

Boligbok



Rør- og våtromsrehabilitering i Lutvannkollen borettslag 2019-20

1 Generelt

1.1 Innledning

Badene i Lutvannkollen borettslags blokkbebyggelse er modernisert i perioden januar – desember 2020. Kontrakten med borettslaget er basert på en tilbudsbeskrivelse og NS 8407, totalentreprise. Partene i kontrakten er Sans Bygg AS og Lutvannkollen BRL. Det er 5 års reklamasjonsrett på kontraktarbeidene. Varer og tjenester som er fakturert direkte til beboer følger gjeldende lovverk. Dette notatet erstatter ikke andelseiers egenerklæring ved salg. Andelseierens egne utførte arbeider på bad og kjøkken kan medføre at reklamasjonsretten ikke gjelder.

1.2 Byggesak

Byggherrens prosjekt- og byggeledelse	Totalentreprenør
Norconsult AS ved Svend Haugen	Sans Bygg AS ved Marcin Socki
Vestfjordgaten 4	Nils Hansens vei 2
1338 Sandvika	0667 Oslo

Sans Bygg AS er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Norconsult AS er ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring våtrom. Byggesaken kan søkes opp på:
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>

For å søke opp byggesaken taster du inn adressen for oppgangen du bor i. Arbeidene er prosjektert etter teknisk forskrift (TEK 10) med noen avvik knyttet til eksisterende bygning og tekniske anlegg. Byggebransjens våtromsnorm er benyttet med noen avvik.

1.3 Dokumentasjon

Alle andelseiere har mottatt en beboermappe, ordrebekreftelse for private valg, og samsvarserklæring over elektriske arbeider. Beboermappen beskriver hva som er utført og den har en bruksanvisning for badet. Tilvalg og fliser er angitt i ordrebekreftelsen. Samsvarserklæringen dokumenterer de elektriske arbeidene som er utført. Styret i borettslaget har mottatt en komplett drifts- og vedlikeholds instruks som inneholder detaljerte tekniske opplysninger om arbeidene og produktene som er brukt.

2 Arbeidets omfang

2.1 Rivearbeider

Eksisterende overflatebelegg ble fjernet på vegger og gulv. Alle gamle rør ble fjernet. Eksisterende ventilasjon ble opprettholdt. I de fleste tilfeller ble sidekanal fra opprinnelig WC fjernet.

Boligbok

2.2 Oppbygning

2.2.1 Baderomsgulv

Bygget opp med nytt sluk (Purus K), overliggende membran (Schönox 2-K-DS), isolasjonslag (XPS), varmekabler (Nexans Extreme) og påstøp (Weber baderom). Det er benyttet vanntett lag på sjaktbunn (Schönox 2K-DS).

Overflatelag er varierende etter andelseiers valg.

Flisvalg kommer frem av andelseiers bestillingsskjema.

Standard flisfug er lys grå (Schönox SB Flex)

Standard mykfug er lys grå (Schönox AS)

2.2.2 Vegger

Bygget opp med nyeplatelag på eksisterende stendere. Eksisterende skjevheter er ikke rettet opp, men planheten er ivaretatt av våtromsplater direkte på stendere. Veggene er belagt med smøremembran (Schönox HA).

Overflatelag er varierende etter andelseiers valg.

Flisvalg kommer frem av andelseiers bestillingsskjema.

Standard flisfug er lys grå (Schönox SB Flex)

Standard mykfug er lys grå (Schönox AS)

2.2.3 Himling

Det er nedsenket gipshimling i alle baderom. Himlingen er malt med produkter fra Beckers. Farge NCS-0502Y (Beckers våtromstack, glans 20).

2.2.4 Dør

Andelseiere kunne velge mellom å tilpasse eksisterende dør eller få montert en ny. Standard dørvalg (Swedoor Easy GW).

2.2.5 Sanitærutstyr

Alt sanitærutstyr utover vegghengende WC var andelseierens egen bestilling. I standardløsningen inngikk kun vegghengende WC skål og sete.

