

# Drift- og vedlikeholdsinstruks

Rehabilitering bad og ventilasjon Fossum Terrasse Borettslag



Dette dokumentet inneholder informasjon om drift og vedlikehold av baderommet og ventilasjonsanlegget som er en del av rehabiliteringen utført i perioden 2018 til 2020.

## INNHold

1	Generelt.....	2
2	Drift .....	3
2.1	Bad.....	3
2.2	Kjøkken.....	8
2.3	Ventilasjon.....	9
3	Vedlikehold.....	10
3.1	Bad.....	10
3.2	Kjøkken.....	11
3.3	Ventilasjon.....	12

*Denne informasjonen skal følge leiligheten også ved eventuelle salg av leilighet.*

## 1 GENERELT

---

Fossum Terrasse Borettslag ligger på Stovner i Oslo. Adressene er Tante Ulrikkes vei 28, 16, 18, 20, 32, 22, 10, 12, 24, 34, 26 og 14. Boligblokkene består av 3-5 etasjer med 2-3 oppganger i hver blokk. Det er totalt 13 blokker og til sammen 466 leiligheter i borettslaget.

Arbeidet bestod av å total-rehabiliterer badetrom i alle 466 leilighetene, med utskifting av alle vann- og avløpsledninger i bygget. Det har også blitt montert nye beredere i teknisk rom samt etablert nytt ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter.

Hvert enkelt badetrom og toalettrom, for de som har det, er blitt oppgradert til én standard løsning med mulighet for innvirkning i fra beboer i form av tilvalg.

På badetrommene er rørsjakten oppgradert med nye plastrør (MA-rør) for avløp. Vannrør og sirkulasjonsrør er av type «rør- i rør». Ventilasjonsjakter er montert med branngips og brannspjeld i gjennomføringer. På vegger i badetrom er det montert med rørmansjett i gjennomføringer. Til slutt er det montert fordeler skap og inspeksjonsluke.

Badene er oppgradert med blant annet bunnmembran på gulv. Det er støpt ned avløpsrør til servant og vaskemaskin. Gulvet er deretter bygd opp med påstøp med varmekabler, nedsenket dusjgrube og fliser på gulv.

På veggene på badetrom og WC er det brukt finér, våtromsplater, smøremembran og flis. Flisene er levert i fra Fagflis.

Det er montert ny nedsenket himling. Himlingen består av 1 lag gips som er sparklet og malt med våtromsmaling. Det er levert standard nye blandebatterier og dusjbatterier fra Bademiljø. Badetromsmøbler i ulike størrelser og varianter er også levert i fra Ringside v/Bademiljø. Det er montert vegghengt toalett i alle bad.

I himling er det montert downlight med dimmer, dobbel stikk til vaskemaskin samt dobbelt stikk til tørketrommel.

Det er montert de-sentralt ventilasjonssystem fra Lunos levert av Lavenergisystemer.

## 2 DRIFT

---

### 2.1 BAD

#### Varmekabler

Termostatstyrt varmekabel. En må selv regulere og finne sin egen komfort temperatur.



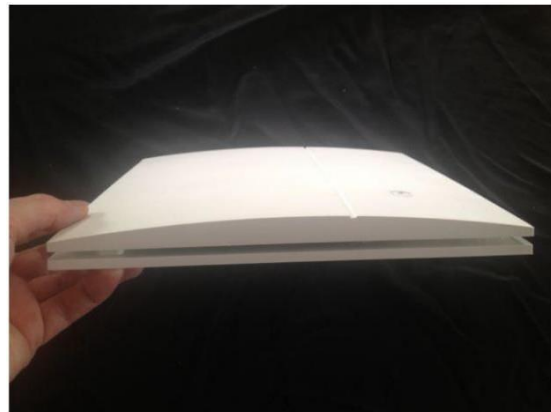
#### Dimmer for downlight

Svinghjul presses inn for å skru av og på lyset. Svinges for å justere belysning.



#### Ventilasjon baderom

Ventilasjonsvifte i himling er fukt- og bevegelsesstyrt. Luft inn til baderom hentes fra spalteventil under baderomsdør og fuktig luft blåses ut over tak. Inspeksjonsluke i himling på baderom er kun ment til kontroll av brannspjeld av ventilasjonskanaler (betjenes normalt ikke av beboer).



