

**sans**  
bygg

# BEBOERMAPPE



**Våtromsmodernisering**

**Hamborg borettslag**

Utarbeidet mars 2012

## Innhold

---

<b>Adresseliste for prosjektet</b>	<b>side 3</b>
<b>Grunnpakken</b>	<b>side 4</b>
<b>Gjennomføring av prosjektet</b>	<b>side 5</b>
<b>Hva må beboer gjøre før oppstart</b>	<b>side 8</b>
<b>Tilvalg</b>	<b>side 9</b>
<b>Egenlevering av utstyr</b>	<b>side 10</b>
<b>Kontortid og kontaktpersoner</b>	<b>side 11</b>
<b>Tilvalg flis</b>	<b>side 12</b>
<b>Bruksanvisning</b>	<b>side 16</b>
<b>Viktige datoer</b>	<b>side 20</b>

## Adresseliste for prosjektet

Fag	Firma	Kontaktperson	Tlf.	e-post
Prosjektleder for Hamborg borettslag	OBOS Prosjekt AS Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo	Geir Iver Tvedt	22 86 57 54 906 79 811	<a href="mailto:geir.iver.tvedt@obos.no">geir.iver.tvedt@obos.no</a>
		Svein Tore Sagen	22 86 58 14 468 43 927	<a href="mailto:svein.tore.sagen@obos.no">svein.tore.sagen@obos.no</a>
Tilvalg beboere	SansBygg AS Bjørnerudveien 24 1266 Oslo	Ingun Sand Fanebust	901 64 100	<a href="mailto:ingun@sansbygg.no">ingun@sansbygg.no</a>
Totalentreprenør	SansBygg AS Bjørnerudveien 24 1266 Oslo	Roger Wågsand James Eide	904 15 000 951 90 056	<a href="mailto:roger@sansbygg.no">roger@sansbygg.no</a>
Flisleverandør	L-Flis & Interiør AS Ole Deviks vei 36 0668 Oslo	Kenth Ouff Katharina Storeng	22 88 18 45 22 88 18 55	<a href="mailto:kou@fagflis.no">kou@fagflis.no</a> <a href="mailto:kst@fagflis.no">kst@fagflis.no</a>
Hamborg Brl	VVS-Gruppe		980 917 15	<a href="mailto:Styret.hamborg@borettslag.net">Styret.hamborg@borettslag.net</a>

# Grunnpakken

---

Hamborg borettslag har i generalforsamling vedtatt følgende grunnpakke for våtromsmodernisering:

## Bygningsmessige arbeider:

- Generelt fjernes eksisterende overflatebelegg på vegger og gulv. I noen tilfeller kan eksisterende fliser vurderes beholdt av tekniske årsaker
- Eventuelt eksisterende påstøp fjernes ned til originalt undergulv
- Nytt gulv med underliggende membran, påstøp og fliser lagt diagonalt
- Flislagte vegger med smøremembran under
- Nedforet himling/innkassing i bad. Gipsplater som males i farge egghvit NCS-0502Y
- Silikonfuge mot tak
- Dørterskler tilpasses nytt badegulv
- Noe bygningsmessige arbeider i kjøkken for tilpassing av nye vannrør og avløp
- Fliser fuges med lys grå fugemasse på gulv og vegg
- Flislegging av gul og vegger på wc-rom

## Rørleggearbeider:

- Vann- og avløpsrør skiftes frem til eksisterende utstyr på bad, kjøkken og WC
- Nytt vegghengt toalett . Flislegging av innkassing
- De- og remontering av eksisterende utstyr på bad
- Synlige forkrommede vannrør til utstyr på bad
- Hovedsluk i dusjsonen og hjelpesluk utenfor
- Remontering av utstyr/innredning krever at utstyret er i god stand og at det er plass på badet
- Opplegg for vaskemaskin
- Benkeberedere fjernes dersom det er mulig, dette vurderes på førbefaring

## Elektroarbeider:

- Eksisterende utstyr demonteres
- Forskriftsmessig utstyr remonteres hvis ønskelig
- Varmekabler i gulv på baderom (varmekabler på wc-rom er tilvalg)
- Dobbelt stikkontakt på bad til vaskemaskin

