



BRUKERVEILEDNING

Harbitz Torg

Leietaker:

Møller Eiendom

Innhold

1. Informasjon om tekniske bygginstallasjoner
2. Nødinformasjon
3. Energi- og miljøstrategi
4. Vann
5. Transport
6. Retningslinjer for materialer og avfall
7. Hensyn å ta ved ominnredning/ommøblering
8. Rapporteringsbestemmelser
9. Opplæring
10. Lenker og referanser
11. Generelt
12. Tegninger-orienteringsplaner

1. Informasjon om tekniske bygginstallasjoner.

a) Brukere

Alt av innstilling og justering av sentralinstallasjoner for ventilasjon, varme og kjølig må tas gjennom driftsavdeling for bygget. VVS tekniske hovedanlegg er tilknyttet byggets SD-anlegg. (Sentralt Driftskontrollanlegg). Romstyringer er tilknyttet KNX anlegget som også er tilknyttet byggets SD-anlegg. (KNX er et system for å binde sammen komponenter for styring av bl. a. belysning, solskjerming etc. i ett system).

I møterom er det lokal bryter for overstyring av automatikk for solskjerming av vinduene. NB! Automatikken sørger også for å sikre persiennner og screens mot skader ved vind. Det betyr at selv om det er solpåvirkning, kan disse gå opp. Overstyring vil da ikke være mulig.

Persiennestyring er et klimatiltak, og ikke nødvendigvis et komfortiltak. Det kan forekomme dager, spesielt vår og høst, hvor persiennner/screen ikke går ned selv om det er sol ute. Det skyldes at solstyrken disse dagene er under de satte grenseverdiene. På vinduene mot atriet er det montert elektronisk skjermingsfilm. Disse styres individuelt i hvert rom med fjernkontroll. Tilsvarende film er montert på ett møterom i hver av etasjene 6, 7, 8, 9 og 10. NB! Se FDV for rengjøring av elektronisk film. Feil rengjøring kan skade filmen.

Det er montert aktive tilluftsventiler. Disse regulerer selv pådraget av luftmengden, enten ved tilstedeværelsesgiver eller temperatur. Ved stigende romtemperatur øker luftmengden. Romtemperaturen heves eller senkes 2 grader i forhold til børverdien, for å spare energi ved fravær.

Ventiler må ikke tildekkes.

Det er plassert fire overtidsbrytere i hver etasje som vil sørge for ventilasjon i benyttede områder ved behov utenfor predefinert driftstid.

Allmenbelysning er styrt av tilstedeværelse. Det er brytere for lokal overstyring i møterom, kantine og resepsjon.

Hovedheis i byggets midtre del består av 3 personheiser og en vareheis som går fra plan U1 til plan 10 og én vare-/personheis som går fra plan U1 til plan 11. I tillegg er det en heis i byggets nordvestre del (plan U1-10) og to heiser i søndre del (plan U1-8). Ved strømbrydd vil heisene gå til nærmeste etasje og åpne dørene. Ved utløst brannalarm vil det ikke være mulig å benytte heisene.

b) FM (driftsteam)

SD-anlegg er plassert i vaktrom bak resepsjonen i 1. etasje Felt C.

KNX værstasjon, plassert på tak, har følgende funksjoner:

Registrering av: Solhøyde, solvinkel, vind, vindretning, trykk, fuktighet, nedbør, temperatur.

Ved behov for solskjerming når KNX-anlegget ikke senker utvendige persiennner/screens, må det vurderes montering av innvendig blendingsgardiner.

Se FDV kap. 237

Det er installert i alt 15 ventilasjonssystem i bygget. Anlegget forsyner bygget med klimatisert luft og har en kapasitet på 338200 m³/h.

Anlegget er bygd opp med mulighet for varmegjenvinning, kjøling og varme. Dette for å kunne tilfredsstille krav til både temperatur og luftmengder på en energioptimal måte.

Se FDV kap. 36 Luftbehandling og 37 Luftkjøling.

