

# Clemenskvartalet



**BOLIGVEILEDER**



# Velkommen til Clemenskvartalet

## Gratulerer med ny bolig i Clemenskvartalet!

Her får du en spesiell nabolagfølelse, du går fra et pulserende bymiljø og inn i en stor grønn byhage. Du finner variert grønt landskap og rekreasjonsområder.

På innsiden av alle sikringsskap innvendig i leilighetene er det festet en QR-kode som gir deg direkte tilgang til boligveileder. Her følger en kortfattet informasjon om boligen. Vedlagt er også FDV dokumentasjon, der du finner utfyllende dokumentasjon av boligen, tekniske løsninger og beskrivelse av vedlikeholdsrutiner. For å komme til FDV «Trykk logg inn» på: <https://www.boligmappa.no/>

Heime er en app for sosiale og veldrevne sameier. I denne nabolagsplattformen kan du organisere og delta på aktiviteter, booke og betale for gjesteleiligheter eller andre fellesarealtilbud. Du som boligeier i Clemenskvartalet vil få invitasjon til å laste ned og benytte appen ved overtakelse.



## Ved driftsrelaterte spørsmål vedrørende fellesarealer:

Kontakt Boligbyggelaget Usbl, Boservice Bjørvika

[bjorvikaservicesenter@usbl.no](mailto:bjorvikaservicesenter@usbl.no)

Telefon: 481 10 444

Betjenes virkedager: 08.00-15.30

Ved henvendelser fra boligeier, leietaker og sameiet til USBL som genererer i deres utrykning så vil kostnader kunne påløpe for innmelder. Hva saken gjelder og evt kostander må avklares mellom innmelder og USBL for det konkrete tilfellet. Ansvar og/eller kostander for eventuelle reparasjoner som boligeier, leietaker, sameiet eller styret igangsetter med annen aktør/entreprenør enn opprinnelig i prosjektet vil påligge eier/innmelder.

## HVORDAN REGISTRERE REKLAMASJON? 5

## ETTÅRSBEFARING 6

## BRANN OG RØMNING 7

### BRANNINSTRUKS 7

### RØMNINGSVEIER 7

### BRANNSLOKKEUTSTYR 7

### FELLESAREAL 7

### BRANNALARM 7

## TEKNISKE INSTALLASJONER 8

### VENTILASJONAGGREGAT 8

Betjening av kontrollpanel 9

App for ventilasjon 10

### VIFTEKONVEKTOR 11

Viftekonvektor tablå 11

Symboler 11

Tastefunksjoner 11

Brukerveiledning 11

### SIKRINGSSKAP 12

### VARME 12

### FORDELERSKAP VVS 13

### LEKKASJEVARSLER 13

### STOPPEKRAN 14

### VANNBÅREN GULVVARME BAD 14

### SOLAVSKJERMING 14

Rengjøring og vedlikehold 14

### KOMFYRVAKT 15

Manuell tilkobling 15

Resetting av integrert komfyrvakt 15

### SMARTHUS 15

### PANELOVNER 16

### LAMPEPUNKT I TAK 16

### TV/INTERNETT-SIGNALER 16

### CALLINGANLEGG 16

### BRUK AV HEIS VED INNFLYTTING 16

### TILKOBLING VASKEMASKIN 16

## LADESTASJON I PARKERINGSANSLEGG 17

### HVORDAN STARTE LADING 17

Lading med autentisering RFID-tag/ladekort 17

Lading med autentisering for automatisk betalingsløsning/operatør 17

### HVORDAN AVSLUTTE LADING 17

## BOLIGEIERS EGET VEDLIKEHOLODSANSVAR 18

### VEDLIKEHOLD OG VASK AV OVERFLATER 18

Parkett 18

Vegger og tak 18

Dusj 18

Fliser bad 18

Benkeplate kjøkken 18

RENSE SLUK OG VANNLÅS	18
VEDLIKEHOLD AV BLANDEBATTERI PÅ HANDVASK OG DUSJ	19
RENGJØRE KJØKKENHETTE	20
SKIFTE FILTER VENTILASJONSAGGREGAT	20
SKIFTE FILTER VIFTEKONVEKTOR	21
VINDUER/DØRER	21
ÅPNE OG LUKKE VINDUER MED BARNESIKRING	21
TERRASSEBORD	22
RENSE BALKONGSLUK	22
SPREKKDANNELSE I GLASS	22
<b>ILOQ NØKKELSYSTEM</b>	<b>23</b>
<b>BRUKERINFORMASJON</b>	<b>23</b>
Gi adgang til leiligheten din	23
Mistet nøkkel?	23
Vedlikehold	23
Om nøkler ikke fungerer	23
<b>ØVRIG INFORMASJON</b>	<b>24</b>
<b>TILBUD FELLESAREALER</b>	<b>24</b>
<b>BODER I U2</b>	<b>24</b>
<b>MONTERING AV UTSTYR I TAK</b>	<b>24</b>
<b>MONTERING AV UTSTYR PÅ VEGG</b>	<b>24</b>
<b>POSTKASSER</b>	<b>24</b>
<b>TAKTERRASSE</b>	<b>24</b>
<b>INTERIØRKONSEPTER</b>	<b>25</b>
<b>INTERIØRKONSEPT 1 - CALM</b>	<b>25</b>
<b>INTERIØRKONSEPT 2 - NORDIC WARM</b>	<b>25</b>
<b>INTERIØRKONSEPT 3 - SOFT MINIMALISM</b>	<b>26</b>
<b>MILJØTILTAK OG MILJØSERTIFISERING</b>	<b>27</b>
<b>MILJØSTRATEGI</b>	<b>27</b>
<b>ENERGI</b>	<b>27</b>
<b>ENERGI- OG VANNMÅLERE</b>	<b>27</b>
<b>UTEBELYSNING</b>	<b>27</b>
<b>VANNFORBRUK</b>	<b>28</b>
<b>HUSHOLDNINGSSUTSTYR</b>	<b>28</b>
<b>HÅNDTERING AV AVFALL OG OVERSKUDD</b>	<b>29</b>
<b>OVERVANN</b>	<b>30</b>
<b>BÆREKRAFTIG INNKJØP</b>	<b>30</b>
<b>ENERGIEFFEKTIVT HUSHOLDNINGSUTSTYR</b>	<b>30</b>
<b>TREVIKKE SOM IKKE KOMMER FRA ULOVELIG HOGST</b>	<b>30</b>
<b>KORTREIST OG BÆREKRAFTIG MAT</b>	<b>30</b>
<b>TOMT OG OMGIVELSER</b>	<b>31</b>
<b>KOLLEKTIVTRANSPORT</b>	<b>32</b>
<b>BIL- OG SYKKELPARKERING</b>	<b>32</b>
Sykkel	32
Parkering	32
<b>BILDELING</b>	<b>33</b>

## HVORDAN REGISTRERE REKLAMASJON?

Hvordan registrere en reklamasjon? Oppdages det en mangel eller reklamasjon på boligen må dette meldes inn fortløpende uten ugrunnet opphold jf. Bustadsoppføringsloven. Sakene må meldes inn enkeltvis, slik at hver sak tildeles sitt unike saksnummer. Dette for raskere og mer oversiktlig sakshåndtering. Vi ber deg også om å sette deg godt inn i avsnittet nedenfor over hvilke forhold som ikke kvalifiserer som reklamasjonsberettiget. Selve registreringen gjøres på følgende måte:



1. Gå inn på <https://build.dalux.com> eller last ned appen Dalux fra App Store.
2. I forbindelse med overtagelse av bolig vil du få tilsendt en e-post fra Dalux, om opprettelse av brukernavn og passord. E-post vil sendes til adressen som dere har oppgitt til megler ved boligkjøp.
3. Dersom du ikke har mottatt e-post, kan du skanne QR-kode på innsiden av sikringsskapet for å få tilgang.
4. Etter du har logget inn, kan du trykke på «+ Ny oppgave» for å registrere en reklamasjon.
5. Skriv så inn et emne og beskriv saken. Trykk på posisjon og velg plassering av reklamasjonen på tegning av leiligheten.
6. Ta gjerne et bilde som viser hva du ønsker å reklamere på. Trykk så på pilen/papirflyet øverst i høyre hjørne for å sende inn saken.

Til orientering gjør vi oppmerksom på kontraktens bestemmelser om at følgende forhold ikke er av reklamasjonsberettiget karakter:

- Alle synlige overflaterelaterte forhold, feil/mangler. Gjeldende reklamasjonsfrist for slike forhold er ved overtakelsen, eller tiden tett etterfulgt.
- Reparasjoner som går under vanlig, (eiers) vedlikehold, (f.eks justering av kjøkkenfronter, slitasje på alle overflater mm).
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller feilbruk/uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige hendelser/begivenheter etter overtagelsen som selger ikke kan lastes for eller være ansvarlig for.
- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer/byggets bevegelse og krymping/tørk av materialer. Dette gjelder både inn- og utvendige materialer.
- Stedvis/tidvis knirk i parkett. Knirk som «kommer og går», er som regel «sesongbetong», og påvirkes av ytre faktorer som eksempelvis endringer i luftfuktighet- sommer/vinter, sol/varmeeksponering direkte på overflater mm.
- Sprekkdannelser i glass (termisk brudd) som følge av dalvis avskjerming og/eller tildekking.

**For ytterligere spørsmål vedrørende reklamasjoner:**

Telefon: 922 70 099

Betjenes mandag-fredag mellom kl 09-15

# ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse, vil du motta en invitasjon/ innkalling til en ettårsbefaring via reklamasjonsportalen (Dalux), ifra utbygger. Her vil innkalling og nærmere informasjon med konkret befarings tid for deg og din leilighet sendes i god tid før befarings tider finner sted. Det er utbyggers og huseiers felles ansvar å gjennomføre ettårsbefaringen til avtalt tidspunkt i innkallingen. Dersom huseier av ulike årsaker ikke ønsker denne befarings tider, så må dette tilbakemeldes skriftlig via portalen før oppgitt befarings tider. Vi henstiller til deg som eier leiligheten, å stille på ettårsbefaringen selv, i tillegg til eventuell leietaker. Fordi det er mange involverte i prosessen med ettårsbefaringer, så vil det dessverre ikke være mulig å bytte oppsatte tider. Vi takker for forståelse for dette.

