

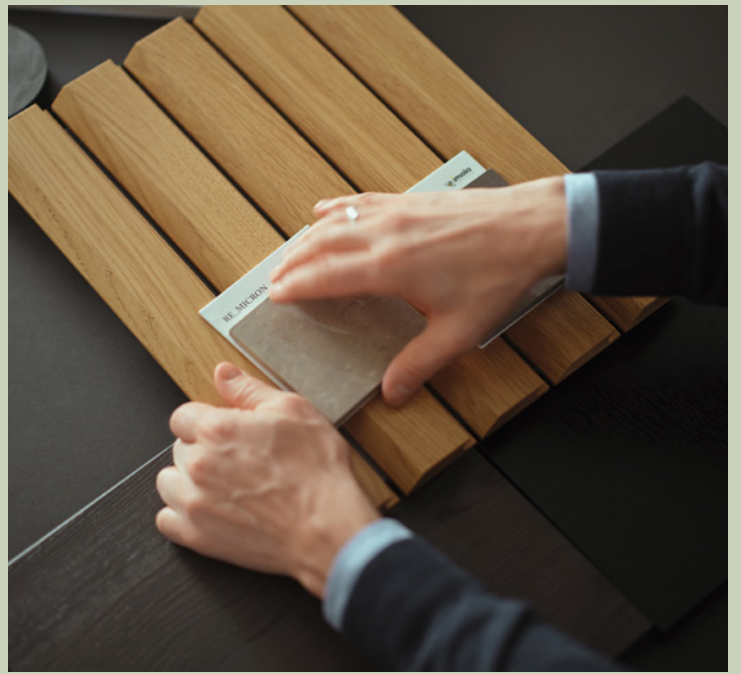


Magasinparken – Kronen

Boligmappe



Solon



Signert Solon

Vi er Solon, en eiendomsutvikler som er opptatt av å levere boliger med unik arkitektur og gode bokvaliteter. Sammen skaper vi boliger og boligområder fra uregulert tomt til overlevering av nøkkel, og vårt mål er å levere noe som både vi og boligkjøper kan være stolte av i mange år.

Gjennom 15 år har vi jobbet oss til å bli et av de største boligutviklerne i Norge, kjent for å bygge unike bygg med anerkjente arkitekter og fokus på bruk av varige materialer. Fra våre fire kontorer i Norge, utvikler vi i og rundt Oslo, Stavanger, Kristiansand og Trondheim.

Vi ønsker å være en foretrukken samarbeidspartner for alle leverandører og håndverkere, og tror på at et godt samarbeidsklima mellom totalentreprenør, underentreprenør, arkitekt, eiendomsmegler og grunneier er avgjørende for å kunne levere høy kvalitet hver gang.

Vårt mål er å utvikle den foretrukne bolig der vi bygger, og vi håper at vi med dette prosjektet også har truffet. Fra alle oss i Solon – vi håper du blir fornøyd med din nye bolig og at den leverer til forventningene.

Innhold

Fra entreprenør	5
Vedlikehold	6
Boligen din	8
VVS og stoppekran	10
Sprinkleranlegg	12
Elektrisk anlegg	14
Brannalarm	13
Telia	17
Ventilasjonsanlegg og WiFi	17
Temperatur og luftfuktighet	21
Ettersyn dører og vinduer	22
Utvendig bolig	23
Fellesarealer	25
Reklamasjoner	26
FDV	30
Overtagelse og ettårsbefaring	32
Leverandører	33

Fra entreprenør

Et moderne eiendomsselskap

Solid Gruppen AS består i hovedsak av entreprenørene Solid Entreprenør AS og Håndverkeriet AS, samt eiendomsutvikleren Solid Eiendom AS. I 2022 ble Nipas AS fusjonert inn i Solid Entreprenør. Solid har siden 1975 opparbeidet høy kompetanse og bred erfaring i bransjen.

Solid Entreprenør AS har hatt gleden av å levere et mangfold av spennende prosjekter til private og offentlige aktører. Resultatet så langt er flere tusen nye hjem, politihus, industribygg, skoler og barnehager. Mer kan nevnes, men du skjønner tegninga. Vi bygger.

Selskapet har hovedkontor på Rolvsøy og avdeling på Romerike. Solid Entreprenør AS er et multikulturelt selskap med ca. 350 ansatte, og vi er spesielt stolte av våre polske fagfolk med egne fagområder innen tømmer, mur, betong og blikk. Med fagtunge mennesker og effektive prosesser skaper vi solid resultater. «Bygget av Solid» betyr kvalitet i alle ledd. Vi kan prosjektstyring, og kan vise til effektiv og sikker gjennomføring av prosjekter.

Magasinparken BB3 er vårt andre byggetrinn i denne flotte delen av Ski.

Vi er stolte av prosjektet og ønsker deg lykke til i deres nye hjem!



I Solid jobber vi med samfunnsansvar på mange områder.

Les gjerne mer på nettsiden vår <https://www.solid.no/selskapet/samfunnsansvar>

Vårt fokus på bærekraft og miljø tar utgangspunkt i FN sine bærekraftsmål.

Vi har valgt ut noen mål som selskapet skal rette spesiell oppmerksomhet frem til 2030:



Vedlikehold

Velkommen til din nye bolig! Denne boligmappen gir en forenklet gjennomgang av forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) dokumentasjonen via nettsiden www.bygr.no (Rubus).

FDV-dokumentasjonen inneholder veiledning om bruk, renhold og vedlikehold av produktene og det tekniske anlegget i din bolig. Det er viktig at du som eier setter deg inn i denne dokumentasjonen da manglende eller feil vedlikehold kan påvirke garantien på produktene som er levert.

Boligmappen er en forenklet oppsummering av de viktigste momentene for din nye bolig. Vi gjør oppmerksom på at boligmappen ikke inneholder uttømmende informasjon om alle forhold som er relevant for din bolig. Dette finner du i komplett FDV-dokumentasjon på Rubus.

Ved akutte kritiske hendelser er det viktig at man som beboer foretar skadebegrensende tiltak selv som første instans.

Eksempelvis ved en eventuell akutt vannlekkasje må:

1. Hovedstoppekranen stenges (plassert i fordelerskap)
2. Autorisert rørleggerfirma kontaktes omgående
3. Sameiets styre og forsikringsselskap varsles.

Solid Entreprenør skal også kontaktes, men det blir i andre rekke, etter at skadebegrensende tiltak er utført.

Regelmessig vedlikehold er essensielt for å sikre optimal funksjonalitet og levetid for boligen og dens komponenter. Noen vedlikeholdsoppgaver krever faglig ekspertise, mens andre kan utføres selvstendig. Det er derfor viktig å gjøre seg kjent med FDV(Forvaltning, Drift og Vedlikehold) - dokumentasjonen for å ta informerte valg angående vedlikehold. Frekvensen for vedlikehold avhenger av bruk og spesifikasjonene for hvert enkelt produkt. Detaljerte anvisninger finnes i FDV-informasjonen for de relevante faggruppene og produktene.

Vedlikeholdsavtaler med de forskjellige leverandørene av utstyr og materiell til bygget forenkler vedlikeholdet, og sørger for at alt fungerer optimalt til enhver tid, gjennom hele byggets levetid. Garantien faller bort på de forskjellige komponentene, hvis grunnen til funksjonsfeil kan skyldes manglende nødvendig vedlikehold. Dette unngår man med en serviceavtale.

Det er lovpålagt med serviceavtale for tekniske fag som omfatter bl.a. heis, brann, sprinkler og røykventilasjon. Eksempler på andre installasjoner hvor serviceavtaler er svært aktuelt kan være: Garasjeport, lås og beslag, ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg, sanitær-/rørlegg, tekking, malerarbeider, utomhus, pumpe i utvendig kum. Dette er styrets ansvar.

Vedlikehold

Vedlikeholdskalender

Oversikten nedenfor er et overordnet forslag til rutiner for vedlikehold fordelt over året, men er ikke uttømmende. Enkelte faggrupper kan ha utarbeidet ytterligere spesifikke oversikter. Etter gjennomgang av FDV-dokumentasjonen, kan det være nødvendig å justere kalenderen for å sikre at den møter de spesifikke behovene til din bolig. Det er beboers ansvar å sørge for at nødvendig vedlikehold utføres etter behov/leverandørens anbefalinger.

Generelt hver dag:

- Sikre alle gjenstander som kan blåse ned fra balkonger og terrasser.

Generelt hver måned:

- Test av jordfeilbrytere og sikringer.
- Rengjøring av kjøkkenvifte, fettfilter og evt. spjeld.
- Sjekk vannlåser i servantskap og kjøkkenbenk for lekkasje, evt. etterstrammes.
- Sjekk og rens sluk i våtrom
- Inspiser vannstopper for å sikre at den fungerer som den skal.

Generelt annenhver måned:

- Rens filtre og kontroller slanger til oppvaskmaskin.

Generelt årlig:

- Håndholdt pulverapparat skal snus en gang i året.
- Sjekk at pil på apparatet er i grønn sone.
- Bytt batteri på veggtermostat til vannbåren gulvvarme
- Bytt batteri på komfyrvakt (eller ved varsel om lavt batteri).
- Bytt batteri på fjernkontroll til solskjerming.
- Bytt batteri på fjernkontroll til garasjeport
- Sjekk at vegetasjon ikke gror inn og opp bak utvendig kledning
- Service av garasjeport (evt. hyppigere ved mye trafikk) og inspiser kledning for skader og ytre påkjenninger.
- Ettersyn av solskjerming
- Tilsyn av ytterdører/leilighetsdører

Om vinteren:

- Sikre avrenning: Fjerne snø/is på tak/balkong/terrasse ved behov for å sikre fri åpning til rømningsvei, kontroll/rens av sluk og nedløp. Dette for hindre vanntrykk mot balkongdør/yttervegg/vindu.