Det er benyttet LED lyskilder på samtlige armaturer i anlegget. Alle med elektronisk forkoblingsutstyr for energisparing og forlenget levetid. Armaturene er høyfrekvente og har fargegjengivelse min. Ra 90 og fargetemperatur 4000K.

Det er utarbeidet egen armaturliste som angir spesifikk armaturtype i det enkelte rom. Alle armaturtyper er gitt en egen kode, og under komponentinformasjon ligger det spesifikk informasjon om den enkelte armaturtype.

Det er benyttet KNX/Dali grensesnitt for dimmbare armaturer. Rom som ikke har dimmbare armaturer styres av Av/På. Utelys styres via KNX værstasjon. All kommunikasjon mellom detektorer, brytere, dimmere og releer skjer via KNX-bus. Alle typer tekniske rom, sprinklersentral, varmesentral, ikt, hovedtavle og AV-rom er styrt av konvensjonelle brytere.

Se FDV kap. 442.01

Heisene skal ha all service og vedlikehold utført av kyndig personell. Unntatt herfra er vask. Leverandør av heiser er Uniheis AS.

Heis CC01 (ved trapp C) og CD01 (ved trapp D) er brannmannsheiser.

Løfteplattformer er levert av TKS Heis AS.

Se FDV kap. 62

2. Nødinformasjon

a) Brukere.

Rømningsplaner med oversikt over nødutganger, manuelle brannmeldere og brannskap er montert ved trapperom og enkelte steder i sosiale soner. Orientér deg i bygget for å gjøre deg kjent med nærmeste rømningsvei.

Det er montert lysende skilt som viser vei til nødutganger.

Bygget er sprinklet og i tillegg er det montert brannslanger flere steder i bygget.

Ved utløst brannalarm vil det bli gitt informasjon via talevarslingsanlegg.

Det går automatisk melding til brannvesenet.

Det er også benyttet flash light for optisk varsling.

GENERELL BRANNINSTRUKS

VARSLER

Trykk inn brannmelder. Ring brannvesenet: 110

REDDE

Forsøk å redde personer som er i fare.

SLOKKE

Forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

RØMME

Benytt korteste fluktrute. Registrer deg på angitt møteplass.

Telefonnummer ved øyeblikkelig medisinsk hjelp: 113

Telefonnummer til Oslo legevakt: 116 117

Nødnummer til politi: 112

b) FM (driftsteam)

Brannalarmanlegget kan betjenes fra tablåer, som er plassert i rom C01C08 og B01B21.

Brukerveiledninger for brannsentral og tablåer finnes som egne brosjyrer.

Det er to oppstillingsplasser for brannbil ved hhv. Torg T1 og Torg T2. Det er montert opp skilt på fasaden. Det er viktig at det alltid er fritt for hindringer på, og inn til, disse plassene. Senkepullertene ved innkjøringene styres fra vaktrommet bak resepsjonen.

Kan også styres med «Oslonøkkel» av brannvesenet. Se FDV kap. 542.01

3. Energi- og miljøstrategi

a) Brukere

Bygget oppfyller kravene til BREEAM Excellent ver. 1.1 2012 og energiklasse A med oppvarmingskarakteren grønn. Kontorbygget tilfredsstiller også kriteriene for Lavenergibygg i hht. NS 3701.

Som beskrevet under kapittelet om tekniske bygginstallasjoner, er det installert automatiske systemer for styring av varme, luft, lys og solskjerming. Systemene styres av tilstedeværelse og av sol- og værforhold. Det benyttes fjernvarme til oppvarming. Fraluft fra ventilasjonsanlegget benyttes til oppvarming i kjeller.

b) FM (driftsteam)

Bygget er oppført i hht. TEK 2010:2016 og oppfyller krav til energimerke A med oppvarmingskarakter grønn samt lavenergibygg i hht. NS 3701. Netto spesifikt energibehov (TEK beregning) er beregnet til 96,3 kWh/m² og rammekravet i TEK er 115 kWh/m². Bygget er trykktestet og målt lekkasjetall er på 0,6 luftskifter pr. time ved 50 pa undertrykk.

Justering av settpunkt gjøres over SD-anlegget i vaktrommet bak resepsjonen i 1. etasje Felt C.