Dersom du har oppdaget feil/mangler ved boligen som du ønsker å reklamere på, så ber vi om at du melder inn en sak pr. henvendelse i portalen som vanlig, og innen en oppgitt frist som vil formidles til deg i forkant. Dette er en «engangsfrist» som settes kun i forbindelse med saker som ønskes behandlet til ettårsbefaringen hos deg. Denne fristen erstatter ikke 5-års garantien du har på din bolig.

Utbygger, med sine underleverandører vil vurdere under ettårsbefaringen om hvorvidt det innmeldte forholdet er reklamasjonsberettiget eller ikke. De forhold som skal utbedres vil vi etterstrebe å ferdigstille under selve befarings tider. Eventuelle saker som ikke er forhåndsinnmeldt, men blir reklamert på under selve befarings tider, vil naturligvis ta noe mer tid å håndtere i etterkant. Befaringen estimeres til å vare i opptil 1,5 t,(avhengig av eventuelle forhåndsinnmeldte saker).

Det følger av Bustadoppføringsloven §30, (tredje ledd) at eventuelle feil/mangler du kjenner til eller som du burde ha oppdaget, må gjøres gjeldende innen rimelig tid/så snart som mulig. Du gjøres oppmerksom på at denne reklamasjonsfristen gjelder tilsvarende dersom du ikke medvirker til å gjennomføre ettårsbefaringen.

For ordens skyld og for å unngå eventuelle misforståelser, gjør vi oppmerksom på at følgende forhold ikke er av reklamasjonsberettiget karakter, (flere av nedenstående punkter er også angitt i kontraktens bestemmelser):

- Alle synlige overflaterelaterte forhold, feil/mangler. Gjeldende reklamasjonsfrist for slike forhold er ved overtakelsen, eller tiden tett etterfulgt.
- Reparasjoner som går under vanlig, (eiers) vedlikehold, (f.eks justering av kjøkkenfronter, slitasje på alle overflater mm).
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller feilbruk/uforsvarlig bruk av boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige hendelser/begivenheter etter overtagelsen som selger ikke kan lastes for eller være ansvarlig for
- Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer/byggets bevegelse og krymping/tørk av materialer. Dette gjelder både inn- og utvendige materialer.
- Stedvis/tidvis knirk i parkett. Knirk som «kommer og går», er som regel «sesongbetong», og påvirkes av ytre faktorer som eksempelvis endringer i luftfuktighet- sommer/vinter, sol/varmeeksponering direkte på overflater mm.

# BRANN OG RØMNING

## BRANNINSTRUKS

Gjør deg kjent med nødutganger og bruk av brannsløkkerutstyr. Ved ethvert tilløp til brann skal du:

### VARSLER

Dersom det ikke høres brannalarm, varsle andre.

Trykk på manuell brannmelder.

Ring brannvesenet på tlf. 110.

### REDDE

Mennesker som er utsatt for brannfare, utsett deg ikke selv for fare.

### SLOKKE

Forsøk å slukke brannen med nærmeste sløkkeutstyr.

Hvis ikke: Lukk vinduer og dører.

### EVAKUER

Forlat bygningen.

Bruk nærmeste rømningsvei (trapperom).

Bistå ansvarlig personell.

## RØMNINGSVEIER

Hver leilighet er en branncelle og har til hensikt å forsinke og begrense spredning av brann og røyk utenfor branncellen, i den tiden som er nødvendig for evakuering. Det samme gjelder svalgang, trapperom, brannsluse, korridor, tekniske arealer og parkerings- og bodareal i underetasjene.

Rømning fra bodene og parkeringen i underetasjene skjer via trapperommene til oppgangene eller via innsatstrappene til brannvesenet. Alle utganger er merket med markeringsskilt og henvisningsskilt. Alle trapperommene ledes ut til terreng på plan 1. Ved utgang av trapperom på gårdsrom trekk videre ut mot Rostock gate, korteste vei til gateplan, slik at brann- og redningspersonell kan utføre rask og effektiv innsats. Videre sikrer dette også effektiv rømning fra bygningen ved at utganger ikke blokkeres.

## BRANNSLOKKEUTSTYR

Hele bygget har sprinkleranlegg, og anlegget dekker også alle rom i leilighetene. Sprinklerhodene skal ikke under noen omstendigheter tildekkes, overmales eller på annen måte hindres fra å utløse. Hver leilighet er i tillegg levert med et håndsløkkerapparat som kan plasseres på ønsket og hensiktsmessig sted i din leilighet. I forbindelse med adgang til takterrasse er det plassert ut håndsløkkerapparat og for øvrig i fellesareal i U2 og U1 er det brannslangeskap som dekker inntil 30 m.

## FELLESAREAL

Det er montert branndører og – porter mellom brannceller og i felles parkeringsanlegg i underetasjen som har til hensikt å minimere spredning av røyk og flammer ved en eventuell brann. Disse må aldri stå fast med kiler eller på annen måte være satt ut av funksjon.

**Maks antall personer som kan oppholde seg på tak iht.vedtekter:**

50 personer på takterrasse med en nødutgang.

100 personer på takterrasse med to nødutganger.

## BRANNALARM

Hver leilighet er utstyrt med en eller flere branndetektorer. Alarmen utløses ved høy temperatur og/eller røyk, og alarm som utløses i leiligheten høres ved en summelyd. Ved feilalarm skal alarm avstilles (lyd) og tilbakestilles i trapperom utenfor leiligheten. Dette gjøres ved å først trykke på kvitteringsknapp som er markert med rød «sirene-symbol» og deretter på grønn knapp merket «Tilbakestill». Ved feilalarm (Falsk alarm) må denne tilbakestilles innen 2 minutter, for å unngå evakuering av alle leiligheter i din oppgang. Når du trykker kvittering (rød knapp), vil det fortsatt lyse rødt på brannsentralen, og forsinkelsen er fortsatt aktivert. Det vil si at dersom man ikke trykker tilbakestill (grønn knapp) innen 2 minutter, vil brannalarmen starte i hele oppgangen din. Ved brann i leilighet VARSLER – REDDE – SLOKKE – EVAKUER.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## VENTILASJONAGGREGAT

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon. Det vil si at det er like mye luft som blir tilført leiligheten som det som trekkes ut. Alle leiligheter har eget ventilasjonsanlegg som ivaretar balansert ventilasjon iht. gjeldende regelverk. Leilighetene henter frisk luft fra ytterfasade. Røyking/grill bør derfor unngås i aktuelt område, for å unngå at lukt dras inn i ventilasjonsaggregatet og videre inn i leiligheter. Naturlig uteluft som inneholder lukt av ulike slag, vil kunne komme inn i ventilasjon/leiligheter via yttervegsventiler. Dette er ikke en feil/mangel men naturlig når dette skjer. Avkastluft deles med andre leiligheter og sendes ut over tak. For å oppnå riktig temperatur på tilført luft til leilighet i kalde perioder, føres inntaksluft via elektrisk varmebatteri montert i ventilasjonsaggregatet. Det leveres ikke kjøling på ventilasjonsaggregatet.

I alle nye hus er det et stort overskudd av fuktighet. Dette følger med byggematerialene og variasjoner i fuktigheten i uteluften. Det er av stor viktighet at leilighetene luftes godt, spesielt den første tiden etter at den er tatt i bruk. La derfor viften på kjøkken gå mer enn nødvendig for å få ut matlukt etc. Det kan gå inntil et par år før fuktigheten i konstruksjonene har stabilisert seg. Aggregatet må aldri slås av og laveste innstilling skal kun brukes når det ikke er noen tilstede i leiligheten.

Det leveres to ulike ventilasjonsaggregater, og typen valgt for din leilighet er valgt på grunnlag av planløsning og størrelse:

### For leiligheter med ventilasjonsaggregat i himling:

Leverandør Exvent -Type Alta eWind

### For leiligheter med ventilasjonsaggregat montert på vegg:

Leverandør Exvent – Type Salla eWind

### Filtertype er angitt på innside av adkomstluke til filteret.

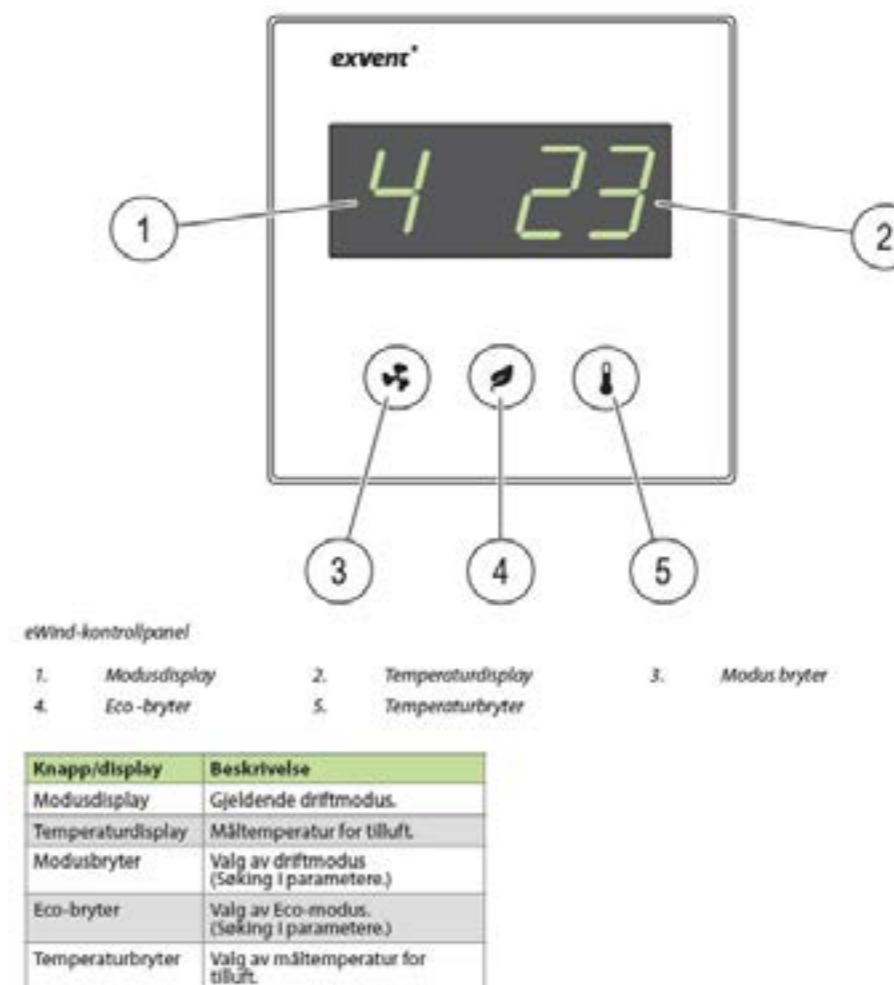
Det anbefales at filter skiftes hver 6 mnd. Anlegget vil gi en feilalarm om filter er tett, det melder også feil når det har gått for lang tid siden forrige gang filteret ble skiftet.