Om våren:

- Kjøkken- og baderomsinnredning; stram skruer ved grep og hengsler, juster uttrekksystemer, skapdører og skuffer, vedlikeholde benkeplate ref. FDV
- Smør låsesylinder til dører
- Olje alle bevegelige deler, rengjør glideskinne i vindu og dører. Kontroll av beslag.
- Sikre avrenning: Fjerne avfall/bøss på tak/balkong/terrasse ved behov, kontroll/rens av sluk og nedløp.
- Dette for å hindre vanntrykk mot balkongdør/yttervegg/vindu.
- Rengjør og inspiser yttertaket for å sjekke at tekkingen ligger som den skal. Kontroller alle beslag rundt parapet.
- Vask og inspiser tremmegulv for skader og råte.

Om høsten:

- Kjøkken- og baderomsinnredning; stram skruer ved grep og hengsler, juster uttrekksystemer, skapdører og skuffer, vedlikeholde benkeplate ref. FDV
- Smør låsesylinder til dører
- Olje alle bevegelige deler, rengjør glideskinne i vindu og dører. Kontroll av beslag.
- Sikre avrenning: Fjerne avfall/løv på tak/balkong/terrasse ved behov, kontroll/rens av sluk og nedløp.
- Dette for å hindre vanntrykk mot balkongdør/yttervegg/vindu.
- Rengjør og inspiser yttertaket for å sjekke at tekkingen ligger som den skal. Kontroller alle beslag rundt parapet.
- Inspiser tremmegulv for skader og råte.
- Utekran: Fjern alt tilkoblet utstyr fra kranen og tømme utekraner som ikke er frostsikret.

Ved lengre fravær:

- Steng hovedstoppekransen
- Sjekk at det er vann i sluk
- Vannsøl: Er man uheldig og søler vann må dette tørkes opp umiddelbart. Flater som vindusforinger, parkett, benkeplater, kjøkkenskap og baderomsskap tåler ikke stående vann.

Boligen din

Når du overtar en ny bolig vil du motta dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-informasjon) via nettsiden www.bygr.no i tillegg til denne forenklede boligmappen.

I dette kapitelet vil vi gå igjennom noen av de viktigste punktene for din leilighet, men gjør igjen oppmerksom på at boligmappen ikke inneholder uttømmende informasjon om alle forhold som er relevant for din bolig. Dette finner du i komplett FDV-dokumentasjon på Rubus.

Parkett

Vær nøye med å følge parkettleverandørens anvisninger, når det gjelder vedlikehold og rengjøring. Dette er vedlagt i deres FDV. Les også dokumentet som heter «Verdt å vite om parkett» fra Treteknisk

- Parkettgulv er særlig utsatt for vannskader. Bruk kun tørre rengjøringsmetoder.
- Spenningslyder som mindre knase- eller knirkelyder i parkett kan forekomme. Lydene kan variere gjennom årstidene da treet utvider og trekker seg sammen etter variasjon i temperatur og luftfuktighet.
- Luftfuktigheten i leiligheten bør holdes på mellom 40 – 60 % RH ved 22° C, for å minimere risiko for sprekker, og krymp. Se kap. 4.9 Temperatur og luftfuktighet
- Inneklimaet i boligen er utenfor entreprenørens og leverandørens kontroll, og reklamasjoner som kan relateres til temperatur og luftfuktighet, vil dermed ikke dekkes av garantien.
- Bruk av teppe o.l. (eks: Sacco-sekker/ hundesenger) på gulv med gulvvarme, vil kunne forårsake magasinerings av varme og uønskede spenninger i parketten, grunnet store temperaturdifferanser mellom flatene.
- Tungt inventar, som hindrer at parketten forblir flytende, kan også gi uønskede sprekker og glipper. Dette dekkes ikke av garantien.

Fliser

Daglig rengjøring skal utføres med pH-nøytralt rengjøringsmiddel (Flisekompaniet anbefaler Fila Cleaner) som er uten olje, fett, slipe- eller skuremiddel.

Hovedrengjøring kan utføres med et alkalisk rengjøringsmiddel (Flisekompaniet anbefaler Fila Rensemiddel). Dette fjerner organisk forurensing som fett, såpe, hudrester og lignende.

NB! Grønnsåpe anbefales IKKE brukes til rengjøring av fliser da det vil ligge igjen fettlag.

Eddik skal heller ikke brukes da det vil virke som en syre og ødelegge sementen i fugemassen.

Rengjøringsmiddel med slipemiddel, ammoniakk eller blekemiddel skal ikke benyttes da de kan skade flisens overflate.

Silikonfuger bør rengjøres jevnlig for å hindre groing og soppdannelse. Svarte flekker på silikonfuger kan renses forsiktig med Klorin (må ikke komme i kontakt med flis). Hvis dette ikke er mulig, må fugen skiftes.

Merk at silikonfuger er som ferskvare å regne. Ved misfaring eller sprekker bør det legges nye fuger. Dette er en del av det generelle vedlikeholde som eier selv må utføre.

Grovrengjøring av sementbasert fugemørtel kan grovrentmiddel pH 11-12 tynnet ut etter bruksanvisning benyttes.

Skures med hvit pad type 3M eller lignende, skylles og tørkes med pusseskinn.

Flisfuger kan noen ganger få hvitaktig kalkutslag, dette bør vaskes og fjernes jevnlig slik at det ikke forsteines.

Boligen din

Rengjøring

Vær oppmerksom på at bruk av feil vaskemidler kan skade overflatene som rengjøres.

Sanitærutstyr må vaskes med vanlige renholdmiddel og ikke sterke kjemikalier. Det frarådes bruk av kjemikalier o.l produkter for å rense vannlåser og sluk da dette kan skade røranlegget.

På badet vil fett og såperester i kombinasjon med tilført fuktighet kunne gi næring til muggsopper. Utvikling av muggsopper kan merkes som misfarging og lukt. Dette kan forebygges ved at overflater med fritt vann, som etter dusjing, tørkes opp eller fjernes med nal. Sørg for god ventilering av badet etter bruk og rengjør badet regelmessig.

Innervegger

Malte overflater:

Vegger tåler vanlig rengjøring med myk klut eller svamp. Unngå vask med sterke eller grove vaskemidler da det kan gi skjolder. Se utfyllende FDV fra Malermester Dema.

Innfesting og oppheng:

NB: All boring i vegger, himling og gulv utføres for eiers egen risiko!

Skjulte tekniske føringer som vann, elektrisk eller ventilasjon kan forekommer i vegger, sjakter, himlinger og gulv.

Borre aldri dypere eller benytt større dimensjoner enn strengt talt nødvendig, for ikke å måtte borre unødvendig dypt i konstruksjonen. Vegger rundt våtrom og sjakter er særlig utsatt. Man må derfor vise aktsomhet ved boring/oppheng av bilder eller annet.

Brann- og lydvegg (vegg felles med naboenhet og til korridor) skal ikke punkteres.

Veggene i boligen kan bestå av ulike materialer, men vanligst er betong og gips.

Sikker innfesting og oppheng i gips er avhengig av eget festemateriell. Se tips om dette på hjemmesidene til eksempelvis Norgips, dokumentet «Gisplate oppheng Norgips» er også vedlagt i FDV. I gipsvegger er det alltid fordelaktig å først borre et lite hull i gipsplaten, for å sjekke om det er noen hindringer på baksiden. Innervegger består ofte av stenderverk i stål, som er uegnet for oppheng uten eget festemateriell for gips.

I bygningsdeler av betong, benyttes plastplugg og skruer.

Innfesting i våtroms-vegger frarådes. Dette for å unngå å skade membranen unødig. Det anbefales å heller lime fast utstyr med egnet monterings lim, husk å fjerne fett fra fliser før lim påføres.

I yttervegger finnes ofte horisontale spikerslag i forbindelse med utforing for isolasjon. Disse er i trevirke, og kan benyttes til oppheng med tradisjonelle skruer. Vi anbefaler bruk av stendersøker for å lokalisere stenderverket.

Den lokale byggevarehandelen kan også bistå med korrekte festemidler for både betong og gips.

VVS og stoppekran

VVS og hovedstoppekran

Hår og såperester fjernes jevnlig fra sluk, vannlås og avløp for at de skal fungere tilfredsstillende. Vannlås i kjøkkenbenk og servantskap har muttere som må kontrolleres jevnlig, og etter strammes ved behov. Dette er en del av forbrukers vedlikeholdsansvar.

Sluk

Løft bort risten og løft opp vannlåsen. Rengjør vannlåsen og bunnen av sluket. Vannlåsen settes tilbake. Det er viktig at denne plasseres riktig og at gummipakningen på vannlåsen tetter mot sluket ellers kan det føre til kloakklukt. Legg på plass risten.

Innvendige sluk som blir stående ubrukt, kan tørke ut. Dette medfører at det blir kloakklukt i boligen. For å hindre uttørking kan man helle litt nøytral olje, for eksempel matolje i sluket, slik at det dannes en film som hindrer dette.

