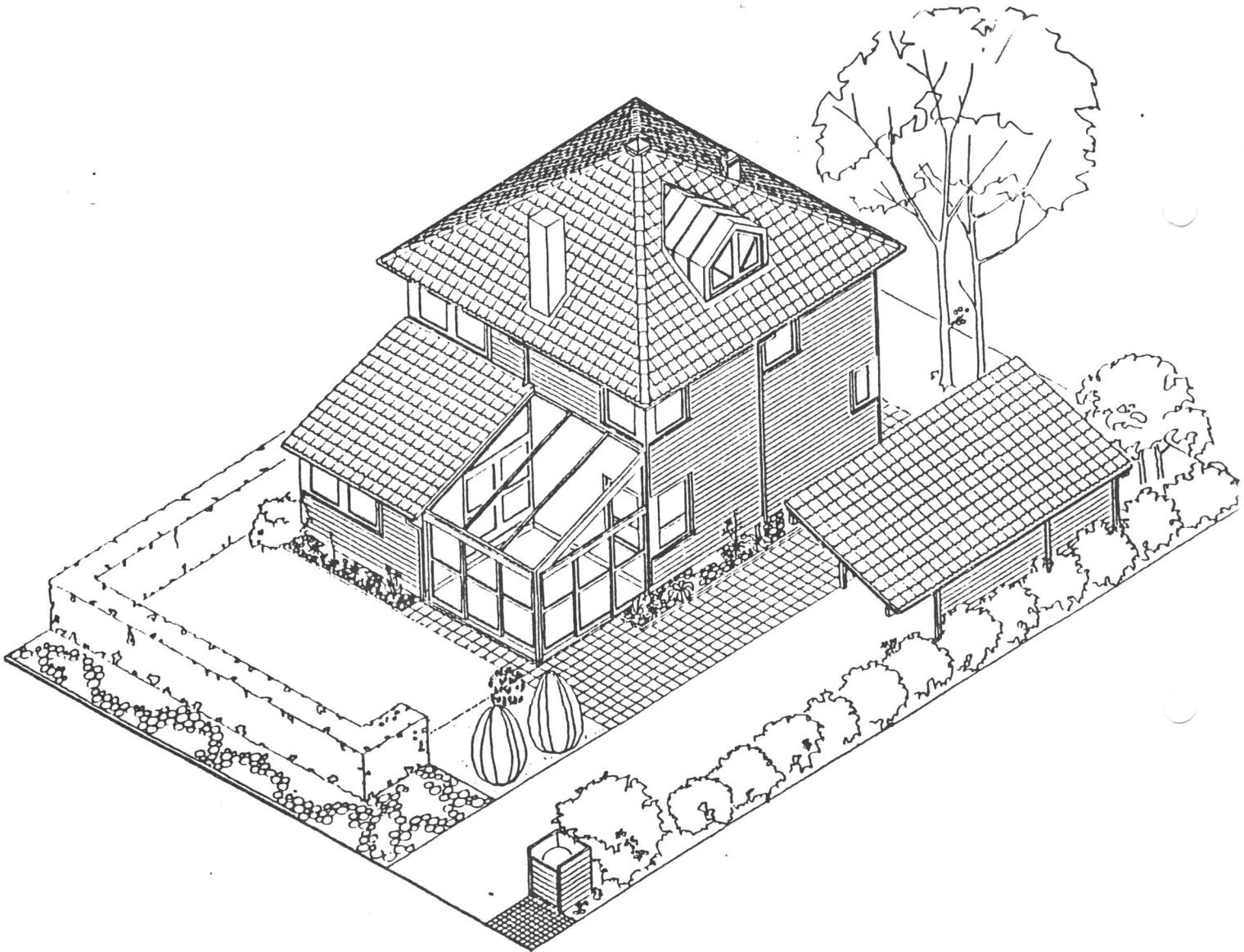


BRUKERVEILEDNING

PORSMYRA BOLIGFELT



UTARBEIDET AV



SIVILINGENIØR **ARNOLD GODHAVN**

PROSJEKTERING - BYGGELEDELSE - BYGGØKONOMI - TETTHETSKONTROLL - TAKSTER OG SKJØNN

I N N H O L D S L I S T E

Side 1.

