

---

# SOLHELLINGA BORETTSLAG OG BOLIGSAMEIE



*Skisse/illustrasjon*



**SELVAAG**

*Vårt prosjekt nr 2273*

*År 2008*

*Adresse:*

*Jordstjerneveien 29A, B, C, D (Borettslaget)*

*Jordstjerneveien 29 E, F, G, H (Boligsameiet)*

*1283 Oslo*

---

## ***Innhold***

- 1. Forretningsfører og vaktmesterordning***
- 2. Adresseoversikt***
- 3. Generell informasjon***
- 4. Montasjeveiledning***
- 5. Avtrekksventilasjon***
- 6. Sanitærutstyr***
- 7. Fjernvarmeanlegg***
- 8. Parkettgulv***
- 9. Heis***
- 10. Underentreprenører og produktleverandører  
Farger, materialbruk for standard leilighet***

---

## ***1. Forretningsfører og vaktmesterordning***

### **Som borettslagets forretningsfører er engasjert:**

OBOS Eiendomsforvaltning as

Postadresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo

Telefon: 22 86 59 99

Telefax: 22 86 59 76

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Web.adresse: [www.obos.no](http://www.obos.no)

Organisasjonsnummer for borettslaget er 992 988 649.  
Gnr. 179, bnr. 102 Oslo.

### **Som boligsameiets forretningsfører er engasjert:**

Selvaag Forvaltning AS

Postadresse: Postboks 544 Økern, 0512 Oslo

Besøksadresse: Lørenvangen 22, 0580 Oslo

Telefon: 23 13 70 00

Telefax: 23 13 74 01

E-post: [forvaltning@selvaag.no](mailto: forvaltning@selvaag.no)

Web.adresse: [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no)

Organisasjonsnummer for boligsameiet oppgis senere.  
Gnr. 179 bnr. 103 Oslo.

Forretningsfører vil i samarbeid med as Selvaagbygg påse at sameiet har tilfredsstillende vaktmesterordning (gressklipping, snøbrøyting o.l.) frem til borettslaget/boligsameiet blir konstituert og ansvarlig styre valgt.

## ***2. Adresseoversikt***

Hus 7A Jordstjerneveien 29A og B

Hus 7B Jordstjerneveien 29C og D

Hus 7C Jordstjerneveien 29E og F

Hus 7D Jordstjerneveien 29G og H

Alle med postnummer 1283 Oslo.

---

### ***3. Generell informasjon***

#### ***Strøm- og fjernvarmeabonnement***

Entreprenøren har frem til overtakelsesdagen sørget for nødvendig varme i leiligheten. Ved overtakelse av leiligheten leses strømmåleren av og innsendes av Selvaagbygg. Fjernevarmemålerene i hver blokk leses av ved første innflytting. Kostnaden fordeles i henhold til leilighetsbrøken.

#### ***Oppvarming***

Til oppvarming av leiligheten, unntatt bad er det benyttet fjernvarme. Hver leilighet er utstyrt med termostatstyrte radiatorer. Termostatstyrte varmekabler er benyttet på bad.

#### ***Forsikring***

Bebyggelsen er fullverdiforsikret med huseierforsikring og bygningskasko i IF Skadeforsikring frem til konstitusjonsdato for borettslaget / boligsameiet. Dette inkluderer imidlertid ikke innbo og løsøre. Kjøper må selv bestille innbo- og løsøreforsikring før innflytting skjer.

#### ***Innflyttingsemballasje etc.***

Innflyttingsemballasjen o.l. skal kastes i container anvist av byggeledelsen. Kostnader i forbindelse med dette belastes borettslaget / boligsameiet.

#### ***Vaktmesterordning***

Entreprenøren kan ikke påta seg noen form for vaktmestertjenester som f.eks. snørydding/ gressklipping. Det henvises igjen til forretningsfører.

#### ***Utvendige arbeider***

Ved innflytting skal boligen være i funksjonsmessig stand. Imidlertid kan utvendig malingsarbeider, opparbeiding av grøntanlegg og asfaltering bli ferdigstilt senere, avhengig av årstid. Dette vil i så fall bli utført så snart det er praktisk mulig.