**GRUNNPAKKEN VIL VÆRE OGSÅ VÆRE BESKREVET PÅ OPPSLAG I SHOWROM**

---

# Gjennomføring av prosjektet

---

## Førbefaring

- Informasjon til beboer
- Oppmåling av bad og toalett
- Beboere oppfordres til å tenke gjennom hva de ønsker å beholde av innredning som som er på badet før førbefaring
- Registrering av eksisterende utstyr på bad, toalett, og kjøkken
- Vurdering av arbeider på kjøkken og eventuelt i soverom

## Byggetid

- Kjøkken er uten vann og avløp i 5 dager
- Badene kan ikke brukes før de er ferdigstilt etter 5 uker

## Provisoriske toalett og dusj

- Provisoriske toalett og dusjer er plassert i brakker utenfor blokkene
- Porta Potti campingtoalett kan etter behovsprøving settes ut i leilighetene

## Arbeidstid

- Vanlig arbeidstid er fra 07.00-17.00. I perioder vil det være aktuelt med mindre støyende arbeider fra 17.00-20.00. Dette vil bli varslet.
- Hvis vi må jobbe på lørdager eller "inneklemt dager" blir dette varslet.

## Støy, renhold og byggvask

- De fleste arbeidene medfører støy. Spesielt blir det støy fra riving den første uken i byggeperioden. Leilighetene tildekkes på gulv av SansBygg. Det ryddes og støvsuges fortløpende men det vil bli spredning av finstøv. Vi oppfordrer beboer til å dekke til teknisk utstyr som TV, PC og lignende. Beboere vil bli informert på førbefaring om hva som må/bør dekkes til og flyttes bort under byggeperioden. SansBygg tar ikke ansvar for skader på utstyr som ikke har vært tildekket. Når arbeidene er ferdige blir badene vasket og gulvvask blir utført i entre, WC og kjøkken.
- Boder som må ryddes ut av i forkant av våre arbeider vil bli varslet med oppslag på boddør, når disse varslene blir hengt opp på boddører vil det bli varslet med oppslag ved inngangsdører. Generelt så må utstyr i alle boder tildekkes da det vil være støvspredning i kjellere. Kjellere rengjøres fortløpende etter at arbeidet for den enkelte oppgang ferdigstilles.

## Provisoriske anlegg for byggearbeidene

- Strøm til våre arbeidere vil bli tatt fra den enkelte leilighet, pga HMS hensyn
- Utenfor blokkene blir det satt ut avfallscontainere for kildesortering av byggeavfall og utstyscontainere
- Det er ikke tillatt for beboere å kaste avfall i våre containere. **Beboere som kaster avfall i våre containere blir fakturert for tilleggskostnadene**

## Låserutiner for leilighetene

- Det blir montert provisoriske låsesylindere i leilighetsdørene. Hver lås er unik for leiligheten og vi har hovednøkler som brukes til å låse opp og igjen dørene. Dette medfører økt sikkerhet for beboere ved at det blir enkelt for håndverkerne å låse dørene når det ikke pågår arbeid
- Låsesylindrene blir byttet uka før arbeidene starter. Det blir utdelt 3 nøkler til hver leilighet. Nøkler leveres tilbake til oss når de gamle låsene blir remontert. Ved tap av nøkler blir beboer fakturert med kr. 500,-
- Det må ikke benyttes eventuell tilleggslås/sikkerhetslås når arbeidene pågår
- Låssylinder blir byttet ca. 2 uker etter overlevering av badet

## Remontering av utstyr

- Remontering av utstyr forutsetter at utstyret er i god stand og at det er plass på badet. Eksisterende utstyr vil også bli vurdert på førbehandling. Hvis det under demontering av utstyr blir oppdaget feil som gjør remontering umulig vil beboer bli varslet omgående. Beboer må da bestille nytt utstyr
- Elektrisk utstyr må ha tetthetskrav iht. IP-44. Utstyr som skal monteres må oppfylle dette kravet
- Skal knagger og krokar monteres er det viktig at plassering av utstyret merkes av eier. Bruk gjerne maskeringstape ved merking. Vi anbefaler at skruefester plasseres i flisfuger. Merkingen må være entydig så håndverkerne ikke er i tvil om plasseringen. Frist for merking er angitt på skjema "Viktige datoer og informasjon". Hvis det ikke merket blir ikke utstyr montert
- Servant, overskap og lysarmatur blir montert på standard høyde. Ønsker beboer montert utstyr på spesielle høyder **må** dette avtales på bestillingsmøtet

## Befaringer

- Alle befaringer hos beboer utføres på dagtid mellom kl. 08.00-15.00. Beboer må være tilstede på befaringene

## **Annet**

- Arbeidene krever mye inn- og uttransport av rivemasser, utstyr og materialer. Vi dekker til leiligheten best mulig for å unngå hakk og småskader. Oppstår det skader vil vi gjøre vårt beste for å utbedre dette.

