Huseierbok for Råholtåsen felt 3.1



Velkommen til din nye bolig. Vi håper at du vil trives her!

Godt håndverk får vi med dyktige medarbeidere i alle ledd. Vi har gjennom byggeprosessen sikret at boligen holder våre strenge krav til kvalitet. Vi har valgt løsninger med tanke på at de skal holde i mange år, i tillegg til å gi en best mulig hverdag med tanke på bruk og vedlikehold.

Vi har i stor grad valgt produkter med en god miljøprofil fra kjente aktører i markedet. I byggeperioden har vi hatt strenge krav til renhet i bygget og sortering av byggavfall.

Vi har lagt vekt på å lage en huseierbok som på en oversiktlig måte skal vise hva som er riktig bruk og vedlikehold av boligen.

Kapittel 1 i denne huseierboken gir en oversikt over de viktigste forholdene som gjelder bruken av din nye bolig. Vi anbefaler at du leser dette nøye allerede ved innflytting.

Vi overleverer herved stafettpinnen, og håper at boligen vil oppfylle dine forventninger i mange år fremover.

1.2 Rutine ved reklamasjon

Vi ønsker at dere skal trives og føle trygghet for at deres bolig fungerer som den skal. Ettermarkedsavdelingen i STØ Entreprenør AS vil overta for videre oppfølging av boligen, samt gjennomføring av ettårsbefaringen iht. kontrakt. Dette gjøres for å sikre boligeierne en raskest mulig og enhetlig behandling av eventuelle reklamasjoner.

Det er imidlertid viktig å minne om følgende:

- Spørsmål av teknisk art vedrørende boligen, vil man normalt få svar ved å lese boligpermen og dokumentene på FDV-minnepinnen, eller ved å kontakte sameiet/vaktmester.
- **Alle reklamasjoner skal rettes til *Øvre Romerike Boligutvikling AS på følgende mail:*** postorbas@i-bolig.no
- Eier plikter i en reklamasjonssak å begrense skader og eventuelt avdekke årsaks-sammenhenger før det reklameres. Ved større skader må forsikringsselskapet kontaktes for takst før vi eventuelt kontaktes.
- Reklamasjoner vedrørende utomhus og fellesarealer må rettes til styret i sameiet.
- Dersom det er noe i boligen som trenger å utbedres, justeres eller byttes, er det hensiktsmessig både for eier og oss at det tas opp ved ettårsbefaringen. Forutsetningen for dette er dog at det ikke er fare for at noe blir skadet eller ødelagt i påvente av utbedring.
- For raskest behandling av reklamasjoner er det viktig at henvendelsen inneholder:

    - Navn
    - Telefonnummer på dagtid
    - Gateadresse, postnummer, poststed
    - For leilighet: Bolignummer (på dørkarmen til ytterdøren i boligen)
    - Beskrivelse av reklamasjonen
    - Bilde av det som skal reklameres på, dersom det lar seg gjøre

Har du tilbakemeldinger eller spørsmål om fellesområdene, må du kontakte styret i sameiet/huseierforeningen. Det er styret som eventuelt melder saken videre.

Du vil i god tid før ettårsbefaringen motta et brev fra oss med detaljert beskrivelse av hvordan denne befaringen blir gjennomført, og nøyaktig tidspunkt.

Overnevnte rutine gjelder innenfor reklamasjonstiden.

1.4 Ta boligen i bruk

Ved innflytting

For å redusere faren for riper i parketten, anbefaler vi at du setter filt under stolbein, etc.

Vær oppmerksom på hvordan du henger opp ting på veggene. Det er viktig å bruke riktige festemidler. Vær oppmerksom på at forsterket vegg for oppheng av vegghengt TV bare finnes der det er angitt på tegning. Les mer i kap. 2.4.

Vær oppmerksom på at det er viktig ikke å skade membran i våtrom. Les mer i kap. 2.1.

Renhold

Daglig renhold av parkett skal skje med tørrmopping eller støvsuging. Ekstra skitne gulv kan rengjøres med en godt vridd klut med mildt vaskemiddel. Les mer i kap. 2.1.

Regulering av inneklima

Boligens isoleringsgrad og tekniske installasjoner gir et lavt energiforbruk. Energiforbruket vil imidlertid påvirkes av hvordan du bruker boligen. Veiledningene gitt i denne boken er ment gi en optimal balanse mellom energiforbruk og komfort.

For høy temperatur vinterstid fører til at luften kjennes tørr. Vi anbefaler 20- 22 grader i oppholdsrom.

I perioder med mye sol vil det være behov for å lufte ved å åpne vinduer.

Hvis du ønsker det kaldt på soverommet om natten kan du åpne vinduet. Dette vil imidlertid øke energiforbruket.

