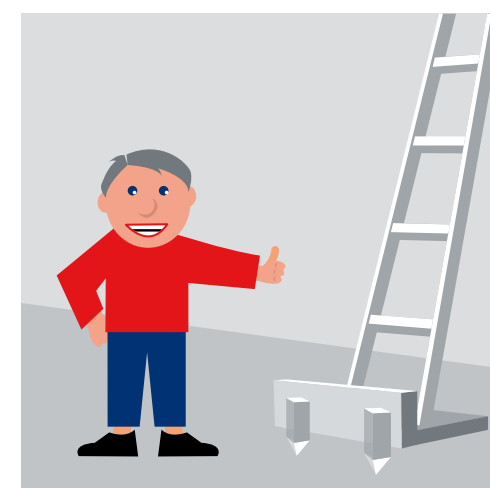
## Spesielt om bruk av stige

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



## Sørg for at stigen holder riktig vinkel

Vinkelen på stigen bør være 75°. Vinkelen måles lettest ved at man står med den ene foten inntil bunnen av stigen og strekker ut albuen. Når albuen treffer stigen er vinkelen riktig. Stiger skal (så langt det er praktisk mulig) festes i toppen eller sikres på annen måte. Ha alltid minimum 3 festepunkter. Flytt kun en fot eller hånd av gangen, slik at du alltid har feste/grep på tre punkter. Dersom man skal opp på et tak skal stigen stikke en meter over kanten på taket. Da blir det enklere og sikrere å både 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 vann og vannsøl.

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.

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.

## 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 bileilighet.
- 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:

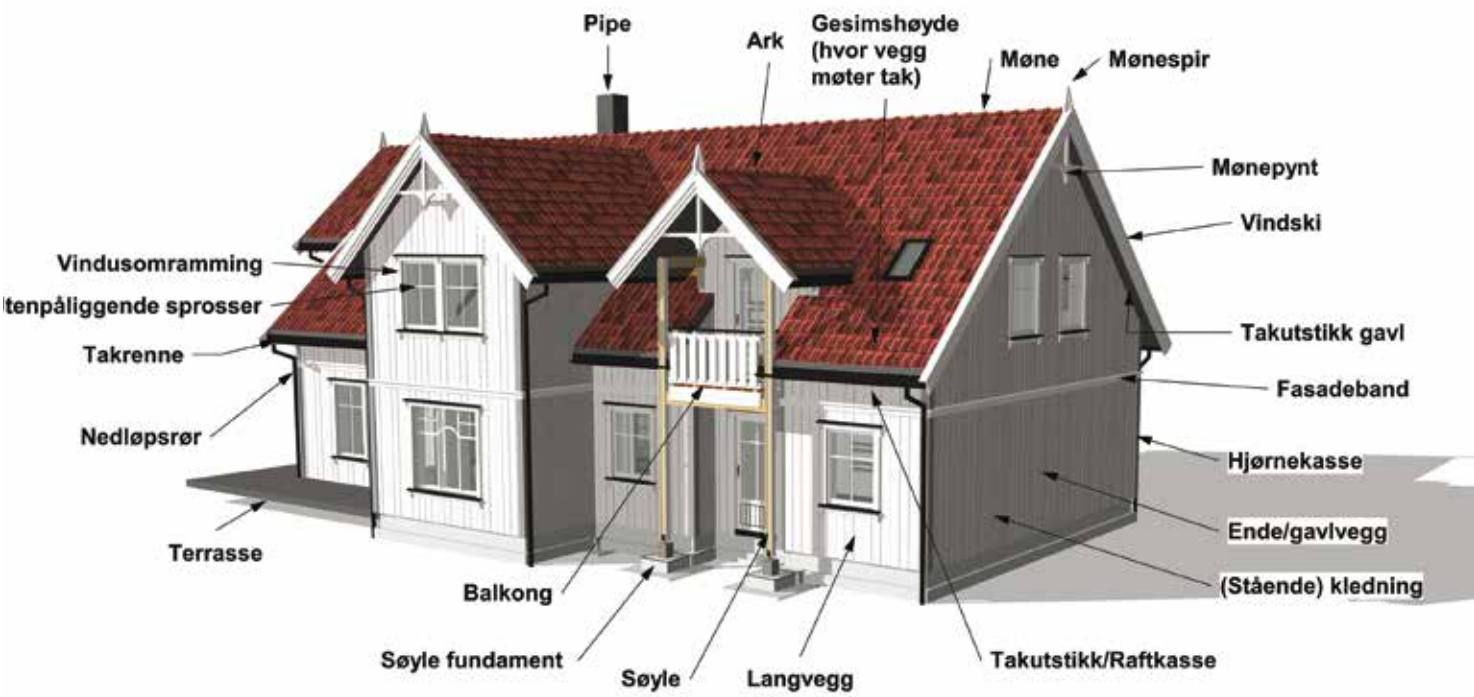
- lyspunkter
- lysbryter
- stikkontakter, doble
- framlegg for ringeanlegg
- fremlegg for røykvarslere
- framlegg for varme/varmekabler
- framlegg for komfyr
- framlegg for elektriske apparater og utstyr
- framlegg for varmtvannsbereder
- framlegg for ventilasjonsanlegg
- framlegg for styring/hastighetsregulator 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 for 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