FELLESANLEGG	<ul style="list-style-type: none"> - Generelt - Porsmyra Grendelag - Kjøre-/Gangveger - Parkering - Renovasjon - Grendehuset - Lekeplasser - Telefonkiosk - Husdyr 	<ul style="list-style-type: none"> Side 3 Side 3 Side 4 Side 4 Side 4 Side 5 Side 5 Side 5 Side 5
BOLIGENE	<ul style="list-style-type: none"> - Generelt - Hustyper - Hager - Grunnmur/Kjeller - Yttertak - Yttervegg - Innvendige vegger - Himling - Gulv - Utforinger, gerikt og listverk - Pipe/Ildsted/Brannmur - Ventilasjonsanlegg - Sanitæranlegg - Varmeanlegg - El-anlegg - Antenneanlegg - Innredning - Forsikringer - Malerarbeid/byggfuktighet - Garantier/Reklamasjoner - Røkvarsler - Reguleringsbestemmelser - Byggetillatelse/Ansvarsrett. 	<ul style="list-style-type: none"> Side 6 Side 6 Side 6 Side 6 Side 7 Side 7 Side 8 Side 8 Side 8 Side 8 Side 8 Side 9 Side 10 Side 12 Side 12 Side 12 Side 13 Side 13 Side 13 Side 13 Side 14 Side 14 Side 14

INNLEDNING.

Denne brosjyre er en brukerveiledning for beboerne i Porsmyra Boligfelt i Heimdalsbyen.

Brosjyrens innhold omfatter en orientering om områdets fellesanlegg - grendelaget eiendom og drift og forvaltning av dette.

Videre beskrives boligene med henblikk på å gi svar på en del av de spørsmål som beboerne vil stille når de overtar sin bolig.

Trondheim, oktober 1985
TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A/S

FELLESANLEGG.

GENERELT.
-----

Boligfeltets fellesanlegg omfatter: alt uteareal (utenom de private parseller tiliggende hver bolig), områdets interne veger, grendehustomt, lekeplassene og ballfelt og friareal mot nord (støyvold mot John Aaes veg).

Fellesarealer leveres uten beplantninger. Det påligger grendelaget å forvalte og drive disse anleggene. I henhold til festeavtalen er eierne forpliktet til å delta i en felles driftsorganisasjon.

Plassering av gjerde, hekk eller andre beplantninger i de private hagene må ikke skje nærmere enn 1 m fra asfaltkanten på veiene. Dette for at snøbrøyting om vinteren ikke skal hinderes.

PORSMYRA GRENDELAG.

Alle som kjøper bolig i Porsmyrafeltet har rett og plikt til å være medlem av Porsmyra grendelag. Grendelagets oppgave er å eie og drive de felles funksjoner som nødvendigvis blir i et område som er regulert og utbygget på denne måten. Av oppgaver kan nevnes: lekeplasser, fellesarealer, interne veier og eventuelt framtidig grendehus. Videre kan det være praktisk og økonomisk fordelaktig at enkelte kostnader blir betalt felles.

Felleskostnader er f.eks:

- snøbrøyting og strøing (interne veier)
- vedlikehold av fellesarealer (klipping, gjødsling, kalking)

Dannelse av grendelag vil sannsynligvis skje i 1986.

KJØRE-/GANGVEGER.
-----

Offentlige kjøre- og gangveger blir i sin helhet vedlikeholdt av det offentlige. Dette vedlikehold omfatter hovedadkomsten t.o.m. rundkjøringen samt gangvegen øst, sør og vest for Porsmyra. Øvrige interne veger, vil bli asfaltert når hele feltet er utbygd og må vedlikeholdes av grendelaget.

PARKERING.

Hver tomt er planlagt med plass for 1 carport og 1 biloppstillingsplass. Dessuten er det opparbeidet noen gjesteparkeringsplasser ved rundkjøringen. Gjesteparkering skal foregå på de parkeringsplassene som er avsatt til dette. Gjesteparkeringsplassene tillates ikke benyttet til oppstilling av tilhengere, ikke-registerte biler etc.