**MERK!** Heksesot er en «sverteskade» på innvendige overflater, og kan oppstå naturlig som følge av kjemiske avgasser fra nyere eller oppussede flater innendørs. Heksesot er ikke farlig, og er egentlig en sannsynliggjøring av hva som uansett befinner seg i inneluften. Årsak kan sees i sammenheng med nevnte avgasser fra nyere materialer, maling, lakk etc, kombinert med manglende ventilasjon/utlufting i leiligheten. I tillegg og i kombinasjon med nevnte faktorer, sees ofte heksesot i sammenheng med hyppig bruk at stearinlys det første året etter bygget er nytt.

- En god anbefaling vil derfor være å unngå mye bruk av stearinlys det første året, og sørge for god og jevnlig utluftning av boligen.
- Ventilert og områder rundt ventilert må tidvis rengjøres med en tørr microfiber klut.

## Betjening av kontrollpanel

Kontrollpanelet gir deg muligheten til å styre ventilasjonen til å passe ditt behov (driftsmodus).



### Modus 1 = Borte (når du ikke er hjemme)

Trykk på Modus-knappen for å rulle til modus 1.

### Modus 2 = Hjemme (når du er hjemme)

Trykk på Modus-knappen for å rulle til modus 2.

### Modus 3 = Hjemme (når du er hjemme, med forsterket)

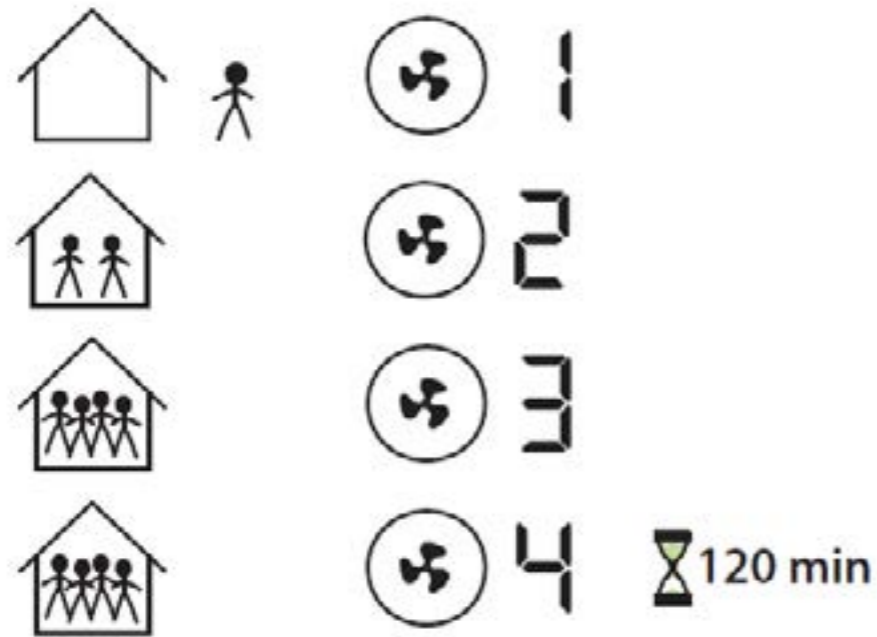
Trykk på Modus-knappen for å rulle til modus 3. ventilerings)

### Modus 4 = Forsterket (når enda mer ventilerings er nødvendig)

Trykk på Modus-knappen for å rulle til modus 4. Ventilasjonssystemet justerer seg selv til den nye innstillingen. Forsterkningsmodusen er tidsbegrenset (120 minutter), driftstiden vises i displayet ved vekslende stolper etter modusnummeret.

Forsering av luft med den innebygde fuktgiveren er AV ved overlevering. Forsering fra ekstern bryter/kontakt (kjøkkenhette) overstyres øvrige funksjoner så lenge den er aktiv. Etter aktiv funksjon automatisk eller manuell vil anlegget gå tilbake til trinn 2.

**For filterskifte, se veiledning "Boligeiers eget vedlikeholdsansvar".**



Ved påminnelse om vedlikehold/filterskifte, vil 'FILS' vises på kontrollpaneldisplayet når intervallet for vedlikehold utløper. Påminnelsen om vedlikehold bekreftes ved å trykke inn en tast på eWind-panelet i 5 sekunder. For fremgangsmåte se kapittel 'Boligeiers eget vedlikeholdsansvar' under kapittel 'Skifte ventilasjonsfilter'.

For flere driftsmoduser, ytterligere beskrivelse av anlegget og informasjon om feilmeldinger, se FDV.



### App for ventilasjon

Det veggmonterte betjeningstablået kan kommunisere med leilighetens WiFi anlegg, noe som gir mulighet for laste ned egen app fra appstore/google play. Tjenesten er kostnadsfri, basert på at nedlasting gjøres etter overlevering og utføres av kunde. Det følger ikke med opplæring eller bistand til å sette opp app, men på fabrikantens hjemmeside ligger det en video til youtube som viser oppkoblingen, se link <https://www.exvent.no/app/>

NB! Under installasjon/paring av wifi-modulen må telefonen som brukes være tilkoblet på et 2,4GHz frekvens wifi nett.

Appen gir mulighet for å aksessere ventilasjonsanlegget også utenfor dekningsområdet til leilighetens WiFi nett. I appen vil det gis tilgang til å justere set pkt. for tilluft temperatur, viftepådrag ved å endre driftsmodusene; hjemme – borte – forsterkning. I tillegg kan man lese av temperaturer på aggregatet samt fuktigheten i fraluften.

### VIFTEKONVEKTOR

For oppvarming av leiligheten, kan en viftekonvektor benyttes. Den sirkulerer varmt vann gjennom registeret og viften i konvektoren sørger for utblåsing av den varme luften. Viftekonvektoren suger inn luft ved den store luken horisontalt, og blåser luften ut gjennom aluminiumsgrillen plassert vertikalt på veggen. I leiligheten sitter det ett veggtablå, derfra styres temperatur og andre funksjoner.

Det er også mulig å styre denne via app, se FDV.

### Viftekonvektor tablå



### Symboler

A	Automatisk drift
☸	Stille drift
☸☸	Maksimal vifte hastighet
☾	Natt drift
☀	Varme på

❄	Kjøling på
⚠	Tilsyn ved Blinkende lys med nærhetsføler CP lukket.
⚠	Alarm indikator (lyser konstant)
🔌	Panel av indikator
🔥	Motstand aktiv indikator

### Tastefunksjoner

+	Temp + er for å øke den innstilte temperaturen
-	Temp - er for å senke den innstilte temperaturen
☀/❄	Oppvarming/Kjøling: for å endre driftsmodus mellom oppvarming og kjøling
AUTO	Setter viftehastigheten fra en minimums - og maksimumsverdi til en helt automatisk modus

☾	Nattdrift : begrenser viftehastigheten til et begrenset nivå , og temperaturen justeres automatisk.
☸☸	Maksimal hastighet: For å sette maksimal ventilasjonshastighet
🔌	På/Stand-By: for å aktivere enheten eller for å sette den i hvilemodus.
☸	Stille drift: begrenser viftehastigheten til en lavere hastighet

### Bruerveiledning

1. Trykk på På/ON- tasten
2. Velg en av de 4 driftmodusene ved å trykke på den gjeldene tasten.
3. For å endre modus mellom oppvarming og kjøling, hold varme/kjøle tasten nede i 2 sekunder.
4. Ved oppvarming vises symbolet når den valgte temperaturen er høyere enn omgivelsestemperatur, begge er av når den valgte teperaturen er lavere. Det samme ved kjøling.
5. For Standby/Hvilemodus, trykk og hold På/ON i 2 sekunder. Ingen lys på display betyr at systemet er i standby.

## SIKRINGSSKAP

Sikringsskapet er montert i egen leilighet og inneholder sikringer som tar for seg aktuelle kurser til leiligheten. Det er også en detaljert beskrivelse på hva den enkelte sikring går til. Brukerveiledning for sikringer og jordfeil automater er plassert på innsiden av skapdør. Utløst jordfeil så anvises et rødt flagg. Ved overlast er flagget hvitt. I tillegg til sikringer inneholder skapet to svakstrøms deler hvor sentralutstyr fra NextGenTel og øvrig smarthus sentraler er plassert.

Alle sikringer er kombiautomater med jordfeilbryter. Jordfeilbryter må testes jevnlig for å verifisere funksjon. Ved utløst jordfeilbryter henvises det til veiledning i sikringsskap for feilsøking. Dersom feil vedvarer kontakt autorisert elektriker. Det er montert overspenningsvern i sikringsskap for å sikre installasjon mot overspenninger, dersom disse løses ut (bytter fra grønn til rød farge) må autorisert elektriker kontaktes for utskifting. Se for øvrig veiledning i sikringsskap og FDV.

I gulvene ligger det elektriske kabler til stikkontakter, lyspunkter og vannrør til bad samt avløp fra kjøkken. Det må derfor ikke under noen omstendighet festes noe gjennom parkett og ned i påstøp uten først å ha forsikret seg om at man ikke treffer noen av disse tekniske installasjonene.



## VARME

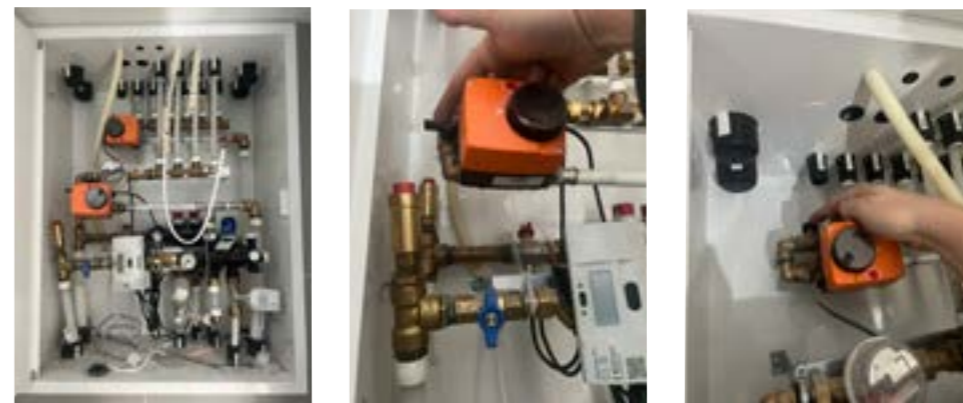
Det er montert en egen viftekonvektor med vannbårent varmebatteri i alle leiligheter, som henter luft fra underside og sender oppvarmet luft til sentralt plassert sted i leiligheten. Ønsket set-punkt for temperatur settes på betjeningsenhet, plassert på vegg. Anlegget leveres ikke med kjøling. Dersom det er ønskelig med varmere soverom, må dette dekket med panelovn.

