



Informasjon og svar på viktige spørsmål til deg som boligbygger eller boligkjøper

MESTERHUS
– det blir som avtalt



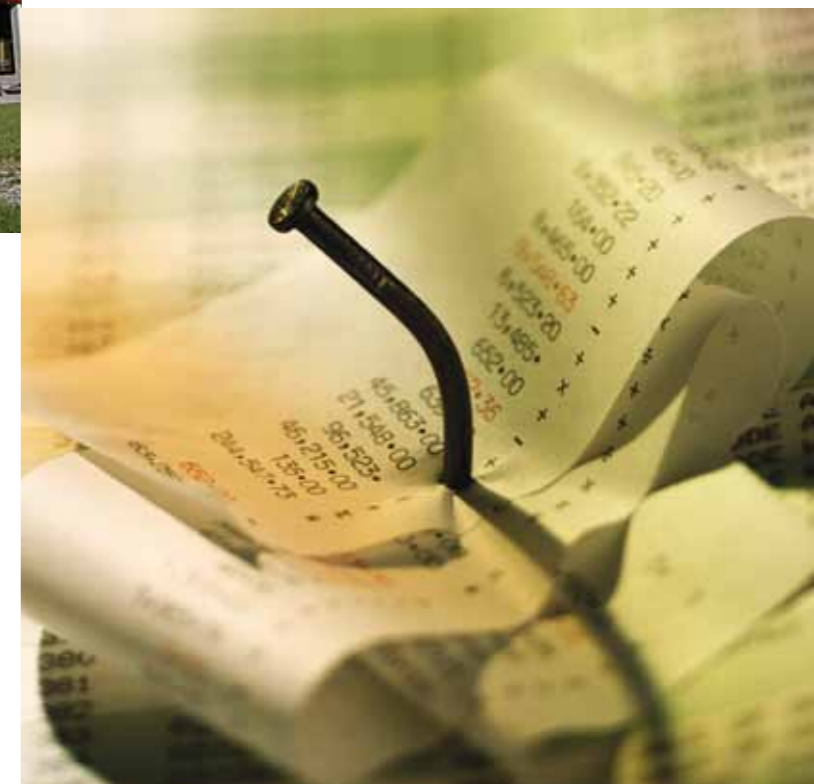
I denne brosjyren informerer vi om flere prosesser man gjennomgår når man skal bygge bolig.

Leiligheter og annet bofellesskap kan organiseres i ulike eieformer

Eneboligfelt kan organiseres på forskjellige måter hva gjelder eierform. Leilighetsbygg organiseres normalt som en sameierforening eller som et borettslag.

Ved sameierformen sitter hver enkelt leilighetsinnehaver med hver sin komplette lånefinansiering, mens ved borettslagsorganisering er det selve borettslaget som eier hele prosjektet og selv sitter med fellesgjelden.

Borettslag kan ta opp fellesgjeld, for eksempel til vedlikehold, mens sameierforeninger ikke kan gjøre det. Skulle en sameierforening trenge lånefinansiering, må hver enkelt leilighetsinnehaver bidra ved for eksempel å ta opp hvert sitt lån.



Informasjon til deg som skal bygge bolig!

Vi har i denne brosjyren samlet noe av det vi mener er viktig at du som boligkjøper skal være klar over.

Det aller meste du trenger å vite vil selvfølgelig bli avtalt i kontraktsdokumentene som signeres av deg som boligkjøper (forbruker), og Mesterhusbyggmesteren (entreprenøren) direkte.

Siden det ikke er mulig å informere om alt i et formelt kontraktsmøte, har vi laget denne brosjyren med litt tilleggsinformasjon. Vi ønsker å gi deg veiledning ut i fra vår erfaring og kunnskap.

Mer utfyllende informasjon om hvert tema kan du spørre Mesterhusbyggmesteren om. I tillegg finner du nyttig informasjon på www.mesterhus.no

Lykke til med ditt nye Mesterhus!