# Hva må beboer gjøre før oppstart?

---

## Generelt

- Beboer får informasjon på førbefaring om hva som skal gjøres i den enkelte leilighet før oppstart. Generelt skal nødvendig rydding være utført før oppstart mandag 07.00.

## Bad

- Toalettsaker, håndklær og løse gjenstander fjernes
- Eventuell vaskemaskin og tørketrommel flyttes ut av bad og inn på stue eller soverom

## Entre

- Bilder, lamper og løse gjenstander fjernes

## Kjøkken

- Benkeskap som skal demonteres og jobbes i må tømmes. Vi anbefaler at kjøkken ryddes for løse gjenstander, gardiner etc. Strøm vil være frakoblet i leiligheten i kortere og lengre perioder. Vi oppfordrer beboer til å ha minst mulig mat i kjøleskap og fryser som kan ta skade av strømfrakobling/strømbrudd. SansBygg tar ikke ansvar for ødelagte matvarer pga. ovennevnte

## Tildekking

- Flytte alt som står entré, samt tape igjen alt av skapdører med blå maskeringstape. Mer informasjon blir gitt på førbefaring.

## Lagring av utstyr som skal monteres

- Beboer må på bestillingsmøtet oppgi hvor eventuelt demontert utstyr skal lagres i leiligheten

## Annet

- Verdigjenstander og lignende bør legges i rom vi ikke skal ha tilgang til



## Tilvalg

---

- Det er showrom for prosjektet i brakkerigg. Her er grunnpakken på fliser utstilt, baderomsmøbler, dusjløsninger, armaturer, belysning og annet utstilt. Det er bygd miljøer som viser deler av badene. Alt utstyr er nøye utvalgt for passe i de ulike leilighetstypene på prosjektet. Utstillingen er selvinstruerende med priser på utstyret vi tilbyr. Vi oppfordrer alle til å besøke utstillingen og planlegge hva de ønsker å bestille i god tid før bestillingsmøtet
- I showrommet vil det bli hengt opp tegninger med forskjellige løsninger for baderommene.
- Alle beboere får angitt tid for ett bestillingsmøte i showrommet . I møtet vil det bli gitt råd og veiledning for å skreddersy badet best mulig. Det blir laget en tegning av badet og en ordrebekreftelse som signeres av beboer. Alle bestillinger og forespørsler må gjøres innen tidsfrist angitt på skjema "Viktige datoer og informasjon"
- SansBygg kan tilby annet arbeid utført i leiligheten som gulvlegging, bytting av kjøkken, elektriske arbeider etc. Dette tas opp på bestillingsmøte
- Hvis ikke beboer møter på bestillingsmøte eller ikke velger ut fliser fra grunnpakken innen avtalt frist blir utstyr de- og remontert og følgende fliser levert: Veggflis hvit blank 198x198 type VIT-19800 og gulvflis 20x20 Branco PAV-2206
- SansBygg fakturerer tilvalg etter at arbeidene er utført. Betalingsfrist er 10 dager. Vi forbeholder oss retten til å kreditvurdere beboer før bestilling blir iverksatt
- Ønskes det andre fliser enn det som er med i grunnpakken kan vår leverandør på flis kontaktes. Kontaktpersoner er angitt på under Tilvalg flis side 12. Tid for møte med kundeveileder i flisbutikken må avtales i god tid. Kundeveileder vil kunne gi et pristilbud på andre fliser som ikke er medtatt i grunnpakken

## Egenlevering av utstyr

---

### Egenlevering

- All egenlevering av utstyr på skal avtales på bestillingsmøtet. Frister for egenlevering av utstyr skal avtales i bestillingsmøtet
- Utstyr som beboer leverer må være forskriftsmessig og produktdokumentasjon må leveres SansBygg på bestillingsmøtet
- Flatpakkede møbler og ukurant utstyr blir ikke montert. Sans Bygg monterer ikke egeninnkjøpte dusjvegger/dusjkabinett
- Vi tar forbehold om tilleggskostnader på uforutsette arbeider på utstyr levert av beboer
- Produktgaranti på utstyr levert av beboer bortfaller

