

BRUKERHÅNDBOK

Helgedal BRL

VELKOMMEN TIL Helgedal BRL



Først og fremst vil vi i Peab takke for valget som falt på entreprenør for fasaderehabiliteringen. Vi har gjort vårt ypperste for at dere skal få et godt produkt.

Denne brukerhåndboken er ment til dere som borettslag og den enkelte andelseier, og inneholder utdrag av forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av deres rekkehus. Denne informasjonen er viktig å sette seg godt inn i slik at dere kjenner til hvordan dere skal ta hånd om fasadene.

Brukerhåndboken er en samling med opplysninger. Boken prøver å dekke de spørsmål som vi av erfaring ser kommer opp. Det kan være informasjon som ikke er av interesse og det kan være informasjon som noen mener ville ha vært ønskelig. Under dokumenter på FDV vil det også være mye tilgjengelig informasjon for de ulike fagene. Om dere etter gjennomgang av både håndboken og informasjon i FDV ikke finner svar på det dere lurte på, kan dere kontakte oss på telefon +47 23 30 30 00, så vil vi forsøke å hjelpe dere.

En fornuftig ting å gjøre er å notere seg bak i boken spørsmål om saker det ønskes å ta opp på ettårsbefaringen.

Det finnes andelsleiligheter som avviker fra standard-leveransen som følge av at det er gjort tilvalg og endringer. Informasjon om disse løsningene vil ikke finnes i denne brukerhåndboken, og må i tilfelle sammenfattes av den respektive andelseier selv.

- I del 1 av brukerhåndboken finner dere informasjon generelt om bygningen.
- I del 2 av brukerhåndboken finner dere kontaktinformasjon, informasjon om reklamasjoner og ettårsbefaring.

Innholdsfortegnelse

Innhold

Innhold	3
Huskeliste for andelseiere og borettslaget – Drift og vedlikehold	5
DEL 1 – Bygning generelt.....	6
Takbelegg med tilhørende blikk	9
Takbelegg.....	9
Blikk, Takrenner og nedløp	9
Entrédører og bod-dører.....	10
Nøkler.....	11
Vinduer og balkongdører	12
Maling.....	15
UTVENDIGE ELEKTROINSTALLASJONER	16
Kabel-TV/Internett	17
UTVENDIGE VANNKRANER OG VARMEPUMPER	18
VENTILASJON	19
Ventilasjon i boligen.....	19
DEL 2	20
REKLAMASJONER.....	20
Reklamasjonsrutiner	20
1-ÅRS BEFARING.....	22
LEVERANDØROVERSIKT	23
HUSKELISTE	24

EGEN TELEFONLISTE

Brann:	110
Ambulanse:	113
Politi:	112

Vaktmester:

Borettslaget:

.....

.....

.....

Huskeliste for andelseiere og borettslaget – Drift og vedlikehold

Generelt hver måned:

- Test av jordfeilbryter i el-skapet i egen leilighet.
- Rengjøring av kjøkken-hette / fettfilter.

Her følger forslag til sjekkliste:

<u>Januar</u> Vask avtrekks- og tilluftsventiler. Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad er tette	<u>Juli</u> Klargjør for ferie Steng hovedstoppekran i ferien Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad er tette
<u>Februar</u> Smør opp låser og beslag	<u>August</u>
<u>Mars</u> Rense sluk på baderom, servanter og kjøkken. Rens sil i kraner	<u>September</u> Rense sluk på baderom, servanter og kjøkken. Rens utvendig sluk.
<u>April</u> Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad er tette Sjekk utekraner, takrenner og nedløp for skader etter vinteren.	<u>Oktober</u> Dekk til utemøbler Ta inn ting som kan fryse. Steng utekraner og skru av slangekoblingen. Fjern løv og mose som har blåst inn på vegger og tak. Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og er tette
<u>Mai</u> Rense filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel Rens sluk og vannlåser. Borettslag: Vask/rengjøring av garasjekjeller (fellesareal) etter vinter (salt og skitt).	<u>November</u> Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel Rens sluk og vannlåser
<u>Juni</u> Sjekk slanger til oppvaskmaskinen Sjekk slanger til vaskemaskinen	<u>November</u> Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel Rens sluk og vannlåser Se etter at steiner og kanter ikke ligger under kledningen slik at tele kan løfte disse og gjøre skade på panel.