Se FDV kap. 562.01 og 564.01

Bygget har eget energimålingssystem (EOS) som registrerer forbruket. Alle leietakerarealer har egen måler for forbruk av energi. Plassering av målerne fremkommer i skjema EB-560-70-O-002.

Se FDV.

4. Vann

a) Brukere.

For å minimalisere vannforbruket er det montert sparekraner i alle toalettrom, dusjer og garderober. Det er også montert vannklosetter med 3 og 6 liters knapper for spyling.

Som en del av lekkasjesikring, er det montert et system som setter trykk på vannet kun ved tilstedeværelse. Virker sammen med lyset.

b) FM (driftsteam)

Hovedstoppekran er plassert i energisentralen rom BU2T40.

Alle hovedkurser og rør ut av sjakter er påmontert stoppekraner.

Det er etablert vannmåler for vannforbruket på hele bygget. Vannforbruket overvåkes fra byggets driftssentral. Det er også etablert egne vannmålere for mindre, spesifikke områder så som kantinekjøkken, leietakere o.l.

Det er montert et automatisk vanndeteksjonssystem som ved lekkasje stenger vanntilførselen i detektert sone. Det sendes signal til overvåkningssystem plassert i driftssentral.

Se FDV kap. 310.01

Reguleringsventil varmtvann er stilt til 55°C og skal ikke endres. Denne reguleres av egen regulator montert ved varmeveksler i teknisk rom BU2T40.

Det er sirkulasjonsledninger for varmt forbruksvann i hele anlegget for å sikre mot spredning av Legionella.

Legionellasikringsutstyr er plassert lokalt ved utsatte områder og må aktiveres manuelt av driftspersonell.

Egen varmtvannsberedere for 75°C legionellaspyling av garderobe U1 er plassert i rom CU1A46.

Egen varmtvannsberedere for 75°C legionellaspyling av Terapibad er plassert i rom B01B51.

Se FDV kap. 310.01

Det er montert utvendige hagekraner for vanning av planter i alle uteområder inkludert terrasser. Vanning utføres ved behov.

For styring av vann i bekk er det montert pumpekar med filtrering i rom BU1T34.

Pumpene styres via eget styreskap montert på veggen i samme rom. Timer styrer når bekken starter og stopper. Se egne rutiner for avstengning og tapping om høsten og oppstart om våren.

Se FDV kap. 738.01.

Teknisk rom for isbanen er i rom CU1D17A. Styring via SD-anlegget.

Se FDV kap. 735.01.

5. Transport

a) Brukere

Det er 416 sykkelparkeringsplasser i U1. For tilgang kontaktes resepsjon: 48 18 70 00

Det er 36 ladestasjoner for el-sykler.

Det er egen vaskeplass for sykkel rett innenfor døren til sykkelparkeringen. Der er også trykkluft for fylling av dekk.

I tilknytning til sykkelparkeringen er det garderober og dusjer. Garderobeskap har elektroniske låser som styres av ditt adgangskort, når dette er aktivert for dette.

Det er også et eget tørkerom.

I kort avstand fra garderobene er det tilgang til heiser og trapper oppover i bygget.

Det er muligheter for parkering av bil i kjelleren. Søknad om plass rettes til Cathrine

Gram: 95 80 58 52

Det er 71 antall parkeringsplasser og 71 plasser for el-billading.

All varelevering skal skje til varemottak i plan U2.

Port mot Harbitzalléen er lukket i tiden 23.00-06.00.

Området rundt bygget er avstengt for kjøreadkomst med senkbare pullerter. Ved spesielle behov for å kjøre inntil bygget må dette avtales med resepsjon på tlf: 48 18 70 00

Nærmeste togstasjon er Skøyen stasjon. Ca. 6 min. gangtid.