WC og sete (Ifø sanitær, men solgt under navnet A-Collection WC Lux) og sete; Pressalitt 724)

2.2.6 Rørinstallasjoner

Vann- og avløpsrør er skiftet frem til bad og kjøkken. Varmtvann sirkuleres for å gi kortere ventetid på varmtvann. Det er innbygningsbrakett for vegghengende skål (Teceprofil). Denne er skjult med en innkassing fra gulv til tak. Under WC skålen er det et hull i flisene som fungerer som lekkasjevarsler. Rørfordelingsskap er plassert i innkassing over vegghengt klosett. Dimensjon er ca.45x45cm. Skapet er hvitlakkert. Nye stoppekraner er plassert i rørfordelingsskap og i midtleiligheter også i kjøkkeninnredning. Skjulte vannrør er av type Pexrør (Roth 15 mm rør i rør) og synlige vannrør til utstyr på badet er levert som forkrommete kobberør. Sluket (Purus K) er flyttet inn i dusjsonen og er plassert på forskjellige steder avhengig av andelseierens bestilling.

I kjøkken er det montert en automatisk vannstoppventil (Waterguard) som skal kunne reagere på vannlekkasjer ved å stenge vannet automatisk. Ventilen har en følerledning som ligger i kjøkkenskap, under kjøkkenbenk, under oppvaskmaskin, og eventuelt inn i rørsjakt.

2.2.7 Ventilasjonssystem

Ventilasjonsanlegget er av type mekanisk avtrekksventilasjon. Ventilasjonssystemet er ikke berørt av prosjektet, men det er skiftet avtrekksventiler på bad. Disse er plassert på vegg.

2.2.8 Elektro

Det er levert en ny kurs til badet og en ny kurs til kjøkken. Nye kurser har fått egne kombiautomater i sikringskap (GE). Det er også levert varmekabler (Nexans Extreme). Utenfor bad er det plassert en effektregulator for varmekabler (Comfortemp 740 Eco).

3 Drift og vedlikehold

3.1 *Baderomsgulv og vegger*

Rengjøring av fliser utføres regelmessig med PH-nøytrale vaskemidler (PH-6,5-7,5) for eksempel kan Ajax benyttes. Grønnsåpe må ikke benyttes. Det er viktig med regelmessig vask for å unngå å måtte bruke sterke rengjøringsmidler. Flisleverandør leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Silikonfuger: Fugemassen er innsatt med soppdrepende midler, men disse svekkes over tid. Det er derfor viktig med regelmessig rengjøring med Ajax eller tilsvarende. Etter vask kan fugene tørkes med Klorinfortynning for å fjerne mikroorganismer.

Vi anbefaler at håndklekroker som skal settes opp er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Skal du bore, så anbefales det å bore i flisfugene og benytte plastplugg f.eks. 5,5 x 50mm og syrefaste VVS-skruer. Alle hull og plastplugg skal fylles med sanitærsilikon før skruen settes inn. Innkassingen med vegghengt klosett og/eller rørstammer er lite egnet til å feste utstyr i og vi anbefaler at dette ikke gjøres.

NB! Man må aldri borre eller feste noe i gulvet eller nederste flisrad på veggen

3.2 *Himling*

Malte gipsplater vaskes med fettløsende vaskemidler som for eksempel Ajax. Bruk aldri sprit eller sterke organiske løsningsmidler. Skyll med rent vann. Luft ut etter rengjøring. Dersom det er behov for å male over flekker, eller tilsvarende må det benyttes samme type maling som er brukt i prosjektet.

3.3 *Dør og listverk*

For rengjøring av malte flater bruk mildt såpevann. Vask med sterke eller grove vaskemidler kan gi skjolder. Ved daglig renhold skal temperaturen være < +30° C. Vask/rengjøring utføres slik at det ikke gir glansskjolder. Bruk av vaskemiddel med slipemiddel skader overflaten. Dersom det er behov for å male over flekker, eller tilsvarende må det benyttes samme type maling som er brukt i prosjektet. Beckers Snickerifinish glans 40.