## FORDELERSKAP VVS

Fordelerskap for tappevann er plassert i vegg på bad i alle leiligheter.

Med unntak av de fire stoppekranene som er plassert i dette skapet, skal innholdet anses som en serviceinstallasjon og skal kun betjenes av autorisert personell.

Vannmåler for fjernavlesing av brukt varmtvann er også montert i fordelerskap.



## LEKKASJEVARSLER

**Bad:** Fra fordelerskap montert i vegg på badet for VVS til de ulike punktene for tappevann er det ført skjulte rør i vegger og tak med såkalt 'rør-i-rør' system. Dersom det skulle bli lekkasje fra disse rørene vil lekkasje synliggjøres i fordelerskap og renne ned på gulvet og videre til sluk. Fra fordelerskap montert i vegg ved bad vil en eventuell lekkasje føres via 'rør-i-rør' systemet til en siklemik (veggmontert plast-kopp) inne på badet. En lekkasje fra innebygget sistene for WC vil føres ut i toalettskål eller alternativt under selve toalett inntil vegg i spalte mellom toalett og vegg. Denne typen lekkasjer forårsaker ingen skade umiddelbart, men beboer må i slike tilfeller stenge stoppekraner umiddelbart, og kontakte kyndig personell.

Lekkasje i røropplegg i sjakt frem til fordelerskap i leiligheten synliggjøres også ved at vann kommer ut av siklemik (kopp på vegg) ved toalettet. Det kan være flere siklemikker (kopper) på siden av toalettet. Dersom en lekkasje ikke stopper etter avstenging av hovedkraner i leilighet må hovedstengeventiler for respektive boligoppgang stenges av. Sameiets drifter må kontaktes omgående.

**Kjøkken:** Det er i kjøkkenbenk montert automatisk stengeanordning ved lekkasje på kaldtvann og varmtvann. Stenger denne må lekkasje lokaliseres og utbedres, vann må tørkes opp og enhet resettes. Det er lyd og lys signal fra hvit styreenhet ved detektert lekkasje. For å resette, trykk på knappen i midten.



## STOPPEKRAN

Stoppekranene i fordelerskapet på badet stenges ved for eksempel reise eller om en vannlekkasje skulle oppstå, mens stoppekranen under servanten på badet eller på kjøkken stenges ved service eller eventuelt bytte av blandebatteri.

## VANNBÅREN GULVVARME BAD

Bad er levert med vannbåren varme i gulv. Fordelingsskap er innstilt, og skal ikke justeres. Temperatur i gulv er styrt av veggmontert termostat, justering gjøres ved å stille på denne. Vi gjør oppmerksom på at det er en viss tregghet i systemet, man må ha litt tålmodighet når man skal finne riktig set.pkt på termostat. Utvis litt tålmodighet, før man eventuelt innmelder en reklamasjon. Det er en viss tregghet i vannbåren varme i forhold til kabler.

## SOLAVSKJERMING

"Fischer system screen" er produkter for avskjerming mot lys og solvarme, og derfor kun beregnet for dette formålet. Produktet er utformet for normale, skandinaviske værforhold og er dermed ikke beregnet for vern mot storm, hard vind, hagl, eller regn. Ved slike forhold er det derfor viktig at boligeier kjører opp solavskjermingen, slik at skader ikke oppstår. Det er boligeiers ansvar å betjene produktet under tilsyn, slik at det ikke blir misbrukt eller forårsaker skader. Det skal ei heller monteres/møbleres inventar som er til hinder og blokkerer for 'fri bevegelse' for systemet. Merk også at brukeren er ansvarlig for å bruke solavskjermingen med forsiktighet i frostperioder fordi våt opprullet duk, som senere fryser, kan blokkere motoren. Dette vil kunne medføre til skader på produktet og vil ikke, begrunnet i feilbruk, regnes som en feil/mangel. Solavskjermingen må brukes regelmessig, slik at det ikke samler seg skitt i kassett og lagre. Vær også oppmerksom på risiko ved delvis avskjerming resulterer i store temperaturforskjeller i glasset og kan føre til sprekkdannelser i glasset (termisk brudd). Termisk brudd og sprekkdannelse i glass kan også oppstå hvis glass er delvis tildekket på innsiden, f.eks. store puter, sofa eller mørke gardiner/persienner som henger helt inntil.

Solavskjermingen betjenes via fjernkontroll (ferdig programmert ved overtakelse) eller via appen «Tahoma by Somfy» som må lastes ned av boligeier. Hvis solavskjermingen ikke går opp/ ned som normalt, skal den ikke anvendes før tekniker er kontaktet og utbedring gjennomført.

### Rengjøring og vedlikehold

Ved vedlikehold eller rengjøring skal man avbryte matespenningen og sikre at den ikke uforvarende kan kobles til igjen. Rengjøring foretas med alminnelige rengjøringsmidler og klut for aluminiumsdeler og med rent vann og klut for duken. Etter rengjøring av duken skal den tørke før den rulles opp.

Vær oppmerksom på at det kan dannes skjolder på duken etter rengjøring

Det skal foretas ettersyn min. 1 gang årlig, der følgende kontrolleres:

- Duken kjører rett ved opprulling
- Endestopp er riktig innstilt i topp og bunn
- Drift foregår jevnt og ensartet
- Ingen ulyder
- Skader/slitasje på duk eller mekaniske deler

## KOMFYRVAKT

Rørøs Sense komfyrvakt er kalibrert og fullt funksjonell ved overtakelse.

Om ønskelig kan Rørøs Sense komfyrvakt styres via app, se bilde under for veiledning.

Etter fullført installasjon vil man via Bluetooth få sikkerhet og alarmfunksjoner. Via Wifi kan også Rørøs-Hetta Sense kobles opp mot Safera Cloud, her lagres de.



### Manuell tilkobling

1. Installer etter manual i FDV.
2. Trykk på 'OK' og 'PLUS' knappen samtidig i ca 5 sekunder til du hører ett pip og 'OK' knappen begynner å lyse lilla.
3. Skru på sikringen til platetoppen. Sensorenheten tilkobler seg da til PCU`en. Tre pip høres samtidig som 'OK' knappen blinker grønt. Da er PCU klar.

### Manuell tilkobling av PCU (uten app)



### Resetting av integrert komfyrvakt

1. Slå av sikringen til platetoppen.
2. Hold inne knappen med skiftesymbol på.
3. Samtidig som skiftesymbol holdes inne trykker du en gang på 'OK' knapp og en gang på 'hengelås' knapp. I den rekkefølgen, IKKE samtidig.

Komfyrvakten lyser nå lilla og må kalibreres på nytt. (Se manual for kalibrering over).

Hvis dette ikke løser problemet må en slå ut sikringen for platetopp og gjør sensor/kjøkken hette strømløs i 3 minutter. Koble tilbake strømmen for kjøkken hetten og prøv deretter prosedyren på nytt.

**Merk: Dersom det oppleves at komfyrvakten er oversensibel, grunnes dette ofte med for lite bevegelse over komfyrtoppen. Med bevegelse over koketoppen, anser komfyrvakten at koketoppen er i bruk og vil derfor være mindre følsom.**

## SMARTHUS

I tilvalgsprosessen ble boligeiere ved Clemenskvartalet tilbudt en smarthuspakke, og tilbudet inkluderer også 1 times opplæring av systemet med representant fra leverandør. Tidspunkt for opplæringen avtales på overtagelsen av boligen, for de som har bestilt smarthuspakken.

For brukerveiledning og support, se FDV.



## PANELOVNER

Det er lagt opp stikkontakt til panelovner på soverom.

## LAMPEPUNKT I TAK

Det er boligeiers/beboers ansvar å montere lyskilder som er Nemko-godkjent, og som er tilpasset opplegg i leiligheten. Det er levert standard stikkontakter på vegg ved himling for lys i tak.

## TV/INTERNETT-SIGNALER

I Clemenskvarialet leveres NextGenTel som har laget en god løsning som sikrer alle beboere nettilgang på kort tid. Fibertilgangen er allerede på plass sammen med en trådløs ruter for overtakelse med en hastighet på 2/2 mbit. For å oppgradere denne må det tas kontakt med NextGentel slik at man får aktivert ønsket hastighet. Grunnen til at denne løsningen er valgt er fordi hver beboer skal få skreddersyd en løsning til seg selv, og ikke være bundet til en kollektiv avtale med en standard pakke på netthastighet.

Alle kjøpere i Clemenskvarialet vil før innflytting kunne ta kontakt med NextGentel for å bestille ønsket tjeneste og tidspunkt for oppstart slik at det er klart til dagen før overtakelse.

Her er eget telefonnummer til sameie- og borettslagskunder:  
Tlf: 21495589.

## CALLINGANLEGG

Med dørtelefonsystemet kan du identifisere den besøkende ved døren, snakke med vedkommende og enkelt åpne døren med en berøringsknapp (nøkkelmønster) ved hjelp av både en telefonsvarermonitor og en mobilenhet. Takket være videoopptaket kan du også sjekke om det har vært gjester på døren når du er bortreist. Bildet tatt av fiskeøyekameraet på døråpningen er tydelig i både lys og mørke.



## BRUK AV HEIS VED INNFLYTTING

Dørene til heis må ikke blokkeres ved bruk under innflytting.