Om vinteren må man sørge for å holde balkonger / terrasser is- og snøfri, dette for å hindre vanntrykk mot yttervegg.

Har dere vært lenge borte, la vannet i kranene renne i 10 sekunder før du drikker av vannet.

DEL 1 – Bygning generelt

Yttervegger

Yttervegger er etterisolert med 50mm isolert krysslekting, ny vindsperre og med liggende kledning. Enkelte nisjer hvor det er balkongdør og/eller ytterdør er eksisterende isolering i konstruksjonen skiftet ut mot ekstrem-isolasjon, ettersom etterisolering ville ha forringet åpning av dørene.

Kledning

Kledning er grunnet og ferdig malt fra fabrikk. Toppstrøk er påført på plassen.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Kledning kan vaskes med typiske husvask-produkter. Etter påføring av vaskemiddel bør veggens vaskes med børste og spyles med hageslange.

Kledning inspiseres årlig. Malt kledning kan stå inntil 3-5 år før ny overflatebehandling.

Det gjøres oppmerksom på at mørk kledning får en høyere overflatetemperatur og vil naturlig bli mer nedtørket, større krymp og vri seg noe mer enn lysere kledning. Dette er i prinsippet et estetisk problem som ikke påvirker den tekniske kvaliteten på kledningen.

Vi registrerer også at enkelte steder er terreng eller plattinger mot eller over kledning. Dette er uheldig med tanke på fuktskader.

Feste på vegg

Hva slags type plugg eller opphengstype som skal brukes for å henge opp på vegg kommer an på hva dere skal henge opp og om det er betong eller kledning. For å få en løsning som passer deres tilfelle best, anbefales det å få klarhet i type vegg og hva som skal henges opp for å kunne få hjelp hos nærmeste utsalgssted av festemateriell.

Forsiktighet ved innfesting

Innfesting må gjøres svært forsiktig da det kan være tekniske føringer i vegg. Dersom man er usikker, bør fagperson kontaktes. Sjakter, vegger mot bad og kjøkken, samt i nærheten av sikringsskap bør man være ekstra forsiktig. Det må heller ikke bores/bruke festemiddel som skader vindsperre eller dampsperre.

Kondens ved gulvlist

Som en følge av at det mangler kantisolasjon på eksisterende betonggulv, kan enkelte oppleve kondens innvendig ved gulvlist.

Snø, is og avrenning fra tak vinterstid

Det kan oppleves at det er mer istapper eller snøfonner som henger fra takskjegget etter rehabiliteringen. Dette er en følge av at varmetap som tidligere har skjedd ut gjennom yttervegg og vinduer, nå beveger seg opp og ut gjennom taket. Taket er ikke etterisolert og ikke like tett som den nye ytterveggen.

Trevirke og inneklima

Trevirke er et hygroskopisk materiale og trefuktigheten vil endre seg avhengig av temperatur og relativ fuktighet (RF) i rommet det ligger i. I et normalt østlandsklima vil laveste trefuktighet innendørs opptre om vinteren, når temperaturen utendørs er på sitt laveste, mens høyeste trefuktighet vil være om sommeren. RF innendørs vil typisk variere fra under 20 % og opp mot 60 %. Fuktigheten i trevirket vil tilpasse seg RF innendørs og variere i takt med den, men på grunn av treghet i fuktvandring vil trefuktigheten ligge faseforskjøvet i forhold til denne. Laveste trefuktighet innendørs vil derfor komme i mars, mens høyeste trefuktighet vil komme i august/september. I et normalt østnorsk inneklima vil dette si en trefuktighet mellom 5 % og opp mot 11 %. Enhver endring i trevirkets fuktighetsinnhold i området under fibermetningspunktet (30 % trefuktighet) forårsaker volumendring i trevirket. Ved uttørking vil trevirket krympe, mens det vil svelle ved oppfuktning.

Trykkimpregnert virke, terrassebord, vindusbrett og toppbord

Trykkimpregnert virke er ikke malt, fordi maling vil flasse. Ønskes dette malt, gjøres dette først når virke er helt tørt.

Balkonger i tre

Balkonger i tre er utført med nytt trykkimpregnert tremmegulv. Balkongrekkverk er utført med malt rettkant kledning i dempet sort på 3 sider og håndløper i trykkimpregnert buet altanrekke. Innside rekkverk kan males hvis man ønsker dette.