Parkering utenom disse anlegg fører bare til uønsket støy og nedsatt sikkerhet for samtlige beboere.

RENOVASJON.

Hver enkelt beboer må selv sørge for å bestille renovasjon og nødvendig søppelkopp. Søppelkopp plasseres på den enkeltes eiendom.

Alt avfall skal pakkes inn (plastbæreposer). Sørg for å komprimere avfallet mest mulig. Søppelkoppene må ikke overfylles slik at lokket ikke kan lukkes. Alt avfall må legges i koppene, da det som står ved siden av (eller oppå) ikke vil bli fjernet. Grendelaget bør organisere bortkjøring av rask og større gjenstander etter behov.

GRENDEHUSET.



Det foreligger ingen planer for et felles grendehus, men det er i reguleringsplanen avsatt egen tomt for grendehuset.

LEKEPLASSER.



Det er 3 mindre lekeplasser innen området.(sandlek). Disse utstyres med 1 sandkasse og 1 huske.

I tillegg er det en nærlekeplass og et ballfelt innenfor boligfeltets grenser. Alt sentralt plassert i området. Nærlekeplassen og ballfeltet leveres gruset.

TELEFONKIOSK.



Ved rundkjøringen vil det bli satt opp en telefonkiosk.

HUSDYR.

Når det gjelder husdyrhold henvises det til politivedtektene for Trondheim Kommune.

BOLIGENE.

GENERELT.

Porsmyra Boligfelt er et selvbyggerfelt der den enkelte kjøper har kjøpt bolig ferdigstilt av selger på ulike nivåer. Det betyr i praksis at den enkelte kjøper i mer eller mindre grad selv er ansvarlig for å fullføre boligen frem til et ferdig produkt. Den etterfølgende beskrivelse er en veiledning som redegjør for den delen av boligen som leveres av selger samt gir endel tips om bruken av boligen og påpeker endel forhold som kjøperen selv må ivareta.

Boligene er oppført av tre. P.g.a. brannforskriftene har de fleste husene en fasadeside uten vinduer.

Fullt utbygd vil feltet bestå av 70 eneboliger.

HAGER/UTOMHUS.



Innkjørsel til husene leveres ferdig gruset.

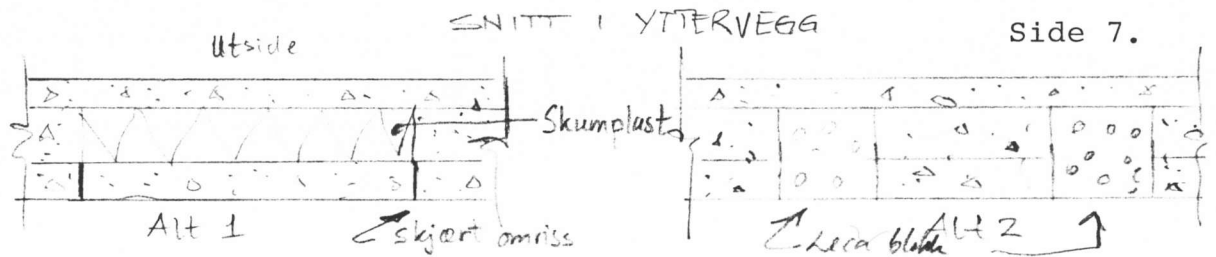
Boligene leveres med tilkjørt myrjord. Planering og beplantninger må utføres av den enkelte. Terrenget er grovplanert med fall ut fra husveggene. Dette for å hindre at overflatevann renner inn mot grunnmurene. Før myrjord legges ut må den enkelte huseier forvise seg om at terrenget nærmest husveggen har så stor overhøyde i forhold til resten av terrenget at senere setninger i fylling inntil vegg ikke gir motfall i undergrunnen. Myrjord må på samme måte legges ut med fall fra husveggen.

GRUNNMUR/KJELLER.

Grunnmurer er oppført i 18 cm betong, utvendig dekket med 5 cm. steinullmatte.

Gulv i kjeller er grovavrettet. Under kjellergulv er det innlagt plastfolie. Legging av fall mot sluk i vaskerom utføres av den enkelte huseier.