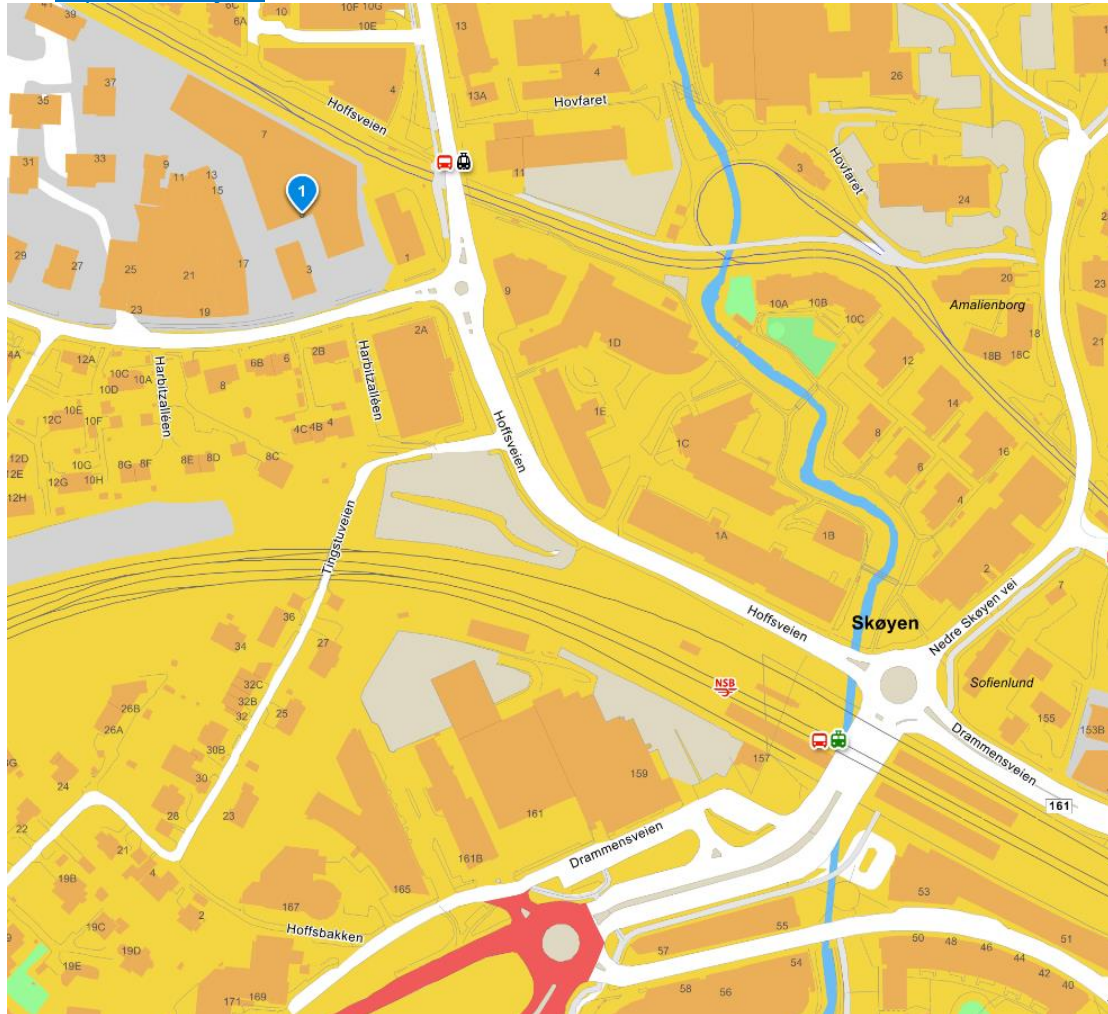
Nærmeste trikkeholdeplass er Hoff. Ca. 2 min. gangtid.

Nærmeste bussholdeplass er Hoff. Ca. 2 min. gangtid.

Det er også bussholdeplass ved Skøyen stasjon.

<https://ruter.no/reiseplanlegger>

<https://www.vy.no>



b) FM (driftsteam)

Sykelstativer bør vaskes med mildt såpevann, og sammenføyninger og fester bør kontrolleres og etterskrues to ganger i året.
Se FDV Kap. 279.01-021 og 022.

