

Fundamentet til et vellykket byggeprosjekt



SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG

BEBOER FDV Modernisering av baderom, VVS- og elektroanlegg.

VE VIKING
ENTREPRENOR A/S

SELVAAG
PROSJEKT

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Fundamentet til et vellykket byggeprosjekt

INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING	2
KONTAKTINFORMASJON	3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	4
GENERELLE RÅD OG TIPS	4
STOPPEKRANER I LEILIGHET	4
STOPPEKRANER I KJELLER	4
LEKKASJEVARSLER/SIKLEMIKK	5
VANNLÅSER (SLUK, SERVANTER OG VASKEMASKIN)	5
VEGGER, GULV OG TAK	6
VENTILASJON	6
BADEROMSMØBLER	7
RENSING AV VANNLÅS	7
SERVANT	7
SPEILSKAP	8
BLANDEBATTERIER	8
DUSJGARNITYR	8
DUSJDØRER	8
VASKEMASKIN	8
VARMEKABLER	8
DOBBELT UTTAK VED VASKEMASKIN	9
ETTERMONTERING AV UTSTYR	9
GARANTI & REKLAMASJON	10

INNLEDNING

Selvaag Prosjekt har gjennomført våtromsrehabilitering i 376 leiligheter i Smalvollskogen Borettslag på Tveita. Prosjektet pågikk i 2021 og 2022.

Prosjektet har hatt remontering av servant som standard. Alle andelseiere har hatt mulighet til å oppgradere møbler og utstyr som tilvalg. Det ble utført egne tilvalgmøter der beboer ble informert om alle tilvalg og løsninger i forbindelse med sitt bad. Det var også mulig å slå sammen bad og toalett til ett sammenslått bad. Beboer bestilte selv romløsning og tilvalg i prosjektet via prosjektets egen nettbutikk til Smalvollskogen Borettslag, der andelseier etter gjennomført bestilling mottok bestillingsbekreftelsen på e-post.

Du har nå mottatt en Forvaltning, Drifts- og Vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner som er utført i prosjektet. 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, 09.12.2022

Selvaag Prosjekt AS

KONTAKTINFORMASJON

Byggherre/Kunde Smalvollskogen Borettslag ved styret.

Beboer har ansvar for løpende vedlikehold iht. dette dokumentet. Dersom du allikevel mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen til smalvollskogen@selvaagprosjekt.no frem til 1 års befaringsfrist for ditt bad. Etter 1 års befaringsfrist i din leilighet tar du kontakt med driftskontoret på driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no.

Usikker på om det er reklamasjon på bad? Kontakt Driftskontoret:

Firma	Faggruppe	Tlf. nr.	E-post
Smalvollskogen Brl	Driftskontoret		driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no

Hvis reklamasjon:

Firma	Faggruppe	Tlf. nr.	E-post
Selvaag Prosjekt AS			smalvollskogen@selvaagprosjekt.no

Klagen skal være skriftlig på e-post. **E-post merkes med gateadresse, oppgang, leilighetsnummer og navn.** Dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget, og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år.

Ved utrykning som viser seg og ikke være garanti og reklamasjon, belastes beboer som faktureres for medgått tid og materiell via OBOS.

Ved **akutte** feil og mangler på strøm eller vann:

Firma	Faggruppe	Tlf. nr.	E-post
Viking Entreprenør AS	Byggteknisk, flis, maling	477 71 980	kontakt@vikingentreprenor.no
Holm VVS	Rørlegger	473 95 141	post@holmvvs.no
O. Stabell Elektriske AS	Elektro	22 17 29 65	tore@ostabell.no

Ved utrykning som viser seg og ikke være garanti og reklamasjon, belastes beboer som faktureres for medgått tid og materiell via OBOS.