Vannlås

Sett gjerne en bøtte under vannlåsen for å forhindre søl når vannlåsen demonteres. Demonter vannlåsen og rens delene, monter tilbake. Det er viktig at kuplingene på vannlåsen etter strammes jevnlig. Temperaturendringer på plastavløpet gjør at kuplingene kan bli løse og lekkasje kan oppstå. Det frarådes bruk av kjemikalier o.l produkter for å rense vannlåser og sluk da dette kan skade røranlegget.

Sanitær

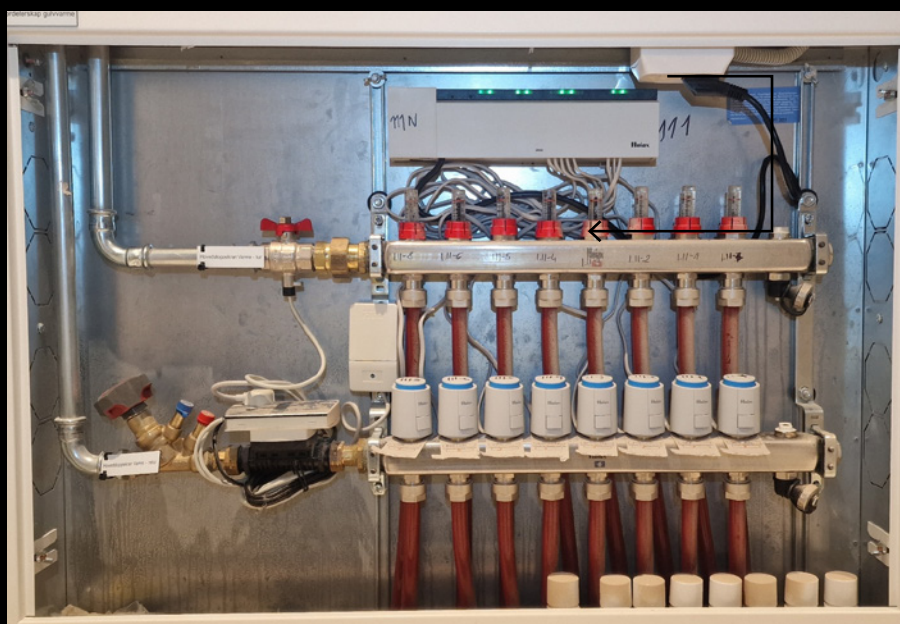
Strålesamlere/håndduj skal regelmessig avkalkes i eddikbad. Smøring skal kun gjøres ned armaturfett. Sjekk over slanger/filter tilknyttet maskiner og sørg for at klesfibre/såperester ikke tetter avløp og filter. Tørketromler kan medføre relativt mye støv innendørs i hele boligen, og da spesielt ved utette maskiner, eller kondenstromler.

Det er montert en drenering fra fordelerskapet for tappevannet i leiligheten. Denne er montert på vegg, men ned til gulvet på badet. Om det kommer vann ut av denne må hovedstoppekranene i fordelerskapet stenges og lekkasje utbedres.

Vannbåren varme

Det er montert gulvvarmeanlegg i leiligheten. Dette styres med termostater for hvert enkelt rom. Det er montert trådløse termostater som går på batteri. Hvis gulvvarmen ikke «virker» kan det skyldes at termostaten trenger nytt batteri.

Hovedstoppekraner for gulvvarmeanlegget er montert i fordelerskap plassert i vegg i gangen. Skapet blir merket med «Gulvvarme» og hovedstoppekran varme tur/retur blir skiltet.



VVS og stoppekran

Ved tilvalg

Ved bruk av elektriske varmekabler reguleres gulvtemperaturen, og benyttes dersom du ønsker en høyere gulvflatetemperatur/komfortvarme. Temperaturen reguleres via termostaten, og vises i grader.

Elektrisk gulvvarme og vannbåren varme kan forstyrre hverandre. Det er ofte at et av systemene vil dominere. Vannbåren varme forholder seg til satt vanntemperatur og har en begrensning på hvor varm den blir. Vannbåren alene sørger for grunnvarmebehovet som boligen trenger. Har du elektrisk varme i gulvet og ikke får ønsket varme så skru opp temperaturen på den elektriske kablen. På sommeren vil elektriske varmekabler gi varme i gulvet på badet, selv om vannbåren varme er skrudd av. Eller motsatt.

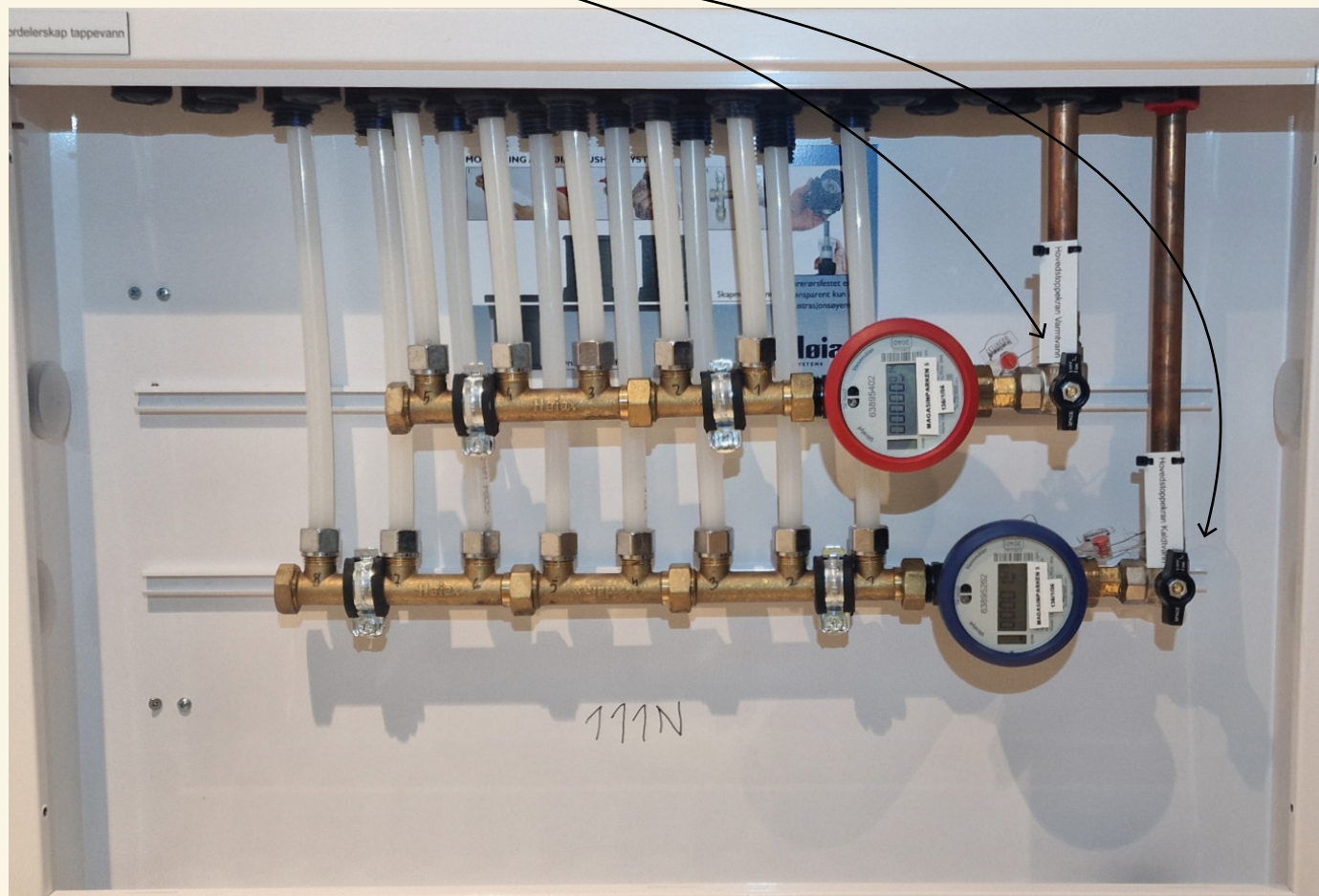
Hovestoppekran og fordelerskap

Hovestoppekranter for kaldt og varmt vann er montert i fordelerskap plassert i vegg i gang. Det er også montert avstengingskranter for hvert enkelt sanitærutstyr og vannmålere i dette skapet. Skapet blir merket med «Tappevann» og hovestoppekran varmtvann/ hovestoppekran kaldt vann blir skiltet.

Hovedstengekran for hele bygget er plassert i teknisk rom i kjeller.

Hovestoppekranter for kaldt og varmt vann er montert i fordelerskap plassert i vegg i gang.

Stoppekran



Sprinkleranlegg

Sprinkleranlegg

Leilighetene er sprinklet i hvert enkelt rom, samt enkelte balkonger.

Leilighetene er sprinklet i hvert enkelt rom, samt enkelte balkonger.

Alarm i fellesarealer utløses når sprinkleranlegget aktiveres av varme. Brannalarm i garasjeanlegg vil automatisk medføre alarm i samtlige trapperom.

Sprinkelhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinkelhodene utløses individuelt når temperaturen ved sprinkelhodet når ca. 68–70 grader. Anlegget utløses kun i områder som er utsatt for branntilløp. Anlegget er ikke seriekoblet.