Utvendige markiser etc. kan ikke monteres før utvendig malingsarbeider er ferdig. Eventuelt tildekking av sådanne vil belastes beboeren.

#### ***Boder***

For alle typer av boder er det viktig å være klar over at fukt kan være tilstede eller vil kunne oppstå i perioder også lenge etter at overtakelse har funnet sted. Dette har sammenheng med skiftene klima, luftfuktighet, temperatursvingninger og er delvis årstidsbetinget.

---

Bodplan under garasjer i blokk B og C, som ikke er en integrert del av beboelsesarealet og derfor ikke har en tilsvarende romtemperatur og ventilasjon som beboelsesarealet, egner seg derfor ikke til oppbevaring av annet enn uorganisk materiale som for eksempel sykler, ski, hagemøbler og lignende. Organisk materiale som for eksempel tekstiler, papir og lignende vil ikke kunne oppbevares i slike boder uten at det vil være en viss risiko for dannelse av muggsopp.

Den anbefales at lagring i alle typer boder skjer ved at gjenstandene plasseres opp fra gulv og ut fra vegger og murgulv.

### ***Utekran***

Utekran er plassert ved siden av innkjørsel til garasjer. I vinterperioden med kuldegrader må disse stenges fra innvendig stoppekran. Stoppekran for disse kranene er lokalisert over garasjehimling i garasje med merket luke. Steng kranen i garasjehimling og la vannet få tømt seg ut av utekran for vinterstenging.

### ***TV, radio, telefon, bredbånd***

Vi leverer multimedia uttak ferdig montert i stuen for tilkobling av TV, radio, telefon og bredbånd. Videre er det gjort klart uttak på et av soverommene (hovedsoverom) i hver leilighet (tomrør med trekketråd) hvor en lett kan tilkoble seg de media en skulle ønske. For tilkobling bestilles dette via Get egen kontaktperson. Hver enkelt leilighet har media sentral plassert i leiligheten i et skap under sikringsskapet.

Her er ruter og linje lokalisert.

Get er Selvaagbyggs partner på distribusjon og administrasjon av TV, radio, telefoni og bredbånd ved Mortensrudhøyden.

Get startpakke for TV er inkludert i driftskostnadene. Bredbånd og telefoni må bestilles.

Informasjon fra Get vedlegges. Besøk også deres web side [www.get.no](http://www.get.no) for mer informasjon.

Kontaktperson hos Get for Mortensrudhøyden er Camilla Grimshei.

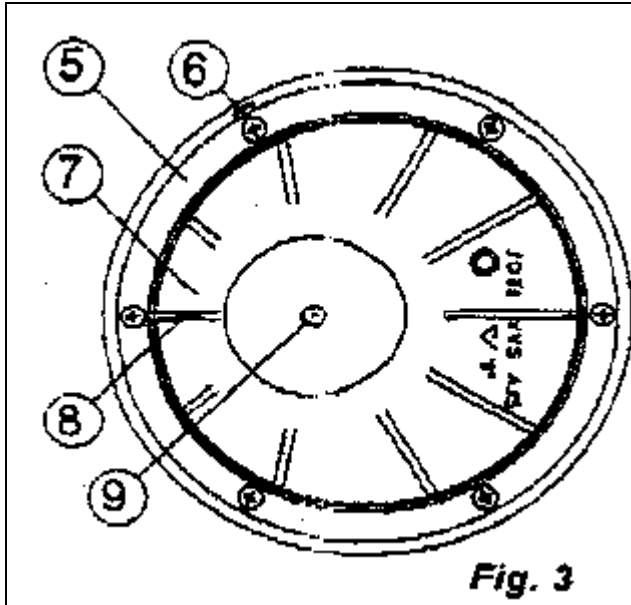
Tlf: 21 90 67 84

Mobil: 91 63 19 83

Email: [camilla.grimshei@get.no](mailto:camilla.grimshei@get.no)

## **Rengjøring av sluk**

Rengjøring av sluk bør utføres to ganger i året.



