

Beboer-FDV

02.08.2021

Utskifting av
sanitæranlegg.

Rehabilitering av
våtrom

- *fundamentet til et vellykket byggeprosjekt*

Innhold

Innledning.....	3
Kontaktinformasjon.....	4
Drift og vedlikehold	4
Generelle råd og tips	4
Stoppekran i leilighet.....	5
Stoppekraner i kjeller	5
Automatisk vannavstengingsventil.....	6
Drensåpning under toalett	6
Vannlåser (sluk, servanter og vaskemaskin).....	7
Vegger, gulv og tak	7
Ventilasjon	8
Baderomsmøbler	8
Porselensservant	8
Støpmarmorservanter	8
Blandebatterier.....	9
Dusjgarnityr	9
Dusjdører	9
Vaskemaskin	9
Varmekabler	10
Ettermontering av utstyr	10
Garantier.....	10

Innledning

VBM Byggfornyelse skiftet i 2020/21 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Frognerkompleks Eierseksjoner. I den forbindelse ble alle bad/wc og kjøkken rehabilitert, foruten de badene med godkjent bevaringsstatus. Alt utstyr på bad/wc og kjøkken ble de- og remontert, evt. ble nytt tilvalgsutstyr montert etter direktebestilling til VBM Byggfornyelse.

Du har nå mottatt en forvaltning, drifts- og vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner VBM Byggfornyelse har utført. Denne FDV er utarbeidet for de som har gjennomgått total renovering av hele badet. Dersom ditt bad var et **bevaringsbad**, så er de største deler av sanitæranlegget ditt eget ansvar. Hver beboer har selv ansvaret for å opplyse dette til fremtidige eiere. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, samt at det forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Oslo, 02.08.2021

VBM Byggfornyelse AS

Kontaktinformasjon

Kategori	Firma	Navn	Mobil nr.	E-post
Byggherre/Kunde	Frognerkompleks Eierseksjoner	Styreleder: Tor Øyvind Selås	91 61 70 73	frognerkompleks@styrerommet.no
Prosjektledelse	Norconsult AS	Svend Haugen		
Prosjektleder	VBM Byggfornyelse AS	Karim Boudden	47 46 74 90	k.b@vbmbbyggfornyelse.no
Anleggsleder	VBM Byggfornyelse AS	Heidar Bari	46 78 73 83	Heidar.Bari@vbmbbyggfornyelse.no
Rørlegger	FixRør AS	Zijad Sakiri	91 73 08 85	Zijad@fixror.no
Elektro	O. Stabell Elektriske AS	Tore Vabog	91 59 15 84	tore@ostabell.no

Drift og vedlikehold

Generelle råd og tips

Bruk kun godkjent utstyr og godkjent rørlegger ved installasjoner. Før du utfører arbeid i våtrom bør du søke råd hos en fagmann.

- Vær nøye med renhold og bruk anbefalte rengjøringsmidler.
- Unngå å bore hull i våtsoner (spesielt dusj) på baderommet.
- Husk å lufte ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluker og vannlåser jevnlig for å unngå dårlig avrenning.
- Bruk aldri vaskemaskin eller oppvaskmaskin når det ikke er noen hjemme.
- Steng stoppekranen når du reiser bort, og i nødssituasjoner.
- Steng vanntilførselen til oppvaskmaskin og vaskemaskin når disse ikke brukes – husk å åpne kranene igjen ved bruk.
- Ikke dekk til gulv med matter, skittentøyskorger uten bein eller andre ting som gjør at varmen fra gulvet ikke får fritt omløp.

Stoppekran i leilighet

Stoppekran til leiligheten er plassert i fordelerskapet i bad/wc. Vannet stenges ved å vri hendelen $\frac{1}{4}$ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. Åpning av kranen bør gjøres sakte (!) for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.