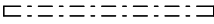
## VEGGER

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Isolert trevegg                     |
|  | Uisolert trevegg                    |
|  | Isolert Lecavegg                    |
|  | Uisolert Lecavegg                   |
|  | Isolert Betongvegg (thermo-element) |
|  | Uisolert Betongvegg                 |

## VINDU / DØR

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Vindu fastkarm<br>11x16 F                  |
|  | Vindu åpne/lukke<br>11x12 L                |
|  | Kombinasjonsvindu<br>17x12 F/L             |
|  | Dør - enkelfløyet<br>10x21                 |
|  | Dør - tofløyet (Dobbel)<br>19x21           |
|  | Dør - enkelfløyet m/sidefelt<br>4x21 10x21 |
|  | Skyvedør<br>9x21                           |
|  | Inspeksjonsluke<br>4x4                     |
|  | Garasjeport - Leddport<br>24x21            |

BÆRESYSTEM

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Drager Limtre / Stål  |
|  | Søyle                 |
|  | Søyle utv. m/dekkbord |

EL

|                                                                                   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Ventilasjonsaggregat |
|  | Sentralstøvsuger     |
|  | Sikringsskap         |

INNREDNING KJØKKEN

|                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    | Benkeskap     |
|   | Overskap      |
|  | Komfyr        |
|  | Kum / vask    |
|  | Oppvaskmaskin |
|  | Kjøleskap     |
|  | Fryseskap     |

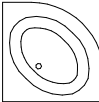
INNREDNING GARDEROBE

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Enkelskap        |
|  | Dobbelskap       |
|  | Kombiskap        |
|  | Gardrobeblass    |
|  | Skyvedørsgardero |

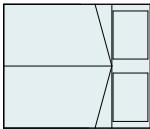
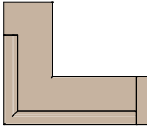
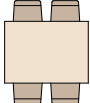
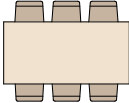
INNREDNING BAD

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Servant m/skap |
|  | Overskap       |
|  | Vaskemaskin    |
|  | Tøketrommel    |

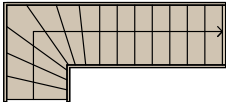
SANITÆR

|                                                                                       |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | Vask / servant                  |
|  | Vask / servant hjørne           |
|  | Skyllekar                       |
|  | WC - Veggmontert                |
|  | WC - Innkasset/skjult sisterner |
|  | Dusjhjørne                      |
|  | Dusjhjørne - sammenfellbar      |
|  | Dusj på vegg                    |
|  | Badekar                         |
|  | Hjørnebadekar                   |
|  | Varmtvannsbereder               |
|  | Vannskap                        |
|  | Sluk                            |

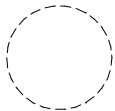
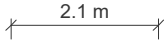
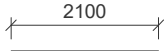
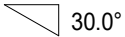
MØBLER

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|    | Enkelseng          |
|    | Dobbeltseng        |
|    | Nattbord           |
|    | Lenestol           |
|    | Sofa 2-seter       |
|    | Sofa 3-seter       |
|   | Vinkelsofa         |
|  | Salongbord         |
|  | Bord               |
|  | Arbeidsbord m/stol |
|  | Stol               |
|  | Stol / barkrakk    |
|  | Spisebord 4 pl.    |
|  | Spisebord 6 pl.    |
|  | TV                 |
|  | TV og benk         |

DIVERSE

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Trapp              |
|  | Ettløpspipe - Murt |
|  | Toløpspipe - Murt  |
|  | Stålpipe           |
|  | Ildsted            |
|  | Ildsted            |
|  | Ildsted - Hjørne   |

TEKNISKE SYMBOLER

|                                                                                       |                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|   | Snuplass rullestol<br>Diameter 1,5m         |
|  | Snuplass rullestol<br>1,3m x 1,8m           |
|  | Horisontalfelt inngangsparti<br>1,5m x 1,5m |
|  | Målsetting meter                            |
|  | Målsetting millimeter                       |
|  | Angivelse fall                              |
|  | Angivelse takvinkel                         |
|  | Adkomst hovedinngang                        |

Symbolforklaring:

- ➔ = Rømningsvei
- ⊕R = Radonpunkt
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