Balkonger i betong

Balkonger i betong er mekanisk reparert der det har vært behov, betongen kan få nye riss, noe som vi ikke kan kontrollere. Gulvet er smurt med 2 lag membran og pålagt fliser, vegger og himling er påført Co2-maling.

Fliser er levert av Fagflis AS og utført av Ingeniør- og murerfirma Lars Aarum AS.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Flisene skal ikke behandles med noen form for voks el. lignende. Daglig rengjøring utføres med gode tradisjonelle vaskemidler og vann. Ved dypere rengjøring kan det foretas en grundig vask med Arita sopp & alger eller tilsvarende produkt. Flisene bør vaskes minimum 2 ganger pr år. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (pH 7-9) beregnet på fliser og våtrom, som fås kjøpt hos f.eks. Fagflis. Ikke bruk grønnsåpe da dette er «mat» for soppsporer.

Det må ikke brukes salt for å tine is på balkongene, da dette kan skape skader på materialene. Bruddstyrke senter av flis ligger på 5,98kN.

Utvendige boder

Bodene er i hovedsak å anse som kalde boder. Boder som isoleres er andelseier ansvar med å ivareta korrekt oppbygging ift. luting mv.

Entreprenøren har enkelte steder luftet yttervegger i boder som allerede var isolert ved rehabiliteringstidspunktet, dette fordi eventuelle reklamasjoner ikke skal få tilbakevirkende effekt.

Det kan være høy luftfuktighet og mulighet for støv i bodene, så det anbefales å vurdere hva man plasserer der. Lagring av klær og bøker bør unngås, og det anbefales ikke å sette esker direkte ned på betonggulv eller mot vegger da det kan være fuktig.

Postkasser

Postkassestativ er de- og remontert slik de fremsto før rehabiliteringen.

Takbelegg med tilhørende blikk

Takbelegg

Takbelegg en levert av Kobber- og blikkenslagerverksted Torbjørn Lemtun AS. Tak er teknet med 1-lag takbelegg ovenpå eksisterende takbelegg av type Matak asphaltbelegg.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Intet løpende vedlikehold nødvendig, men årlig serviceavtale / ettersyn anbefales.

Ved skader, kontakt taktekker.

Blikk, Takrenner og nedløp

Tilhørende blikk til takbelegg (pipehatter, vindschiebeslag, forkantbeslag takrenner og nedløp) er levert av Kobber- og blikkenslagerverksted Torbjørn Lemtun AS.

Farge: Sort, RAL kode: 9011

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Intet løpende vedlikehold nødvendig, men takrenner / avløpskummer må holdes rene, slik at regnvann fritt kan renne ut i nedløpsrør.

Løvfangere kan ettermonteres slik at fremtidig rensing av takrenner blir unødvendig.

Entrédører og bod-dører

Entredør er levert av Harmonie AS AS og montert VD Dør- og vindusmontasje AS.

Bod-dører er levert av Tundøren AS og montert av Peab Bygg AS.

Dørene er levert med yttersjikt i kompaktlaminat i fargen NCS-S0502-Y.

For at en dør skal fungere perfekt over mange år, trenger den vedlikehold. Omfanget av vedlikeholdet avhenger bl.a. av åpningsfrekvens, belastning og driftsmiljø. Vedlikeholdet består av tilsyn, smøring og rengjøring, samt justering ved behov.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Minst en gang i året (låsen 2 ganger i året) må du kontrollere at:

- Døren er enkel å stenge og ikke gnager mot karm eller terskel. Justering av innfesting; karm, ved behov.
- Klaringen er fortsatt på 2–3 mm.
- Tetningslister sitter fast og er uskadde. Bytt ved behov!
- Hengslene er festet godt i karmen og bladet. Trekk til ev. løse skruer. Smør ved behov, i henhold til instruksjon nedenfor.
- Låsens funksjon er feilfri. Smør i henhold til instruksjon nedenfor, eller FDV.
- Eventuelle beslag på dør og karm fungerer godt. Se informasjon om vedlikehold av beslagene i instruks fra produsenten ved behov.

Smøring

Det skal brukes vannfritt mineralsmørefett eller syntetisk smørefett til smøringen. Ikke bruk olje annet enn dersom det ikke går an å bruke fett. Det er viktig å bruke fett av god kvalitet, da overflatetrykket særlig på tappbærende hengsler kan bli svært høyt.