Figur 1 Stoppekran fordelerskap

Stoppekraner i kjeller

Stoppekraner for stigeledning/stamme til leilighetene er plassert i kjeller ved avgreiningen på kjellerstrekket. Disse stoppekranene er merket med "Varmtvann bad/wc Oppgangsnr og Høyre/Venstre", "Kaldtvann bad/wc Oppgangsnr Høyre/Venstre", "Varmtvann sirkulasjon bad/wc Oppgangsnr Høyre/Venstre", "Varmtvann Kjøkken Oppgangsnr og Høyre/Venstre", "Kaldtvann Kjøkken Oppgangsnr og Høyre/Venstre", "Varmtvann sirkulasjon Kjøkken Oppgangsnr og Høyre/Venstre", osv... og stenger vannet til de respektive leilighetene. Vannet stenges ved å vri hendelen $\frac{1}{4}$ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. OBS! Test bør kun utføres i regi av styret/vaktmester.

Åpning av kranen bør gjøres sakte (!) for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.

Hovedstoppekran til blokken er montert ved vanninnlegget i kjelleren i Fredrik Stangs gate 45 og Frognerveien 30C.



Figur 2 Stoppekran kjeller

Automatisk vannavstengingsventil

På kjøkkenet under servanten ligger det en sensorledning som er tilkoblet en automatisk vannavstengingsventil / lekkasjestopper. Dersom sensorledningen kommer i kontakt med vann vil det komme en pipelyd fra adapteret, og vannet vil bli stengt av. Dette er for hindre ødeleggende lekkasjer. Noen ganger kan sensoren slå ut under rengjøring – da er det bare å tilbakestille den. Tilbakestilling gjøres enten ved å trykke på den lille sorte knappen på siden eller ta inn og ut støpselet.



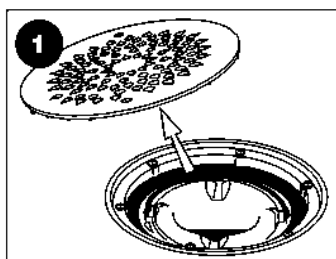
Figur 3 Automatisk vannavstengingsventil

Drensåpning under toalett

Under toalettskålen er det laget en spalte/åpning i veggen. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen eller rør utenfor fordelerskapet så vil vannet komme ut gjennom åpningen. Vannet må da stenges umiddelbart ved å følge anvisning over. Etter vannet er stanset må rørlegger eller VBM kontaktes umiddelbart for å finne årsaken til lekkasjen. Dersom vannet ikke stopper å renne, må stoppekraner i kjeller stenges.

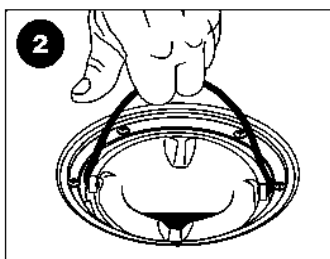
Vannlåser (sluk, servanter og vaskemaskin)

Sluket bør renses regelmessig, og minst fire ganger i året. Dersom vaskemaskin benyttes på badet er det behov for hyppigere rensing.

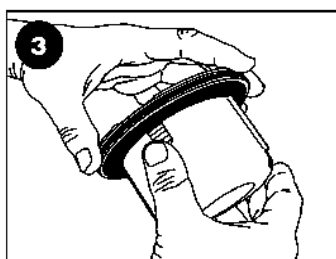


Fjern risten fra sluket.

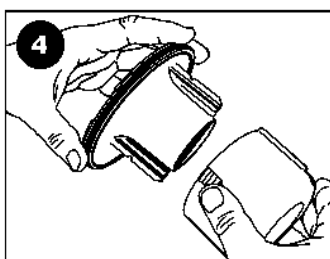
For å løfte den kan evt. en spiss gjenstand stikkes i et av hullene for å vippe den opp.