Kjellergulvene leveres uarmert og svinnsprekker må derfor påregnes. For nivå 2 og 3 leveres isolert tilfarergulv i trapperom/kjellergang.



For å muliggjøre innsetting av vinduer, er det i den ene veggen skjært omriss (satt inn Leca-blokker i endel hus) i betongen. Ytterste 5 cm. av betongen er hel og må ved vindusinnsetting meisles.

Dersom det settes inn vinduer i kjellermur, er det viktig å påse at terrenget tildannes slik at vann ikke renner inn mot vinduet. Der bør derfor lages en drenert lysgrav. Skal man fjerne eller flytte vegger i kjeller, må man forvisse seg om at det I K K E er bærevegger.

Man må passe på å regulere ventileringen i kjeller, slik at man unngår kondens og frost.

Boder er avdelt med stendervegger isolert og kledd på begge sider med sponplater, (gips i vaskerom), ubehandlet. (gjelder ikke nivå 1.)

YTTERTAK.

Taket er bygd opp som isolert sperretak.

Utvendig tekking er 18 mm taktro m/underlufting, underlagspapp, sløyfer, steinlekter og Zanda takstein. Taket isoleres med 20 cm. mineralull, A-kvalitet, samt plastfolie som dampsperre på undersiden (gjelder ikke nivå 1).

Himlingsplater leveres ikke i skråhimling unntatt i loftsrom for de som kjøper innredning av loft.

Takrenner og nedløp leveres av plastisol-belagte ståldeler.

YTTERVEGG.

Ytterveggene er kleddt med utleket liggende panel ubehandlet.

Veggene er isolert med 15 cm mineralull, A-kvalitet (gjelder ikke nivå 1). Utvendig vindtetting av GU-gipsplater.

Ytterdører er levert av Scadania.

Dørene er behandlet med ytterdørsolje, og behandlingen bør gjentas 2-3ganger i året. (1 boks olje som rekker til første behandling følger med).

Vinduene er produsert av Nor-Dan og har 3-lags isolerglass.

Lukkevinduene er av type 2-veissvingende. Treverket i vinduene består av vakumimpregnert furu.

Vinduene trenger vedlikehold, og det bør ikke gå alt for lang tid før man maler/beiser/lakkerer på nytt. Glasset trenger ikke annet vedlikehold enn pussing. Vinduene leveres innvendig lakkert, og utvendig ubehandlet.

INNVEDIGE VEGGER. (gjelder ikke nivå 1)

Innvendige vegger av tre er isolert med 7,0 cm. mineralull, og kledd med sponplater type E 1, gass- og luktsvak. I bad og vaskerom er veggene kledd med gipsplater.

Gipsveggene i seg selv krever intet vedlikehold, men det kan tenkes at plater må skiftes ut på grunn av skade etc. NORGIPS, Postboks 1254, 3001 Drammen, har utarbeidet monteringsanvisninger og gir råd om skjøtematerialer og egnet sparkel.

Innvendige vegger av betong er ubehandlet. Standard innvendige dører er Scadania, finert dør - hvit wenge. Alternative innvendige dører leveres iht. avtale mellom kjøper og Block Watne A/S.

HIMLINGER.

Himlinger består av 12 mm sponplater i format 60 x 120 cm.

Platene er med not, fjær og fas på alle 4 sider og leveres ubehandlet.

GULV. (I 1. & 2. etg. og loft.)

Etasjeskiller består av trebjelkelag med gulv av sponplater, ubehandlet. Badegulvet er lagt med svakt fall mot sluk. Hvis dette benyttes som underlag for belegg vil vann som kommer på gulvet renne mot sluk, men dannelse av vanndammer er ikke til å unngå. Hvis man skal unngå vanndammer må større fall til sluk sparkles ut før belegget legges.

UTFORINGER, GERIKT OG LISTVERK.

Utforinger, gerikt og listverk leveres i lakkert furu.

PIPE, ILDSTED, BRANNMUR.