6. Retningslinjer for materialer og avfall.

a) Brukere

Det er plassert bøtter for kildesortering av avfall i skuffer i avdelingskjøkkeninnredningene. Det er oppgitt på skuffene hvilke og hvor de forskjellige fraksjoner skal kastes. I tillegg er det beholdere for papiravfall i kopirommene.

For bygget i sin helhet sorteres det i totalt 13 fraksjoner. Avfallsrommet er lokalisert i U2.

b) FM (driftsteam)

Møller Skøyen Eiendom har samarbeid/rammeavtale med Franzefoss Gjenvinning AS for henting av avfall.

Avfallsrommet er plassert ved nedkjøringsrampe i U2.

Følgende avfallsfraksjoner skal samles inn i bygget og leveres godkjent mottak:

Matavfall, Bølgepapp, Papir, Glass/metall, Porselen, Hardplast, Mykplast, EE avfall, Lysstoffrør/lyspærer, Frityrfett, Fettutskiller, Restavfall, Småbatterier.

Det er lagt opp til følgende tømmefrekvenser:

6 stk. matavfallbeholdere 140 ltr. tømmes 1 gang i uka

2 stk. beholdere til glass/metall 660 ltr. tømmes 1 gang i uka

1 stk. fat til frityrfett 200 ltr. tømmes på anrop

1 stk. bur til hardplast tømmes på anrop

1 stk. bur til mykplast tømmes på anrop

Resterende fraksjoner tømmes på anrop

7.Hensyn å ta ved ominnredning/ommøblering

a) Brukere

Møbler og innredning skal i første omgang gås gjennom med arkitekt og/eller innredningsarkitekt med tanke på plassering. Deretter er det viktig at eventuell ommøblering ikke kommer i konflikt med brannstrategi, ventilasjoner og lys/varmeinnslipp.

b) FM (driftsteam)

All ny innredning og produkter må forhåndsgodkjennes med tanke på Breeam kravene i henhold til A20-listen over forbudt stoffer og Hea9 Forurensning av innemiljø. Alle produkter og materialer burde være svanemerket, ha eu-blomsten eller ha ECO-stempel. Det må kontrolleres opp mot brannplanene i FDV omkring plassering av ny innredning ift evt. brannkrav til møbler i en branncelle/rømningsvei, føringsvei/landing branngardin etc.

8.Rapporteringsbestemmelser

a) Brukere.

Ved eventuelle spørsmål eller videre hjelp kontaktes byggets driftsteam på telefon 48 18 70 00

eller mail: resepsjon@harbitztorg.no

b) FM (driftsteam)

For rapportering/henvendelser til leverandører/installatører av utstyr og tjenester finnes kontaklinformasjon/firmaregister i FDV-dokumentasjonen.

9.Opplæring

a) Brukere.

Opplæring innen byggets forskjellige systemer og rutiner er gitt til driftsteamet før bygget ble tatt i bruk. Byggets funksjoner ivaretas av driftspersonalet.

b) FM (driftsteam)

Ved behov for nærmere instruks for ivaretagelse av alle byggets funksjoner, vil denne informasjonen være å finne i FDV-dokumentasjonen. Her finnes også et firmaregister med kontaktopplysninger til de forskjellige leverandører og installatører dersom det oppstår behov for mer utførlig veiledning/opplysninger.

10.Lenker og referanser

a) Brukere.

Driftsteam tlf: 48 18 70 00 mail: kyma@harbitztorg.no

Resepsjon tlf: 48 18 70 00 mail: resepsjon@harbitztorg.no

Kantine tlf. 48 18 70 00 Mail: sitemanager@harbitztorg.no

Offentlig transport: <https://ruter.no/reiseplanlegger> <https://www.vy.no>

b) FM (driftsteam)

Se FDV-dokumentasjonen og adresseliste/firmaregister.

11.Generelt

a) Brukere.

Bygget er oppført i 2020 og er klassifisert som BREEAM Excellent i hht. BREEAM NOR 2012.

Informasjon om BREEAM-sertifisering finner du her:

<https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-nor/>

For mer informasjon henvises til byggets driftsteam.

b) FM (driftsteam)

For mer informasjon henvises til byggets FDV.