Riktig ventilering bidrar til godt inneklima og forebygger byggskader. Ventilasjonsanlegget skal alltid være i drift. Ventilasjonsanlegget er dimensjonert for å gi nok friskluft ved normale forhold.

Der det ikke er montert varmekilde på soverom, kan dette om ønskelig gjøres med en liten elektrisk panelovn.

Sett deg inn i bruken av anlegget. Les mer i kap. 4.1.

Tørking av klær

Tørking av klær bør som hovedregel gjøres i kondenstørketrommel. Ved tørking av klær på annen måte, eller ved andre aktiviteter som forårsaker stor luftfuktighet, må ventilasjonen økes slik at det ikke oppstår fukt og kondens på bygningsdeler og inventar.

Sett deg inn i bruken av anlegget. Les mer i kap. 4.1.

Matlaging

Komfyravtrekket skal brukes ved matlaging. Komfyravtrekket kan skape undertrykk i boligen. For å motvirke dette er det gjort tiltak med tilførsel av ekstra tilluft via ventilasjonen når komfyravtrekket er i bruk. Dersom det trenges ytterligere luft, kan man også åpne et vindu. Komfyravtrekket trenger regelmessig rengjøring av filteret. Les mer i kap. 4.2.

Avstengning av vannet

Både voksne og barn over 10 år bør gjøre seg kjent med plassering av hovedstoppekran slik at vannet raskt kan stoppes dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Se også kap. 4.3.

1.6 Vedlikeholdsplan for leilighet

Den enkelte boligeier har ansvaret for å vedlikeholde sin bolig slik det er beskrevet i denne Huseierboken.

Det vil imidlertid være noen grensesnitt mellom hva boligeier skal ta ansvar for og hva sameiestyret skal ta ansvar for. Dette blir regulert i vedtektene, men boligeier vil normalt ha ansvar for:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte kan avvikes i vedtektene.

For oversikt og planlegging av det periodiske vedlikeholdet i leiligheten, se nedenfor. Du kan ta utskrift av sidene og bruke som sjekkliste gjennom året. Det anbefales at du tar vare på sjekklistene fra år til år.

Vedlikeholdsplan for leilighet		
Kontrollpunkter / frekvens:	Kap.	Anmerkninger:
Generell oppfølging:		
Slå av TV-en med av-knappen for kvelden	1.5	
Sjekk att levende lys er slokket for kvelden	1.5	
Sjekk at ingen ovner, transformatorer eller ladere er tildekket	1.5	
Rømningsveier: Gjennomgå, også med barn, brannøvelse??	1.5	
Komfyr, vaskemaskin og tørketrommel bør slås av etter bruk	1.5	
Ikke løse lamper og ovner hvis barn eller husdyr	1.5	
Gulv med elektriske varmekabler ikke dekket med tepper etc	1.5	
Parkett: normalt tørre rengjøringsmetoder	2.1	
Tørketrommel: Rengjør lofilter etter bruk, tøm kondensvann	2.3	
Henge opp ting på veggen. Bruk riktige innfestningsmetoder.	2.4	
Hovedstoppekran: Steng hvis du reiser bort	4.3	
Slukkeutstyr: Hele familien informeres om bruk.	4.4	

Røyk/brannvarsler: støvsug, kontroller iht. beskrivelse.	4.4	
Sikringsskap: test jordefeilautomater på alle kurser	4.5	
Sikringsskap: sjekk for varmgang	4.5	
Sikringsskap: kontroller overspenningsvern (skal være grønn)	4.5	
El: Støpsler og stikkontakter i god stand, ikke løse og uten varmgang	4.5	
El: Sjekk at alt utvendig utstyr er tilkoblet jordet kontakt.	4.5	
El: Løse ledninger: ikke mange skjøteledninger, sjekk for kutt/bruddskader og at de ikke ligger i klem	4.5	
Hvert 5. år:		
EL-sjekk av en godkjent el-installatør hvert 5 år.	4.5	

1.7 Vedlikeholdsplan fellesanlegg

Sameiets styre får nødvendig FDV-dokumentasjon, samt forslag til hvilke serviceavtaler som skal inngås, etc.

Det er viktig at sameiet ivaretar de beskrevne vedlikehold for at reklamasjonsretten skal bli ivaretatt. Vi anbefaler derfor at du aktivt forsikrer deg om dette gjennom bl.a. å delta på sameiestyrets årsmøter.

Når du flytter pianoet, den tunge hyllen eller sofaen, kan du sette møblet på et teppe eller matte og forsiktig skyve til ønsket plassering.

Ikke sett blomsterkrukker direkte på gulvet.

Normal rengjøring skal gjøres med tørre rengjøringsmetoder som tørrmopping og støvsuging.

Ved behov for **grundigere rengjøring** kan dette gjøres med en godt vridd klut. Tilsett eventuelt et mildt rengjøringsmiddel uten ammoniakk.