Det er viktig at man ikke plasserer noe i spenn på hengselsiden for å holde døren oppe. Dette vil ødelegge døren og/eller hengselen.

Fettflekker, skokrem og lignende bearbeides med mildt oppvaskmiddel direkte på en ren og fuktig klut. Sterkere løsningsmiddel må ikke anvendes. Umiddelbart etter rengjøring skal overflaten alltid tørkes av. Baderomsdøren skal tørkes av etter bading/dusjing, slik at ikke kondensvann setter seg i underkant av døren. Døren kan rengjøres med grønnsåpevann.

3.4 Sanitærutstyr

OBS! All innfestning av utstyr som utføres etter overtagelse av leiligheten skjer for andelseiers risiko. Finerte og massive overflater er mer eller mindre porøse. Vær derfor sparsom med vann ved rengjøring. Bruk en lett fuktet klut, og tørk over med en godt oppvridd klut. Bruk vanlig flytende rengjøringsmiddel som er skånsom mot overflatene. Unngå skuremiddel eller andre preparater som inneholder slipemidler eller ammoniakk. Bruk aldri thinner eller lignende for å fjerne flekker.

Baderomsmøbler utsettes naturligvis for mer fukt enn møbler i andre rom i leiligheten. Baderomsmøbler er tilpasset for baderom og utført i fuktmotstandige materialer, både på inn- og utsiden. Selv om baderomsmøblene er fuktmotstandige, bør de ikke utsettes for vann eller høy luftfuktighet. Derfor bør bløte flekker, også vanlig vann, tørkes opp så snart som mulig for å unngå at fukt trenger inn. Se også til at ventilasjon av baderom hele tiden fungerer optimalt. Baderoms innredninger med laminatfronter og toppplater beveger seg i takt med fuktigheten i luften. Det kan være nødvendig å la baderomsdør stå åpen etter dusjing for å senke luftfuktigheten raskest mulig.

Dusjveggenes gummlist går ikke helt ned til gulv og noe vann på gulvet utenfor veggene må forventes ved dusjing. Tørk bort fritt vann etter dusjing. Det å skylle av glassveggene med kaldt vann etter dusjing bidrar til at de holder seg rene lengre.

I vegg bak klosettet er det en liten spalte ned mot flisgulv. Hvis det kommer vann ut av denne spalten må stoppekranene i fordelerskapet stenges omgående og Sans Bygg eller vaktmester varsles omgående.

3.5 Dusjhoder og kraner

Variierende vannkvalitet og smuss i vannet kan medføre at siler og blandebatteri kan gå tett. Symptomer er dårlig varmtvannstrykk og lite vann i spesielt dusj. Siler og blandebatteri må da demonteres og renses. Disse arbeidene må utføres av rørleggere og er ikke godtatt som reklamasjon. Kjøkken- og servantbatteri kan enkelt renses ved å demontere sil (perlator) i tuten på batteriet. Rens dusjhode og slange ved å legge det i en bøtte med klorinholdig vann inntil 2 ganger årlig.

Ikke bruk aggressive eller slipende rengjøringsmidler kan forårsake skader på produktets overflate og funksjon. Velg rengjøringsmidler som er skånsomme med overflatematerialet. Spray aldri rengjøringsmiddel direkte på dusjhodet eller armaturen, men spray i stedet først på en klut.

Benytt aldri rengjøringsmidler som inneholder saltsyre, maursyre, eddiksyre eller sterke klorblekemidler da disse kan forårsake skader på produktet.

3.6 Sluk

På bad er det nødvendig å foreta enkel rens av sluk og avløp med jevne mellomrom. Dette kan for eksempel foretas hvert halvår. Avløpet i dusjen er under risten midt i dusjen. Risten fjernes ved å løfte den opp med en skrutrekker eller lignende. Under risten er det en «topp» og under der en «kopp» som fungerer som vannlås. Begge demonteres ved å løfte de rett opp. Deretter deles «topp» fra «kopp». Alle deler renses med papir, klut, kost eller lignende. Det er viktig å fjerne rester av såpe, hår og annet som ligger i bunnen der «koppen» står. Remontering foregår i motsatt rekkefølge av demontering. Den sammensatte vannlåsen presses på plass uten å bruke stor kraft. Er det vanskelig, så smør litt grønnsåpe på gummipakningen. Det vil gjøre at den glir lettere på plass.