### **Joti sluk**

Joti sluk er montert på bad i dusjhjørnet

Sluket kan renses når risten er fjernet. Vipp opp med skrutrekker. Rør ikke den hvite klemringen med seks skruer. Utløpet kan renses etter at vannlåsen er fjernet.

Vannlåstrakt (7) trekkes enklest opp ved å stikke fingrene ned i trakten og ta tak under denne. Vannlåskoppen (9) trekkes rett opp. Montering i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass. Fukt gummiringen med vann, plassér trakten som vist på figur 3 med ribben rett mot bakre skrue og trykk ned – først i bakkant deretter rundt – til det stopper.

## **4. Montasjeveiledning**

### **Innfesting i bygningskonstruksjonene**

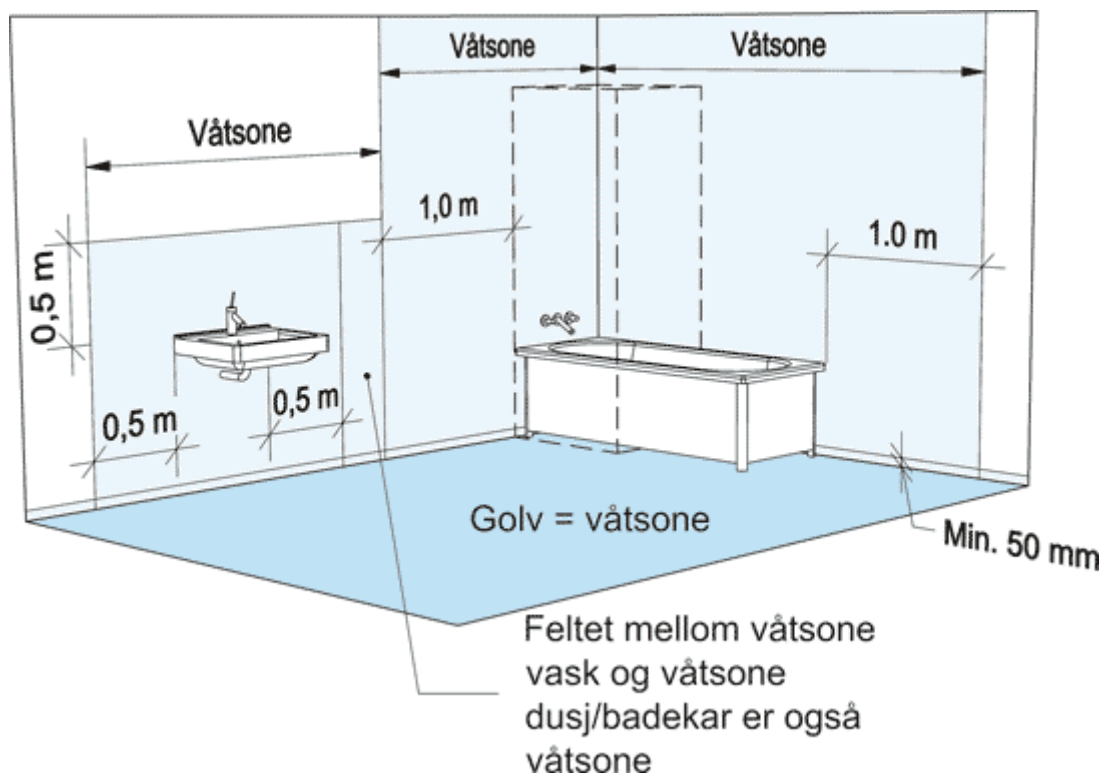
1. Innvendige vegger generelt: 13 mm gipsplater, unntak i bad/vask, der er det stålplate bak. Vegg som skiller stue/kjøkken mot bad/vask det er to lag gipsplater, 13 mm + 13 mm. Unntak der betongvegg utgjør vegg i innredet rom som sparkles.  
Ved oppheng/innfesting i lettvegger skal skruer/spiker gå maks 5 mm forbi platekledningens bakside for å unngå kontakt med elektriske ledninger og vannledninger.