#### Sluk

Hovedsluk og slukrenne dusjonen bør renses jevnlig. Som vist under, gjøres dette på en enkel måte. Hår og annet avfall kastes i søpla. Det skal ikke benyttes midler som Plumbo eller lignende etsende stoffer for å åpne tette sluk.



*Figur 1 Åpne slukrist*



*Figur 2 Vri og dra i sluk*



*Figur 3 Trykk godt på plass når det er ferdig renset*

Det er viktig at vannlås renses jevnlig og at avløp etterstrammes.

Ved rensing av slukrenne er det tilstrekkelig å løfte av rist for rensing da det ikke er vannlås i denne.



#### Lekkasjevarsler

Under toalettskål er det et lite hull, dette er en lekkasjevarsler. Ved en lekkasje i fra vannrør eller avløpsrør vil vannet strømme igjennom dette hullet. Det er da viktig å stenge av vannkranene i fordelerskapet og tilkalle en rørlegger.



Figur 4 Lekkasjevarsler badrom

#### Betjening av toalett

Over det vegghengte toalettet er det plassert ny flushknapp. Venstre knapp har mye spyling (ca. 9 liter) og høyre knapp har lite spyling (ca. 3 liter).



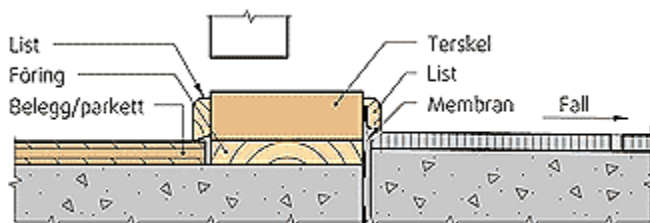
Figur 5 Flushknapp

#### Utskifting av baderoms dør

Ved utskifting til nye baderoms dører med ny dørkarm må du/dere være oppmerksom på at membranen som holder baderommet vanntett kan skades og ødelegge badets funksjon.

Membranen er klemt opp på dørkarmen, ser ut som gummi og er grå.

NB Membranen må ikke skjæres bort eller skades.



Figur 6 Bildet er hentet i fra byggfors k serien 541.805



## El-skap

Bildet viser kombiautomat som er plassert i sikringskapet til leiligheten. Under følger forklaring på hva de ulike bryterne og knappene er.

1. Vanlig automatsikring. Denne løses ut ved eventuell feil på det elektriske anlegget, noe som for eksempel kan skyldes kortslutning eller overbelastning. Sikring vippes opp hvis denne løses ut. Hvis problemet vedvarer bør autorisert elektrofirma kontaktes.
2. Til bad er det satt inn en 15 A sikring med jordfeilbryter. Denne beskytter mot jordfeil som kan oppstå som følge av feil på badet og/eller utstyr som er tilknyttet baderommet. Dersom jordfeilbryter løses ut, følg prosedyrer under.
3. Funksjonstest. Den gule knappen er en funksjonstest, hvor sikring løses ut hvis man trykker på denne. Det anbefales at man tester jordfeil og sikring hver 6. måned, dette for å opprettholde levetid.

Prosedyre for utløsning av jordfeilbryter:

- a. Trekk ut støpsler på apparater som er tilknyttet den aktuelle jordfeilautomaten.
- b. Vipp opp jordfeilbryteren igjen (uten at apparater er koblet til).
- c. Sett deretter på ett og ett apparat og undersøk om jordfeilbryter løses ut. Dersom jordfeilbryteren løses ut, er det sannsynligvis sist innkoblede utstyr som inneholder en jordfeil.



Eksempel på EL-skap



Jordfeilautomat



## 2.2 KJØKKEN

### Fuktføler i kjøkkenbenk

Inne i kjøkkenskap er det montert fuktføler med mulighet for vannavstenging. Den lille runde fuktføleren stenger ventilen når den detekterer fukt. Den monteres der det forventes fukt. Når fuktføleren detekterer fukt, stenges ventilen og fuktføleren går i alarm med tre pip hvert 10. sekund. Etter 1,5 minutt går den over til ett pip hvert 10. sekund.