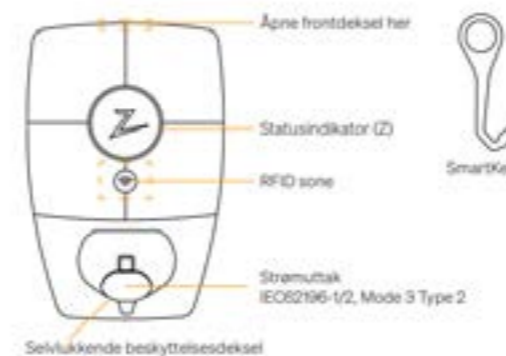
## TILKOBLING VASKEMASKIN

Ved installasjon av vaskemaskin, skal følgende koblingspunkt for avløp benyttes. Påse at kobling er tett før bruk, slik at lekkasje unngås.



# LADESTASJON I PARKERINGSANSLEGG

Alle P-plasser er tilknyttet en Zaptec Pro elbil lader, hver enkelt boligeier må opprette seg en bruker, se: [https://www.charge365.no/?gclid=CjwKCAiAheacBhB8EiwAltVO2-FtVff4RfXgQS\\_qAZJ4b4cKgLcGBe-eX2v7ril4WArA1PNgqzneAphoCNLcQAvD\\_BwE](https://www.charge365.no/?gclid=CjwKCAiAheacBhB8EiwAltVO2-FtVff4RfXgQS_qAZJ4b4cKgLcGBe-eX2v7ril4WArA1PNgqzneAphoCNLcQAvD_BwE)



## HVORDAN STARTE LADING

1. Sjekk at statusindikator lyser grønt
2. Fjern beskyttelsesdekslet for tilgang til strømuttak.
3. Sett inn ladekabel i strømuttak
4. Sett ladekontakten i kjøretøy
5. Statusindikatoren blinker blått når lading har startet.

## Lading med autentisering RFID-tag/ladekort

Lading med autentisering kreves at man har registrert en bruker i Zaptec Portal og at brukeren har fått tilgang (i Zaptec Portal) til ladestasjonen/anlegget fra installasjonseier. Ladebrikken er knyttet til din bruker.

1. Følg trinn 1-4 i "Hvordan starte lading".
2. Statusindikator blinker nå gult, for å indikere at den venter på autentisering.
3. Hold ladebrikke inntil RFID-sone.
4. Statusindikatoren blinker grønt når autentiseringen er godkjent.
5. Statusindikatoren blinker blått når ladingen har startet.

## Lading med autentisering for automatisk betalingsløsning/operatør

1. Bruker må være opprettet/aktivert for gjeldende Betalingsløsning/operatør.
2. Følg anvisningen fra gjeldende Betalingsløsning/operatør for autentisering og start av lading.

Ladestrøm kan variere avhengig av kapasiteten til installasjonen og antall aktive ladestasjoner.

## HVORDAN AVSLUTTE LADING

1. For å avbryte ladeprosessen: Stopp ladingen som anbefalt i bilens brukerhåndbok.
2. Koble ladekontakten fra kjøretøyet.
3. Koble ladekontakten fra ladestasjonen.
4. Sett beskyttelsesdekslet over ladesticket for å begrense eksponeringen for støv og regn.

# BOLIGEIERS EGET VEDLIKEHOLODSANSVAR

## VEDLIKEHOLD OG VASK AV OVERFLATER

### Parkett

For vedlikeholde av parkett, må disse punktene følges

- Påse at parketten ikke tilføres smuss som stein eller sandpartikler, som kan ripe opp parketten.
- Matter bør brukes ved inngangsdører
- Beskyttende knotter under stolben og lignende
- Anbefalt luftfuktighet i rommet er 40-60%. Går fuktighet under 30%, er det fare for tørking, oppsprekking og kuling på parkettbordene. Er fuktighet over 70% kan gulv "heve" seg.

For daglig renhold er det nok å støvsuge og eller tørrmoppe gulvet, eventuelt fjerne flekker med en godt oppvridd klut. Ved skittent gulv tilsettes Clean & Green Natural i vaskevannet, eller et annet syntetisk rengjøringsmiddel (PH 6-7) til vaskevannet (se anvisning på emballasjen). Bruk kun en fuktig klut til renhold.

Kvist er en naturlig del av alt trevirke, i større eller mindre grad. Parkett er således intet unntak. Dersom det ikke er forhåndsbestilt i egen avtale, at parkettgulvet skal være kvistfritt, så vil kvist forekomme i den grad som tillates for sorteringsgraden for ditt parkettgulv. Det henvises til FDV-dokumentasjonen for parkettgulvet i boligmappa.no og/eller eventuelle egne tilvalgsdokumenter.

### Vegger og tak

For rengjøring av vegger og tak benyttes tørrmopp, ved flekker kan en godt oppvridd klut benyttes. (Aldri overdrevent bruk av vann)

### Dusj

Det skal ikke henge bløte håndklær og annet (såpe-henger etc.) på glassdører/dusjdører. Dusjdør vil subbe langs gulvflis. Feste under dusjdør kan knekke.

### Fliser bad

For å rengjøre fliser kan vanlige husholdningsmidler brukes. Flisefugene tåler ikke vaskemidler med en pH-verdi på under 6. Det kan ikke brukes vaskemidler som inneholder skuremidler og organiske oppløsninger. Gulvene vaskes med en gulvvasker eller fuktig klut. Derimot for å fjerne kalkavleiringer forårsaket av hardt vann er det tillatt å bruke sure rengjøringsmidler (pH under 6) en gang i blandt. Etter en slik vask må gulvet skylles rikelig med vann. Flekker som oppstår må fjernes snarest mulig med vaskemiddelopløsning eller en flekkfjerner. (Er du usikker på om flekkfjerner egner seg, kontakt produsent. Se FDV)

Beskytt møbler og lignende som vil kunne skrape opp flisene med myke filtknotter. Enkelte gummigjenstander, som f.eks. gulvnaler av gummi eller føtter av gummi på vaskemaskiner, kan etterlate seg spor som det er umulig å fjerne.

### Benkeplate kjøkken

Fukt/vannsløp må ikke bli liggende over tid på benkeplaten og/eller på dens skjøter og kanter da laminat er et materiale som kan ta skade av dette. Resultatet av at vann ikke fjernes fra kanter og skjøter er fuktskade som ikke ligger under produktgarantien.

## RENSE SLUK OG VANNLÅS

Vannlåsene i vaskeservantene og avløpssluket samt risten i avløpssluket må rengjøres med jevne mellomrom for å hindre tilstopping av avløpet og vond lukt.

Det at servanter og badekar tømmes langsomt er tegn på at det er behov for rengjøring. Eventuell manglende rensing av vannlås/sluk-kopp vil kunne føre til tett sluk/uønsket oppsamling av vann på baderomsgulvet og i verste fall føre til vannskader. Rensing av sluk ligger under boligeiers/brukers eget vedlikeholdsansvar. **Vedlikehold av vannlåser og avløpssluk bør gjøres flere ganger i året.**

### Vannlås bad:

1. Sett en bøtte under vannlåsen for å fange opp eventuelt vannsløp.
2. Skru opp vannlåsen. Det er den delen som ser ut som en kopp i bunnen av rørsystemet.
3. Tøm vannlåsen. Rengjør koppen og skylt gjerne gjennom litt.
4. Sett sammen vannlåsen. Sjekk at pakningen (gummiringen) er tett.

**Vannlås kjøkken:** Vannlåsen på kjøkkenet må renses jevnlig med avløpsrens, eks Plumbo.



Vannlås kjøkken servant



Vannlås servant bad med stoppekran

**Dusj:** Fjern ristene i slukene og fjern hår og andre urenheter. Fastgrodd smuss fjernes best med en vaskemiddelopløsning beregnet på baderom. På markedet finnes også forskjellige midler beregnet på rengjøring av avløpet. Til slutt skylles sluket grundig ved å la varmt vann under fullt trykk renne ned på innsiden av sluket og i rørene i mellom disse. **NB!** Ved rengjøring av sluk, husk å sette slukkoppen ordentlig tilbake slik at kloakklukt ikke siver ut.

**MERK!** I mellom flisrammen og klemringen er fuksikringen (membranen) vanligvis synlig, og denne må ikke skades ved rengjøring av sluket.



## VEDLIKEHOLD AV BLANDEBATTERI PÅ HANDVASK OG DUSJ

Armaturene må regelmessig rengjøres med børste og mildt vaskemiddel. Tilsmussing av armaturen skyldes ofte vannkvaliteten. Flekkdannelse må forebygges bl.a. ved å sørge for at vannkranene ikke drypper. I tillegg til regelmessig rengjøring må silene i krantutene skrues løs og vaskes med f.eks. en fortynnet eddikopløsning.

Energikilde til din bolig leveres fra Celcio. Varmt vann hentes fra en sirkulasjonsledning i sjakt utenfor din bolig. Dersom det ønskes å skifte ut dusj- eller kjøkkenbatteri må de leveres med tilbakeslag og være trykk og temperaturstyrt.

## RENGJØRE KJØKKENHETTE

Renhold av fettfilter og spjeld i kjøkkenhette: Over kokeplatene, på kjøkkenhettens underside, finner du fettfiltre som kan demonteres og vaskes i oppvaskmaskin ved behov. Merk at man også jevnlig bør rengjøre rundt og på selve «spjeld-lokket» som sitter inni/ovenfor fettfiltrene, (oppe i selve hetta). Spjeld-lokket i ventilatoren/hetta åpnes når «på» knappen trykkes en gang.



## SKIFTE FILTER VENTILASJONSAGGREGAT

Filter i aggregatene byttes normalt 1-2 ganger i året. Dette kan bestilles via USBL: [bjorvikaservicesenter@usbl.no](mailto:bjorvikaservicesenter@usbl.no)

1. Skru av strømforsyning og la aggregatet stå avslått i 5 minutter før filterbytte.
2. Åpne dør/luke på aggregat ved å trykke på hver side av luken samtidig.
3. Dra filterskuffen ut til den stopper.
4. Filteret er løst og kan nå atas ut
5. Sett inn nytt filter. og dytt skuffen ordentlig på plass
6. Sett inn stikkontakt og skru på aggregat via håndterminalen

### For leiligheter med ventilasjonsaggregat i himling i bod:

Leverandør Exvent -Type Alta eWind



### For leiligheter med ventilasjonsaggregat montert på vegg i bod:

Leverandør Exvent – Type Salla eWind



## SKIFTE FILTER VIFTEKONVEKTOR

Filter til viftekonvektor må tas ut jevnlig for rensing/rengjøring. Filteret kan støvsuges eller vaskes lett med vann i vaskekummen.