Nøkler

Ved overlevering av dører er det utlevert følgende nøkler:

- Ytterdør og bod-dør leveres med tre nøkler hver.
- Balkongdører leveres med knappvrider innvendig og blindskilt utvendig.
- Ytterdøren din har ikke smekklås, så husk å låse.
- Entreprenøren kan ikke bistå med evt. bestilling av nye nøkler.

Ved bytte av lås, til eksempelvis elektronisk lås, overtar man ansvaret for at døren tetter riktig på pakninger, og at døren lukker ordentlig.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Benytt smøremidler: låsspray/låsolje. Eventuelt stramme skruer som med tiden kan løsne.

Rengjørings-/poleringsmidler: Mildt såpevann / messingpuss.

Vinduer og balkongdører

Vinduene og balkongdørene er levert av Nordan AS og montert av VD Dør- og vindusmontasje AS AS

Vinduer og balkongdører leveres i hovedsak i tre med utvendig aluminiumsbekledning.

Farge: NCS-S0502-Y

Virkemåte

NorDan ND NTech Villa Toppsving, utadslående vindu. Se Produktdatablad, FDV, eller denne linken for virkemåte: <https://youtu.be/CzeQHiM-6u0>

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Produktene er sammensatt av ulike materialer som har forskjellige egenskaper. Dette krever ulik behandling/vedlikehold. Vedlikeholdsbehovet varierer med produktenes funksjon og bruksfrekvens, hva produktet er utsatt for, f.eks. sollys, temperatursvingninger, korroderende miljø, nedbør og luftfuktighet samt mugg- og algeangrep osv.

Vedlikeholdsbehovet varierer altså med materialegenskaper og boforhold.

Material/generelle vedlikeholds intervaller:

- Tre
 - Dekkende lyse farger: Males på nytt etter 7-10 år
 - Dekkende mørke farger: Males å nytt etter 3-5 år
 - Transparente farger: Males på nytt etter 3-5 år
- Aluminium Stort sett vedlikeholdsfritt, men må renholdes.
- Beslag Smøres 1 til 2 ganger pr. år
- Glass Vaskes og pusses ved behov

Det beste er å gjøre vedlikeholdsarbeidet til en rutine, f.eks., når du pusser vinduene dine kan du samtidig passe på å rengjøre tre- og aluminiums detaljer utvendig. Da ser du hvilken tilstand overflatebehandlingen er i, samtidig som du vedlikeholder utsiden med å holde den ren og fin.

Kondens på vindu

Dugg på vindu kan overraske mange som har fått nye vinduer, og dette skyldes ikke nødvendigvis en feil på vinduet, men er faktisk ofte et kvalitetstegn på vinduene. Under er det beskrevet noen grunner til at det kan oppstå dugg på innsiden av ruten:

- For høy innendørs fuktighet og for dårlig utlufting.
- For lav innendørs temperatur.

På 3-lags glassruter med høy termisk isolasjonsevne kan dugg/isdannelse forekomme på glassets utside. Dette er som normalt et kvalitetstegn, som skjer fordi vinduet slipper så lite varme ut. Dette er forårsaket av stedlige klimatiske forhold i kombinasjon med bygningens fysiske utforming og er ikke et reklamasjonsberettiget forhold.

Unngå kondens på vinduets innside ved å:

- Sørge for god ventilasjon
- Unngå damp fra kjøkken og bad
- Unngå å henge våte klær inne, uten ventilerings
- Unngå hel tildekking med gardiner ved utvendig kulede, eller på annen måte hindre varmen å nå glasset
- Bruk et hygrometer for å sjekke relativ fuktighet i rommet. Denne bør ligge mellom 30 og 40%.

Brudd i glass kan oppstå mekanisk ved trykk, støt, slag og termisk påvirkning. Følgende forhold kan utløse termisk brudd:

- Utvendig avskjerming (for eksempel persienners, markiser) som skygger delvis for glassflaten.
- Innvendig avskjerming (for eksempel persienne/gardin/rullegardin) som ligger nært glasset og som resulterer i begrenset ventilasjon mellom avskjermingen og glasset.
- Innvendig avskjerming som bare dekker deler av glasset.
- Folie/etiketter som er limet på større deler av glassflaten.

Termisk brudd anses å være forårsaket av bruker/kunde og er ikke reklamasjonsberettiget.