Det er kun avstengingsventiler for sprinkler på sprinklersentral i kjeller. Ved uhell må hovedventil i sprinklersentral i kjeller stenges. Ta kontakt med styret.

Det må være en klar avstand på minimum 50cm opp til hvert enkelt sprinklerhode. Dette gjelder også i bod i kjeller og ved lagring må det ikke lagres høyere enn at det er minimum 50 cm klaring til sprinkelhode.

Sprinkelhodene er for brannsikkerhet og må på ingen måte brukes til andre formål. De må absolutt ikke tildekkes eller brukes som oppheng for andre installasjoner! Men, i forbindelse med oppussing som medfører mye støv anbefales det imidlertid at sprinkelhodet tildekkes med eks. en plastpose som fjernes umiddelbart etter endt arbeid.

NB! Arbeid på sprinkelhode må utføres av autorisert rørlegger. Dersom boligen bygges om/ planløsningen endres, må man passe på at alle flater i boligen er dekket av sprinkel anlegget. Sprinkelanlegget er sameiets felleseiendom

Manuell brannslukking

Hver bolig er utstyrt med et håndslukkingsapparat. Apparatet skal alltid være fritt tilgjengelig slik at det lett kan nås ved akutt behov.

Brannalarm

Røykvarsel

Utløst røykvarsler i leilighet varsler kun leiligheten i første omgang. Etter 2 minutter varsles øvrige beboere og brannvesen. Ved «falsk» alarm har man derfor inntil 2 minutter til å avstille alarmen før den går videre til øvrige beboere, og til brannvesenet.

Plassering av avstilling:

Brannmannstablå er plassert i korridor 1. etg

Avstillingsknapper er plassert i korridor 4. etg og 7. etg.

Noen boliger har også tilvalg på avstillingstablå i sin leilighet. De fleste har denne plassert i entré, men noen har i boden.

Du må selv gjøre deg kjent med hvor nærmeste tablå er plassert!

Ved falsk alarm gjør du følgende:

1. Trykk på den gule knappen. Da vil alarmen stoppe opp i 2 min.
2. Luft ut i leiligheten (Maks 2 minutter).
3. Har du kontroll og utluftet, trykk på den grønne knappen for å tilbake stille alarmen. Utløses brannalarm igjen, kan samme fremgangsmåte benyttes igjen. Se også Betjeningsveiledning Avstillingsknapp i FDV.
4. Ved brann, ring 110, evakuer bygget umiddelbart. NB! Benytt trapper, Ikke heis!

Se forøvrig rømningsplan i FDV.

Dekk til røykvarsler ved støvende arbeider i boligen, som f.eks. oppussing og malerarbeider. Røykvarsler kan få mye støv i seg og vil gå i alarm. Husk å ta bort avdekking så snart arbeidene er ferdig hver dag.



Elektrisk anlegg

Eier og bruker av boligens elektriske anlegg skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Komfyrvakt

Leiligheten er utrustet med komfyrvakt, den sitter ovenfor platetoppen.

Når alarmen går og det ikke er noen fare kan du trykke på OK-knappen, alarmen avstilles.

Om du ikke trykker på OK-knappen vil komfyrvakten pipe 3 ganger hvert 5. sekund i 20. sekunder og sensor vil lyse rødt før strømmen til komfyrvakten brytes.

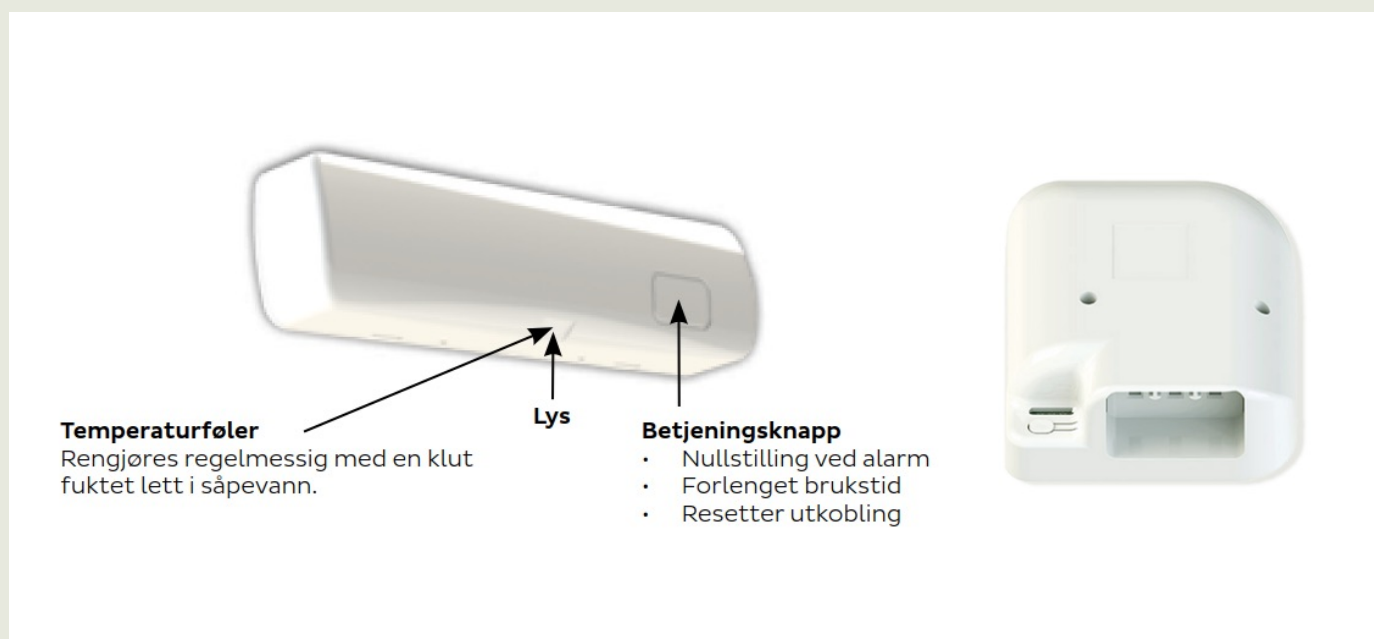
Systemet består av to moduler; én komfyrvakt (som er montert på vegg over komfyr) og én komfyrstikk som platetoppen kobles til.

Det er ingen krav til testing, komfyrvakten sier ifra hvis det er noe.

Oppstår det feilmeldinger som ikke kan utbedres med stegene i brukerveiledningen anbefales det å ringe support:

Tlf: 74 85 55 10 – E-post: service@ctmlyng.no – Nettside: <https://ctmlyng.no/kontakt/>

Se brukerveiledning for videre informasjon.



Stikkontakt

Ifølge forskriftene er alle stikkontakter installert med jord. Det må derfor bare benyttes jordet eller dobbeltisolert elektrisk utstyr med flate støpsler eller jordingsstøpsel.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap

Dersom jordfeilautomaten løses ut, gjør følgende:

- Prøv å koble inn jordfeilautomaten.
- Hvis dette ikke er mulig, har anlegget fortsatt jordfeil.
- Slå av alle brytere og trekk ut alle støpsel.
- Prøv nå å koble inn jordfeilautomaten. Hvis dette ikke er mulig, ligger jordfeilen i anlegget.
- Kontakt elektroinstallatør/Event. styret i sameiet.
- Lykkes du i å legge inn jordfeilautomaten, koble inn alt utstyr og sett inn alle støpsel.
Løser jordfeilautomaten ut når du tilkobler noe av utstyret ligger feilen nettopp i det utstyret.
- Finner du ikke feilen og jordfeilautomaten ikke lar seg koble inn, kontakt elektroinstallatør.
- Se brukerveiledning for jordfeilautomaten på bildet under.

Husk:

Test av jordfeilautomat skal utføres 1. gang pr. år.

NB! Utstyr med jordfeil må ikke brukes før feil er rettet!

Jordfeilvern/jordfeilautomat:



Trykk på testknapp for funksjonstesting.
Jordfeilautomat skal løse ut.

Ved jordfeil vil vernet løse ut. Jordfeilindikator vil da endre farge fra hvit til **BLÅ**

Ved overbelastning/kortslutning vil vernet løse ut.
indikator vil da endre farge fra rød til **GRØNN**

VED FEIL:

- Frakoble alle apparater på den kursen det gjelder.
- Skru på jordfeilautomat/jordfeilbryter. Om denne ikke løser ut, ligger jordfeilen i en av apparatene som er tilkoblet kursen.
- Koble til ett og ett apparat frem til vernet løser ut. Dette apparatet forårsaker feilen.

Elektrisk anlegg

Strømmålere/sikringsskap

I leilighetsfordelingen vil du finne oversikt over kursfordeling og hva de forskjellige sikringene dekker.

Strømmåler og hovedsikring er plassert i underfordeling knyttet opp imot gjeldene leilighet, som regel i korridorer.



Strømmåler.



Sikringskap.

Telia

Det er tegnet en kollektiv avtale mellom Magasinparken BB3 og Telia som leverer TV & strømning samt bredbånd til din bolig. Ønsker beboer mer TV poeng eller høyere bredbåndshastighet kan dette også bestilles etter overtakelse via min side på telia.no, dette faktureres individuelt.