1. Dra lett i plastklipsene samtidig på hver ende av ventilasjonsluken. Denne vil da åpne seg og henge løst i to fester.
2. Ta ut det sorte filteret for rensing/rengjøring.
3. Monter filter tilbake igjen. Enden på filteret har en lang og en kort vinkel. Den lange skal inn først for så å vippe filteret inn i riktig posisjon.



## VINDUER/DØRER

Alle vinduer og dører har låser, hengsler og bevegelige metalldele, som har behov for jevnlig smøring og vedlikehold. Dette gjelder alle typer innvendige dører, samt vinduer/dører i fasaden/yttervegger. Dette bør utføres minimum 2 ganger pr år, og ved behov.

Det er metalltappene som stikker ut og som beveger seg synlig på vinduene og dørenes kantside, som spesielt må sprayes jevnlig slik at det ikke går tørt, men opprettholdes med fett.

Det samme gjelder på selve hengslene. Smøringmiddel/fettspray kan fås kjøpt hos de aller fleste kjente byggvarerhus, som eksempelvis Jernia, Maxbo etc. Se FDV for øvrig dokumentasjon. Manglende vedlikehold fra eiers/beboers side vil i verste fall kunne begrense reklamasjonsmuligheten om noe skulle oppstå med produktet.

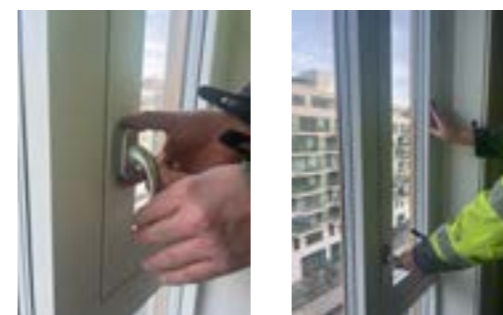
Etter en viss tid etter bygget var nytt/overtakelse er det ikke unormalt at vinduer og dører vil ha behov for etterjusteringer. Nødvendig vedlikehold og justeringer av vinduer og dører som følge av naturlige bevegelser i bygget, er boligeiers eget ansvar etter overtakelse.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer ved væromslag og høy luftfuktighet.

## ÅPNE OG LUKKE VINDUER MED BARNESIKRING

Det krever tohåndsbetjening for å åpne og lukke vinduer hvor det er montert barnesikring.

1. Lukket vindusposisjon (sidehengt vindu)
2. Trykk samtidig på begge knapper (sidehengt vindu)
3. Hold og vri
4. Åpne vinduet



## TERRASSEBORD

Terrassebord, (herunder trykkimpregnert furu) er et godt egnet materiale til utvendig terrasse.

Impregneringen gjør at bordene er motstandsdyktig med tanke på fukt/vann.

Terrassebord i tre har, som alt annet trevirke, såkalt hygroskopiske egenskaper, dvs. evnen til å trekke til seg og avgi fuktighet fra og til omgivelsene det ligger i. Terrassebord/planker ligger ute i all slags vær, og blir naturligvis påvirket av dette. Eksponering av sol og varme, fukt, (vann, snø, is) vil etter noe tid kunne resultere i at treverket sprekker i fra ender og andre steder på planken. Etter noen måneder og av helt naturlige grunner, vil terrassebordene også få en grålig patina. Dette er treverkets og produktets naturlige aldringsprosess, og ingen reklamasjonsgrunn. Dersom man ønsker at terrassebordene skal opprettholde en lengre «nyere» glans og finish, så må boligeier selv foreta ønsket overflatebehandling i fra starten, og gjenta denne med rette intervaller. Vi minner om at alt utvendig trevirke/terrassebord må renholdes/vedlikeholdes jevnlig av boligeier, for å unngå uønsket forekomst av «grønske» og for å sikre optimal levetid på terrassebordene. Se FDV dokumentasjon i boligmappa for mer informasjon.

## RENSE BALKONGSLUK

Balkongene har sluk som ligger under en inspeksjonsluke i terrasseborddekket, (ett terrassebord må skrus opp i nærhet til fasaden, av beboer selv for å renske opp i sluket jevnlig/ved behov). Jevnlig rensing ligger under boligeieres/brukers eget vedlikeholdsansvar. Ved regnvær/snøsmelting vil det allikevel kunne forekomme at regnvann som renner over kanten på betongen fra overliggende balkong, i noe grad kommer på balkongen/rekkverket under. Det er helt naturlig at det skjer og ingen reklamasjonsgrunn.



## SPREKKDANNELSE I GLASS

Glass har varmeledningsegenskaper som gjør at eventuelle kritiske temperaturforskjeller over glassflaten kan forårsake sprekke dannelse og termisk brudd.

Her følger noen eksempler på forhold som kan resultere i termisk brudd, og som boligeiere i stor grad selv kan påvirke og dermed bidra til å minimere risiko for brudd:

- Utvendig avskjerming (for eksempel persiener, markiser) som skygger kun delvis for glassflaten
- Innvendig avskjerming (for eksempel persienne/forhengsgardin/rullegardin) som ligger nær glasset
- Folie/etiketter som pålimes 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 30 cm avstand til glasset)

Dersom man opplever brudd/sprekke dannelse i vindusglass/bygningsglass etter overlevering, ta kontakt med eget forsikringsselskap for håndtering/eventuell erstatning.

## ILOQ NØKKELSYSTEM

Som eier av en leilighet i Clemenskvartalet skal du ha mottatt iLOQ digitale nøkler som skal gi deg adgang til riktige steder. Nøkklene er kryptert og kan ikke kopieres illegalt. Nøkklene er også helt vanntette og laget i blant annet rustfritt stål slik at de tåler tøff behandling. Om du ønsker postkasselås, hengelås til bod eller andre låser knyttet til leiligheten slik at du bruker samme nøkkel til alt, kontakt låssystemadministrator (USBL) for bestilling. Kostnad må påberegnes.

### BRUKERINFORMASJON

iLOQ nøkkelen brukes på samme måte som en ordinær nøkkel. Sett nøkkel inn i iLOQ låsen og vri om. Nøkkelen benyttes også som en berøringsfri tag på iLOQ lesere. Hold da nøkkelhodet mot lesesymbolet på leseren til du får grønt lys.



### Gi adgang til leiligheten din

På innsiden av døren er det en ON / OFF bryter. Denne skal normalt stå på OFF. Om du ønsker at en leverandør skal ha adgang til leiligheten må denne settes på ON. Systemet har også en begrensning slik at leverandør ikke kan låse seg inn på kvelds-/nattestid selv om bryter står på ON.



### Mistet nøkkel?

Har du mistet din iLOQ nøkkel er det viktig at du sier ifra til de som administrerer systemet slik at nøkkel kan blokkeres fra låssystemet. Ny nøkkel kan bestilles via [www.usbl.no](http://www.usbl.no) på "Min side".

### Vedlikehold

Nøkkelen er nærmest vedlikeholdsfri. Men om nøkkel har blitt skitten kan man tørke av den med en lofri klut.

Ikke spray eller dytt inn smøremidler i låsen! Kun iLOQ nøkkel skal innføres i iLOQ låsen.

### Om nøkler ikke fungerer

iLOQ systemet er batterifritt. Nøkkel lager energi når den settes inn i låsen. Om nøkkel ikke vil låse opp – prøv på nytt i litt roligere tempo. Det kan også være at du ikke har adgang til denne låsen. Kontakt eventuelt låssystem-administrator USBL for å endre rettighetene på nøkkelen din. Nøkkel oppdateres automatisk på en online iLOQ leser.



## ØVRIG INFORMASJON

### TILBUD FELLESAREALER

Det blir tilgjengelig 9 kajaker for utlån, samt flytevester, padleårer og sprut trekk.

På felles hobbyrom vil det være utstyr med verktøyvegg, smørestativ til ski og sykkelstativ.

På takterrasse vil det være satt opp drivhus, med plantekasser, jord, spader og annet utstyr.

Det er to gjesteleiligheter tilgjengelig for leie i oppgang 4. Disse er levert med mini-kjøkken, sovesofa/ familiekøye, stoler og bord. Leilighetene kan bookes via Heime appen og pris pr. døgn blir satt av styret/ sameiet. Det vil også være nødvendig å betale for vask etter bruk av gjesteleilighet (dette skal være avtalt ved booking).

### BODER I U2

Bodnummer til den enkelte leilighet står markert i sikringskap. Det er ikke en klimatisert bod med tanke på hva og hvordan en bør oppbevare i denne. Det anbefales ikke å sette pappesker eller gjenstander av materiale som ikke tåler å stå ute, direkte på gulvet. Klær ol. bør oppbevares i leiligheten slik at disse ikke tar lukt fra andre gjenstander som oppbevares i tilstøtende boder. Det leveres hengelås med to stk nøkler.

### MONTERING AV UTSTYR I TAK

Himling er av betong, med innstøpt vannrør og elektriske kabler. Alle etasjer er med stedvis nedforet 13 mm gipshimling. Det skal ikke borres dypere en 30mm i hulldekke.

### MONTERING AV UTSTYR PÅ VEGG

I veggene går det tekniske føringer som elektriske kabler, vannrør, avløpsrør samt at skyvedører har karmer inne i veggene. Det er derfor viktig å forsikre seg om at det ikke oppstår konflikt med disse tingene når det skal festes eller henges opp utstyr på veggen. På vegg med TV uttak, er det montert en trefiberplate i området over uttaket for bedre feste av TV. Denne er plassert i høyderetning 100 - 170 cm fra gulv. Leilighetens yttervegger er utstyrt med dampsperre like bak gipsen. Denne må ikke punkteres. Vi derfor fraråder å henge tyngre ting på ytterveggen som krever boring og gipsanker.

Våtrom er utstyrt med membran som sikrer at fukt ikke trenger inn i vegg eller ned i gulv. Det skal ikke bores hull i gulv eller vegg som er utsatt for vannsprut, for eksempel i gulv, dusj-sone eller rundt badekar. Dersom det bores hull utenom dette skal det fylles med våtromsilikon før du setter inn skruen. Skade på membran kan føre til fuktskade. Merk at det skal ikke henges tyngre gjenstander som såpe/shampoo-hyller eller våte håndklær over dusjdører. Dette vil med tiden svekke festene til vegg og kan forårsake at disse knekker.

### POSTKASSER

Navnskilt til postkasse kan bestilles via sericegruppen, følg vedlagt link for bestilling:

<https://www.servicegruppen.no/produkt/navneskilt/>

### TAKTERRASSE

Takterrasen blir felles for alle beboere. Rømningsveier skal ikke blokkeres av gjenstander.