Med vennlig hilsen

Din Mesterhusbyggmester



Hvordan velge riktig finansieringsform?

Husbanken har historisk sett hatt bedre lånevilkår enn private banker, men stiller spesielle krav i forhold til utvalgte satsingsområder som eksempelvis energi og universell utforming (tilgjengelig for alle).

Husbanken yter kun 1. prioritetslån, men normalt ikke over 80 % av totale tomte- og byggekostnader. Hvilke satsingsområder som nå er gjeldende, kjenner Mesterhus-byggmesteren til.

Sjekk med din egen bank hvilke lånevilkår de kan tilby, og vurder dette opp mot de krav Husbanken stiller før du bestemmer deg for hvor du vil søke lån. I byggeperioden må man ha byggelån som omgjøres til ordinært boliglån når boligen er ferdigstilt.

Toleransekrav – Nøyaktighet

Alle arbeider leveres med en utførelse/overflate i henhold til anbefalte toleransekrav til ferdig overflate fra Sintef Byggforsk.

Eventuelle målinger skal gjøres før konstruksjonene påføres nyttelast, dvs. når huset er nytt, og før møblering. Husk også at tre er et levende materiale som påvirkes av temperatur og fuktighet. Det kan føre til noe sprekkdannelse, spesielt i plateskjøter og hjørner det første året. Det anbefales å ta hensyn til dette ved valg av overflatebehandling.

Hvem er det som bygger huset vårt?

I Mesterhuskjeden er det alltid et firma som har ansatte med Mesterbrev som er ansvarlig for bygget. Det kan i tillegg være tømrere og/eller læringer som utfører arbeid på bygget.



Tunge gjenstander

Husk å informere byggmesteren hvis dere har spesielt tunge ting som skal plasseres, for eksempel et akvarium eller piano. Byggmesteren må da forsterke eller legge inn ekstra bjelker i gulvet.

Muligheter for kjølerom

På mange hustyper er det planlagt kjølehjørne eller kjølerom. Sjekk i leveringsbeskrivelsen om dette er med i leveransen eller ikke.

Plassering av kjølerom bør tenkes nøye gjennom, da kjølemotoren avgir overskuddsvarme som du kanskje kan benytte i et av naborommene.

Mange har erfart at de har bygd for stort kjølerom. Pass på å tilpasse størrelsen etter behovet dere har. Å kjøle ned et større volum enn nødvendig vil gi deg økte strømutfgifter. Kjølerom krever en spesiell konstruksjon, og må kun bygges av en fagmann.

Muligheter for badstue

Om du ikke bygger badstue med en gang huset bygges, men muligens ønsker en badstue i fremtiden, bør du tenke gjennom hvor i huset du vil plassere denne.

Avsett gjerne en bod til dette formålet. Badstue krever en spesiell konstruksjon, og må kun bygges av en fagmann.



Kan vi gjøre noen form for egeninnsats?

I dagens lovverk er det blitt strengere med hensyn til hvem som får lov til å gjøre byggarbeider på en bolig.

Byggmesteren er blant annet ansvarlig for at boligen er isolert og tettet i henhold til forskriften. Det kan derfor være uheldig at for mange aktører uten nødvendige kvalifikasjoner er inne og gjør egeninnsats som kan påvirke det endelige resultatet.

For enkelte oppgaver krever myndighetene også at den som skal gjøre egeninnsats har nødvendige formelle kvalifikasjoner for å få ansvarsrett. Det gjelder bla. våtrom, bærende konstruksjoner og måling av tetthet.

Alle arbeider som du gjør selv vil du også stå ansvarlig for både hva gjelder fremdrift og økonomi. Vi anbefaler at dere begrenser egeninnsatsen til overflatebehandling, gulvlegging og andre enkle arbeider. Graden av egeninnsats må dere derfor diskutere nærmere med Mesterhusbyggmesteren og avtale nøyaktig i kontrakten.