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. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (PH 6,5 – 7,5).
- Unngå å bore hull i våtsoner (spesielt dusj) på baderommet.
- Husk å luften ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluk og vannlåser for hår mm. 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 nødsituasjoner.
- Steng vanntilførselen til vaskemaskin og oppvaskmaskin når disse ikke brukes, – husk å åpne kranene igjen ved bruk.
- Ikke dekk til gulv på baderom med matter, skittentøykurver uten bein eller andre ting som gjør at varmen fra baderomsgulvet ikke får fritt omløp.

STOPPEKRANER I LEILIGHET

Stoppekran tilførsel for kaldtvann til leiligheten er plassert i fordelerskap på badet over 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. Dersom det oppstår en lekkasje eller utstyr skal skiftes, må kranene stenges.



Figur 1. Fordelerskap

STOPPEKRANER I KJELLER

Stoppekraner for stigeledning/stamme til leilighetene er plassert i kjeller ved avgreiningen på kjellerstrekket. Disse stoppekranene stenger vannet til de respektive oppganger. 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.



Figur 2. Eksempel på stoppekran i kjeller

LEKKASJEVARSLER/SIKLEMIKK

På vegg på siden av sjakt er det en siklemikk på veggen. Ved eventuelle lekkasjer fra vannfordelingsskap vil lekkasjevann renne ut av siklemikken. Ved slikt tilfelle må vannet stenges umiddelbart ved å følge anvisning over. Etter vannet er stanset må driftskontoret i Smalvollskogen Brl kontaktes umiddelbart for å finne årsaken til lekkasjen. Dersom vannet ikke stopper å renne, må stoppekraner i kjeller stenges.

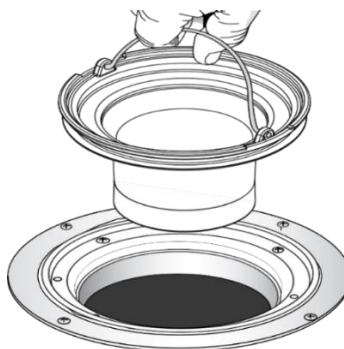


Figur 3. Siklemikk

VANNLÅSER (SLUK, SERVANTER OG VASKEMASKIN)

Alle sluk bør rengjøres minst en gang pr. halvår. Gjerne oftere dersom badet brukes regelmessig av mange familiemedlemmer.

Hovedsluk under servant bør renses som vist i figur under. 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. Spyl vannlåsen med vann ved behov. Etter rengjøring trykkes vannlåsen på plass og risten settes tilbake.



Figur 4 – Bilde av vannlås i hovedsluk

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.

Hjelpesluket i dusjsonen har ikke vannlås. Hår fjernes fra rist og kan vaskes med en fuktig klut for å fjerne såperester etc..

Avløpet fra vaskemaskin (og eventuelt tørketrommel) bør renses med flytende avløpsåpner ved behov. Se veiledning fra leverandør på produktet du bruker.



Figur 5 – Vannlås/trakt til vaskemaskin

Skru ut skruen som holder avløpet på plass, fjern hele avløpet ved å skru/dra forsiktig delene fra hverandre.

Skru av ringen nederst, å” dra ut proppen”. Skyll med mye varmt vann til du har fått ut eventuelle lo-rester som sitter fast i vannlåsen. Bruk eventuelt vaskemiddel beregnet til dette formålet.

Skru så vannlåsen tilbake på veggen. Test gjerne at det er helt tett og riktig skrudd sammen ved å helle vann igjennom vannlåsen.

Vannlåser under servanter bør etterstrammes ved behov. Vedlikeholdsinstruks varierer avhengig av produkt levert til hvert enkelt bad og følger med FDV for servant og servantskap.

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. klorid.

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

VENTILASJON

Det er ikke gjort arbeider med ventilasjon i prosjektet da eksisterende ventilasjonssystem i bygget er basert på naturlig avtrekk, kanalen er kun forlenget og ny ventil er montert. Det er viktig at tilluftsventiler i fasade og vindu holdes åpne hele tiden for å ikke skape undertrykk, samt få en riktig luftutskifting i leilighet og bad. Dette

for å forhindre sopp, fukskader på baderomsmøbler og dårlig inneklime. Dersom dørene i leiligheten ikke har luftespalte under bør også dørene holdes åpne for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon.