Telia kontaktinfo

- Telefon: 21 90 60 50
- Nettside: www.telia.no/teliaboxscan



Scan QR-koden med mobilkameraet for å åpne telia.no

Ventilasjonsanlegg og WiFi

I din bolig er det levert en Telia-eske som inneholder router, nettverkskabel og strømledning. I tillegg ligger det én ekstra nettverkskabel i kjøkkenskuffen, for man trenger 2 stk nettverkskabler for å koble internett og ventilasjonen til nettverket. Dette gjør at du kan kontrollere ventilasjonsanlegget med app-en på telefonen.

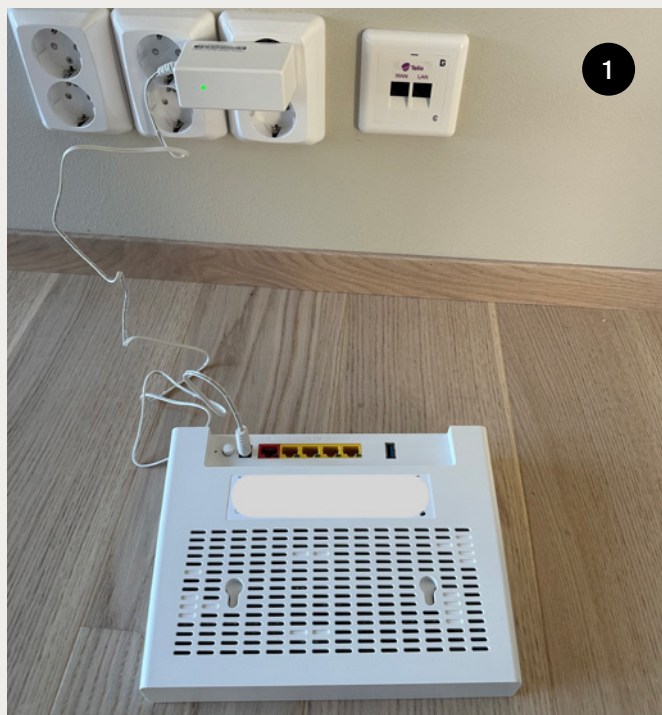


Bildet viser sikringsskapet i boligen hvor fiber (internett) er koblet til porten «WAN» og ventilasjonsanlegget er tilkoblet porten «LAN».

Ventilasjonsanlegg og WiFi



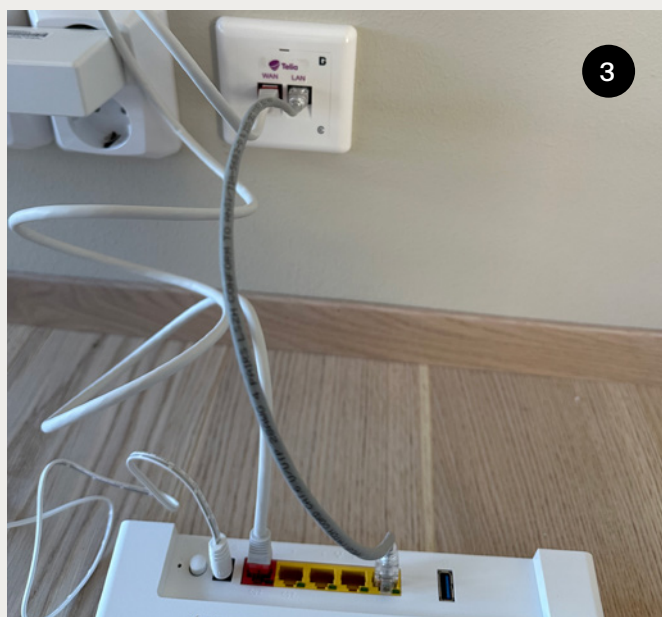
Bildet viser tilkoblingspunkt i stuen for portene WAN og LAN fra sikringsskapet.



1. Åpne boksen fra Telia hvor routeren er plassert og koble den til strømstøpselet på veggen ved WAN og LAN porten.



2. Koble nettverkskabelen til WAN porten i veggen og koble den til den røde porten på routeren. Dette gir routeren tilgang til internett



3. Koble så neste nettverkskabel til LAN porten i veggen og koble den til en av de gule portene på routeren, f.eks. port 1 som vist på bildet. Dette knytter ventilasjonsanlegget til det trådløse nettverket, slik at man kan benytte app-en på telefonen.

Ventilasjonsanlegg og WiFi

Luftbehandlingsanlegget er basert på balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat er plassert i hver leilighet. Aggregatet er plassert i himling eller i bod med app for styring av hastighet på vifter og temperatur på tilluft.

I boliger oppført etter nyere Tekniske Forskrifter, er det krav om balansert ventilasjon. Nye boliger er svært lufttette, og er avhengige av at ventilasjonsanlegget fungerer godt. Ventilasjonsmetoden er basert på at det tilføres like mye luft, som det trekkes ut, via et aggregat med varmegjenvinner. Anlegget har ingen kjølefunksjon

Ventilene som finnes rundt i boligen, er ferdig innregulerte. Ikke juster på disse da det vil påvirke innreguleringen! Skru opp hastigheten ved bruk av våtrom (dusjing etc.) som gir høy relativ luftfuktighet. Anlegget skal aldri skrues helt av bortsett fra når det utføres vedlikehold.

Ønsker man det kjølig på soverommet anbefales det å lufte rett før man legger seg, og deretter lukke vinduet.

- Bytt filter 1-2 ganger i året. Behovet varierer etter bruk og lokasjon, og gjerne etter pollensesong.
- Ventilasjonskanaler bør renses etter behov. Slikt vedlikehold bør utføres av et ventilasjonsfirma.
- Kjøkkenventilator må rengjøre jevnlig for å sikre god effekt, varighet og brannsikkerhet.

Konsekvens av dårlig vedlikehold kan være:

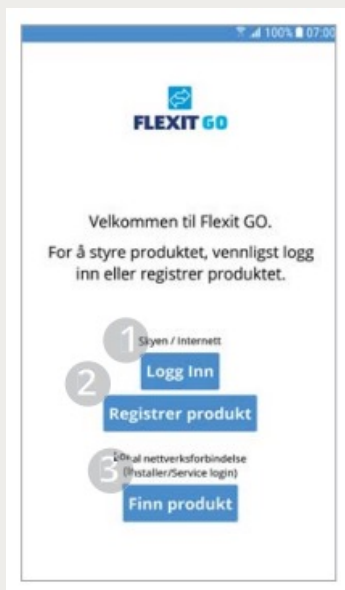
- Dårlig inneklime
- Høy luftfuktighet
- Undertrykk i boligen som kan påvirke kloakklukt fra sluk osv.
- Materialer i boligen kan påvirkes og ta skade

Det er beboer/eiers ansvar å sørge for nødvendig ettersyn.

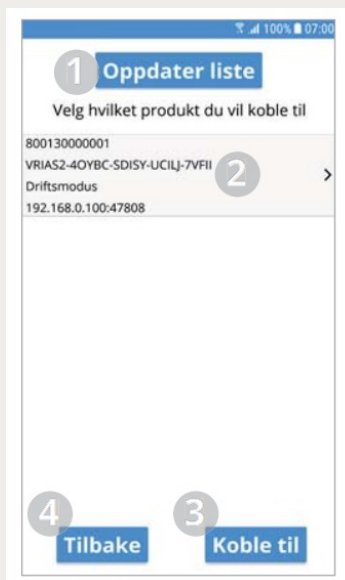
Ventilasjonsanlegg og WiFi

Styring av ventilasjonsaggregatet med App styring:

1. Last ned App «Flexit Go» på telefonen
2. Sørg for at ventilasjonsaggregatet er koblet til nettverk
3. Sørg for at telefonen er koblet til nettverket ventilasjonsaggregatet er koblet på.
4. Åpne Flexit GO Appen slik at du får opp bilde under.

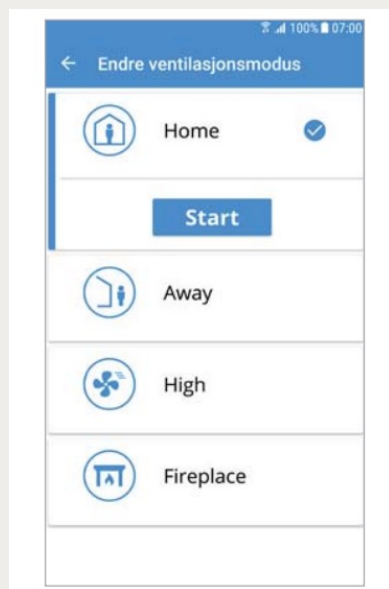
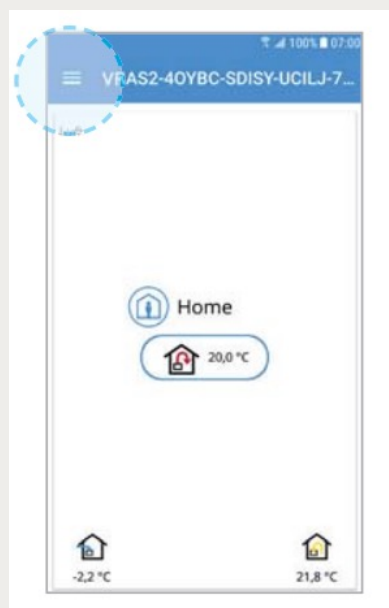


5. Velg «Finn produkt» slik at du får opp bilde under.



6. Merk produktet i pkt 2 og klikk på «Koble til».
7. I neste bilde får du beskjed om å taste passord.
8. Tast 1000 og logg inn.