Kvalitet på innvendig trepanel

Velger du å bruke innvendige trepaneler skal du være klar over at disse kan leveres i forskjellige kvaliteter. Ofte leveres en variant som kalles 'Natur'.

Husk at du ikke må male trepaneler før de er ordentlig uttørket. Det kan ta flere måneder etter at du har flyttet inn. Detaljert informasjon finner du i brukerveiledningen for boligen som du vil få utlevert ved overtakelsen.



Kan jeg gjøre endringer underveis i byggetiden?

Hovedregelen er at vi ikke ønsker endringer 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 byggmesteren som kan fortelle deg hvilke konsekvenser endringene kan få for pris, fremdrift, betalingsikkerhet m.m. Husk at alle endringer skal være skriftlige.

Hvor lang er byggetiden?

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

I tillegg kommer den tiden som kommunen eventuelt bruker på å gi brukstillatelse eller ferdiggjøring på boligen.



Hvor skal vi gjøre av søppel/avfall som vi generer selv?

Normalt skal du legge alt avfall der du avtaler med byggmesteren et sted på tomten eller i container(e) på byggeplassen.

For større eneboliger, eller der flere boliger bygges i samme prosjekt, er man pålagt å kildesortere store deler av avfallet. Følg nøye anvisninger du får av byggmesteren.

Kan vi endre på materialvalg foreslått av byggmesteren?

Materialvalg kan endres, men husk at byggmesteren har de gunstigste innkjøpsbetingelsene på de materialene han tilbyr, slik at for mange bytter fort kan bli dyrt.



Det står mye i kontrakten og beskrivelsen som vi synes er vanskelig

I henhold til Bustadoppføringslova og Avhendingsloven er du pliktig til å sette deg godt inn i alle dokumenter i byggesaken.

Det gjelder blant annet tegninger, leveringsbeskrivelse, kontrakt, brosjyrer og annet informasjonsmateriell som du får. Er det noe du lurer på eller ikke forstår, ikke nøl med å spørre.

Forsikring/tyveri og skade

Vi holder arbeid og materialer på eiendommen forsikret i henhold til Bustadoppføringslovas § 13. Dette gjelder også arbeider og materialer levert av deg, og som skal bygges inn i boligen.

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 måtte oppbevare på byggeplassen, er du selv ansvarlig for å forsikre.



Hva om dere eller vi blir forsinket?

Hvis en av partene blir forsinket, må det varsles skriftlig om dette. Blir du eller noen av dine håndverkere eller andre leverandører forsinket, har byggmesteren rett på fristforlengelse for avtalt byggetid.

Han kan i tillegg til forsinkelsen også kreve tid til egen omstilling av sine planer.