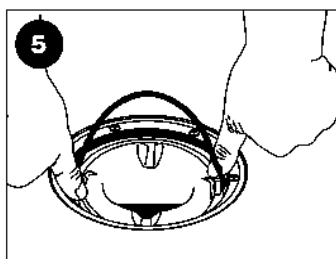
Vipp opp håndtaket og løft vannlåsen opp.



Pess på siden av koppen, se merket!



Trekk koppen av og spyl innvendig med såpevann! Bruk evt. en børste.



Sett vannlåsen sammen igjen og trykk den på plass i sluket.

Dersom sluket /avløpet oppleves tett etter at trinnene over er fulgt, kan avløpsåpner benyttes. Avløpsåpner anbefales i flytende form. Avløpsåpner som ikke er flytende kan bli sittende fast i rørene, og dette kan føre til forsteining og etsing.

Vannlåser under servanter bør etterstrammes ved behov.

Vegger, gulv og tak

Når badet er nytt kan det ligge igjen litt fugestøv som kan vaskes bort med vann. Overflatene bør vaskes minst hver 14. dag for å hindre at skit setter seg i fuger mm. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (PH 6,5 – 7,5). Vær forsiktig med hyppig bruk av rengjøringsmidler som inneholder syrer (pH under 5). Ikke bruk grønnsåpe da den har fettstoffer som kan gi gode vekstforhold for sopp. Flisleverandører leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Pass også på de myke elastiske fugene i hjørnene og i overgang gulv/vegg. Rengjøres ikke disse kan det resultere i ansamling av sopp/muggvekst som er vanskelig å fjerne. Vask gjerne disse fugene med desinfiseringsmiddel som f.eks. klorin.

Taket er malt med våtromsmaling (fargekode S 0502-Y) og vaskes med fettløsende vaskemiddel.

Ventilasjon

Det er montert ny reguleringsventil for avtrekk på bad/ wc. Det er viktig at denne holdes helt åpen for å kunne oppnå maksimal ventilering av rommene og leiligheten generelt. Ventilasjonssystemet i bygget er basert på naturlig ventilasjon, og det er derfor veldig viktig at tilluftsventiler i fasade og vindu holdes åpne hele tiden, selv om det er kaldt ute. Dersom dørene i leiligheten ikke har luftespalte under bør også dørene holdes åpne for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Baderomsmøbler

Nye baderomsmøbler er produsert i lakkert eller foliert MDF og/eller melaminbelagt sponplate, noe som gjør møblene enkle å holde rene. For at møblene skal beholde glansen og vare lenge er det viktig at du tar vare på møbelet ditt. Tørk alltid bort vann fra møbelet for å hindre at det trenger inn i skjøtene. Det holder å tørke med en tørr klut.

Rengjøring av baderomsmøblene gjøres enklest med en fuktig klut, eventuelt med litt vanlig miljøvennlig rengjøringsmiddel. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.) Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Vær forsiktig ved bruk av skarpe gjenstander i nærheten av møbelet slik at disse ikke skader møbelets overflate.

Porselensservant

Servanten bør ikke benyttes til hårfarging, oppskylning av klær som kan inneholde overflødige fargestoffer eller lignende. Dette kan farge av og lage flekker i servantens overflate. Det er viktig at det ikke benyttes sterke kjemikalier som klor, ammoniakk, syre, aceton, kraftige rengjøringsmidler og rengjøringsmidler med slipemidler, på servanten.

Daglig rengjøring foregår ved å tørke av servanten med en myk klut, fuktet i vann og mildt rengjøringsmiddel ved behov. Det må ikke benyttes vaskemidler som inneholder slipe- eller skuremidler. Skrub, stålull, harde eller skarpe gjenstander kan gi riper i servantens overflate.

Støpmarmorservanter

En støpmarmorservant har en unik overflate hvor smuss o.a. lett kan fjernes med en myk klut og et mildt flytende miljøvennlig rengjøringsmiddel. For å opprettholde overflaten skal man unngå å bruke skuresvamp og andre midler som matter og fremkaller riper overflaten.