### Fordeler med å kjøpe utstyr av SansBygg

- Vi har ansvar for at alt utstyr er tilpasset rommet og annet utstyr
- Vi har konkurransedyktige priser og har erfaring med utstyret vi leverer
- Utstyret vi tilbyr er nøye valgt ut for å passe badene i prosjektet
- Tilvalg leveres med reklamasjonsrett etter Håndverktjenesteloven

## Kontortid og kontaktpersoner

---

- SansBygg har kontortid på følgende tider:
  - Mandag til torsdag: kl. 08.00-10.00 og kl. 14.00-15.00
  - Fredag: kl. 08.00-10.00
- Åpningstider utstilling:
  - Mandag ,onsdag,torsdag kl 08.00-15.00
  - Tirsdag kl 08.00-21.00
  - Fredag kl 08.00-12.00
- Kontaktperson for beboertilvalg er Ingun Sand Fanebust tlf. 90 16 4100, e-post [ingun@sansbygg.no](mailto:ingun@sansbygg.no)
- Kontaktperson for spørsmål om produksjon er Roger Wågsand tlf. 90 41 5000, e-post [roger@sansbygg.no](mailto:roger@sansbygg.no), eller James Eide tlf 95 19 00 56

# Tilvalg flis

---

## Hamborg borettslag

Vi ønsker med dette å informere Dem om tilvalgsmuligheter på fliser til baderommet.

Flisene som valgt ut til grunnpakken er utstilt i show-rommet på prosjektet.

Ønskes endring av flisene til badet, er dette mulig. Det kan velges fritt i vår butikk på Alnabru, dog med enkelte restriksjoner på størrelse.

**RING KENTH OUFF ELLER KATHARINA STORENG 22881845 eller 22881855 FOR AVTALE.**

**Disse to kjenner prosjektet og vil veilede Dem på beste måte. Velkommen !**

**L. Flis & Interiør AS**

**Tlf.: 22 80 18 00**

Ole Deviksvei 36

0668 Oslo

For å unngå forsinkelser i fremdriften, bør alle tilvalg gjøres i henhold til frister gitt av SansBygg AS.

Med vennlig hilsen

L Flis & Interiør A.S.

---

**L Flis & Interiør A.S.**



---

**L Flis & Interiør AS**  
Ole Deviks vei 36  
0668 Oslo

Telefon  
22 80 18 00

Hjemmeside  
[www.fagflis.no](http://www.fagflis.no)



## Godt utvalg

Hos FagFlis finner du et stort utvalg av fliser og utstillingsrom som viser hvordan ditt bad kan innredes.

## Mange muligheter

Keramiske veggfliser er flotte i seg selv, men en pen bord eller noen dekorfliser kan virkelig sette prikken over i'en.



Vår butikk ligger sentralt plassert på Alnabru. Ole Deviks vei ligger mellom Tvetenveien og Breivollveien.

 Stoppested for Buss 76 er Caspar Storms vei.



---

### L Flis & Interiør AS

Ole Deviks vei 36  
0668 Oslo

Telefon  
22 80 18 00

Hjemmeside  
[www.fagflis.no](http://www.fagflis.no)

# Bruksanvisning

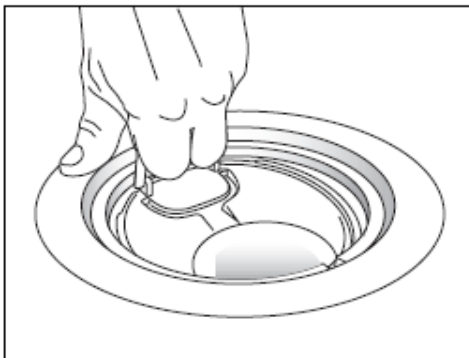
## Gulvsluk

- Sluket skal renses minst 4 ganger i året

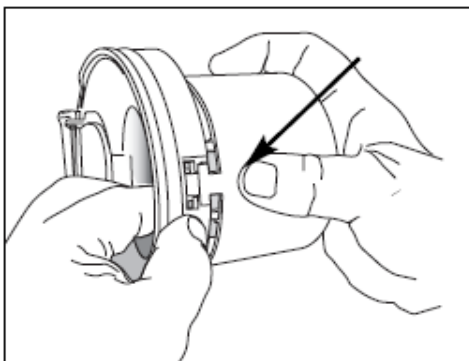
### VEDLIKEHOLD

Sluket kan renses for hår, smuss etc. etter at risten er fjernet (vippes opp med f.eks. en skrutrekker).