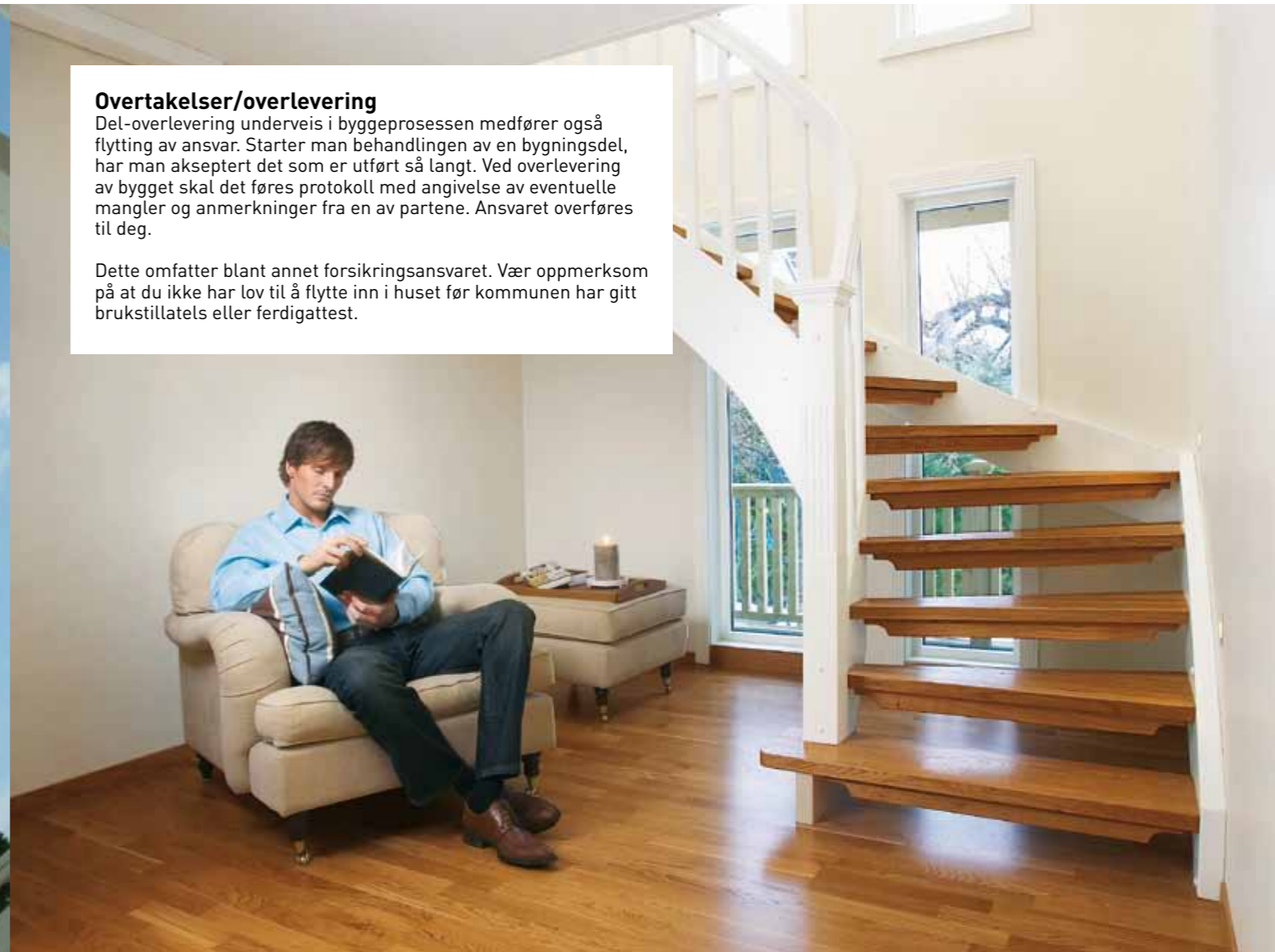
Kan dere hjelpe oss med å anbefale andre håndverkere?

Vi er litt forsiktige med å anbefale andre håndverkere. Det er fordi vi ikke ønsker å komme i en situasjon hvor vi eventuelt i etterkant kan bli stilt ansvarlig i en mulig uoverensstemmelse mellom deg og den håndverkeren vi anbefalte.

Overtakelser/overlevering

Del-overlevering underveis i byggeprosessen medfører også flytting av ansvar. Starter man behandlingen av en bygningsdel, har man akseptert det som er utført så langt. Ved overlevering av bygget skal det føres protokoll med angivelse av eventuelle mangler og anmerkninger fra en av partene. Ansvar overføres til deg.

Dette omfatter blant annet forsikringsansvaret. Vær oppmerksom på at du ikke har lov til å flytte inn i huset før kommunen har gitt brukstillatels eller ferdigattest.





Er det lydt i et nytt hus?

Oppfattelse av lyd er individuelt fra person til person. Alle Mesterhus bygges etter forskriftens krav om maks lydgjengning både for eneboliger og flermannsboliger. Men har du for eksempel tidligere bodd i et murhus vil du kanskje oppleve lydforholdene som noe dårligere.