3.7 Andre vannlåser

OBS! Tørkepapir, bomullpads, sminkefjerningsservietter og Q-tips må ikke kastes i avløpet/WC. Det tetter igjen kloakkrørene. Det samme gjør fett fra matrestene. Hell flytende matrester over i en tom melkekartong, teip igjen toppen og kast den i restavfallet. Du kan også putte kartongen i fryseren i et døgn, slik at matrestene stivner før du kaster den i avfallet.

3.8 Stoppekraner

Stoppekraner er plassert i rørskap på bad og i enkelte leiligheter på kjøkken. Kranene skal stenges og åpnes minimum en gang hvert år. Det er en god regel å stenge stoppekraner hver gang du forlater leiligheten for en uke eller mer.

3.9 Automatisk vannstoppventil

En vannstopper, også kalt lekkasjestopper – er et system som stopper vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje i boligen. Det er montert sensor inne under kjøkken innredning med to blå magnetiske stoppeventiler som reager både på kaldt og varmt vann ved kortslutning på sensor (to ledninger med veldig lavspenning - avisolerte på flere steder for å reagere ved kontakt med vann)

Ved vannutstrømning vil ventilen kunne få beskjed om dette ved at følerledningen blir kortsluttet av vann. Dette vil føre til at vanntilførselen stenges og at en alarmlyd kan høres. Sjekk om det er en lekkasje eller om ledningen er kortsluttet av vannsøl. Er det en lekkasje, så ring vaktmester eller Sans Bygg. Er det vannsøl, så tørk opp og resett ventilen ved å trykke på en liten knapp på enheten som lyser rødt. Alternativt kan du trekke ut kontakten, vente 10 sekunder og deretter sette den inn igjen.

Ventilen tester automatisk en gang i døgnet. Er du plaget av lyder fra ventilen, så trekk ut støpselet og sett det inn, da vil testperioden flytte seg noen timer. Se også kapittel 4.2.

3.10 Ventilasjonssystem

Det er svært viktig at det kommer luft inn leiligheten for å få god funksjon på ventilasjonen. Det betyr at for å opprettholde best mulig ventilasjon er det viktig å sørge for tilstrekkelig friskluft gjennom ventiler i yttervegg. Ventilene i tak/vegg på bad og kjøkken skal alltid stå åpne. Etter dusj kan det være nødvendig å la døren til badet stå åpen en stund for å bidra til en hurtigere utlufting. Støv i ventilene støvsuges eller vaskes bort etter behov.