For mere informasjon om dugg, termisk sprekk, riper, skader etc. henvises det til å se på Glass og Fasadeforeningens hjemmesider: www.glassportal.no. [Bygningsglass - Glass og Fasadeforeningen \(glassportal.no\)](http://www.glassportal.no)

Smøring

Det anbefales følgende smøringsintervall av vinduer og balkongdører:

	Vinduer	Balkongdører
Smøring to ganger pr. år på bevegelige beslagsdeler		X
Smøring én gang pr. år på bevegelige beslagsdeler	X	

Gerikter og foringer rundt dører og vinduer

Gerikter og utforinger er i ferdig malt furu. Dersom det oppstår skade/sår i lister/utforinger, er det viktig å behandle det skadede område for å unngå svelling av MDF eller misfarging av treverket.

Vedlikehold: Rengjøres med støvsuger eller lettfuktet klut. Bruk av for mye vann eller rengjøringskemikalier kan påvirke produktets utseende og egenskaper.

Farge: NSC-S-0502-Y

Maling

Utvendige malerarbeider er utført av AS Borg Fagmaling.

Sted	Behandling	Type Maling	Kode - Farge
Utvendig overflate kledning	Grunning malt på fabrikk.	Jotun Visir	
	Første strøk malt på fabrikk.	Jotun Optimal	Dempet sort 9938
	Andre strøk malt på plass.	Jotun Optimal	Dempet sort 9938
Utvendig overflate Vindskier, hjørnekasser omramminger	Grunning malt på fabrikk.	Jotun Visir	
	Første strøk malt på fabrikk.	Jotun Optimal	Klassisk Hvit 9918
	Andre strøk malt på plass.	Jotun Optimal	Klassisk hvit 9918
Betongoverflater	Co2-maling	Flügger Fasade Resist	Klassisk Hvit NCS S0500-N

Renhold og vedlikehold

Nymalte flater skal ikke vaskes før det er gått 3 - 4 uker (herdetid for produktet).

Se kapittel for kledning over.

Reparasjon/skade på malt flate

Skader eller reparasjoner utbedres med samme type produkt som ble benyttet da malerarbeidet ble utført. Ved bruk av andre produkter må dette dokumenteres at det er av samme type som tidligere anvendt. Utbedringer av skader skal utføres slik at det ikke avviker fra nåværende behandlinger. endring av farge, benyttes samme produkt. Kontakt forhandler/ malerfirma.

UTVENDIGE ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Utvendig elektriske installasjoner er de- og montert, av Sarpsborg Elektro AS.

Stikkontakter og brytere

Utvendige stikkontakter er levert i ip44 (støv og sprubeskyttelse) og tilkoblet boligens jordingssystem.

Støpsler som benyttes for tilkobling må være i utførelse beregnet for jordede stikkontakter.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Følgende bør kontrolleres hver 6. mnd.:

- At deksler på stikkontakter og brytere er hele, uten sprekker/hull.
- At åpne kabler ikke har blitt klemt, og er uten synlige skader.

Lamper og lys

Som standard er det montert 1 stk. utvendig lampe ved entredør. Dette kan avvike i enkelte leiligheter og rekkehus hvor det er gjort tilvalg og endringer.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Følgende bør kontrolleres hver 6. mnd.:

- At deksler på lamper er hele og uten sprekker/hull.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering er levert digitalt i boligmappa.

Kabel-TV/Internett

Borettslaget har er inngått avtale med Telenor om leveranse av grunnpakke for TV og data. De leverer ett TV- og bredbåndsuttak per leilighet. Ta kontakt med kundeservice på 67111350 hvis du har spørsmål rundt oppkobling av tjenester.

UTVENDIGE VANNKRANER OG VARMEPUMPER

Utvendige vannkraner og luftvarmepumper er de- og montert av VVS Installatøren AS AS.

Utvendige vannkraner

Utvendige vannkraner er de- og montert.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Utvendig vannkran rengjøres med myk klut og mild såpeløsning, etterskylles med rent vann.

Utekraner skal ikke benyttes ved kuldegrader. Skru igjen stoppekran inne og åpne kran ute slik at vannet mellom stoppekran og utekran drenerer ut. La gjerne utekranen stå åpen.