9. Du kommer da til neste bilde som gir deg tilgang til å endre temperatur for tilluft til boligen og hastighet på ventilasjonsaggregatet. Fabrikkinnstilling (standard oppsett) er Normal hastighet og 20 grader for tilluftstemperatur.



10. Du kan endre temperatur og hastighet ved å trykke på enhetene på bilde.

Temperatur og luftfuktighet

Gulvvarmen vil kunne gi rommene en forventet lufttemperatur på ca. 21 grader (20-22 grader). Dette gjelder uansett hvor høyt du stiller temperaturen. Ca. 21 grader på en temperaturmåler i brysthøyde på innerveggen indikerer at gulvvarmen er helt i orden. På badet skal man kunne oppnå en maksimal temperatur på opp mot 23 grader.

Vannbåregulvvarme kan ikke levere høyere varme enn det som er beskrevet over, selv om dette i noen tilfeller er ønskelig fra kjøper.

Derom du vil ha det varmere enn dette må du selv tilføre tilleggsvarme, f.eks. ved å bruke en elektrisk ovn. Merk at denne da kan forstyrre termostat til gulvvarmen.

Temperaturmål er satt ut fra forskrifter fra myndigheter og anbefalinger fra Sintef Byggforsk for nye bygg, der man balanserer miljø og komfort.

Temperaturforskjeller mellom rom

Dersom du har dører åpne mellom rommene i boligen, må du sette temperaturen til det samme i begge rom.

Hvis ikke vil det ene rommet prøve å varme opp det andre og motsatt, og termostatene vil slite med å holde riktig temperatur. Dersom du vil holde et rom kaldere enn de andre, må du lukke døren mellom rommene.

Termostaten på badet sitter i displayet på veggen som måler temperaturen i rommet. Dersom du setter temperaturen på f.eks. 23 grader, så vil vannmengden i gulvet tilpasses dette.

Dersom baderomsdøren står mye åpen, vil badet ha problemer med å holde høyere temperatur enn tilstøtende rom. Varmen i baderomsgulvet vil kun klare å varme opp badet med lukket dør.

Bad brukes mye til dusjing og tørketrommel som vil påvirke lufttemperaturen i badet. Dette kan f.eks. trekke temperaturen opp til 24-25 grader i luften. Termostaten reduserer derfor vannmengden i gulvet fordi det er varmt nok i luften. Da føles gulvet kaldere enn før, men dette er ingen feil. Badet kan være varmt, selv om flisen er kalde.

Har man tilvalg på elektrisk gulvvarme vil dette også påvirke vannbåren varme. Se informasjon om dette under *Vannbåren varme*.

Tørkesprekker

Overganger mellom tak og vegg, samt hjørner, vil kunne sprekke opp i den første perioden av byggets levetid.

Dette skyldes materialuttørring i de forskjellige delene. Setningssprekker eller bevegelersprekker har oftest ytre årsaker (som grunnforhold, naturpåvirkning, klimavariasjoner, ulike materialegenskaper/naturgitte bevegelser i bygningsmaterialer etc.). Det samme gjelder tørkeriss i himling og vegger av betong. Dette er forhold som entreprenøren naturlig ikke svarer for, og det er derfor ikke reklamasjonsberettiget.

Ettersyn dører og vinduer

Ytterdører og vinduer er svært utsatt for påkjenninger av vær og vind. Vær oppmerksom på dette, og sørg for at de får den behandlingen de skal ha. Garantien på dør/vindu bortfaller dersom nødvendig vedlikehold ikke blir overholdt.

Generell rengjøring for alle type vinduer og dører er ren såpevask dersom det er skittent. Glidebeslag skal rengjøres og alle bevegelige deler skal ha en dråpe olje minimum årlig, eller ved behov.

Bunn- /sidehengslet vindu kan åpnes på to måter, enten ved å vippe rammen om åpningsbeslagets bunnhengsling, eller ved å dreie rammen om beslagets sidehengsling. Dette kalles også drei-kipp-vindu. Full åpning (drei) skal kun benyttes med sjokklufting og vindusvask. Dersom vinduet skal brukes som lufting skal vinduet vippes kun innover i toppen (kipp).

Vinduer som er utstyrt med såkalt «vaktmesterhåndtak/brikke» i fellesareal, skal kun åpnes for nødvendig vedlikehold som vasking og maling. Disse skal holdes lukket, som et tiltak mot brannspredning. Dører i fellesareal har påmontert dørpumpe. Disse dørene må åpnes ved å bruke dørknappen og ikke «tvinge/presses» opp. Dersom dette gjøres over tid, vil dørpumpen bli skadet. Dette er da ikke reklamasjonsberettiget.

Dører og vinduer må justeres etter en periode. Dette er normalt, og vil bli sjekket ved ettårs befaringsbesøk. Dersom dører eller vinduer står i fare for å få skader pga. skjevhet eller liknende så skal dette meldes i Rubus.

Termisk brudd i glass

Termisk brudd i glass kommer som resultat av kritiske temperaturforskjeller over glassets flate. Termisk brudd i glass er som hovedregel ikke reklamasjonsberettiget.

Følgende forhold kan medvirke til slike temperaturforskjeller og påfølgende brudd i glasset:

- Innvendig avskjerming (for eksempel persienne/gardin/rullegardin) som ligger nær glasset og som resulterer i begrenset ventilasjon mellom avskjermingen og glasset
- Folie/etiketter som limes på større deler av glassflaten
- Møbler/interiør og gjenstander som legges mot eller plasseres i nær tilknytning til glassoverflaten
- Varmeovner som gir strålevarme. Slike installasjoner skal ha minst 30cm avstand til glasset.
- Varmeelementer som ikke gir stråling (gjennomstrømningsovner) kan normalt plasseres med 15 cm avstand til glass
- Punktbelysning som gir sterk varme og som er rettet mot og står i nærheten av glasset.

Dugg på glass

Utvendig og innvendig dugg på vinduer kan forekomme. Dugg på vinduer skyldes svært sjelden feil på glassene, bruk av markiser kan hjelpe noe. Dugg imellom glassene skal imidlertid ikke oppstå.

Vanlige årsaker til utvendig dugg:

- Høy relativ fuktighet på stedet.
- Rutens U-verdi – jo bedre isolasjonsevne, dess større risiko for kondens.
- Lav innnetemperatur.
- Avskjerming av vinduet. Det vil si at varmen fra vinduet ikke kan stråle fritt mot himmelrommet.

Vanlige årsaker til innvendig dugg:

- Høy innendørs luftfuktighet
- Redusert ventilasjon
- Lav innnetemperatur

Utvendig bolig

Tak

Taktekking rengjøres hver vår og høst. Samt visuell kontroll av belegg og detaljer.

Kontroller alle beslag rundt parapet. Sørg for at taksluk og nedløp blir renset for snø/is, løv og skitt hver måned gjennom høst, vinter og vår.

De forskjellige takhattene i forbindelse med ventilasjon og utlufting er utsatt for påkjenninger av 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.

Kledning

Utvendig kledning må vaskes og males regelmessig. Veggene leveres ferdig med 2 strøk beis fra fabrikk, og må viderebehandles med beis senest innen 5 år.

Er veggene utsatt for mye slagregn, sol osv., må de behandles oftere enn vegger som er i le for været. Mørke farger fører til mer tørk og krymp i kledningen, enn lyse farger. Litt avhengig av hvilken årstid overflatebehandlingen er utført på, vil det måtte påberegnes noe «krymp eller tørkesprekker», hvor grunnbehandlingen blir synlig. Etterbehandle da over med tilsvarende produkt og behandling som er brukt opprinnelig.

Terrassebord

Egnet vaskemiddel beregnet for terrassebord må benyttes ved vask, minst en gang per år. Utslag av krystaller kan fjernes ved hjelp av en stiv børste og/eller skrape. Høytrykkspyler anbefales ikke.

Det vil over tid måtte regnes med naturlige endringer i treverket, som sprekker og harpiksutslag. For impregnert trevirke må i tillegg utfelling av grønne/hvite krystaller påregnes. Disse forhold er ikke reklamasjonsgrunnlag. Merker fra stropper, emballasjebånd og bolster(underlag) vil kunne forekomme.

Glassrekkverk

Sørg for jevnlig rengjøring av utvendig rekkverksglass. Ved regn og avrenning fra utvendige overflater kan betongholdig vann og andre urenheter treffe glasset og medføre skjolder over tid hvis det ikke blir vedlikeholdt. Vasking av glass gjøres enklest med Zalo-vann eller vinduspusemiddel, klut og nal. Unngå riper forårsaket av smuss ved å spyle først og vaske forsiktig til det verste er fjernet. Stolpe og skinner av stål fuktes først, deretter vask med vaskemiddel, Agripa anbefaler Innosoft B570.

Utvendig solskjerming

Screens leveres uten automatikk og styres kun via fjernkontroll. Screen må kjøres opp ved sterk vind eller man skal reise fra boligen. Dette er boligkjøpers ansvar.

Markiser leveres med ristesensor og vil kjøre inn ved for høy vind. Styres ellers via fjernkontroll.

Ettersyn skal foretas minimum 1 gang i året hvor man skal kontrollere at duken kjører rett ved opprulling, endestopper er riktig innstilt, drift foregår jevnt og ingen ulyder og visuell sjekk at det ikke er skader/slitasje på duk eller mekaniske deler. Screen vil også varsle at det er dårlig batteri på bryter ved å kjøre opp screen.

