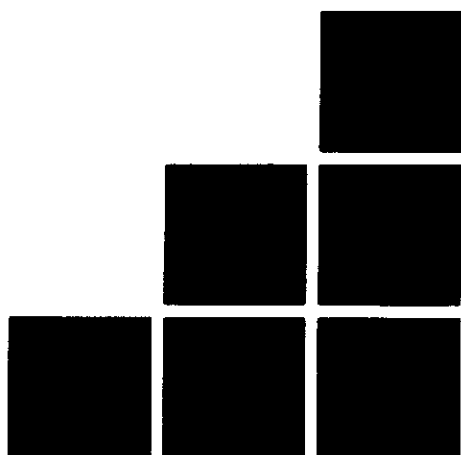


NYTT VEDLEGG TIL FDV DOKUMENTASJON

VEDLAGT LIGGER NOEN NYE BLAD VI HAR VALGT Å LEGGE INN I SAMTLIGE
NYE FDV – MAPPER. VI FORSØKER OGSÅ Å OPPDATERE ELDRE UTGAVER
AV DISSE MAPPENE.

-ALLE INNEHAVERE MÅ TA SEG TID TIL Å LESE IGJENNOM SKRIVET !-

DETTE SKRIVET OMHANDLER EN DEL SITUASJONER SOM KAN OPPSTÅ UNDER
BYGGETS LEVETID, SAMT EN DEL PRAKTISK INFORMASJON SOM KAN
VÆRE TIL NYTTE FOR BEBOERE OG SAMEIE. DETTE SOM ETT RESULTAT AV
VÅRE ERFARINGER GJENNOM LANG TID, OG GJENTAGENDE SPØRSMÅL SOM
HAR BLITT RETTET TIL OSS GJENNOM TIDEN.



Solid
ENTREPRENØR AS

VIKTIG PRAKTISK INFORMASJON

Ta deg tid til å lese igjennom denne bruksanvisningen jevnlig og minimum en gang i året. Dette vil hjelpe deg til en bedre forvaltning av din bolig. Ingen boliger er vedlikeholdsfrie, og krever regelmessig ettersyn og omtanke i bruk. Denne vil også gi en forklaring på noen situasjoner som kan oppstå under byggets levetid.

Kalde områder:

I kalde perioder blir bygninger satt på prøve, med tanke på oppvarming og komfort. I den forbindelse ønsker vi å opplyse om situasjoner som kan oppstå. Med noen enkle midler kan man redusere risikoen for enkelte uønskede situasjoner.

De forskjellige bygningsdelene består av ulike materialer og oppbygning. Noen flater kan derfor være normalt kaldere enn andre. Hjørner f.eks. vil alltid være kaldere enn ellers. Dette grunnet konstruksjonen med mye fast forbindelse, og hvordan luften beveger seg i rommet. Møbleringen kan også ha en viss innvirkning på hvordan luften beveger seg. Settes det f.eks. tette skap med knapp avstand til ett ytterhjørne, vil dette hjørnet bli kaldere enn ellers. Det vil også bli kaldere inne i skapet, grunnet den stillestående luften i kabinettet, som blir avkjølt av veggflaten. Det samme kan skje i kjøkkenskap plassert mot yttervegg. Møtepunktet mellom kald og varm luft blir da forskjøvet noe mot varm side, og fører til at luften i skapene blir avkjølt. Er man bortreist over lengere tid vinterstid, kan det da være fornuftig å plassere en varmekilde foran benkeskapet, og la skapdørene stå åpne, for å sikre seg mot ev. frostskafer på røropplegg. Reiser man bort blir gjerne termostatene også skrudd ned, noe som igjen øker risikoen for frostskafer.

Noe tilsvarende problematikk kan man oppleve om man plasserer møbler tett til yttervegger. En seng som står imot en yttervegg vil høyst sannsynlig føre til fuktproblemer på innsiden av vegg. Sengen blir da en del av isolasjonen i vegg, og den kalde luften vil møte den varme på ugunstig sted. Den varme luften har ett vesentlig høyere fuktinnhold enn de kalde, og den vil slippe fuktigheten da den avkjølte luften mot yttervegg ikke klarer holde på denne. Kondens oppstår da på vegg og i madrass. Det anbefales derfor at slikt møblement plasseres med noe avstand til yttervegger.