## INTERIØRKONSEPTER

### INTERIØRKONSEPT 1 - CALM

#### Fargekoder

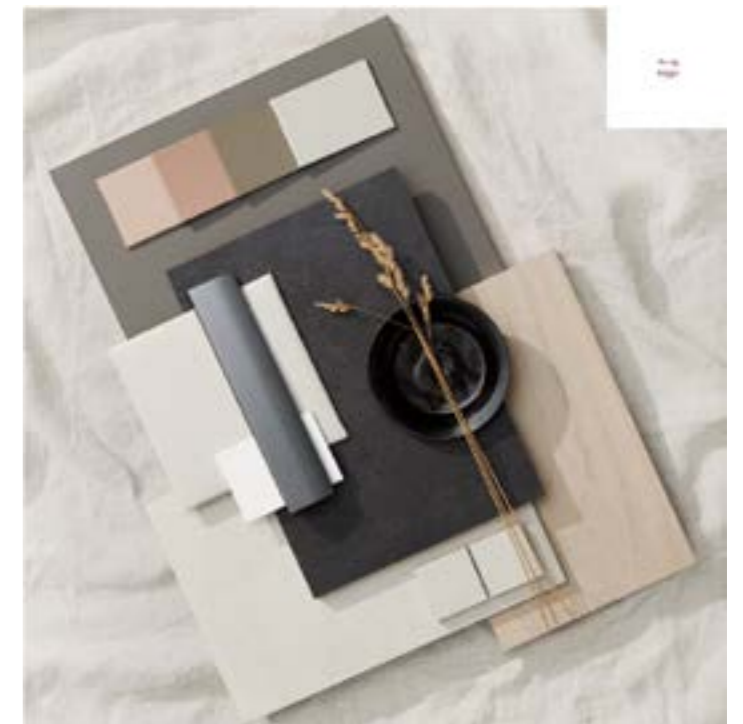
- Vegg: Beckers Scotte G7, NCS 2003 G96Y
- Karmer og listverk: NCS 0500 N
- Tak: Beckers Scotte R2 NCS 0500 N
- Fliser fra Pavigres og kolleksjonen Minos i farge Ash. Flisstørrelser:
  - Veggflis 30 x 60 / 60 x 60 cm
  - Gulvflis 30 x 30 cm
  - Gulv dusjsone 5 x 5 cm



### INTERIØRKONSEPT 2 - NORDIC WARM

#### Fargekoder

- Vegg: Beckers Scotte G7 NCS 2102 Y26R
- Karmer og listverk: NCS 0500 N
- Tak: Beckers Scotte R2 NCS 0500 N
- Fliser fra Pavigres og kolleksjonen Minos i farge Day. Flisstørrelser:
  - Veggflis 30 x 60 / 60 x 60 cm
  - Gulvflis 30 x 30 cm
  - Gulv dusjsone 5 x 5 cm



# MILJØTILTAK OG MILJØSERTIFISERING

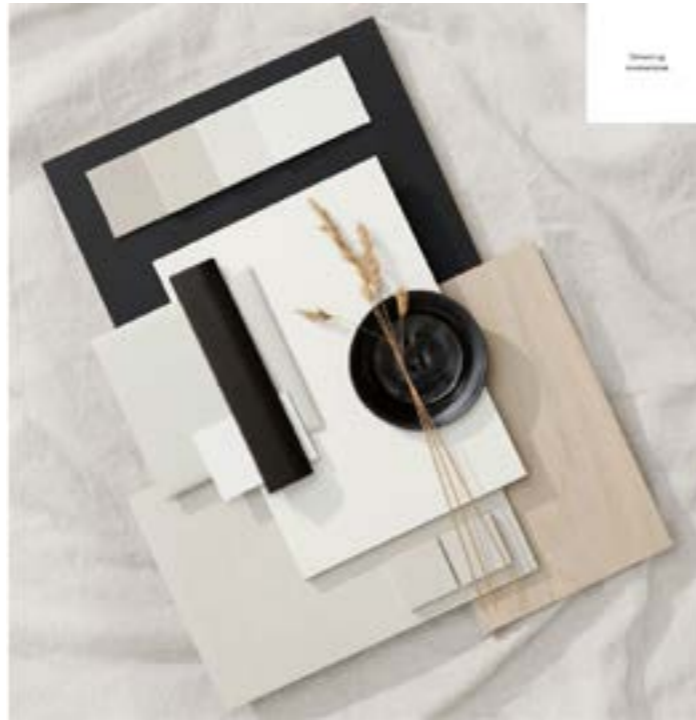
## INTERIØRKONSEPT 3 - SOFT MINIMALISM

### Fargekoder

- Vegg: Beckers Scotte G7 NCS S0500-N
- Karm og listverk NCS 0500 N
- Tak: Beckers Scotte R2 NCS 0500 N
- Fliser fra Pavigres og kolleksjonen

### Minos i farge Day. Flisstørrelser:

- Veggflis 30 x 60 / 60 x 60 cm
- Gulvflis 30 x 30 cm
- Gulv dusjsone 5 x 5 cm



Bygget er fulgt opp med miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM Nor og tilfredsstillende kravet 'Very Good'. Sertifiseringen har lagt føringer for prosjektet både ved planlegging, tegning, innkjøp og oppfølging av byggeplassen.

### MILJØSTRATEGI

Det er valgt materialer med lave utslipp og energieffektive løsninger ved utformingen av bygget. Det er også spesifisert vanneffektive kraner og toaletter, og lagt opp målere for å kunne måle byggets energi- og vannforbruk svært detaljert. Videre er det gjennomført streng kontroll av materialinnkjøpene mht. fravær av farlige stoffer og spesifisert innredning med lite avgassing. Selve byggearbeidene er også fulgt nøye opp mht. ryddighet, avfallssortering, fuktsikring og rengjøring. I uteområdene er det lagt opp til beplantning som tilfører lokal økologisk verdi og klimarobust overvannshåndtering.

I tillegg til BREEAM-sertifiseringen hører prosjektet inn under det overordnede miljøoppfølgingsprogrammet (OMOP) i Bjørvika. Dette programmet ble utviklet i forbindelse med områdeplanen i 2003 og oppdatert med høyere mål i 2012. Ambisjonene i OMOP har blant annet ført til at prosjektene i Bjørvika har hatt høyt fokus på energieffektivisering, klimagassutslipp og avfallsreduksjon.

### ENERGI

For å redusere energibehovet er prosjektet planlagt og bygget med god isolering og tetthet, ventilasjon med varmegjenvinning og energieffektivt teknisk utstyr. Belysningen som leveres er i energieffektiv LED. Boligdelen av bygget tilfredsstillende dermed passivhusnivå iht. kravene som er spesifisert i miljøoppfølgingsprogrammet. Med varmforsyning via fjernvarme og elektrisitet fra nettet korresponderer det overordnede energibehovet med energimerke B. Merk at leiligheter over 50 m<sup>2</sup> også energimerkes hver for seg, og at dette merket kan avvike fra det samlede energimerket til bygget.

### ENERGI- OG VANNMÅLERE

Hver leilighet har egen strømmåler (AMS) som er montert i skap ute i korridor utenfor leilighet. Måleren kan avleses i skap og i de nettbaserte systemene til nettleverandøren og valgt strømløsløst. Den enkelte leilighet har vannmåler (mengdemåler) på varmt tappevann montert i fordelerskap på bad som gir oversikt over energiforbruket til varmtvann. Måleren er trådløs og har batteri med 12 års levetid. Måleren skal ikke vedlikeholdes av beboer.

### UTEBELYSNING

Både for energieffektivitet og for å redusere lysforurensning er utelysene på balkonger montert med tidsstyring. Denne betjenes ved hjelp av bryter i leilighet. Her er det satt en forhåndsinnstilling på 30 minutter, denne kan endres. Øvrig belysning som i gårdsrom og felles takplan slår seg av og på ved hjelp av styring i et felles Astro-ur. Uret hensyntar geografisk beliggenhet, dato, årstid og justerer tid for lys i henhold til dette.

## VANNFORBRUK

Standardutstyret som leveres med leilighetene består av vanneffektive installasjoner for å redusere forbruket av drikkevann til sanitæreformål. Der det er gjort tilvalg på utstyr, kan man få oversikt over vannforbruk via FDV- dokumentasjon.

Det standard servantbatteriet fra Tapwell er utstyrt med en ekstra dyse for å oppnå kravene til vanneffektivitet som er satt i prosjektet. Vannmengdene oppgitt i denne veilederen har tatt utgangspunkt i prosjektets standardvalg, og merk at tallet kan avvike ved tilvalg.



Tapwell SK071 standard servantbatteri: Vannforbruk < 6 L/Min



Todelt standard spylekontroll fra Geberit: Vannforbruk 3 og 6 L

For vannbesparende tips se:

<https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/sporsmal-og-svar-om-vannsparing#gref>

## HUSHOLDNINGSSUTSTYR

I Clemenskvartalet er det som standard levert hvitevarer fra AEG. Ved reklamasjon på hvitevarer må dette meldes inn i reklamasjonsportalen Dalux.

Under er et referansebilde for hva som inngår i standardleveranse.



Kombiskap med bunnfryser (SCE618F3LS)



Høyskapovn (BEK431011M)

## HÅNTERING AV AVFALL OG OVERSKUDD

Beboer må ned i avfallsrom plassert i U1 og kaste søppel i korrekt fraksjon.

Følgende fraksjoner sorteres og kastes i fellesanlegget:

- Restavfall/blandet avfall
- Matavfall
- Papp/papir
- Plast

Følgende materialer eller produkter skal ikke i nedkast i gårdsrommet, men må sorteres og leveres til gjenbruksstasjon:

- Glass og metall
- EE-avfall, batterier og lyspærer eller lysrør
- Farlig avfall
- Isopor
- Metaller
- Tekstiler og klær
- Trevirke og byggevarer
- Møbler

Nærmeste minigjenbruksstasjon ligger i første etasje i Sjøregakaia 29. Større typer avfall, som for eksempel møbler, avfall etter oppussing hjemme eller et vindu, kan du ikke levere til minigjenbruksstasjonene. Oslobeboere kan levere eget avfall inntil 20 ganger per år på Grefsen, Grønmo, Haraldrud, Ryen og Smestad, uten ekstra kostnad.