Nedløp

Avrenninger fra balkonger, tak 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 kunne finne andre veier enn de som er tenkt, og føre til skader.

Takrenner bør etterses og renses regelmessig. Taknedløp kan bli tette, og føre til at renne-systemet 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. Rørene i seg selv, kan også sprekke av slike belastninger. Sørg derfor for nødvendig vedlikehold.

Utvendig bolig

Utekran

Utekraner skal stenges og åpnes forsiktig, uten bruk av makt. Det vil alltid renne litt vann etter at kranen er stengt. Dette fordi kranen stenger langt inne i vegglivet og røret skal dreneres. Hvis man bruker makt ved stenging av utekranen vil spindelen bli skjev, så pakningen i kranen ikke tetter skikkelig. Dette er en vanlig brukerfeil som ikke vil være reklamasjonsberettiget.

Påmontert hurtigkobling og slange skal demonteres før vinteren. Disse kan gjøre at det dannes vakuum i røret så vannet ikke dreneres. Kontroller også før vinteren at det ikke drypper fra vannutkasterens utløp. Da kan det dannes is i utløpet som medfører fare for at vannutkasteren fryser i stykker.

Før kuldegradene kommer:

- Steng innvendig stoppekran
- Åpne plugg på stoppekranen for å drenere vannledningen
- Åpne deretter den utvendige kranen for å være sikker på at alt vann dreneres.

Se ellers FDV fra rørlegger.

Utomhus

Utvendig grøntanlegg ansees som en del av fellesareal og sameiets ansvar å vedlikeholdet. Likevel er det flere leiligheter som har «private» hager, her er seksjonseier selv ansvarlig for sin «private hage».

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

Utvendig husvask

I byområder bør huset vaskes utvendig vår og høst for å motvirke angrep av sopp og råte. Vask fjerner trafikkstøv, soppsporer og pollen og reduserer faren for soppdannelse. Utenfor bynære strøk er det tilstrekkelig å vaske huset utvendig en gang i året.

Såpe kan gjerne påføres med en hagesprøyte, men vasking utføres helst med en myk kost. Skyll vekk såperester med en hageslange med lite trykk. Ved liggende kledning bør skylling gjøres ovenfra og ned. Høytrykkspyler skal ikke benyttes brukes, fordi vanntrykket kan skade kledningen. Kledningen må få tilstrekkelig tid til uttørking, også av vann som har trengt inn bak belistning osv

Fellesarealer

Heis

Heis skal vedlikeholdes av kvalifisert vedlikeholdsselskap. Sikkerhetskomponenter må vedlikeholdes med særlig omhu for å sikre at alt sikkerhetsstyr fungerer til enhver tid. Hvis man oppdager unormal atferd ved noen av heisens komponenter, må du øyeblikkelig kontakte leverandøren av vedlikeholdstjenester. Plasser Ute av drift-skilt på avsatsene for å hindre bruk av heisen.

Hvis sensorene registrerer brann, vender heisen tilbake til evakueringsetasjen for å slippe ut passasjerer. Heisen kan ikke brukes etter dette. I etasjen varsler en lysmelding at heisen er ute av drift på grunn av brann. Heisdører må ikke holdes åpne med makt.

Sportsbod

Sportsbodene er plassert i kjeller og det anbefales ikke å lagre verdigjenstander i bodene. En sportsbod benyttes til oppbevaring av utstyr som hovedsakelig brukes ute, for eksempel sykler, sportsutstyr, hageredskaper, hagemøbler og utegrill.

Sørg også for at hyller og innredning står med avstand til vegg og gulvflater, for å opprettholde best mulig luft sirkulasjon i området. Plasseres artikler mot vegger, vil kondens kunne oppstå.

NB! Lagring av esker/bokser og andre gjenstander må settes minimum 50 cm fra overkant bodvegg. Dette sørger for at sprinkleranlegget får maksimal effekt dersom det skulle utløses ved brann.

Garasjeport

Ta kontakt med styret dersom Innkjøringsport ikke fungerer eller man ønsker ekstra fjernkontroll.

Parkering /Ladeanlegg

Det er etablert et ladeanlegg fra Aneo i parkeringskjelleren. Laderen leveres med Type 2 – kontakt. Merk at bruker selv må medbringe godkjent kabel som passer til sin bil.

Har du behov for lading må dette bestilles gjennom Aneo. Du velger da et abonnement som passer ditt ladebehov. Aneo tilbyr overføring av ubrukt lading til neste måned. Du kan når som helst endre abonnementet ditt på dine sider ettersom ladebehovet ditt endrer seg.

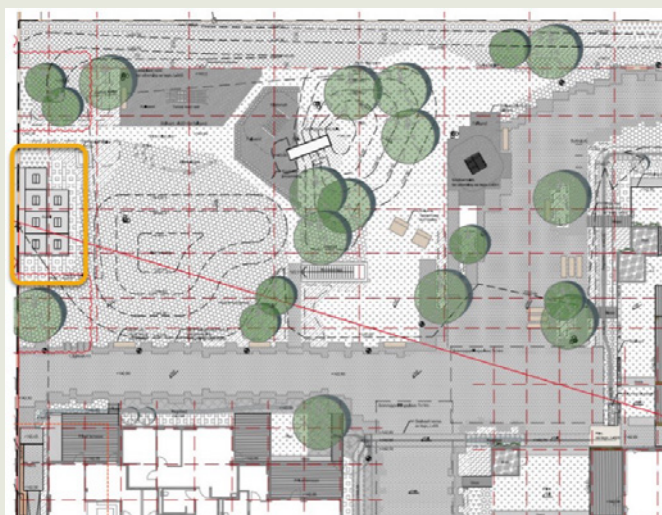
Les mer på www.aneo.no

Det er avsatt 4 gjesteplasser i felles parkeringskjeller. I tillegg er det flere tilrettelagte HC-plasser. Har du behov for HC-plass må det fremvises HC-bevis. Det er styret i sameiet som organiserer parkeringsfordeling etter overtakelse.

Renovasjon

Det er nedgravde avfallscontainere for kildesortering utendørs på feltet mellom den nedre vognhallen og Kronen (Hus M).

Se skisse for gul skravering



Reklamasjoner

Opprette saker i Rubus

Dette er en kort veiviser for å vise hvordan en oppretter saker i Rubus.

Saker håndteres digitalt i nettløsningen Rubus. Dette skrevet gjør rede for hvordan man bruker Rubus til å håndtere saker og se status på disse. I modulen for ettermarked i Rubus finner en også all dokumentasjon tilhørende boligen.

Oversikt over saker

Trykk på saker på venstre side i menyen for å opprette saker og se oversikt over registrerte saker. Har du fått en ny melding eller en sak har endret status vil dette vises med et merke over saker i hovedmenyen på venstre side. Se utklipp under.

Inne på saker kan en gjøre følgende.

- Se status på de forskjellige sakene
- Skrive eller motta melding til/fra utbygger i hver enkelt sak
- Legge ved vedlegg i melding. Om en bruker mobilen eller lpad kan en bruke bildefunksjonen for å vedlegge et bilde.
- Se saksbeskrivelsen
- Opprette en sak (forklares mer i neste kapittel)



Scan QR-koden med mobilkameraet for å åpne veiviser i Rubus.

Eksempelveien 4 - A101 Norsk

Etasje: 1

Alle Under behandling Avvist Fullført

Søk...

Saks-ID: #1884 Opprettet: 11.01.2024
Lekkasje i vask på kjøkkenet
se bilde, trenger hjelp asap
Fullført

Saks-ID: #1875 Opprettet: 08.01.2024
Sprekk på rute
Ruten har sprukket pga installasjonsfeil
Under behandling

Saks-ID: #1885 Opprettet: 12.01.2024
ødelagt lysbryter
falt rett av
Avvist hvorfor?

Saks-ID: #1820 Opprettet: 05.12.2023
Skade på vegg
Må males over
Under behandling

Beskrivelse Meldinger

Sprekk på rute

Per Person 4 dager siden
Eksempelveien 4 - A101
hei hva skjer her

Write message

Sorter saker etter status

Se beskrivelse av saken

Opprett sak

Sakens status

Naviger mellom sakene ved å trykke på sakskortet

Skriv melding til prosjektansvarlig, benytt binders for vedlegg

Reklamasjoner

Opprette en sak

- Trykk opprett sak som vist i forrige bilde
- Tittel: Legg inn en beskrivende tittel
- Beskrivelse: Om saken trenger ytterligere beskrivelser legg dette til i neste felt. Mer informasjon vil gjøre det enklere å forstå saken.
- Rom: Velg romme hvor saken hører til. Her kan det velges flere rom om det er relevant.
- Vedlegg: last opp bilder eller dokumenter for å vise saken for å hjelpe utbygger med å forstå problemet og løse det så raskt som mulig. Bruker en mobil eller Ipad kan en knipse og legge inn bilder på direkten. Se kapittel under for mer info.

Opprett en ny sak

1 Beskriv problemet 1/2

Tittel*

Legg inn en Beskrivende tittel her

Beskrivelse*

Beskrive saken så tydelig som mulig i dette feltet

Rom*

Velg...

Tags:

Stue&kjøkken

Dra filer eller klikk her for å laste dem opp

Å laste opp bilder eller dokumenter kan hjelpe oss med å forstå hva problemet er og løse det raskere.