Kaldras:

Kaldras vil oppstå der man har kaldere flater enn vegg eller. Ved vindusflater kan man oppleve at luften som blir avkjølt av glassflaten synker mot gulvet, og avkjøler dette området. Spesielt ved store glassflater er dette merkbart. Kaldraset kan oppfattes som trekk da det er en viss bevegelse i denne. For å motvirke kaldras kan man plassere en varmekilde rett under vinduet, og la ventilene stå åpne. Ved glassfelter som går helt til gulvet kan det være vanskelig å plassere en varmekilde, så da kan det være greit å la en liten vifteovn blåse mot glassene. Det behøver ikke nødvendigvis å være varmluft, da poenget er å få bevegelse i luften. Dette kan minimere kaldraset, og faren for kondens. Varmekabler er sjelden tilstrekkelig for å motvirke kaldras, men begrenser det noe.

Ventiler:

Det anbefales at de forskjellige ventilene i bygget står åpne året rundt, og det er faktisk viktigere i kuldeperioder enn ellers. Dette er for å kunne oppnå ett sunt inn klima. Man kan da redusere risikoen for kondensproblemer, og trekk ifra uønskede plasser. Ved mekanisk avtrekk er viften avhengig av tilluft for å kunne fungere, og bytte ut luften i leiligheten. Lukker man da ventilene vil viften fortsette å trekke luft, men da ifra de naturlig svakere områdene i konstruksjonen. Man kan også oppleve røyklukt ifra ildsteder, og ev. andre lukter utenfra og naboer, avhengig av oppbygningen på ventilasjons-systemet. Ved bruk av ildsteder eller kjøkkenventilator kan det være nødvendig å åpne ett vindu, for å få tilstrekkelig med tilluft til boligen. Dette gjelder selv om man har ett balansert ventilasjons-system. På badrom med separat styrt ventilasjon, vil også denne være avhengig av tilstrekkelig tilluft. Oppnås ved å holde ventiler ellers i boligen åpne. Ved lufting bør man åpne flest mulig vinduer samtidig, for å bytte ut luften kjapt. Man unngår da å kjøle ned overflatene, og forebygger kondensdannelse. Ønsker man det kjølig på soverommet anbefales det å lufte rett før man legger seg. På dagtid bør døren til soverommet stå åpen for best mulig luftsirkulasjon.

Temperatur og luftfuktighet:

For å kunne ha et sunt inn klima er det anbefalt å holde en temperatur på inntil 22°C. Luftfuktigheten bør holdes på ca 40%RH. Da unngår man fare for sopp og muggdannelser, samtidig som at materialer som f.eks parkett og dørblader sprekker opp. Ved koking, dusjing, tørking av klær og andre aktiviteter som danner vanddamp, anbefales det at ventilasjonen går for fullt til luftfuktigheten igjen er normal. Overflatevann på vegger og gulv etter dusjing er fordelaktig å fjerne med nal etter bruk. Det forskriftsmessige fallet på baddegulvet, er ikke tilstrekkelig til at vannet renner helt vekk ved egen hjelp.

Store temperatur og luftfuktighetsdifferanser mellom 2 rom kan medføre at dørblader og karmen vil vri seg, grunnet de levende materialene i oppbygningen. Forebygges ved å holde jevn temperatur og luftfuktighet.

Tørkesprekker:

Overganger ved tak og vegg, samt hjørner kan ville sprekke opp i den første perioden av byggets levetid. Dette grunnet materialuttørking i de forskjellige delene. Sprekker inntil 2 mm bredde blir beregnet som ett "tørkeriss" og er ikke reklamasjonsberettiget. Større sprekker vil bli utbedret etter gjennomført ettårsbefaring. Om boligen er levert uten tapet, vil det være anbefalt å ikke tapetsere i.l.a den første året, for å unngå problemer med hjørner etc.