Alle butikker som er forhandlere av EE-produkter, lyspærer og batterier er også forpliktet til å motta dette avfallet.

Merk at både minigjenbruksstasjoner og gjenbruksstasjoner også mottar materialer eller produkter for ombruk. Dette gjør at man kan levere inn hele ting man ikke har bruk for, slik at noen andre kan komme og hente.

For mer informasjon om sortering og avfall, se <https://sortere.no/hvordan>

For mer informasjon om avfallshåndtering i Oslo kommune, se:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/kildesorteringssystemet-i-oslo/>

## OVERVANN

Overvannshåndteringen til bygg og uteområde er løst med områder med sedum på tak, vegetasjon og arealer med fordrøyning i gårdsrom, nedløp fra tak, tette renner og sandfang.

## BÆREKRAFTIG INNKJØP

For å følge opp miljøambisjonene til prosjektet oppfordres det til å ta miljøhensyn også i den videre innredningen av leilighetene.

## ENERGIEFFEKTIVT HUSHOLDNINGSTUTSTYR

Det kom ny energimerkeordning for hvitevarer i 2021. Den strammes kraftig inn for hva som skal til for å oppnå ulike energimerkenivå, og det finnes i praksis ikke hvitevarer som tilfredsstillende energimerke A i den nye ordningen. For mer informasjon om energimerking av utstyr, se: [www.forbrukerradet.no/merkeoversikten/miljo/energimerking](http://www.forbrukerradet.no/merkeoversikten/miljo/energimerking). Merk at hvitevarene som er levert i dette prosjektet er kjøpt inn under den gamle energimerkeordningen. For boligeiers egne innkjøp av husholdningsutstyr, f.eks vaskemaskiner og tørketrommel, innebærer den nye energimerkeordningen at energiklasse B er svært bra for vaskemaskiner, og for tørketromler er energimerke D ansett for å ivareta god energieffektivitet. Vi anbefaler dermed å velge disse merkenivåene eller bedre.

Belysningen som er levert i bygget er i energieffektiv LED som er kontrollert mht. faren for flimrer. Vi oppfordrer til videre innkjøp av energieffektiv belysning og å be om dokumentasjon og veiledning fra leverandør når det gjelder dimming. Dette fordi dimming er den funksjonen som gir størst fare for flimrer ved LED-belysning.

## TREVRIRKE SOM IKKE KOMMER FRA ULOVELIG HOGST

Det foregår fortsatt mye skogsdrift som er svært negativ for verdens klima og økosystemer. Enorme områder regnskog erstattes fortsatt av plantasjoner som ødelegger både lokalt og globalt. For innkjøp av trevirke anbefales det dermed å unngå alle typer tropisk trevirke, da dette vanligvis ikke er bærekraftig hogst, selv med sertifiseringer ([www.regnskog.no/no/hva-du-kan-gjore/unnga-tropisk-tommer](http://www.regnskog.no/no/hva-du-kan-gjore/unnga-tropisk-tommer)). For andre typer trevirke anbefales det å undersøke om det er sertifisert som ansvarlig hogst (PEFC, FSC e.l.), og uansett sjekke om forhandler har EUTR-erklæring eller lignende dokumentasjon som samsvarer med den europeiske Tømmerforordningen.

## KORTREIST OG BÆREKRAFTIG MAT

Ved å bosette seg i Bjørvika har man gode muligheter for å handle kortreist og lokalprodusert mat, gjerne etter prinsipper som reduserer bruk av sprøytemidler og kunstgjødsel. Det finnes både butikker med større utvalg av denne typen produkter og midlertidige utsalgssteder som dukker opp jevnlig. Undersøk følgende nettsteder for å finne aktuelle aktører:

<https://www.rekonorge.no/>

<https://www.kolonihagen.no/>

<http://bondensmarked.no/>

## TOMT OG OMGIVELSER

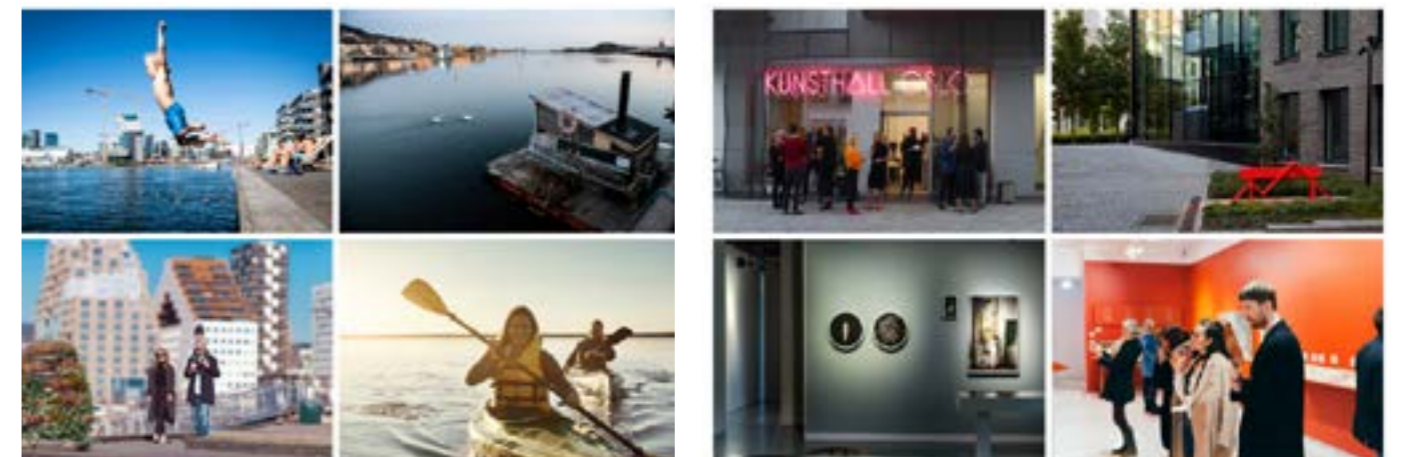
”Der byen møter fjorden kan man spise, trene, se i fine butikker, reparere sykkelen, fikse håret, bade og oppleve spennende kunst og kultur. Du finner også spesialister på mat & drikke, og flotte restauranter”



I bygget er det bl.a. dagligvarebutikk, bakeri, apotek og vinmonopol. Se også kart fra Oslobukta for flere aktuelle butikker og tjenester i området:

<https://oslobukta.no/>

<https://www.visitoslo.com/no/aktiviteter-og-attraksjoner/omraader/bjorvika/>





## KOLLEKTIVTRANSPORT

Under viser nærliggende stoppesteder for kollektivtransport. For rutetider og reiseplanlegger, følg link:

[www.ruter.no](http://www.ruter.no)



## BIL- OG SYKKELPARKERING

### Sykkel

Det er for Clemenskvartalet avsatt plass for 1 sykkel i sportsbod. Det er sykkelparkering både for bolig og næringsvirksomhet, disse er loklaistert i plan U1, U2 og gårdsrom.

**Bolig:** 415 stk

**Næringsvirksomhet:** 22 stk

**Beverting/kultur:** 122 stk

I sykkelkartet til Oslo kommune finner du en oversikt over sykkelruter der det er tilrettelagt i dag, og anbefalte ruter i blandet trafikk: [Sykkelkart Oslo.pdf](#)

- Sykkeltilrettelegging i dag (gang- og sykkelveier, sykkelfelt og sykkelveier)
- Anbefalte sykkelruter i blandet trafikk (skiller mellom høyt og lavt trafikkerte ruter)
- Sykkelvennlige turveier (sykling på de gåendes premisser)
- Sykkelpumper/Servicestasjoner
- Sykkelhotell
- Sykkelvett

### Parkering

Det er både privat og sambruksparkering ilgjengelig i Clemenskvartalet samt ett viss antall handicap parkeringer.

### Gjesteparkering:

60 parkeringsplasser (3 ladeplasser mot betaling)

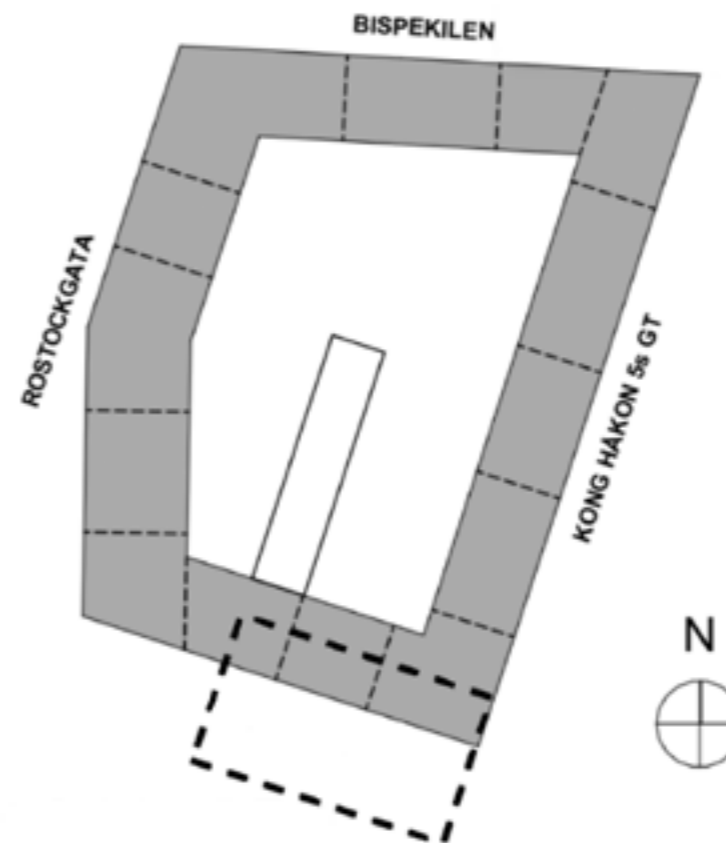
4 HC-plasser

### Parkering mot betaling.

## BILDELING

Selger vil legge til rette for at det etableres en bildelingsordning i Bispevika Syd. Det vil bli en ekstern kommersiell drifter, og boligkjøperne vil kunne tilknytte seg bildelingsordningen til enhver tid på de gjeldende vilkår.

Parkeringsplass 140 og 141 i kjeller U1 er avsatt plass for bildelingsordningen, og lokalisert i området med stiplet linje.



**Med vennlig hilsen**

Oslo S Utvikling

Vedal Prosjekt

Hav Eiendom