## 2. Våtrom

I våtrom (bad/vask) er det smøremembran på gulv og vegger i henhold til gjeldene forskrifter. Membranen ligger rett bak flisene. Ved boring/ hulltaking i gulv/vegg vil membran perforeres og derved gi muligheter for vannskader. All boring og skruing i vegger forplikter kunde til å sørge for tetting i henhold til anbefalinger i våtromsnormen, det vi si at alle skruehull må sikres ved at silikon sprøytes inn i hullet før skrue settes inn. Det brukes et flisbor når man skal borre i flisen.

**Hulltaking i våtrom skjer på eget ansvar, og garantien vil bortfalle dersom skader på våtrom skyldes slik hulltaking.**

Se figur fra våtromsnormen for generell inndeling av våte og tørre sone på bad. Figuren viser minimumsmål.



Tegning i mål 1:50 nedfotografert vedlegges. Se vedlagt tegninger.

---

## **5. Avtrekksventilasjon**

### ***Avtrekksventilasjon***

Leiligheten er utstyrt med mekanisk undertrykksventilasjon med felles avtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekksviften er plassert på taket.

Styring av vifte skjer via bryterpanel på kjøkkenheten.

Luftmengden reguleres i kjøkkenheten. Friskluft tilføres leiligheten via ventiler i yttervegger og spalteventiler i overkant av vinduer, samt fordeling fra rom til rom via spalter i karmen på innerdører. Avtrekk fra hver leilighet føres i separat kanal over tak.

Spalter i vinduer / ventil i vegg må ikke stenges helt.

Den bør aldri slås helt av på grunn av grunnventilasjon i leiligheten.

**OBS:** Ettermontering av dører innvendig, må ikke stenge for luftsirkulasjonen som er forutsatt.

**Filteret i kjøkkenheten bør rengjøres en gang i måneden med varmt såpevann, eller i oppvaskmaskinen.**

Filteret må være helt tørt når det monteres igjen. Dersom ikke rengjøring utføres som foreskrevet vil ikke ventilasjonen av leiligheten fungere som forutsatt, og det kan oppstå fare for brann i gammelt matfett.

For drift og vedlikehold, se vedlegg for mer informasjon.

## **6. Sanitærutstyr**

### ***Stoppekran***

Gjør Dem kjent med hvor boligens stoppekran er plassert, og hvordan den skal betjenes.

### ***Kjøkken***

#### ***Blandebatteri i kjøkkenbenk***

Ett greps kjøkkenbatteri m/avstengningsventil for oppvaskmaskin.

Kran til oppvaskmaskinen er innebygget i benkebatteri med avstengningsmulighet over benken. Denne bør av sikkerhetshensyn åpnes og stenges for hver gang oppvaskmaskinen brukes.

#### ***Husbrannslange***

Boligen er utstyrt med husbrannslange som er merket i oppvaskbenk på kjøkken.

Husbrannslangen er utstyrt med egen stoppekran, og skal kun benyttes ved brann og det er viktig at denne ikke står under trykk annet enn ved brann. Husbrannslangen skal ikke benyttes til vanning av blomsterklasser eller lignede.



---

## ***Baderom***

### ***Blandebatteri dusj***

Det er levert Oras Oramix.

### ***Blandebatteri servant***

Det er levert ettgreps blandebatteri type Oras Safira 1010.

### ***Klosett***

Boligen er levert med veggmontert klosett, type Porsgrunn Bad 35195-01

### ***Dusjsone***

For at avrenningen i dusjsonen skal fungere tilfredsstillende, er det nødvendig med jevnlig rengjøring av sluket. For å hindre vannsøl ut på for store deler av gulvet, vil det være nødvendig å montere dusjvegg / forheng. Se montasjeveiledning.

## ***7. Fjernvarmeanlegg***

Bygget er tilknyttet fjernvarme fra Viken energi. Se [www.vikenfjernvarme.no](http://www.vikenfjernvarme.no)

## ***8. Parkettgulv***

### ***Parkett***

Det er lagt Upofloor Parkett – Nordic Eik RealLock med UpoTop lakk – 14 mm.

For videre informasjon vedrørende parkett bes det henvendes til as Selvaagbygg.