Skru av slangekoblingen mellom utekran og slange. Dette gjelder også for selvdrenerende utekraner. Tøm hageslangen for vann og lagre den innendørs. Plast blir porøst i kulden og kan lett ødelegges.

Luftvarmepumper

Luftvarmepumper er de- og montert.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Følg produsentens anvisninger.

Rengjøring av varmepumpen må utføres jevnlig for å sikre at enheten har optimal ytelse. En tilsmusset enhet kan medføre funksjonsfeil.

VENTILASJON

Ventilasjon i boligen

Boligen har i hovedsak friskluftsentiler i ytterveggen og luftspalte på vinduene.

Se også kapittel om vinduer angående kondens/dugg.

Renhold, ettersyn og vedlikehold

Det kan oppstå støv rundt ventiler i tak og vegger over tid, dette fjernes enkelt med en microfiberklut.

Det vil oppstå fordi ventilasjon skaper en konstant bevegelse i luften i leiligheten.

Hvordan unngå Heksesot

Heksesot er kort forklart resultatet av at et stoff, TMPD-MID som er en vanlig ingrediens i eksempelvis maling, forener seg med partikler i luften, som f.eks. sotpartikler fra ovn, stearinlys, elektriske installasjoner etc. Partiklene fester seg på vegger/tak osv. Fenomenet forekommer oftest om vinteren: Følgende er viktig for å unngå Heksesot:

- Foreta god lufting.
- Ovner og lamper med høy overflatetemperatur kan avsette støv og sotpartikler. Led eller sparepærer kan redusere problemet.
- Sett opp innnetemperaturen raskt etter utlufting for å sikre en raskere avdamping.
- Unngå bruk av stearinlys med «fet» voks og duftlys.

DEL 2

REKLAMASJONER

Reklamasjonsrutiner

Som et ledd i vår satsning for å ha fornøyde kunder, benytter vi på dette prosjektet i førte hånd reklamasjons-skjema. Deretter videreføres oppgavene i vårt elektroniske program, Dalux. I Dalux dokumenteres oppgavene med bilder ved behov, og oppgavene kobles mot den ansvarlige virksomheten som utfører oppgaven. Dette vil sikre borettslaget raskest mulig, enhetlig og profesjonell håndtering av eventuelle reklamasjonssaker.

Det er imidlertid viktig å minne om følgende:

- Eventuelle feil eller mangler må rettes skriftlig innen rimelig tid etter at det oppdages eller burde ha oppdaget dem. Mangler kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelsen.
- Eier plikter i en reklamasjonssak å begrense skader og eventuelt avdekke årsaks-sammenhenger før det reklameres. Ved større skader må forsikringsselskapet kontaktes for takst før entreprenøren kontaktes.
- I enkelte tilfeller vil aksepterte reklamasjonssaker vil bli vurdert i samråd med andelseier og borettslaget om de bør avvente til ettårsbefaringen. Disse sakene vil da bli besiktiget under ettårsbefaringen. Forutsetningen for dette er dog at det ikke er fare for at noe blir skadet eller ødelagt i påvente av utbedring.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at feil og mangler ikke omfatter:
 - Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
 - Skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk.
 - Håndtering av elektroniske låser
 - Spørsmål av teknisk art vedrørende boligen vil man normalt få svar på ved å studere brukerhåndboken, eller kontakte underentreprenører eller leverandører direkte.
 - Det gjøres oppmerksom på at eier ikke har anledning til å tilkalle noen til reparasjoner eller servicearbeider for entreprenørens regning.
 - Dersom man ønsker å reklamere på mangler som ble oppdaget, eller burde vært oppdaget på overtakelsen, må det gjøres så snart som mulig (på lik linje med andre mangler man mener er berettiget).

For behandling av reklamasjoner må det opprettes en sak på borettslagets skjema og sendes til:
helgedal.brl@mittvbbl.no

Vi håper på forståelse for at reklamasjoner som meldes inn kvelder og helger f.eks. på tekstmelding, telefon eller e-post til entreprenøren ikke vil bli behandlet.

Hva er en reklamasjon?

Befaringer gjennom ferdigbefaring og overtakelsesbefaring, er til for å avdekke synlige feil og mangler som ikke ligger innenfor toleransenivå når det gjelder gjeldene forskriftskrav, samt innføring av generell bruk og funksjonalitet. Etter at overtakelsesbefaring og signering av protokoll er utført, vil all risiko overføres til borettslaget. Etter at arealene er overtatt vil reklamasjonstiden påløpe.