Avbryt

Neste

Saks-ID: #1820

Opprettet: 05.12.2023

Skade på vegg

Må males over

Write message

Reklamasjoner

Ta bilder og bruke tegneverktøyet

Om en bruker en håndholdt enhet som for eksempel mobil. Da kan en ta bilder og tegne på disse når en oppretter en sak. Bilder vil som oftest gi veldig god info til de som skal utbedre saken, så vi anbefaler alltid å ta med bilder. En kan tegne, sette inn piler og skrive på disse bildene for å tydeliggjøre problemstillingen.

1. Klikk på knappen for vedlegg. Velg så vedlegg eller kamerafunksjon. En kan legge til flere bilder til en sak.

Vedlegg



Dra filer eller klikk her for å laste dem opp

 Å laste opp bilder eller dokumenter kan hjelpe oss med å forstå hva problemet er og løse det raskere.

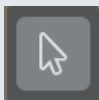
2. Tegn, skriv eller marker piler på bildet, om dette er relevant.



Reklamasjoner

Ta bilder og bruke tegneverktøyet forts.

Redigeringfunksjoner:



Markeringsverktøy. Benytt denne for å velge symboler og piler som er tegnet inn, for videre å kunne flytte eller redigere disse.



Sett inn sirkel, firkant, pil eller strek.



Flytt på bildet. Dette benyttes etter en har zoomet inn.



En undermeny vil vises når en trykker på symbolet over. Når en har valgt symbol, klikk så på bildet hvor det skal plasseres. Størrelse og plassering kan endres etterpå.



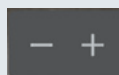
Tegneverktøy. Tegn med frihånd på bilder og vedlegg



Velg farge på tekst og symboler. Farge må velges før en setter inn symboler og tekst.



Tekstfelt. Velg T med firkant rundt for en tekstboks, T for tekstfelt direkte på bildet.



Zoom inn og ut på bildet.



Teksten vil havne midt på bildet, en kan klikke på teksten for å endre den, samt justere størrelse og flytte posisjon etterpå. Så snart en har endret tekst kan en legge til flere tekstfelt.



Her kan en angre og gjøre om det siste en har utført. En kan også velge å forkaste alle endringer og starte redigering på nytt.

FDV

DOKUMENTASJON FOR FDV I RUBUS

Dette er en kort veiviser for å finne dokumentasjon tilhørende din bolig.

FDV-dokumentasjon er dokumentasjon for et bygg med innhold av produkter som skal forvaltes, driftes eller vedlikeholdes i byggets levetid. Når du kjøper ny leilighet, er det fortrinnsvis drift og vedlikehold av leiligheten en FDV skal hjelpe deg med.

FDV leveres digitalt i nettløsningen Rubus. Dette skrevet gjør rede for hvordan man bruker Rubus til FDV-håndtering. I modulen for ettermarked i Rubus finner en all dokumentasjon tilhørende boligen. Her kan en sortere etter bygningsdel og rom, samt søke etter dokumentene for å enkelt finne frem.



Scan QR-koden med mobilkameraet for å åpne veiviser i Rubus.

Navigere til Ettermarked

Oppe i venstre hjørne i nettleseren kan en velge mellom Tilvalg og endringer og Ettermarked. Klikk på Ettermarked for å komme til dokumentasjonen, her finner en dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold for hele boligen. Har en ikke utført tilvalg for boligen i Rubus vil en kun ha tilgang til ettermarked. Navigere til Ettermarked (dokumentasjon).

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://uat.bygr.no/am/documentation>. On the left side, there is a dark navigation sidebar with three main items: 'Bygr' (top), 'FDV' (middle), and 'Saker' (bottom). A blue arrow labeled '1' points to the 'FDV' icon in the sidebar. A dropdown menu is open from the 'FDV' icon, showing three options: 'A0703 Testprosjektet BT2', 'Tilvalg og endringer', and 'Ettermarked'. A blue arrow labeled '2' points to the 'Ettermarked' option. Below the navigation, the main content area is visible, featuring a 'Filters' section with a search box and 'Room Tags' (balkong, Terrasse, etc.). To the right, there are document thumbnails, including 'Utelys.pdf' and 'Downlights.pdf'.

FDV

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

For å enkelt kunne finne frem i systemet er dokumentene kategorisert etter bygningsdeler, samt rommene de tilhører. En kan også søke etter dokumentnavnene.

1. Sortere etter bygningsdel

Velg den bygningsdelen som dokumentasjonen tilhører.

Under eksempler på hva hver bygningsdel kan inneholde:

- Bygning: Innervegger, yttervegger, parkett, kjøkkeninnredning, maling, trapper, etc.
- VVS-installasjoner: Blandebatteri, toalett, dusjvegger, dusj, badekar, ventilasjon, varmepumper, rørfordelingskap etc.
- Elkraft: Innendørs lys, sikringskap, sikringer, stikkontakter etc.
- Tele og automatisering: Eksempelvis komponenter knyttet til internett og alarmer.
- Utendørs: Utendørs belysning, vannuttak etc.

2. Søke etter dokumenter

Her kan en søke etter hele eller deler av dokumentnavnet.

3. Sortere etter rom

Er en på jakt etter dokumentasjon tilhørende et spesifikt rom kan en sortere på dette ved å trykke på boksen ved siden av romnavnet. Er ventilasjonsaggregatet plassert i boden, skal en kunne finne den tilhørende dokumentasjonen ved å krysse av for bod. En del dokumenter kan være tilknyttet hele boligen, dette kan for eksempel være maling, innervegger eller innerdører.

4. Last ned alle dokumentene

Trykker en "last ned alle" vil alle filer bli sortert i en zip-fil med mappestruktur etter bygningsdel og rom. Dette kan en gjøre om en ønsker å lagre dokumentene lokalt på harddisken eller eksempelvis laste opp dokumentene på boligmappa.no.

The screenshot shows the FDV system interface for 'Eksempelveien 4 - A101'. The interface includes a sidebar with navigation options like 'Tilvalg', 'Ettermarked', 'Hjem', 'FDV', 'Saker', and 'Meldinger'. The main content area displays a list of documents categorized by building part (Bygning, VVS-installasjoner, Elkraft) and room (Rom). Annotations highlight key features:

- 1. Sorter etter bygningsdelstabelen:** Points to the category tabs (Alle, Generelt, Bygning, VVS-installasjoner, Elkraft).
- 2. Søk etter dok. navn:** Points to the search bar in the 'Filtre' section.
- 3. Filtre etter rom:** Points to the 'Rom' section with checkboxes for 'Bad 1', 'Hele Boligen', 'Sov 1', and 'Stue&kjøkken'.
- (1. Filtre på bygningsdelstabelen):** Points to the 'Kategorier' dropdown menu.
- Trykk på tittelen for å åpne dokumentet:** Points to a document title 'Sikringskap.pdf'.
- Trykk for å laste ned alle dok. i en ferdigplassert mappestruktur (zip fil):** Points to the 'Last ned alle' button.
- Trykk for å laste ned dokumentet:** Points to the download icon for a document.

Overtakelse og ettårsbefaring

Ved besiktigelse skal kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porter, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøper etter overtagelsen.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom klokken 07.00-18:00

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil selger innkalle til kontrollbefaring på boligen. Ved slik kontrollbefaring plikter kjøper å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelse og som ikke skyldes kjøperens eget forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av boligen, skader som kjøper selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandlingen har vært forsvarlig fra selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket på denne kontrollbefaringen plikter selger å utbedre så snart som mulig og senest innen tre måneder etter kontrollbefaringen. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom klokken 07.00-18:00

Leverandører

Leverandører og utførende fag i prosjektet.

Merk at alle reklamasjoner skal meldes inn til Follohus gjennom Rubus.

Fag/leverandør	Firma	Ved hastesaker
Totalentreprenør (vent, tømrer, blikk, betong)	Solid Entreprenør	Rubus
Lås og beslag	Bravida, Fredrikstad	info@bravida.no
Byggvarer, innerdører	Byggmakker handel (Solid Entreprenør)	firmapost.sarpsborg @byggmakker.no
Fellesdører og leilighetsdører	Daloc Norge AS	post@daloc.se
Leilighetsdører og ytterdører	Daloc Norge AS	daloc@daloc.no
Flisarbeider	Herregårdsmur AS	post@herregaardsmur.no
Inngangsparti	H-fasader Fredrikstad	post.glassteam@hfasader.no
Kjøkken- og badersinnredning	HTH Prosjektavdeling, Oslo	info.prosjekt@hth.no
Garasjeport	Hörmann Norge AS	info@hoermann.no
Heisleverandør	Kone	norge@kone.com
Solskjerming	Kvint Blendex	post@kvintblendex.no
Graverarbeider/utomhus	Lindhaugen	post@lindhaugen.no
Malararbeider	Malermester Dema AS	jimmi@demamal.no
Vinduer og balkongdører	Norgesvinduet Bjørlo As	bjorlo@norgesvinduet.no
Parkett	Parkettgruppen	post@parkettgruppen.no
Rørlegger	Rørcompaniet	firmapost@rorcompaniet.no
Ventilasjon	Solid Entreprenør	service@solid.no
Elektriker	AA Elektro AS	firmapost@aaele.no
ARK	Code Arkitektur AS	post@code.no
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitekter AS	post@so-la.no

soloneiendom.no

Et prosjekt signert



Solon