---

## **9. Heis**

Heisene er levert av Otis. Ved eventuell driftsstans ta kontakt med serviceavdelingen telefon kundeservice 22 70 75 75.

## **10. Underentreprenører og produktleverandører**

For at beboere lett skal kunne ta kontakt med riktig firma i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold, følger på etterfølgende sider en oversikt over de underentreprenører og hovedleverandører vi har brukt på feltet.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at beboere ikke har anledning til å tilkalle noen til reparasjoner eller servicearbeider for vår regning. Dersom en feil eller mangel ikke kan vente til ettårsbefaringen (se dette punkt i brosjyren "Velkommen til din nye bolig") ber vi Dem ta direkte kontakt med:

**as Selvaagbygg**  
**Kundeservice**  
**Postboks 544 Økern**  
**0512 OSLO**

**telefon 23 13 70 00**

**E-post: [kundeservice@selvaag.no](mailto:kundeservice@selvaag.no)**

Feil og mangler skal alltid meddeles skriftlig. Dersom andre firmaer enn de Selvaagbygg har brukt på feltet tilkalles, gjør vi oppmerksom på at vårt ansvar kan falle bort.

## 10.1. Adresseliste underentreprenører

<b>Fag</b>	<b>Firma</b>	<b>Adresse</b>	<b>Telefon / Telefax</b>	<b>Kontakt person</b>
Anleggsgartner- arbeid	ABT Anleggsgartner AS	3854 Nittedal	95 81 32 60	John Trondsen
Blikkenslager	M. Haug og Sønn	Steinerudveien 2 2270 Jaren	61 33 47 68	M. Haug
Elektriker	Østlandske Elektro AS	Tørkoppveien 10 1570 Dilling	69 23 63 30	Steinar Arnesen
E-verk	Hafslund ASA	Drammensveien 144 0277 Oslo	21 62 62 00	
Fliselegger / badestøp	Norac	Tollmoen Industriområde 2630 Ringeby	61 28 44 44	
Gulvbelegg	Malerservice AS	Per Krogs vei 4C 1065 Oslo	22 90 86 86	Bedri Zimberi
Fellesantenne- anlegg – Kabel- TV	Get	Maridalsveien 323 Postboks 4400, Nydalen 0403 Oslo	21 90 67 84/ 91 63 19 83	Camilla Grimshei
Heis	Otis AS	Strømsveien 258 0668 Oslo	22 70 75 00	
Kjøkken	Norema AS	Skårersletta 43 1473 Lørenskog	61 31 83 00	Elisabeth L. Møller
Maler	Malerservice AS	Per Krogs vei 4C 1065 Oslo	22 90 86 86	
Rekkverk, gjerder og inngangspartier	JotneAnkers AS	Flatebyveien 1 1792 Tistadal	62 21 73 50	
Rørlegger	Mercur VVS	Ole Deviks vei 46 0668 Oslo	23 17 29 30	Olav Rosenlund
Garasjehimling	Selvaag-Bygg	Lørenvangen 22 0512 Oslo	23 13 70 00	
Taktekker	Protan Tak AS Oslo	Postboks 513 Økern 0580 Oslo	22 88 90 10	
Ventilasjon	Storm Klima As	Midtveien 8 1526 Moss	69 26 65 00	