Er du allikevel spesielt opptatt av lyd, bør du ta det opp med byggmesteren. Det kan mot pristillegg leveres konstruksjoner med enda bedre lydisolering.

Kan jeg reklamere hvis jeg ikke er fornøyd?

Det er klare regler både i Bustadoppføringslova og Avhendingsloven når det gjelder reklamasjon.

Vi anbefaler deg å lese den loven som gjelder for din kontrakt. Husk alltid å reklamere skriftlig så fort du oppdager en feil, hvis ikke kan du miste retten til å få rettet opp feilen. Du har 5 års reklamasjonsrett etter overtakelse.

Hva om det oppstår uoverenstemmelser

Bustadoppføringslova regulerer uoverensbestemmelser. Hvis man likevel ikke skulle bli enig, skal omtvistet beløp settes på sperret konto.

Det anbefales at de to partene sammen engasjerer en 3. person, og blir enige om å respektere konklusjonen som blir gjort av 3. person.

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

Til deg som har egen tomt.

Nedenfor har vi samlet en del informasjon som kun gjelder deg som har, eller som skal kjøpe egen tomt for boligbygging.

Hva er viktig ved valg av hus på tomt?

Det er viktig at plassbehovet og ønsket bygningstype stemmer med reguleringsbestemmelser og tomteform. Å plassere et hus 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

Hvordan planlegge tomteutforming?

Trafikkstøy og trafiksikkerhet må vurderes når man avsetter områder til uteoppholdsarealer og adkomst. 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.

Hva om naboer protesterer?

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 før eventuelt klagen sendes 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.



Du må holde tilsyn med huset ditt

Service og vedlikehold av bygninger er like påkrevd som service på bilen din.

Snakk med Mesterhus-byggmesteren om hvordan boligen din kan fortsette å være i topp stand år etter år.

Risiko for ulykker i byggeperioden

Alle ansvarlige som jobber på en byggeplass skal gjøre risikoanalyser med hensyn på Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø for egne arbeidere i henhold til internkontrollforskriften og Byggherreforskriften.

Også du som Byggherre eller tiltakshaver gjør egne valg som kan påvirke SHA forholdene. Det kan gjelde valg av tomt, byggegrunn, fundamentering eller egne spesielle bygningsmessige løsninger som du ønsker.

For å minimere risiko for uheldige konsekvenser av Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA) knyttet til dine valg, ønsker vi derfor før byggestart å gjøre en analyse sammen med deg for å avdekke en eventuell risiko og sette i gang noen tiltak for å minimere risikoen.





Hvordan velger vi riktig hustype?

Husets utforming, materialvalg og farge må tilpasses terrengformasjon, topografi, klimaforhold og nabo-bebyggelse. Reguleringbestemmelsene (utnytningsgrad, høyder, byggeplaner) og tomteform (flat/skrå, smal/bred) legger ofte begrensninger på byggets størrelse, høyde, takform og adkomst.

Solforhold, vindforhold, gode uteplasser, utsikt og orientering (øst/vest) må man også ta hensyn til.

Tilgjengelighet og det å sikre seg en brukervennlig bolig hele livet må planlegges. Ta hensyn til endret familiesammensetning/størrelse og behov, endret rørlighet og mulig fremtidig bevegelseshemming.

Vedlikeholdsbehov for hus (gode materialer, lettstelt hage) og adkomst (snø/is/garasje) er også noe å tenke på. Mange av disse behovene kan tilfredsstilles i ett og samme hus uten store ombygninger, bare man gjør seg opp en mening om dette.

Det er viktig å tenke på om det kan være en idé å bygge med tanke på utleieleilighet, eller tilpasse deler av soveromsfløyen slik at deler av huset til tider kan leies ut. Man kan da leie ut en del av huset samtidig som den delen av huset man selv trenger avlås fra resten.



Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres forebyggende radonsikringstiltak.