Forsvinner fukten, går alarmen over til ett pip hvert minutt, til knapp trykkes. For å åpne ventilen igjen, avstiller man alarmen ved et kort trykk på knappen, på den utløste enheten.

Fuktføleren er batteridrevet. Det er montert 1 x CR2450 batteri med levetid inntil 4 år under bunnplate. Funksjonstest skal utføres minst 2 ganger i året, i henhold til Monterings- og bruksanvisning.



*Figur 7 Fuktføler*

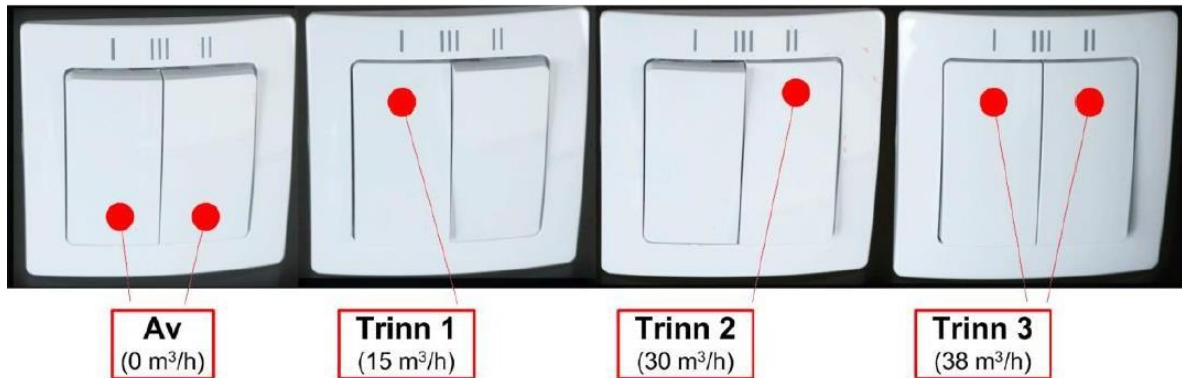
Dersom utstyr på kjøkken skal skiftes, må kranene stenges i fordelerskapet på baderommet.

### Kjøkkenhette

Kjøkkenhette med kullfilter renses luft fra matlaging, dette for å forhindre at matos og andre fettpartikler spres rundt i leiligheten og videre inn i de-sentralt ventilasjonssystem.

## 2.3 VENTILASJON

De tre trinnene vil gi økende luftmengder (fra trinn 1 til trinn 3).



**Sommerinnstilling:** Dobbeltklikk på Bryter II, (raskt av/på eller på/av). Varmegjenvinningen settes da ut av funksjon i 8 timer ved at luftretningen skifter *hver* time i stedet for hvert minutt. Benyttes når utetemperatur er lavere enn innetemperatur f.eks. på kjølige kvelder etter en varm sommerdag. Et nytt dobbeltklikk på bryter II slår av sommerstilling.

Tips: Sjekk om den står normalstilling ved å høre at den skifter luftretning ca. hvert minutt. I sommerstilling skifter luftretningen bare hver time. Sett gjerne på høy hastighet for å høre skiftingen tydeligere.

**Filterindikator:** Rødt lys under bryterpanelet indikerer behov for filterkontroll. Rengjør eller skift ut filter som beskrevet under «vedlikehold». Det røde lyse tilbakestilles med dobbeltklikk på Bryter I.

**Stengning:** Ved behov, f.eks. ved et varslet utendørs gassutslipp, kan det innvendige dekelet tas forsiktig ut av rammen og dreies en halv omdreining før det settes tilbake, da stenges åpningen helt.



## 3 VEDLIKEHOLD

---

### 3.1 BAD

Ettermontering av utstyr

- Unngå å borre hull i flislagte vegger. Det svekker veggmembranen.
- Det må unngås boring under/over elektriske punkter.
- Bare elektrisk utstyr med IP44 eller høyere kan monteres på bad. Fast tilkoblet utstyr må monteres av et autorisert elektro-firma.