## 10.2. Produktleverandører

<b>Materialer / Produkter</b>	<b>Leverandør</b>	<b>Adresse</b>	<b>Telefon</b>
Baderomskabin	Norac AS	Tollmoen Industriområde 2630 Ringebu	61 28 44 44
Bod-/nettingdører	Team Bygg AS	Brokkenhusgrenda 10 1404 Siggerud	64 86 54 14
Dørvidere	Nibu AS	Industriveien 3 3440 Spikkestad	31 29 75 75
Garderobeskap	Linn Bad AS	Industrivegen, 6983 Vik i Sogn	57 69 80 00
Gerikter / utforing og fotlister	Parlis AS	Ole Devigs vei 26 0666 Oslo	23 39 01 00
Gipsplater	Norgips Norge AS	3060 Svelvik	33 78 48 00
Innerdører og Ytterdør	Swedoor JELD-WENAS	Gjerdrums vei 10D 0484 Oslo	22 02 72 00
Isolasjon	Rockwool AS	Nydalsveien 21 0484 Oslo	22 02 40 00
Lekeutstyr	Sauland Lek og Sikkerhet AS	Postboks 2412 3003 Drammen	32 26 96 00
Låssystem	Trioving AS	Varnaveien 32A 1523 Moss	69 24 52 00
Overlyskuppel	ACO Nordic AS	Eternitveien 30 3470 Slemmestad	66 98 74 50
Parkett Parkettunderlag	ParkettPartner AS	Strandvegen 16, 2380 Brumunddal	62 35 07 30
Planter	Gaarder Planteskole	Kongenveien 65 1430 Ås	64 94 02 78
Postkasser	Stansefabrikken Products AS	Cecilie Thoresens vei 9 1153 Oslo	23 03 11 10
Røykvarsler	Thermax AS	Per Krogs vei 1065 Oslo	09110
Ståldører	Daloc Norge AS	Bedriftsveien 8 4345 Klepp Stasjon	51 77 00 40
Skilt og husnummer	Botneskilt AS	Olav Duuns vei 17 3080 Holmestrand	33 06 66 06
Sparkelmasse	Rescon Mapei AS	Karihaugsveien 89 1036 Oslo	22 21 55 00
Trelast	Byggmakker Norgros Handel	Nyhavn 1-2 5042 Bergen	55 33 32 00
Vinduer / vindusdører	NorDan AS	Postboks 83, 4465 Moi	51 40 40 00
Ventiler	Flexit AS	Televeien 15 1870 Ørje	69 81 00 00

## 10.3 Farger, materialbruk for standard leilighet.

<b>Rom</b>	<b>Himling</b>		<b>Vegg</b>	
	Farge	Glans	Farge	Glans
Stue, kjøkken, entre, gang, soverom	Scotte 3 Beckers	03	S-0502-Y brukket hvit	07
Bøttekott / Kott	Scotte 3 Beckers	03	S-0502-Y brukket hvit	07
Bad			Veggflis Willeroy og Boch 1171-TW 02 20x20 cm Gulvflis: Vogue In Grigio Tørt område 20x20 cm Dusj 10x10 cm Step i dusj 10x20 cm	

Leverandør av maling: Beckers, Stanseveien 25, 0976 Oslo.  
Telefon 22 80 32 90. Telefax 22 80 32 91.  
E-mail: [butikken.kaldbakken@tikkurila.no](mailto:butikken.kaldbakken@tikkurila.no)

**Renhold innvendig malte overflater.**  
Nymalte flater skal ikke vaskes før det er gått 3-4 uker. (Herdetid for produktet).  
**Vask av malt flater:**  
PH verdien i vaskemidlet må ikke overstige PH 9. Les bruksanvisning og emisjonsdokument for vaskemidlet.  
Ved daglig renhold skal temperaturen være <+30 grader C.  
Vask/rengjøring utføres slik at det ikke gir glansskjolder. Bruk av vaskemiddel m/slipemiddel skaller overflaten.  
Vask/rengjøring utføres etter skjønn. Produktet reduseres ved stor renholdsbelastning.

### **Listverk:**

**Gulvlister** er levert i MDF – parkettlist, eik foliert, dimensjon 8 x 15x45 millimeter. Listene er behandlet med en 2-komponent syreherdene klarlakk.

**Karmflister** rundt dører og vinduer er levert av MDF, dimensjon 12x56 millimeter på topp gerikter og dimensjon 16x56 millimeter for side gerikter.  
Hvitmalt i farge NCS S 0505-Y.

---

***Fliser:***

Som standard leveres hvit glatt veggflis 20 x 20 cm og på gulv grå 20 x 20 cm, i nedsenk dusjsone 10 x 10 cm.

**For ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt med oss:**

as Selvaagbygg

Postadresse: Postboks 544 Økern, 0512 Oslo

Besøksadresse: Lørenvangen 22, 0580 Oslo

Telefon sentralbord: 23 13 70 00

Telefax: 23 13 74 01