Snakk med Mesterhusbyggmesteren om hvilke tiltak som skal velges i ditt tilfelle.

Hvordan vurdere grunnforhold, grunnmur og fundamenter?

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.

Grunnmur må velges ut fra krav til varmeisolering, utvendig og innvendig ønsket overflate, byggetid og økonomi. Du må jo også vurdere om du har en god nok dugnadsgjeng. Som kan hjelpe deg.

Husk det må være minst en kvalifisert person som da må søke og få ansvarsretten for grunnmursarbeidene.

Det er ikke alltid at stor egeninnsats på grunnmur gir den beste totaløkonomien eller resultatet. Fundamenter må alltid tilpasses grunnens bæreevne.



Har Mesterhus egne arkitekter?

Mestergruppen AS, som eier Mesterhuskjeden, eier også tre arkitektkontorer med mange arkitekter og ingeniører. Disse er spesialister på å lage idéskisser og alle nødvendige tegninger og beregninger for blant annet kundetilpassede boliger.

Snakk med din lokale Mesterhusbyggmester for mer informasjon.



Kan jeg gjøre endringer på standardhustyper?

I utgangspunktet har arkitekten tenkt gjennom gode planløsninger i alle standard hustyper. Likevel har mange ønsket om å "få sitt eget preg" på boligen.

Å gjøre mindre endringer som å flytte noen vinduer eller ikke bærende vegger innvendig, er ofte enkelt og greit. Vi kan også gjøre større endringer eller tegne et hus helt fra starten av basert på dine ideer.

Snakk med Mesterhusbyggmesteren så ordner han kontakt med en av våre arkitekter.





Energi og innemiljø

Energi

Tiltak med lang levetid som tykkere isolasjon, få luftlekkasjer og god varmegjenvinning av ventilasjonslufta gir et viktig grunnlag for lavt oppvarmingsbehov.

Hovedfasaden med de største vinduene bør om mulig orienteres mot sør for å utnytte solvarmen best mulig mens vinduene mot nord begrenses.

Brukervaner har også stor betydning for det endelige energiforbruket i boligen, slik at en bør benytte temperaturstyringen på oppvarmingsystemet aktivt dersom familiens brukervaner legger til rette for slik styring.

Varme i gulvene kan legges enten som vannbåren eller som elektriske varmekabler. Vannbåren varme er mest aktuell når alternative energikilder til elektrisitet blir valgt.

Siden 1. juli 2010 skal alle boliger som selges eller leies, samt nye boliger ut ha en energiattest. Energiattesten består av en energikarakter som viser bygningens energistandard. Dette innebærer at også ditt hus fra Mesterhus vil bli levert med en slik energiattest.

I energikarakteren tas det både hensyn til boligens byggetekniske standard samt hvilket oppvarmingsystem

og energikilde som er brukt i boligen. Karakteren er den samlede vurderingen av byggeteknisk standard samt hvilket oppvarmingsystem og energikilde som er i boligen. Energimerket er en skala som går fra A (best) til G (svakest).

Tiltak som vil bedre karakternivået er for eksempel byggetekniske tiltak som mer isolasjon, bedre vinduer og mindre luftlekkasjer eller mer miljøvennlige energikilder som for eksempel solfangere, varmepumper eller fjernvarme.

Inneklima

Alle boliger fra Mesterhus leveres med balansert ventilasjon i henhold til energikravene der uteluften filtreres for pollen og annet støv før den kommer inn i boligen. Dette gir i tillegg til lavt varmetap fra ventilasjon, også en tilnærmet støvfri friskluft. På grunn av varmegjenvinning av den varme avkastlufta, tilføres friskluften delvis forvarmet slik at det er minimalt med kaldtrekk fra ventilasjonen.

Boligene leveres normalt også med sentralstøvsuger som gir redusert svevestøv i boligen. Boligene leveres med vinduer som medfører minimalt med kaldtras fra vinduene.