Ikke bruk gammeldags «trådmopp». Denne etterlater mye vann på gulvet

Flekkfjerning:
Sjokolade, fett, skokrem, merker etter sko, olje, tjære, asfalt): bruk White spirit
Fargebånd, fargekritt, blekk, tusj, leppestift: bruk rødsprit
Blod: kaldt vann

Vedlikehold gulvet med «**Tarkett Lakk Refresher**» eller tilsvarende ved behov, når gulvet etter en tid begynner å bli matt, eller ripete i gangsoner.

Se for øvrig dokumenter vedrørende parkett på minnepinne FDV.

Vindusvask

Vi anbefaler å vaske vinduene med vanlig oppvaskmiddel eller med produkter beregnet for vindusvask. Ikke bruk sterkt alkaliske vaskemidler, stålskrape eller slipende vaskemidler.

Vindu og vindusdører, innvendig ramme, karm og utforinger

Evt. kondens og fuktflekker (f.eks. etter vindusvask) skal tørkes av.

Tape og klistremerker bør unngås da disse setter flekker.

Normal innvendig rengjøring gjøres med vanlige ikke-alkaliske rengjøringsmidler. Ikke bruk skurende midler. Fettflekker og lignende kan bearbeides med mildt oppvaskmiddel direkte på klut. Ikke bruk sterkere løsningsmidler. Tørk av med fuktig klut vridd opp i rent vann.

Vegger

Vær forsiktig med nymalte flater. Malingens gode egenskaper oppnås først etter noen uker.

Etter at overflaten er herdet kan den vaskes med en godt oppvridd fuktig klut med vanlig oppvaskmiddel eller husholdningsrengjøringsmiddel uten løsningsmidler.

NB: Vask ved bruk av vann vil alltid medføre fare for skjolder.

Misfarging fra metaller som har gnisset mot overflaten kan som regel fjernes med et viskelær.

Tørk over med en godt vridd klut med rent vann etter rengjøring.

Listverk: Rengjøres som angitt ovenfor.

Tak

Tak i våtrom kan rengjøres tilsvarende som for vegger.

Matte tak kan bli skjoldete ved vask med vann. Disse skal kun rengjøres med tørre metoder.



Sanitærutstyr

For teknisk vedlikehold av sanitærutstyr, se kap. 4.3.

Bruk rengjøringsprodukter beregnet for bad, flytende oppvaskmiddel eller vindusvask. Det må ikke benyttes rengjøringssvamper eller vaskemidler som inneholder slipemidler da disse kan gi stygge riper i glass, på profiler, og på polerte og børstede detaljer.

Den enkleste måten å gjøre porselenet rent på er å vaske det med vann og et vanlig rengjøringsmiddel én gang i uken. Bruk heller ikke kaustisk soda, siden det ødelegger glasuren.

For å unngå kalkavleiringer kan du sprøyte på et surt reagerende middel som sitronsyre eller eddiksyre (spedd ut i forholdet 1:5), eller noen av de avkalkingsmidlene som finnes i salg. Hvis du får misfarging eller belegg i toalettet, kan du fjerne det med vann og vanlig maskinoppvaskmiddel. Bland et par spiseskjeer i 5 liter vann med en temperatur på 50 grader, og la blandingen stå i 15 minutter.

Ikke tøm vann varmere enn 60 °C i toalettskål.

2.3 Hvitevarer

Utførlig betjenings- og vedlikeholdsanvisning for hvitevarene er levert med hvitevarene.

Komfyr

Komfyrvakt:

Komfyren er sikret med komfyrvakt. Det vil ikke være mulig å bruke komfyren hvis komfyrvakten har slått ut. Les mer i kap. 4.4.

Matlaging ved induksjon:

Induksjonsoppvarming innebærer at varmen blir overført direkte til den magnetiske bunnen i kokekaret. Dette er tidsbesparende, energibesparende, gir enklere vedlikehold (matrester brenner ikke så lett fast), og økt sikkerhet.

Du må bruke kokekar med magnetisk bunn (test evt. med magnet).

Renhold:

Flekker og matsøl fjernes umiddelbart. Vask med varmt vann med litt oppvasksåpe. Bruk evt. glasskrape på flekker som har festet seg.

Ikke bruk ufortynnet oppvaskmiddel eller slipende eller skurende produkter.

Spar energi:

Tin frosne varer i kjøleskapet. Du får da en optimal tineprosess, i tillegg til at du utnytter kulden fra de frosne varene til å kjøle ned de andre matvarene i kjøleskapet,

Varm mat/drikke må kjøles ned før de settes inn i kjøleskapet.

Hold døren åpen så kort som mulig.

Hold ventilasjonsåpningene i sokkel åpne og fri for støv.