Behandler du støpmarmorservanten med rengjøringspolish 4-6 ganger i året, så forblir den glansfull og vannavstøtende.

Hvis det skulle oppstå skader eller riper kan man slipe forsiktig med våtslipepapir 600-1200. Bruk deretter våtslipepapir 2000 og vann for å finslipe. Avslutt med poleringsmiddel og en myk klut for en siste polering.

Ved større skader kan reparasjonssett kjøpes hos rørleggerbutikker. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og negellakkfjerningsmiddel m.m.). Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Pass på at ikke skarpe gjenstander og verktøy i nærheten skader produktet.

Blandebatterier

Fjern såpe- og kalkrester hver dag med en fuktig klut, så holder blandebatteriet seg som nytt. Ikke bruk rengjøringsmidler som er etsende, syreholdige eller slipende, ettersom de kan forårsake varige skader på forkromming, lakkering, forgylling osv.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk eller ujevn vannstråle på servantbatteri eller kjøkkenbatteri, så må perlator sjekkes for smuss. Perlator sitter helt fremst på blandebatteriene og kan enkelt skrus av selv (se bilde under). Dersom det er smuss i silen så rengjøres denne.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk i dusjen så kan dette også skyldes tette siler. For rens av disse må rørlegger kontaktes.



Dusjgarnityr

For å holde kalken unna dusjens strålehull er de fleste dusjsett utstyrt med antikalkfunksjon. Gni hånden over de gummikledde vannhullene etter hver dusj, så holder du kalken borte.

Dusjdører

For å forenkle rengjøringen har dusjene store slette glassflater og profiler uten dype sprekker. Misfarging tas bort med sitron eller vinsyre, skyll nøye etterpå. Kalkflekker tas bort med 50 grader varm eddik: gni inn, la det virke, skyll bort. Gjenta om flekkene er vanskelige å få bort. Bruk aldri slipende rengjøringsmidler på dine dusjdører eller dusjvegger.

Vaskemaskin

Kran til vaskemaskin bør kun være åpen når maskinen er i bruk. Kranen bør testes en til to ganger i året slik at den ikke setter seg.

Varmekabler

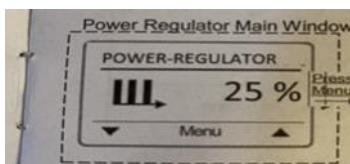
Varmekablene er elektriske med høy effekt. Gulvet må ikke tildekkes med tykke matter på gulvet, skittentøykurver med flat bunn, klær eller håndklestabler. Dette kan føre til overoppheting av varmekablene og varig skade.

Varmekabelen betjenes med tre knapper som anvist under. Regulatoren har puls/pause og justeres i intervallet 1-10. I posisjon 5 vil varmeelementet være på i 5 min, og av i 5 min. I posisjon 2 vil varmekablene være på i 2 min, og av i 8 min.

A: Regulerer % ned

B: Hovedbryter

C: Regulerer % opp



Ettermontering av utstyr

Vi anbefaler at håndklekroker, toalettrullholder e.l. er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Før montering er det viktig å rengjøre overflaten hvor produktet skal festes med fettfjerner.

Dersom du likevel benytter produkter med skruefeste så er det i første omgang viktig å bruke flisbor og boremaskin uten slag-funksjon. Dersom det er mulig – tilstreb å bore hull i fugene, ikke selve flisen. Hullene må uansett fylles med silikon for å hindre vann å trenge inn. Benytt i tillegg syrefaste skruer, og plugg for å få god nok forankring.

OBS! Unngå å bore i rørrinnkassing og loddrett linje fra stikkontakt til himling.

Garantier

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen direkte til VBM Byggfornyelse. Klagen skal være skriftlig, og dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget – og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år.

Vær også oppmerksom på at hvis uhell likevel skulle være ute, så er det lettere å diskutere erstatning med forsikringsselskap dersom forebyggende vedlikehold er gjort.

Vi takker for oppdraget.

Mvh.