Følgende er ikke å anse som en reklamasjon ved ettårsbefaring:

- Løse skruer på dørhåndtak, låser, smøring av dører, vinduer osv.
- Sprekker som er en følge av naturlig krymping i og mellom materialer (omfatter generelt de aller fleste sprekker).
- TV/internett har sluttet å fungere (her må man selv kontakte Telenor el. tilsv.).
- Mindre ujevnheter i maling når man står helt inntil veggen.

Brukerhåndboken inneholder mye viktig informasjon, og at den enkelte plikter å sette seg inn i denne.

Vær oppmerksom på at det kan være noe behandlingstid på reklamasjoner.

Kritiske/akutte mangler

Foreta skadebegrensende tiltak som første instans.

F.eks. kontakte autorisert rørleggerfirma ved vannlekkasje.

Varsle borettslagets styre, som i sin tur kontakter forsikringsselskap.

Utbedring av berettigede reklamasjoner

Entreprenøren har plikt og rett til å utbedre feil og mangler, men plikten kan falle bort dersom det medfører uforholdsmessige store kostnader i forhold til det som oppnås. Det er ikke anledning til for økonomisk kompensasjon, i stedet for utbedring. Entreprenøren har også ønske om å utbedre mangler så rasjonelt som mulig, hvilket tilsier at man kan ønske å samle opp utbedringer og gjøre de samtidig dersom entreprenør finner det hensiktsmessig.

Melding om ikke berettigede reklamasjoner

Reklamasjoner der innmelder ikke har satt seg inn i brukerveiledninger/FDV eller som på annen måte ikke vil være berettiget kan påføre innmelder et krav om dekning av entreprenørs kostnader.

1-ÅRS BEFARING

Det vil avholdes ettårsbefaring av fasader i samråd med representanter fra borettslaget og entreprenøren.

Befaringen vil bli gjennomført mellom ti til fjorten måneder etter overlevering.

Innkalling til ettårsbefaring med dato og klokkeslett vil bli sendt til representant i borettslaget ca. fire uker før befaringsstidspunktet. Før befaringen kan det være nyttig å gjennomgå forhold som er ønskelig ta opp under befaringen. For at vi skal være godt forberedt vil vi i innkallingsbrevet be om at punkter som vil bli tatt opp under befaringen sendes oss i forkant av befaringen. ettårsbefaring er ikke en ny overtagelse.

Borettslaget gjøres oppmerksom på at det kan forekomme sprekkdannelser i maling og lignende skader som følge av krymping av treverk eller kledning, uten at slike forhold er å anse som mangel eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen, med mindre sprekkdannelsen skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at feil og mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold eller skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

LEVERANDØROVERSIKT

Under følger en liste over underleverandørene. Kontakt leverandør hvis det ikke er reklamasjon.

Produkt	Leverandør	Nettside	Telefon
Bod-dører	Tundøren AS	www.tun.no/produkter	33 46 40 31
Ytterdører	Harmonie Norge AS	www.harmonie.no	99 10 48 00
Vinduer og balkongdører	Nordan AS	www.nordan.no	51 40 40 00
Montering av ytterdører, vinduer og balkongdører	VD Vind- og dørmontasje AS	www.vdmontasje.no	91 31 70 13
Utvendig elektrisk anlegg	Sarpsborg Elektro AS	www.sarpsborgelektro.no	69 10 94 44
Utvendige vannkraner og varmepumper	VVS Installatøren AS	www.vvsinstallatoren.no	95 94 99 95
Takmembran, takrenner og nedløp	Kobber- og blikkenslagerverksted Torbjørn Lemtun AS	www.lemtun.no	69 10 24 40
Maling	AS Borg Fagmaling	www.famaling.no	90 24 54 99
Fliser på balkong	Ingeniør- og murfirma Lars Aarum AS	www.larsaarum.no	69 15 09 25
Tømrerarbeider utvendig	Peab Bygg AS	www.peab.no	23 30 30 00
Bredbånd/internett	Telenor	www.telenor.no	67 11 13 50
Telekom	Eltel Networks AS	www.eltelnetworks.no	98 70 25 30
Reklamasjoner	Helgedal BRL	www.helgedal.no	

HUSKELISTE

Her kan du notere punkter til 1-års befaringen.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.