Støvsug ribbene på baksiden minst en gang hvert år.

Fryseskap

Avriming:

Tøm fryseren for mat. Hvis det følger med kjøleelementer, legges disse oppå matvarene for å holde temperaturen nede.

Trekk ut støpselet eller slå av sikringen. For oppfanging av smeltevann, kan du la den midterste fryseskålen stå i apparatet når den er tømt. Etter avrimingen må vannet i fryseskålen tømmes ut. Resten av avrimingsvannet må tørkes opp med en tørr klut eller en svamp. Rengjør apparatet med lunkent vann og litt oppvaskmiddel.

Etter rengjøring settes strømmen på igjen.

Oppvaskmaskin

For å unngå feil er det viktig med regelmessig kontroll og vedlikehold av maskinen.

Maskinens helhetstilstand

- Kontroller innsiden av maskinen for avleiringer av fett og kalk. Dersom du finner avleiringer, må du kjøre maskinen en omgang uten oppvask og med oppvaskmiddel på høyeste temperatur.
- Fronten på maskinen, displayet og pakningen på døren rengjøres med lett fuktet klut med litt vaskemiddel.
- Ikke bruk damprenser, skurende rengjøringsmidler eller klor.
- Ved lengre stillstand må døren stå litt åpen slik at det ikke kan danne seg ubehagelig lukt.

2.4 Henge opp ting

Vær nøye når du henger opp bilder, kroker og lignende for å unngå unødvendige hull i veggene. Ulike veggtyper krever ulike metoder for innfesting.

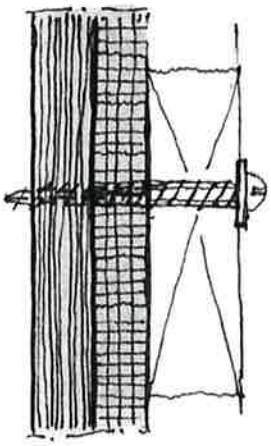
Der det er skyvedører i boligen må du være forsiktig med å bruke gjennomgående skruer.

Det kan være vannledninger eller elektriske installasjoner i vegger og tak. Vær oppmerksom på angitt maksimal boredybde (se eksemplene nedenfor).

Unngå selvheftende kroker. De løsner lett, og etterlater stygge merker. Selvheftende kroker kan dog anbefales på glass og glaserte fliser. De sitter godt, og limet er som regel er lett å fjerne med rengjøringsmiddel med sitrus, plasterfjerner eller rødsprit.

Vegg-TV





Det er forberedt for vegg-TV på en vegg i stue i ca. 1,2 m bredde fra 0,6 til 1,2 m høyde over gulv. Plasseringen er angitt på tegning (TV-symbolet angir ca. senter av forsterkningen).

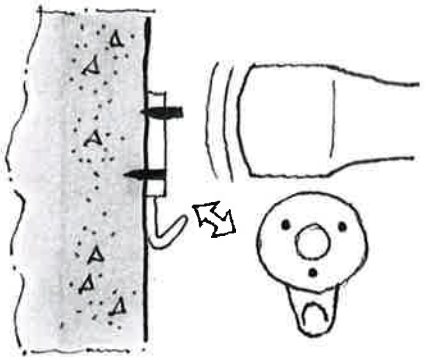
Veggen er bygd opp med (innenfra og ut): 12 mm kryssfiner og 13 mm gips.

Bruk selvborende treskrue som stikker maks 30 mm inn i veggen.

Du kan evt. forbore gjennom gipsen for å gjøre hullet penere, men husk at du ikke må bore igjennom kryssfineren med for tykt bor.

En tung TV plassert på en lang arm vil gi et stort moment og stor belastning på skruefestene. Vi vil da anbefale å bruke et gipsanker som griper bak kryssfinerplaten. Du får da samme montasjemetode som er beskrevet for gipsvegg, bortsett fra at du må ta hensyn til veggtykkelsen.

Betongvegger og betongtak



Lette bilder og gjenstander kan henges opp med bildekroker av den typen som har noen små herdede stifter som slås inn i betongen.

Tyngre gjenstander må henges opp med plugg og skrue.

Bor hull med en betongbor slagbormaskin eller borhammer.

Maks boredybde i vegg: 50 mm





Maks boredybde **i tak: 40 mm** (da det er støpt inn vannrør og elektriske føringer i dekkene).

Bruk skrue med ekspanderende plugg.



Pluggen/skrue må ikke være lengre enn borehullet. Skruen skal rekke (nesten) helt inn i pluggen.

NB: ikke bruk selvborende skrue.

3 Bygning

3.0 Generelt, fellesarealer

Oppbygging av bygningskropp fremgår av prosjektbeskrivelsens kapittel Bygningstekniske opplysninger.