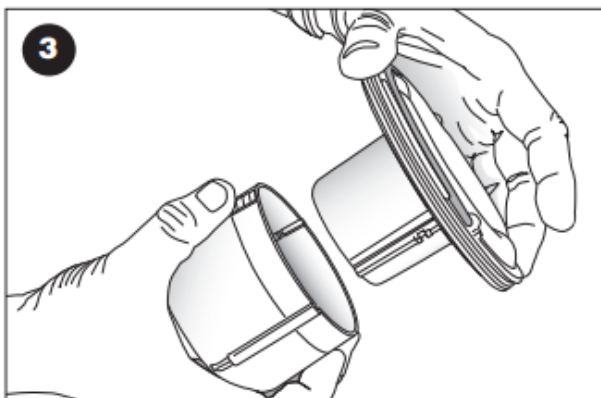
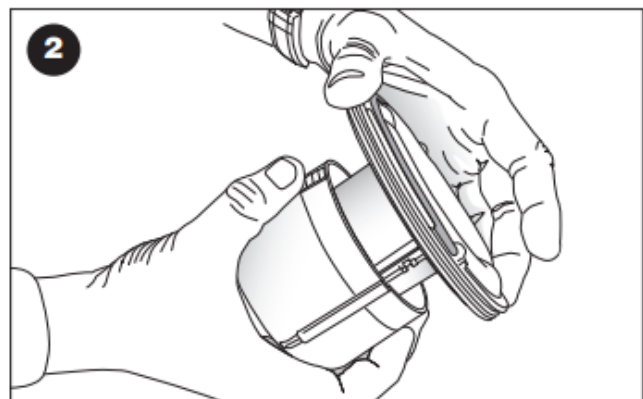
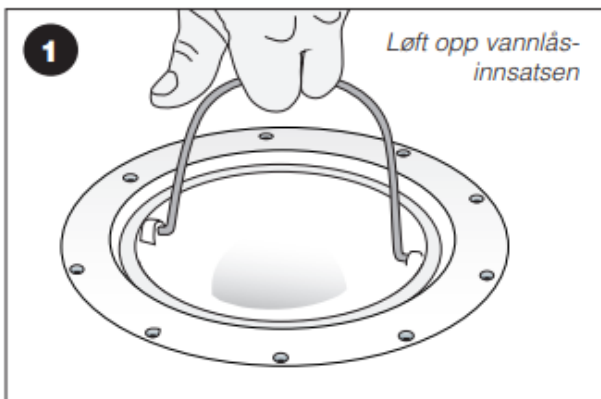
3.11 Elektro

Det er kombiautomater i sikringsskapet. Disse bør testes en gang årlig. Se også kapittel 4.3.

Effektregulator til varmekabler er trinnløs. Høyeste verdi gir mest effekt. Dersom gulvet er for kaldt, så kan temperaturen justeres slik at tallverdien får en høyere verdi. I motsatt fall vil effekten til varmekablene senkes. Se også 4.4.

4 Figursamling

4.1 Rens av sluk



Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjenstand i åpningene og vipper opp.

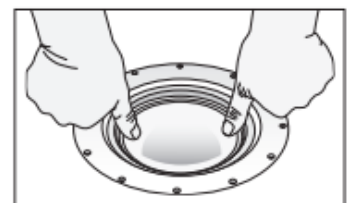
Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig. 1).

Når vannlåsen er tatt ut av sluket kan den deles ved at man presser med tommelen på siden av vannlåskoppen samtidig som man trekker toppen opp (fig. 2-3).

Spyl vannlåsen og slukets innside ren med vann ved behov. Det kan evt. brukes en liten børste for å løsne urenheter. Kontrollér at pakningen er ren for optimal tetthet.

Eksemplene viser standard vannlås TYR.

Fukt pakningen med vann og monter deretter tilbake vannlåsen i sluket ved å presse rett ned.





4.2 Automatisk vannstoppventil

Styringsenheten for den automatiske vannstoppventilen sitter normalt i kjøkkenbenken. Det kommer en pipelyd fra enheten når den oppdager fuktighet, eller noe annet ledende forbinder kretsen i følerledningen. Den grønne lampen blir rød, pipelyd oppstår og vannet blir borte.

Styringsenheten er levert i flere utgaver. Den har skiftet design gjennom byggeperioden og kan f.eks. også se slik ut:



Under følger utdrag fra produsentens driftsinstruks.