BADEROMSMØBLER

Nye baderomsmøbler fra www.VikingBad.no 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.

For rens av bunnventil i servant må proppen skrues av mot klokka slik at proppen løsner og avløp blir tilgjengelig. Rengjør undersiden av proppen samtidig.

RENSING AV VANNLÅS

Før vannlås under servant skrues opp, husk å plasser en bøtte under servanten slik at vann ikke lekker/renner på møbel eller på gulvet. Når bøtte er plassert kan vannlåsen skrues opp. Når vannlåsen er fri, rengjøres innsiden av rørene med vann, alternativt en børste (tannbørste fungerer fint til dette formålet). Alle hår- og skittrester fjernes før vannlåsen skrues på igjen. Det kan lønne seg å skifte pakninger ved rens av vannlås for å unngå drypplekkasjer. Drypplekkasje fra vannlås er indikasjon på at pakninger må skiftes. Hvor ofte vannlås må renses avhenger av bruk, men det anbefales å gjøre dette minimum 1 gang pr. år.



Figur 6. rens av vannlås

SERVANT

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. Skrubb, stålull, harde eller skarpe gjenstander kan gi riper i servantens overflate.

SPEILSKAP

Speilskap fra www.VikingBad.no er levert som tilvalg i prosjektet. Speilskapene har integrert lys og stikkontakt. Det går egen lysbryter til speilskapet fra bryterpanel. I tillegg til dette er det en egen bryter på selve skapet.

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 skrues av selv (se bilde).

Dersom det er smuss i silen så rengjøres denne.



Figur 7 – eksempel sil på blandebatteri

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 gummiklede 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 ol., 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 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 gulvfølertermostat. Se egen bruksanvisning som er overlevert beboer på ferdigbefaring.



Figur 8 – Regulator til varmekabel

DOBBELT UTTAK VED VASKEMASKIN



I en del av leilighetene er det montert dobbel stikkontakt ved vaskemaskin. Denne skal ikke benyttes til tørketrommel, da vaskemaskin og tørketrommel ikke skal forsynes fra samme kurs og stikkontakt.

I vår overordnede risikovurdering er det presisert at det ene uttaket er ment for vaskemaskin, og det andre for lader til f.eks. tannbørste, radio eller barbermaskin, ikke tørketrommel.



ETTERMONTERING AV UTSTYR

Ved ettermontering av utstyr anbefaler vi 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 og damp fra å trenge inn. Benytt i tillegg syrefaste skruer, og plugg for å få god nok forankring.

OBS! Unngå å bore i rørinkassing og loddrett linje fra stikkontakt til himling og ned mot gulv.

GARANTI & REKLAMASJON

Beboer har ansvar for løpende vedlikehold iht. dette dokumentet. Dersom du allikevel mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen til smalvollskogen@selvaagprosjekt.no frem til 1 års befaringsfrist for ditt bad. Etter 1 års befaringsfrist i din leilighet tar du kontakt med driftskontoret på driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no.

Klagen skal være skriftlig på e-post. **E-post merkes med gateadresse, oppgang, leilighetsnummer og navn.** Dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget, og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år.

Ved utrykning som viser seg og ikke være garanti og reklamasjon, belastes beboer som faktureres for medgått tid og materiell via OBOS.

Akutte feil og mangler på strøm eller vann meldes direkte til entreprenører iht. kontaktinformasjon på side 3.

Ved utrykning som viser seg og ikke være garanti og reklamasjon, belastes beboer som faktureres for medgått tid og materiell via OBOS.

Øvrige mangler registreres og meldes samlet fra styret og utbedres i forbindelse med organiserte garantibefaringer i regi av selvaag Prosjekt AS.

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.

Med hilsen

Selvaag Prosjekt AS