Vedlikeholds dokumentasjon for bygningskropp og fellesarealer er overlevert sameiets styre, og omtales ikke i dette dokumentet.

Vær observant på at sameiets vedtekter kan regulere bruken av fellesarealene. Gjør deg kjent med disse.

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget har fall mot ytterveggene, hvor vannet under normale forhold vil renne ned i drenerende masser under bygget. Det er ikke montert sluk. Det er derfor meget viktig at bilen ikke blir kjørt inn i garasjen med snø for avsmelting.

Garasjeporten betjenes med portåpner.

Inngangsparti

Ved inngangspartiet er det plassert ringetablå med porttelefon. Se kap. 4.6.

Innenfor hoveddør finnes postkasser og brannvarslingsanlegg.

Nøkler administreres av sameiet.

Trapperom og fellesganger, automatisk dørlukking

Trapperom er ventilert med overtrykk for å holde røyk borte fra trapperommet ved evt. brann.

Dør mellom trapperom og fellesgang er utstyrt med magnetlås, og kan stå åpen. Det skal ikke plasseres gjenstander som hindrer lukking av døren. Ved brannalarm vil døren lukkes automatisk.

Sportsbod i forbindelse med garasjeanlegg

Sportsboden kan til tider være noe fuktig, og egner seg ikke for oppbevaring av klær, bøker, etc.

Ikke kle igjen bodveggene slik at ventilasjonen blir hindret.

Vi anbefaler å kjøpe en FG-godkjent hengelås (ForsikringsGodkjendt).

3.1 Grunn og fundamenter

Dokumentasjon med vedlikeholdsanvisninger er overlevert sameiets styre.

3.2 Bæresystemer

Dokumentasjon med vedlikeholdsanvisninger er overlevert sameiets styre.

Ytterdør

Rengjøring

Bruk alminnelige rengjøringsmidler (ikke alkaliske), for eksempel oppvaskmiddel. Ved muggangrep anvendes rengjøringsmiddel som tar bort muggsporer. Bruk ikke midler som kan ripe eller løse opp overflaten. Unngå derfor løsemidler, skurepulver, stålull etc. Fukt overflaten nedenfra og opp, men rengjør ovenfra og ned, ellers er det risiko for at striper oppstår. Tørk av.

Malte dører

Produktene er malt med farger beregnet på utendørs bruk, som oppfyller høye krav til fyldighet, dekningsgrad, festeevne og utseende, samt har høy motstandskraft mot de fleste husholdningskjemikalier, fett og løsemidler.

Vedlikehold

For å vedlikeholde dørens glans anbefales en årlig behandling med voks, gjerne bilvoks. Dette letter også rengjøringen.

Hengsler smøres ved behov. Låsekasse smøres ved behov.

Utbedring

Mindre skader utbedres med pensel, fortrinnsvis en syreherdet maling for utendørs bruk i passende farge og glans.

Større skader krever som regel sparkling, sliping og total ommaling. Test anvendeligheten først på et mindre parti, for eksempel på dørens bakkant, for å sikre at produktet er forenlig med den opprinnelige overflatebehandlingen

3.4 Innervegger

Malte overflater

For rengjøring, se kap. 2.1.

Flekkmaling eller reparasjon av mindre overflateskader:

Fargekode og glans fremgår av FDV-minnepinne.

Overflaten rengjøres med et lett fettoppløsende vaskemiddel, f.eks. salmiakk etter anvisning fra vaskemiddelleverandøren. Sår kan repareres med lettsparkel som slipes lett før overmaling.

Overmales med vannbasert maling med riktig glans og fargekode. Vurder evt. å male hele veggen for å unngå skjolder.

Innvendige dører

For rengjøring, se FDV-minnepinne.

Hengsler smøres ved behov. Låsen skal som regel ikke smøres.

3.5 Dekker

Dokumentasjon med vedlikeholdsanvisninger er overlevert sameiets styre.

4 Tekniske installasjoner

4.1 Ventilasjon og varme, fjernvarme, balansert ventilasjon

Funksjonsbeskrivelse

Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med et lokalt plassert balansert ventilasjonsaggregat. Aggregat er plassert på vegg i bod, eller i tak i gang. Drift og vedlikehold av aggregatet er beskrevet i FDV-minnepinne. Det bør skiftes filter i aggregatet ved behov, eller minimum en gang pr. år. Sameiet bør besørge en filteravtale for alle leilighetene.

Frisk luft til aggregatet hentes fra ventiler på fasade, avkast skjer opp over tak. Ventilene på fasade kan i gitte situasjoner rime igjen, så når det er rim på bakken, er det også lurt å sjekke at rist på fasade ikke er rimet igjen. Kost av eventuelt rim med en liten kost.

Leiligheten får tilført luft via tilluftsventiler i soverom, stue og kjøkken, mens avtrekk skjer fra våtrom, bod, kjøkken og ventilator over komfyr.