Fenomenet Heksesot

Sotdannelser i hus og leiligheter er et fenomen som kan forekomme ved bruk av vannbasert maling. I nye eller nyoppussede leiligheter kan det komme "klebrig sot" på overflater, gjerne på vinterstid. Dette fenomenet kalles hekkesot eller kjemisk sverting. For å bestemme om misfargingen faktisk er hekkesot så må det tas prøver. Vedfyring gir god varme i kulden, og bruk av stearinlys gir mye hygge. Men i moderne hus, som også er malt med vannbasert maling, kan dette by på utfordringer.

"Synderen" norske forskerne peker ut er stoffet TMPD-MIB, med kjemisk formel C₁₂H₂₄O₃. Det er et stoff som blant annet finnes i de fleste av dagens malingstyper. Det sørger for at det danner seg en film som gjør overflaten på malingen glatt. Det er når denne forbindelse avdamper at den binder til seg partikler/sot i luften, og deretter igjen fester seg til veggen. Ved veldig lav luftfuktighet kan dette skje lag for lag inntil partiklene er blitt så store at de ikke lenger klare å sveve i luften og derfor avsettes på naturlig vis.

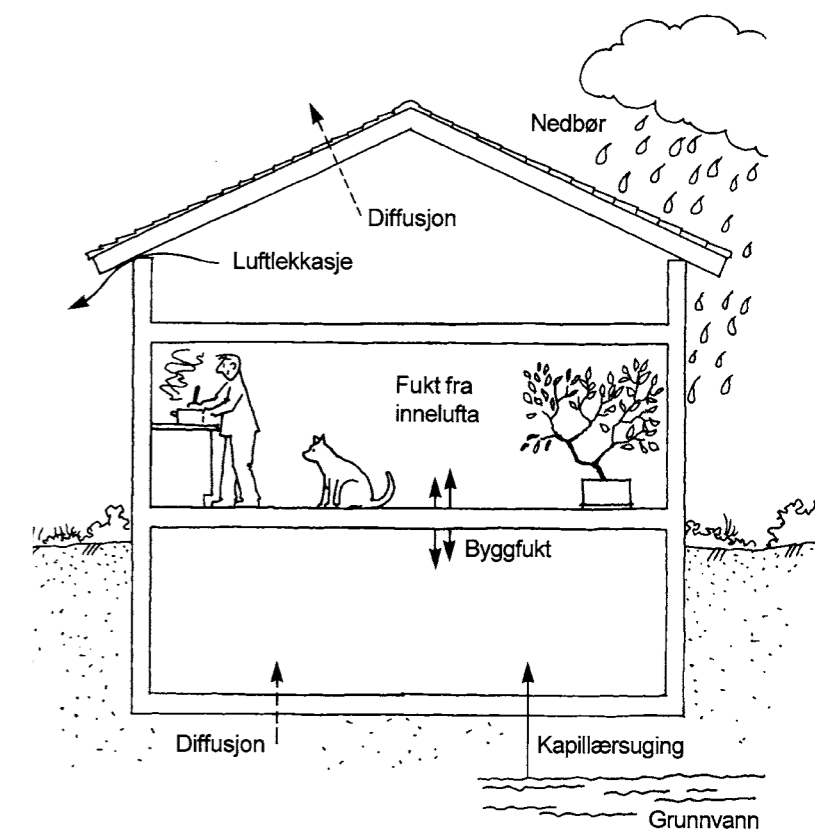
Råd for å minske sannsynligheten for å få hekkesot:

- Kjøp maling med lavest mulig verdi av stoffet TMPD-MIB (Menge og konsentrasjon varierer fra malingsprodusent til malingsprodusent).
- God ventilasjon i boligen. Skru aldri av ventilasjonsanlegget.
- Pass på at du har ren forbrenning, med minst mulig sotdannelse når du fyrer i oven/peis.
- Senking av innetemperaturen vil også føre til redusert avdampning fra vegger og tak, og det igjen fører til mindre sotavsetning.
- Hvis du har mulighet til det, unngå oppussing i fyrings-sesongen.