Heksesot:

Dette er ett forholdsvis nytt fenomen, som enn så lenge ikke har noen naturlig forklaring. Det dreier seg om mørke klebrige felter som kan oppstå på byggets forskjellige overflater. Disse kan oppstå fra en dag til den andre. Det spekuleres i at dette kan ha en sammenheng med utstrakt bruk av miljøvennlige produkter i de forskjellige materialene, og at kombinasjonen av avdampningen av disse fører til de mørke feltene. Da årsaken er sammensatt kan ingen konkret holdes ansvarlig for dette, og det er dermed ikke reklamasjonsberettiget. For å forebygge hekkesot bør man unngå bruk av stearinlys og andre former for åpen flamme som kan danne sot.

Barnesikring:

Moderne vinduer er som regel utstyrt med barnesikring. Dersom det er ønskelig med ekstra sikring utover dette, kan låsbare vridere ettermonteres. Mange nye boliger er utstyrt med kontakter som er barnesikret. Stikkontakter som ikke er i bruk sikres med blindpluggen.

Oppbevar medisiner og kjemikalier i låsbare skap, slik at barn ikke kan få tilgang. Man bør også bruke sikkerhetsutstyr som kasserollevern på komfyr, stellebordsvern og sikkerhetsbeslag på knivskuff og skap som barn ikke skal ha tilgang til.

Dører og vinduer.

Ytterdørene er svært utsatte for påkjenninger av vær og vind. Vær oppmerksom på dette, og sørg for at dørene får den behandlingen de skal ha. Dørprodusenten kan forlange at døren behandles allerede etter ett år, litt avhengig av farge og utførelse. Sjekk dette opp imot deres dør – vedlagt i deres FDV. Garantien på døren frafaller dersom ikke dette blir overholdt. Dører og vinduer kan også måtte justeres etter en periode. Dette er helt normalt, og vil bli sjekket ved ettårsbefaring. Det er imidlertid viktig å holde vinduer og dører vedlike, ved jevnlig ettersyn og smurning av hengsler og låssystem.

Takvinduer:

Takvinduer er plassert på den mest kritiske plassen tenkelig i ett bygg. De er utsatte for store temperaturforskjeller, mellom ute og inne, og værpåkjenninger. Det er derfor viktig at de står fri for is, snø og løvansamlinger. Hold ventiler åpne, og sørg for god ventilering av rommet. En varmekilde under vinduet kan være nødvendig i enkelte perioder.

Takhatter:

De forskjellige takhattene i forbindelse med ventilasjon og kloakkutlufting er utsatte for snø og is. Sørg derfor for at området over disse er fri for store snømengder, da dette kan føre til skader ved smelting. Snøen må derfor fjernes før det tiner. Hattene vil heller ikke fungere dersom de er tildekket av snø.

Parkett:

Vær nøye med å følge leverandørens anvisninger, når det gjelder vedlikehold og vask. Dette er vedlagt i deres FDV.

Strøing av uteområder:

Salting av uteområder frarådes. Dette kan føre til skader på underlag og belegg. Bruk derfor strøsand, eller andre spesialmidler til dette formålet.

Sluk og avløp / balkonger:

Ha regelmessig rutine for rengjøring av sluk og avløp. Disse kan bli tette etter en tid, og dermed føre til store skader. Dette gjelder like mye for innvendige som utvendige sluk. Avrenninger fra balkonger og lignende må alltid holdes rene og åpne. Snø og is må fjernes, før det tiner for å fryse til på nytt. Om ikke dette blir gjort vil smeltevann finne nye veier enn de som er tenkt, og føre til skader. Spesielle forbehold må tas for balkonger og terrasser med tette rekkverk, bygget f.eks som en forlengelse av vegg. Her vil snøen fylle balkongen som ett kar, og snøsmelting vil føre til påkjenninger på veggdel, dører og pakninger som de ikke er beregnet for. Smeltevannet vil bygge seg opp, og sette press på utsatte områder. Skader som kan relateres til dette er ikke reklamasjonsberettiget, da slike områder krever vedlikehold og oppfølging i snøperioder.