Oppvarming

Varmen blir distribuert fra sentralen til de enkelte leiligheter hvor oppvarmingen skjer via radiator i oppholdsrom, og noen steder en ekstra i gang. Det er normalt ikke oppvarmingskilde i soverom.

Varme i badegulv er basert på elektriske varmekabler.

Varmt tappevann.

Varmt tappevann blir distribuert fra varmesentralen til den enkelte leilighet. Det er energimåler på varmt tappevann i hver leilighet.

Regulere inneklimaet

Ventilasjon

Ved overlevering er luftmengder innregulert i henhold til krav i teknisk forskrift. **Ventilenes innstillinger skal ikke røres**.

Ventilasjonen er dimensjonert for normalt bruk. Ved behov kan det imidlertid luftes ekstra med vinduer. Dette gjelder også ved ekstra store fuktbelastninger.

Regulere temperatur, generelt.

Vinduer bør være lukket om dagen i vinterhalvåret. Du kan lufte med åpent vindu (f.eks. soverom), men dette vil øke energiforbruket.

I perioder med høy utetemperatur og mye sol kan det være behov for gjennomlufting med åpne vinduer og dører.

Temperatur i stue og kjøkken.

Temperaturen i stue/kjøkken styres med termostat på radiator.
Les mer i kap. 4.2.

Anbefalt temperatur på dagtid er 20-22°.

Hva må du gjøre selv?
Både voksne og barn over 10 år bør gjøre seg kjent med hvor hovedstoppekran er montert slik at vannet raskt kan stoppes dersom det skulle oppstå en lekkasje.

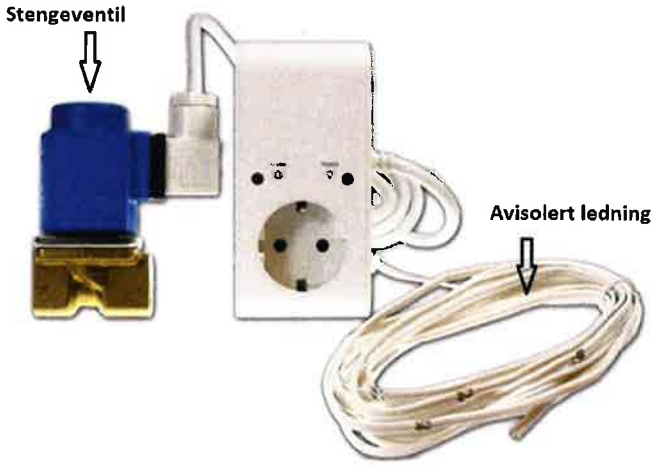
Vannsøl ved eller inne i fordelerskapet vitner om lekkasjer inne i veggen. Oppdager du vann skal du stenge hovedstoppekranen og kontakte rørlegger så snart som mulig.

Det anbefales også å stenge av vannet når man ikke er til stede. Hvis ikke dette skjer jevnlig bør man «trimme» hovedstoppekranen en gang pr. år for å hindre gjengroing.

Lekkasjevarsling

Det er plassert lekkasjevarsler i kjøkkenbenk. For at den skal registrere lekkasjer fra både vannrør og oppvaskmaskin er den utformet som en punktvis avisolert ledning som ligger langs overgangen mellom gulv og vegg. Det kan være ulike leverandører med litt forskjellig utforming. I tilfelle vannlekkasje sendes signal fra lekkasjevarsleren til stengeventil i fordelerskap (på/ved bad) som stenger vanntilførselen til kjøkkenet.
Varsler og ventil bør testes en gang pr. år eller iht. anbefaling fra leverandør. Bruk litt vann på en klut, og adapteren skal stenge vanntilførselen.

- Det vil lyse et grønt lys på boksen når alt er i orden (DRIFT)
- Ved lekkasje vil det skifte til rødt lys (ALARM)
- Magnetventilen vil automatisk stenge ved ALARM
- Ved alarm, lokaliser lekkasjen og evt. utbedre, før RESET knappen trykkes inn og setter vannet på igjen.
- Hvis den stenger og det ikke registreres vannlekkasje, prøv å tørk sensoren med tørr klut og deretter tilbakestill/RESET på adapteren. Hvis du ikke klarer å løse problemet selv, kontakt fagperson/rørlegger.



Det er ikke nødvendig med lekkasjevarsler på våtrom med vanntett golv og sluk.

Vannmåler

Det skal betales avgift av vannforbruk og for avløpsvannet.

Det er montert vannmåler i den enkelte leilighet, både på varmt og kaldt vann. Vannmåler blir elektronisk fjernavlest av kommunen.