I husene monteres Leca elementpipe. Den er pusset og beregnet på alle typer brensel. Murte peiser kan ikke tillates satt opp på trebjelkelag, da dette ikke tåler vekten av en slik konstruksjon. I kjellerstuer er det mulig å sette opp murte peiser.

Skal det tilknyttes ildsted på steder hvor pipa står inntil vegg av tre, og avstanden fra vegg til selve ildstedets ytterflate er mindre enn 60 cm, må det settes opp brannmur. Med ildsted menes her ovner eller peisovner.



Ved oppsetting av brannmur vil det ofte være enklest å montere et godkjent brannmurpanel i stedet for en vanlig brannmur av 1/2-stein tegl eller 10 cm. Leca. Brannmur kan mures langs vegger bak pipe, (max høyde = 2m.) men en vil om en ikke tar spesielle forholdsregler, kunne få sprekkdannelser i muren - sprekkeene vil kunne oppstå ved at selve bjelkelaget krymper eller at trafikken på gulvet medfører bevegelser i bjelkelaget.

For å motvirke at muren sprekker opp, bør den gjøres selv-bærende. D.v.s. at de nederste 50 cm armeres og muringen sluttføres først når den nederste delen er herdet. Murens tykkelse skal være minimum 10 cm og muren skal ha en utstrekning som gjør at selve ildstedets ytterflate ikke på noe sted skal komme nærmere brennbart materiale enn 30 cm. Muren må p.g.a. vekten ikke være over 2 m høy. Avstanden mellom ildsted og brannmur skal være minimum 10 cm.

Oppsetting av brannmur og montering av ildsted må være i

samsvar med gjeldende brannforskrifter.

Trondheim kommune, feiervesenet har egne krav til adkomst til pipe utvendig for feiing. Eventuell nødvendig pipeplattform for feier leveres ikke. Hvis feiervesenet krever anordning av plattform, bør denne gis lik utforming for alle husene.

VENTILASJONSANLEGG (gjelder ikke nivå 1)

Ventilasjonsvifte for mekanisk avtrekk er plassert på loft. Avtrekk er plassert i kjøkken, bad, WC og vaskerom.

For å få en styrt ventilasjon er det ventiler i vinduskarmene, spalter i endel dørterskler og ventiler i endel vegger.

Dette for at alle rom skal kunne ventileres og tilføres friskluft.

Ventilatoren har trinnløs regulering og av- og på-bryter.

Man bør aldri slå ventilatoren helt av, men alltid sørge for å ha en viss grunnventilasjon. Dette for å unngå kondens ileiligheten og spesielt i våtrom som bad og vaskerom.

Skulle det oppstå kondens på innvendige vindusflater, er det viktig å påse at alle ventiler er åpne, slik at det blir god luftveksling i huset.

Ved bruk av ildsted (ovn eller peis) forbrukes store mengder

luft - og om frisklufttilførselen ikke er tilstrekkelig, kan en risikere tilbakeslag fra pipa (det ryker inn). Dette skyldes at avtrekket gjennom pipa sammen med husets øvrige ventilasjon vil forårsake et undertrykk i huset (avtrekket er større enn den tilførte luftmengde). Hvis det skulle oppstå problemer med trekken og pipa, bør en derfor redusere luftavtrekket fra leiligheten (slå ned ventilator) samtidig som en sørger for rikelig frisklufttilførsel. Spesielt i de 2 første fyringssesongene vil det være ekstra behov for ventilasjon pga. uttørking av byggfuktighet

SANITÆRANLEGG (Gjelder ikke nivå 1.)

Det er brukt Lyngs A-serie i sanitæramatur og IFØ sanitærporselen i husene. For å bevare glasurenens glans er det viktig med regelmessig rengjøring for å fjerne kalkflekker og misfarginger - såpe og vann egner seg godt til dette.



BRUK IKKE SKUREPULVER, SYREHOLDIGE VÆSKER ELLER PULVER, da disse kan forårsake skader på glasuren som ikke kan repareres. Dette gjelder også forkrommede og forniklede armaturer.

Bytt pakninger i kraner så fort disse begynner å dryppe, da irret fra kopperrøret fort fester seg til porselenet.