Uttørking av byggfukt

I byggeperioden tilføres det mye fuktighet, spesielt fra støpe-, murer- og malerarbeider. Parkett, trepaneler, foringer, listverk, skapinnredninger, trapper o.s.v. kan skades om en ikke har kontroll på luftfuktigheten under byggingen.

Det brukes derfor ofte avfuktingsutstyr både før og under innredningsarbeidet. Tilnærmet 35% relativ luftfuktighet anbefales i bygningen under innredningsarbeidene.



Balkonger, tett eller åpent gulv?

Balkonger brukes både til opphold, som luftebalkong og rømning i tilfelle brann. Tenk derfor gjennom størrelse og lysforhold ved og under balkongen.

Balkong/terrasse på marknivå er vanligvis ikke med i standardpris. Balkonger i 2 etasje eller høyere oppe er med i prisen dersom de er vist på tegning, og leveransebeskrivelsen/kontrakten ikke sier noe annet.

Normalt leveres balkonggulvene med spaltepanel av trykkimpregnert virke. Dersom du ønsker en tett balkong for å hindre at det drypper fra balkongen ned på underliggende område, ta dette opp med byggmesteren.

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



Utvendige trapper

Husk å planlegge fundamenter til en eventuell utvendig trapp. Trappen bør være bred og god, med rekkverk på begge sider. Gulvet bør bygges i betong eller med trykkimpregnerte materialer, da det er stor slitasje på en trapp.

Trappen må være ferdig før du søker kommunen om brukstillatelse. Dersom boligene etter plan og bygningsloven defineres som en tilgjengelig boenhet der alle hovedfunksjonene er på inngangsplanet, vil boligen leveres med trinnfri adkomst, eksempelvis rampe.

Fasadekledning

I Norge har vi tradisjon for å bygge boliger med trekledning utvendig. Vær klar over at du kan bygge med liggende eller stående kledning, tømmermannspanel, faspanel eller villmarkspanel.

Deler av fasaden kan også bygges som forblendet vegg med teglstein eller murpuss. Spør Mesterhusbyggmesteren hvis du vil vite mer.

Hvordan foregår byggeprosessen?

Se på www.mesterhus.no/byggeprosessen for en fullstendig oversikt over de ulike stegene i en byggeprosess.

Detaljert informasjon finner du også i Mesterhusboken, der dette tema er beskrevet steg for steg.



Kommunens krav om uavhengig kontroll

Kommunene kan kreve at enkelte arbeider skal underlegges uavhengig kontroll. Fra 01.07.2012 vil bla. utførelse av våtromsarbeider og måling av husets såkalte lekkasjetall bli underlagt uavhengig kontroll.

Det er du som tiltakshaver som skal engasjere et godkjent firma for å utføre denne kontrollen. Snakk med Byggmesteren som vil gi deg mer informasjon om hvordan dette skal foregå.

Når kan vi regne med å starte byggingen?

Etter at byggetillatelsen er gitt av kommunen trenger normalt byggmesteren noen uker til planlegging av byggingen og innpassing i sitt produksjonsprogram.

Deretter er det klart for å starte med grunnarbeidene. Fint om du informerer Mesterhusbyggmesteren om alle aktører du selv skal benytte på bygget.

Ettårsbefaring

Etter ca. 1 år, tar vi kontakt og avholder en befaring for å kontrollere at alt fungerer som forutsatt. Dette er også i samsvar med Bustadoppføringslova.





tamtam.no - foto: Icopal, Tylø, Byggma, S.I Bygg, Unikus, Stryktrappa Montreaux, Norema, Illustrasjon: Byggforskerien 474, 511 SINTEF Byggforsk.

MESTERHUS
- det blir som avtalt

mesterhus.no