4.4 Brannsikring

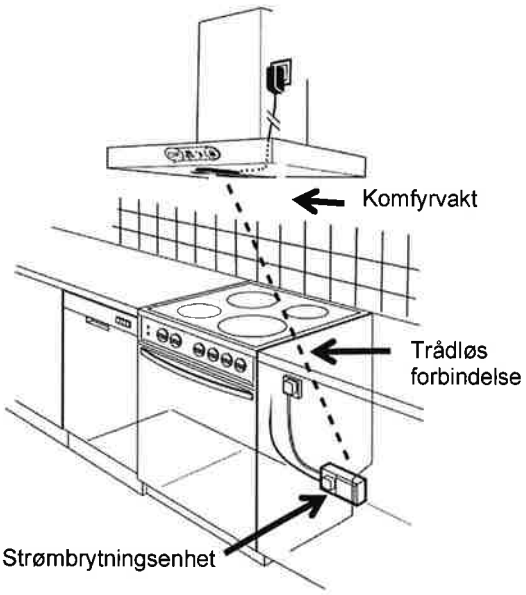
Komfyrvakt

Komfyrvakten er den lille hvite klossen som er montert på vegg mellom platetopp og avtrekkshette. Brukerveiledning ligger på FVD-minnepinne. Det anbefales at denne leses nøye før man starter å benytte platetoppen.

Komfyrvakten overvåker temperaturforandringer på komfyren. Ved for høy temperatur vil den gi alarm med lydsignal og blinkende varsellampe.

NB, ved «langtidskoking»:
Komfyrvakten overvåker også «ordinær aktivitet».
Maksimal innkoblingstid for komfyren er normalt 5 timer.
Maksimal innkoblingstid uten aktivitet er normalt 3 timer.
Hvis komfyrvakten kobler ut pga. liten aktivitet må man restarte for tilkobling igjen.

Vær observant på at den vedlagte betjeningsveiledningen også kan vise funksjoner som ikke er levert i boligen..



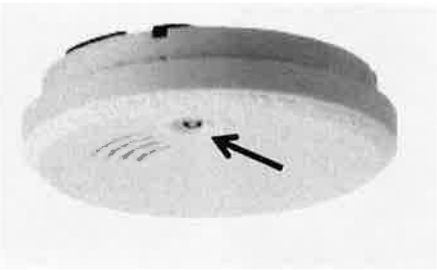
Røykvarsler.

Boligen er utstyrt med brannvarslere.

Varsleren er drevet fra nettspenning med batteribackup.

Rengjør med støvsuger en gang pr. år.

Om røykvarsler blir utløst i leiligheten, vil det være mulig å stoppe denne i løpet av 2 minutter ved falsk alarm. Etter dette vil hele bygget bli varslet, og alarm videreføres til 110-sentralen. Det er derfor viktig at man raskt tilbakestiller falske alarmer.



Avstilling av alarm gjøres på branntavle ved hovedinngang til bygget. Instruks henger tilgjengelig.

Slukkeutstyr, pulverapparat

Et pulverapparat er lett å ta med seg og fint å slå ned flammene med. Det kan brukes på alle typer branner. Det tømmes imidlertid på 10-20 sekunder.

Pulverapparatet bør iht. norsk standard NS3910 kontrolleres en gang pr. kvartal.

Sjekk at manometerpilen står på det grønne feltet. Vend apparatet opp ned for å hindre at pulveret klumper seg. Dersom du holder øret inntil beholderen skal du kunne høre at pulveret flytter seg. Sjekk at plomberingen er intakt og at det ikke er skader på apparatet.

Hvert femte år må pulverapparatet leveres inn til kontroll, og hvert tiende år til service. Kontroll og service må utføres av sertifiserte fagpersoner.

Slukkeutstyr, automatisk sprinkleranlegg

Det er levert automatisk sprinkleranlegg. Dette består av et rørsystem som er fylt opp med vann frem til sprinklerhodene i leiligheten.

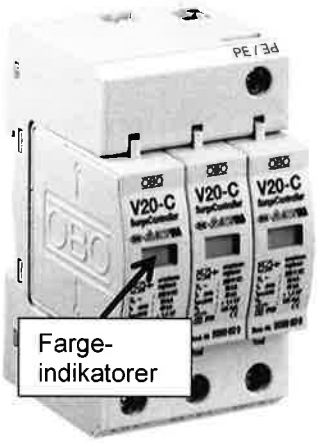
Leilighetens sikringsskap er utstyrt med hovedbryter. Denne kan brukes for å koble ut alle kursene i leiligheten.

Se nedenfor for beskrivelse av øvrige komponenter.

Overspenningsvern

Dagens utstyr i boligen inneholder mye elektronikk som er ømfintlig for overspenninger i nettet.

Anlegget er derfor utstyrt med et overspenningsvern som vil lede evt. overspenning til jord istedenfor å slippe den inn til utstyret i boligen.