Når en merker at vannet renner sent ut av servanten, er det tegn på at vannlåsen begynner å fylles med rusk, hår o.l. Nedre del av vannlåsen skrues av, og innholdet fjernes. Husk å sette en bøtte under før låsen skrues av. Vær forsiktig med å kaste håravfall i servantene, da en dermed kan unngå å rense vannlåsen så ofte. Dersom det skulle hende at spillvannsledningen tettes, er det stakeluker på spillvannsledningen i kjeller og i alle utvendige kummer for spillvann/overvann. Dessuten er det mulig å stake fra sluk.

Innvendige stoppekrane for vann finnes i teknisk rom.

Har man vaske- og oppvaskmaskiner montert i rom uten sluk, må en være oppmerksom på vannskadefaren ved eventuelle feil på maskin eller rørføringer til og fra denne.

Når det gjelder montering av oppvaskmaskin er det medtatt

pluggede avsett for dette.

Det er ikke til å unngå at pakninger i vannbatteriene blir slitte eller at det legger seg rusk i dem. Hvis det er vanskelig å få batteriet til å stenge, er det viktig at pakningen skiftes hurtigst mulig.

Gå fram slik:

Steng hovedstoppekranen og åpne for vannet på batteriet som skal repareres slik at anlegget tømmes for vann. Deretter kan man ved hjelp av vanlig skiftenøkkel eller en 19 mm fastnøkkel fjerne hettemutteren som står utenpå hendelen. Når hettemutteren er fjernet kan hendelen taes av og en ny mutter kommer til syne som også skal åpnes med skiftenøkkelen, eventuelt med en 24 mm fastnøkkel. Når denne mutteren er løs, kan man ta ut de resterende delene og enkelt skifte hele membranspindelen. Membranspindelen er til salgs i rørleggerforretninger. Merk at det er to typer, en for kaldtvannssiden og en for varmtvannssiden (ulike gjenger). Ved montering går man fram i motsatt rekkefølge enn som beskrevet foran.

Etter en tids bruk kan det hende at hendelen slår an på batterikroppen før den stenger for vannet. Da kan man enkelt oppnå fornyet og god funksjon ved at hettemutteren over hendelen fjernes med en skiftenøkkel, eventuelt en 19 mm fastnøkkel, og hendelen justeres opp et par hakk på holderen. Påse at den innerste mutteren ikke er løsnet. Hettemutteren kan deretter settes på igjen.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet, da dette kan

forårsake tilstopping av avløpssystemet. Herunder kan

nevnes bleier, bind, tørkerullpapir, poser o.l. Ved bruk

av WC som utslagsvask, må det påses at faste ting som

gulvtuer o.l. ikke følger med.

Murerverktøy må ikke rengjøres slik at cementrester kommer i avløpene, dette kan føre til tette avløp.

STIGER

Husstige og takstige leveres ikke.

VARMEANLEGG (gjelder ikke nivå 1)

Boligene er tilknyttet TEV's fjernvarmeanlegg, og oppvarming av leiligheten skjer ved hjelp av NOBØ radiator som er montert og klare til bruk.

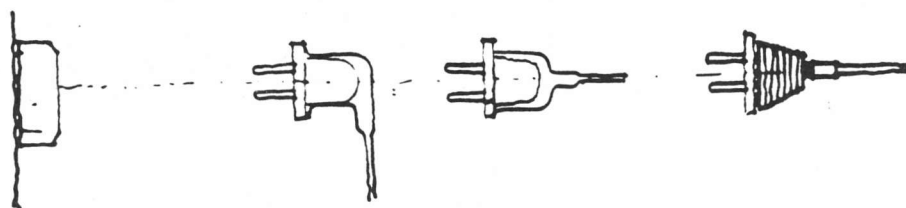
I baderomsgulv er det varmerørsløyfer med termostat på veggen.

Tappevannet oppvarmes også fra fjernvarmenettet ved hjelp av en varmeveksler i hver leilighet.

Det er montert energimålere på anlegget og avlesning av varmeforbruk gjøres i sikringskapene for el-anlegget.

EL-ANLEGG

El-anlegget er lagt opp som delvis skjult og delvis åpent anlegg.