Takrenner bør holdes vedlike, og renses regelmessig. Taknedløpene kan bli tette, og føre til at rennesystemet ikke vil fungere. Om disse skulle fryse til vinterstid, kan snø og is tette for utluftingen av taket, og utsette tak, undertak og loft for store fuktpåkjenninger.

Garasjeporter:

Garasjeportene er svært avhengige av jevnlig ettersyn og vedlikehold for å fungere som de skal. Se mer utfyllende informasjon fra portleverandør – vedlagt i deres FDV.

Vedlikeholdsavtaler:

Det kan være gunstig å inngå en vedlikeholdsavtale med de forskjellige leverandørene av utstyr og materiell til bygget. Dette forenkler vedlikeholdet, og sørger for at alt fungerer optimalt til enhver tid, i hele byggets levetid. Ofte kan også garantiene frafalle på de forskjellige komponentene, om grunnen til funksjonsfeil kan skyldes sviktende, påkrevd vedlikehold. Det unngår man med en slik avtale, og man skal da slippe bekymre seg for dette.

Utvendig beplantning:

Unngå å plante vekster som kan tette luft-tilgangen bak den utlektede kledningen. I verste fall kan plantevekst redusere ventileringen i spalten bak kledningen så mye at kledningen får fuktskader. Vekster mot yttervegg vanskeliggjør også beising og maling.

Vedlikehold av utvendig kledning.

Utvendig kledning må vaskes og males regelmessig. Er veggene utsatt for mye slagregn, sol osv, må de behandles oftere enn vegger som er i lè for været. Kontroller trevirke på steder som er utsatt, og sjekk for råte. Pass på å male kledningen også i underkant og ved vannbrett og beslag. Vindskiver er spesielt utsatte for værpåkjenninger, og krever dertil mer vedlikehold. Det er nå også ofte brukt materialer til kledning som ikke skal behandles, som f.eks sibirsk lerk og royalimpregnert. På disse materialene kan det ville oppstå mørke våte felter. Dette er normalt, og ikke skadelig for trevirket.

Skjermtak:

Lette skjermtak over balkonger og dører etc, er ofte konstruert kun for mindre belastninger. Dette er for å kunne gjøre de så beskjedne og lite fremtredende som mulig, etter ønske fra arkitektene. De er derfor ikke konstruert for å tåle tilsvarende laster som ordinære tak. Vi anbefaler derfor å holde disse under oppsikt ved mye våt og tung snø. Snøen bør fjernes om mengden overstiger ca 20 cm.

Utførelsen på takene varierer fra prosjekt til prosjekt, så dette er kun veiledende informasjon. En jevnlig kontroll vinterstid, som bransjen anbefaler, vil forhindre mulige problemer med nevnte tak.

Sportsboder / garasjer:

De fleste boliger og leiligheter er utstyrt med egen sportsbod. Disse er ofte satt opp i byggets fellesområder, som gjerne befinner seg under bakkenivå. Her er det fuktigere luft enn i andre deler av bygget, og inne i boenhetene. Dette medfører at man skal være oppmerksom på hva man lagrer i disse bodene. Fuktømfintlige saker som elektriske artikler kan ta skade av slik lagring. Tekstiler bør ikke lagres i sportsboder. Om det blir gjort, må disse sikres mot fukt med egnet innpakning. Bodene har også sine ventilasjonsmuligheter som ikke må blokkeres. Er det spalter i veggene langs tak og vegger, bør esker og lignende settes i hyller med avstand til disse spaltene. Er det ventiler i veggene, må det ikke plasseres noe foran disse. Forholdene kan være noe bedre i boder som er satt opp separat over grunn, men de nevnte forbeholdene bør tas uansett.

I garasjer gjelder samme forhold som for sportsboder. Luftemulighetene som er opprettet, i form av ventiler og ev. spalter under porter må ikke tildekkes. Bilene vil særlig vinterstid dra med seg mye fukt inn i garasjene, og dette vil ikke nødvendigvis rekke å tørke opp før ny fukt igjen tilføres på nytt, og kan forårsake svartsoppdannelse. Svartsopp er ikke skadelig, og kan enkelt fjernes med klorin.