Ved kraftige overspenninger, eller gjentatte overspenninger, kan overspenningsvernet bli defekt. Ved en senere overspenning vil det da ikke gi beskyttelse.

Alle overspenningsvern har derfor tre eller fire fargeindikatorer som varsler om det er defekt:

Grønt = OK

Rødt = Skal byttes.

Et defekt overspenningsvern skyldes overspenninger som blir påført utenfra, enten fra ustabilitet i strømforsyningen, eller som følge av tordenvær. Det er derfor sannsynlig at også naboene trenger å sjekke overspenningsvernet sitt.

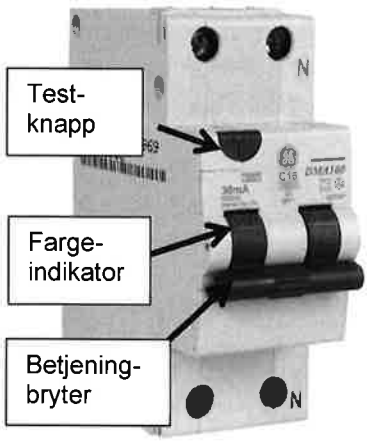
Et defekt overspenningsvern vil følgelig heller ikke være å regne som en reklamasjonssak.

Kontroller overspenningsvernet to ganger pr. år, i tillegg til etter tordenvær.

Du må imidlertid alltid sørge for å bytte overspenningsvernet når det viser rødt, ellers vil ikke utstyret i boligen lengre være beskyttet mot nye tilfeller av overspenning.

Jordfeilautomater på alle kurser

Alle kursene i sikringsskapet er utstyrt med en jordfeilautomat. Dette er en automatsikring og en jordfeilbryter som er bygd sammen som en enhet.



Se eksempel til høyre. Utseende og plassering av testknappen kan variere noe.

Disse betjenes ved å vippe betjeningsbryteren opp for å slå på kursen.

Jordfeilautomaten har en testknapp som brukes for å kontrollere om den fungerer som den skal. Når knappen trykkes inn skal jordfeil bryteren løse ut.

I tillegg er det en fargeindikator som viser status:

Rødt = På

Grønn = Av

Blått = Jordfeil

Alle jordfeilautomater skal testes to ganger pr. år:

1. Trykk på testknappen. Dette vil simulere en jordfeil.
2. Jordfeilautomaten vil da koble ut strømmen, betjeningsbryteren faller ned, og det blir markert jordfeil = blått.

trådløse nettet i boligen. Hvis du har mistet denne SMS-en, eller ønsker å endre på noe, kan du bestille ny SMS via kundesenterets internett-administrasjon, evt. kontakt kundesenteret på telefon.

Dekning/hastighet kan være påvirket av hvor i boligen man bruker nettverket i forhold til hjemmesentralens plassering. For å forbedre ytelsen kan du a benytte en egen router som du kobler til uttaket i stuen. Dette er beskrevet i bruksanvisningen. Man vil da få et nytt nettverk med den nye routerens ID og passord.

For ytterligere informasjon, se informasjon fra Altibox som ligger i leiligheten.

Ringeanlegg/døråpner og nøkler til hovedinngang

Leiligheten er utstyrt med ringeklokke fra inngangsdør. Denne kan låse opp inngangsdøren. Se brukerveiledning på FDV-minnepinne.

4.7 Andre installasjoner

Heis, brukerinformasjon

Drift og vedlikehold er styrets ansvar. Sameiet mottar egen FDV fra Schindler AS.

Heisen skal ha en tilsynsperson som er opplært til å evakuere folk ved en eventuell heisstans. Representant for sameiet har fått opplæring ved overlevering av fellesarealene i byggene.

Prosedyre for å utføre evakuering og nødbetjening av heisen finnes i heisens apparatskap som sitter på siden av øverste sjaktdør.

Nøkler til dette apparatskapet er oppbevart av sameiet.

Søppelhandtering

Avfallsdunker til husholdningsavfall er plassert ved innkjøring til garasje. Det er tre fraksjoner av avfall, og en liten og en stor dunk pr. fraksjon. For ytterligere informasjon se www.oeras.no.

Postkasse

Postkassen er plassert ved inngangsparti og hver boligeier mottar nøkkel til denne ved overtagelse. Rutine for postkasseskilt utarbeides av styret.

6 Dokument, div. annet

Byggetillatelser

Endringer på eiendommen, som for eksempel å bygge et gjerde eller glasse inn en terrasse/balkong vil i noen tilfeller krever byggetillatelse eller byggesøknad.

Kontakt sameiet, slik at du kan få hjelp med hva som gjelder.

Tegningsmateriell

Sameie mottar som-bygget tegninger ved overlevering av FDV-dokumentasjon.