Hver leilighet har egen elektrisk måler i eget sikringskap i teknisk rom i kjeller.

Kjøpere av nivå 2 og 3 må kontakte TOBB's avdelingskontor i Romemyra 66 for bestilling av strømabonnement minst en uke før overtakelse.

Kjøpere av nivå 1 må selv ordne med byggestrøm.

ANTENNEANLEGG

Leveres ikke. Televerket har forberedt installasjon av kabel-TV for området.

Abonnenter som er interessert bes henvende seg til Televerket.

TELEFON (gjelder ikke nivå 1)

Skjult trekkør for telefon er lagt opp med telefonkontakt-plassering i entre. Ekstra telefonkontakt (f.eks. på soverom) kan bestilles.

INNREDNING (Gjelder ikke nivå 1 & 2)

Boligene leveres med en standard kjøkkeninnredning iht. avtale mellom kjøper og Tonstad Utbyggingsselskap A/S. Alternative kjøkkeninnredninger kan leveres i.h.t. avtale mellom kjøper og G. Block Watne A/S.

FORSIKRINGER

Selgeren, Tonstad Utbyggingsselskap A/S, holder alle eiendommene forsikret i byggetiden og fram til kl. 2400 på overtakelsesdatoen som er angitt i kjøpekontraktens pkt. 7. Fra dette tidspunkt må kjøperen selv holde eiendommen fullverdiforsikret og får fra samme tidspunkt en eiers fulle rettigheter og plikter i henhold til kjøpekontrakt, festeavtale, skjøte, lover og forskrifter.

MALERARBEIDER/BYGGFUKTIGHET

Husene leveres uten malerarbeider. Før overflatebehandling foretas må den enkelte huseier selv forvise seg om at underlaget er i orden for den type behandling det er tenkt brukt. Vi vil spesielt gjøre oppmerksom på at uttørking av byggfuktighet i størst mulig utstrekning må gjøres før overflatebehandling (maling/gulvbelegg) utføres. I motsatt fall vil sprekkdannelse i overflater bli langt større enn normalt. All byggfukt er normalt ikke uttørket før etter ca. 2 fyringssesonger (2 år), slik at sprekkdannelser i overflater må påregnes å oppstå. Selv om gulvene leveres som fuktbestandige sponplater, er det ikke til å unngå en viss nedfukting i byggefasen. Dette kan i verste fall medføre "topping" av plateskjøter etter uttørkingen. Denne "toppingen" må slipes ned før gulvbelegg legges.

GARANTIER/REKLAMASJONER

Entreprenøren gir i samsvar med Norsk standard NS 3401 Tonstad Utbyggingsselskap A/S 1 års garanti på boligene. Når dette året er omme vil byggelederen forestå en garanti-befaring. Beboerne vil på forhånd få utlevert et skjema, der de selv

kan notere eventuelle mangler som de mener er reklamasjons-
/garantiberettiget. Byggelederen vil så ved befaring avgjøre
hva som kommer inn under garantibestemmelsene i NS 3401.

RØKVARSLER

Leveres ikke.

Enhver bolig bør utstyres med en røkvarsler for hver etasje.
Montasjeanvisning følger med ved kjøp av røkvarsler.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I det etterfølgende er det gjengitt endel enkeltbestemmelser
fra reguleringsplanen som har betydning for den enkelte
beboers bruk av eiendommen:

- I frisisiktsoner ved kryss og avkjørsler skal det være fri
sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- Carporter: Ved fremtidig ombygging til lukket garasje, skal
det være en avstand mellom kjørebane kant og garasjeport
på 5,0 m.
- Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
Øren byggesakskontoret; velges farge selv
- Evt. innhegning (gjerde eller hekk etc.) av tomtene må anmeldes
til bygningsrådet, som skal godkjenne innhegningens art,
høyde, konstruksjon og farge.

ANSVARRETT/BYGGETILLATELSE

Beboere som senere ønsker å bygge carport/garasje, tilbygg
etc. må søke bygningsrådet om tillatelse.
Kjøpere av nivå 1 må selv innhente ansvarsrett ved byggesaks-
kontoret i Holtermannsveien 1 for videreføring av bygget.