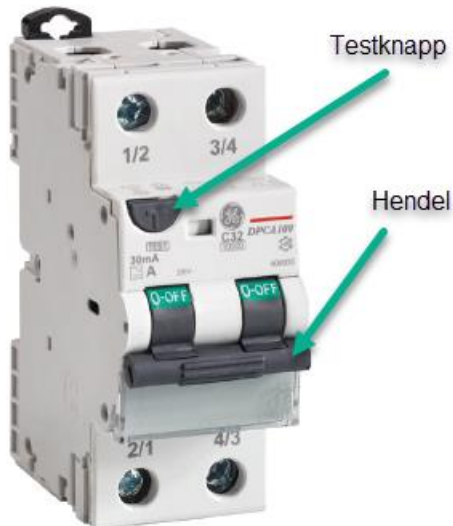
VED ALARM

- 1 Hvis det er kommet vann på sensor vil ventilstyringen avgi ca. 1 sek. repeterende lydsignaler og Reset-knappen vil lyse rødt, magnetventilen har nå stengt vanntilførselen.
- 2 Dette skyldes enten vannlekkasje, eller andre forhold som vask el.
- 3 Lokaliser vannlekkasjen/vannsøl og tørk opp hvis mulig.
- 4 Lydsignalet kan stoppes ved å trykke 1 gang på Reset-knappen, den vil fortsatt lyse rødt hvis sensoren fortsatt er våt.
- 5 Steng hovedstoppekran og kontakt rørlegger hvis det dreier seg om en reell vannlekkasje.
- 6 Når skaden, evt. vannsølet er utbedret må den våte delen av sensoren tørkes grundig med en tørr klut.
- 7 Trykk på Reset-knappen og lyset vil skifte fra rødt til grønt, magnetventilen vil åpne.

TEST AV SYSTEMET (minst 2 ganger pr. år)

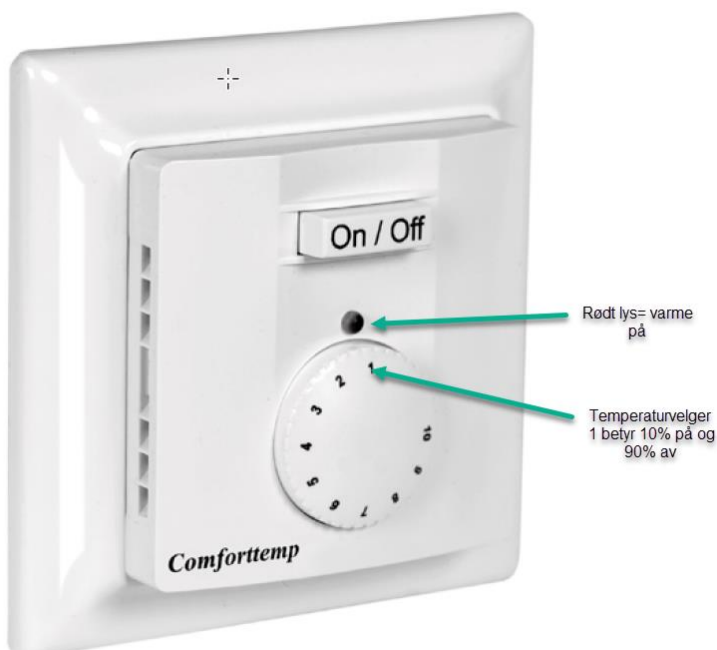
- 1 Åpne en vannkran og la vannet renne.
- 2 Bruk en fuktet klut og fukt sensorens sensorpunkt, alarmen vil utløses og vannet vil stenges.
- 3 Påse at vannet i den åpne kranen stopper å renne.
- 4 Tørk grundig av sensoren med en tørr klut og trykk Reset-knappen for å avstille alarmen. Lydsignalet skal nå stoppe og LED-indikatoren i Reset-knappen vil lyse grønt. Ventilen skal åpne for vannet igjen.

4.3 Testing av kombiautomater



Kombiautomater finner du i ditt sikringsskap i yttergangen. Det er en god regel å kontrollere funksjonaliteten en gang årlig.

Det gjøres ved å trykke på den lille testknappen og se at sikringen slår ut. (Plasthendlene endrer stilling). På sikringer som ikke har en egen testknapp, så kan plasthendlene skyves til stilling off. Sjekk at strømmen forsvinner og sett deretter på sikringene igjen ved å skyve plasthendlene til stillingen



4.4 Regulering av temperatur på baderomsgulv

Varmekablene i gulvet ligger innstøpt i betong. Varmereguleringen i gulvet er derfor treg. Vi anbefaler at du justerer et trinn av gangen og med ett døgn mellomrom inntil du finner den gulvtemperaturen du ønsker. Varmekablene kan stå på hele døgnet, hele året. Av hensyn til uttørking anbefaler vi at kablene står på hele året.