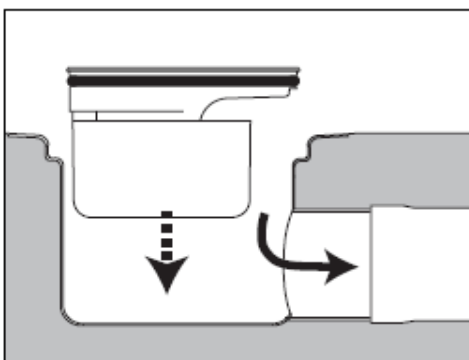
Utløpet kan renses etter at vannlåsen er tatt ut.



*Vannlåsen kan løftes rett opp av sluket ved hjelp av håndtaket på toppen.*



*Vannlåsen kan, om nødvendig deles for renhold. Vipp ut sperretappen og trekk koppen løs fra toppen!*



*Vannlåsen trykkes tilbake på plass. Når håndtaket er på samme side som avløpet er vannlåsen i rett posisjon. Se fiksering på klemringen!*

*Bruk kun vann som smøremiddel.*



# Bruksanvisning

---

## Stoppekran for vann til bad og toalett og kjøkken

- Stoppekraner er plassert bak luke i innkassing på bad eller wc

## Dårlig vanntrykk/tette blandebatterier

- Varierende 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 i tuten på batteriet

## Lekkasjevarsler bad

- Innkassing av vegghengt toalett har en liten spalte ned mot flisgulv. Hvis det kommer vann ut av denne spalten må stoppekranene stenges omgående og SansBygg eller vaktmester varsles omgående!

## Lekkasjevarsler kjøkken

- I kjøkken vil det være ulike løsninger av lekkasjevarsling. Hvis lekkasjevann synliggjøres i kjøkkenbenken må stoppekraner stenges omgående og SansBygg eller vaktmester varsles. Det blir i tillegg montert automatiske vannstoppventiler, stenger disse så må SansBygg eller vaktmester kontaktes.

## Maling

- Maling av tak er utført med akrylmaling glans 20, farge NCS-0502Y
- Maling av dør/lister er utført med oljemaling glans 40, farge NCS-0502Y

## Ventilasjon

- For å opprettholde best mulig ventilasjon er det viktig å sørge for tilstrekkelig tilluft gjennom ventiler i yttervegg

# Bruksanvisning

---

## Elektrisk anlegg

- Varme i gulv kan ikke settes på før 4 uker etter overlevering. Elektriker merker dette med tape på regulator
- Skifting av halogenpærer på downlights(tilvalg): Drei frontringen mot urviser til den løsner og kan trekkes ut. Ta av lampeholderen(trekkes rett opp). Press den ene fjærsiden ut til siden og vipp ut halogenpæren. Gjør det samme i motsatt rekkefølge når pæren settes inn igjen

## Rengjøring

- Fliser: Rengjøring av fliser utføres regelmessig med PH-nøytrale vaskemidler(PH-6,5-7,5) For eksempel kan Ajax benyttes. Det er viktig med regelmessig vask for å unngå for ofte bruk av 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 tørkes fugene med Klorin for å fjerne mikroorganismer
- Porselen: Rengjøring av toaletter utføres med klor eller annet egnet vaskemiddel for desinfisering. Unngå å bruke sterke vaskemiddel i servant eller badekar da dette kan skade emaljen. Misfarging på porselen kan fjernes med eddik eller vinsyre

## Dusjløsninger

- Det må ikke brukes renholdsprodukter med slipemidler
- Rens dusjhode og slange ved å legge det i en bøtte med klorvann inntil 2 ganger årlig

## Baderomsmøbler

- Baderomsmøbler rengjøres med fettløsende vaskemidler som for eksempel Ajax

## Tak

- Malte gipsplater vaskes med fettløsende vaskemidler som for eksempel Ajax

# Bruksanvisning

---

## Ettermontering av utstyr

- Vi anbefaler at håndklekroker er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå mest mulig hull i nye flisvegger med membran
- Ved hullboring og utstyrsmontering anbefales det å borre i flisfugene og benytte for eksempel Thorsmann rød plugg 5,5 x 50mm og syrefaste VVS-skruer. Alle hull skal fylles med sanitærsilikon
- Innkassing av vegghengt toalett og rørstammer er lite egnet til å feste utstyr i og vi anbefaler at dette ikke gjøres