Rengjøring av vegger og gulv

I de våte sonene inne dusjen er det viktig å rengjøre overflatene regelmessig, minimum hver 14 dag. Dette er for å hindre at såpe og hudrester skal feste seg i fuger og flis. Manglende rengjøring vil raskt kunne føre til soppvekst på overflaten, spesielt i silikon og fuger. Ved manglende rengjøring kan det også forekomme kalkbelegg. Det soppdrepende midlet i silikon varer kun i ett år, etter den tid er regelmessig rengjøring en forutsetning for å unngå soppvekst i silikonet.

Valg av rengjøringsmidler

Bruk nøytrale eller alkaliske produkter (pH 7-9) beregnet på flis og våtrom, som fås kjøpt i flisbutikker og hos rørleggeren (f.eks. TD Rent, Salmiak, Bacerent eller Klorin/Ajax). **Ikke bruk grønnsåpe**, det er «mat» for soppsporer.

Rengjøring av porselen

Toaletter bør vaskes med klor eller annet vaskemiddel egnet for desinfisering.

Bruk vanlig mildt rengjøringsmiddel ved rengjøring av servant. Bruk ikke rengjøringsmidler med slipende effekt. Mikrofiberklut og andre rengjøringssvamper med slipende effekt bør ikke brukes, da disse kan skade overflaten. Rengjøringsmiddel skal ikke virke lenger enn nødvendig, følg bruksanvisningen på rengjøringsmiddelet. Etter rengjøring bør du skylle med rent vann, så restene av rengjøringsmiddelet forsvinner. Også rester av badeprodukter som såpe, dusjsåpe og sjampo kan medføre skader på armatur og porselen. Derfor gjelder det også her å skylle med rent vann etter bruk.

Kalkavleiringer kan forebygges ved regelmessig rengjøring. Kalkavleiringer fjernes med vanlig husholdningseddik eller eddikbaserte rengjøringsmidler. Bruk aldri kalkfjerner beregnet på rengjøring av varmtvannsbeholder. Den inneholder kjemikalier som kan misfarge overflater.

Rengjøring av baderomsmøbler

For daglig rengjøring, tørk av servantskapet med en myk, fuktig klut og litt mildt rengjøringsmiddel om nødvendig. Unngå rengjøringsmidler med slipende eller etsende effekt som amoniakk, alkohol, blekemiddel eller slipemiddel. Mikrofiberklut og andre rengjøringssvamper med slipende effekt bør ikke brukes, da disse kan skade overflaten. Rengjøringsmiddel skal ikke virke lenger enn nødvendig, følg bruksanvisningen på rengjøringsmiddelet. Skyll av med rent vann og tørk av med ren, tørr klut. Også rester av badeprodukter som såpe, dusjsåpe og sjampo kan medføre skader på armatur og porselen. Derfor gjelder det også her å skylle med rent vann etter bruk.

Kalkavleiringer kan forebygges ved regelmessig rengjøring. Kalkavleiringer fjernes med vanlig husholdningseddik eller eddikbaserte rengjøringsmidler. Bruk aldri kalkfjerner beregnet på rengjøring av varmtvannsbeholder. Den inneholder kjemikalier som kan misfarge overflater.

Møblene bør de ikke bli stående i oppsamlet vann, eller utsettes for ekstremt høyt fuktnivå. Tørk alltid av vannsprut så fort som mulig, for å unngå at fukten trenger inn i møbelet.

Rengjøring av glassoverflater (speil og dusjvegger)

Rengjøres med vanlig mildt rengjøringsmiddel uten ammoniakk, klorin eller sterke syrer. Bruk aldri slipende eller etsende rengjøringsmidler eller kluter på glassoverflater. For å unngå kalkavleiringer på innside av dusjvegger, tørk av med en gumminal eller myk klut etter bruk. Rengjør jevnlig, gjerne en gang i uken ved normalt bruk.

Rengjøring av taket

Malte gipsplater eller andre plater vaskes med fettløsende vaskemidler (ikke grønnsåpe).

Fjerning av vann etter vask

Etter rengjøring eller etter eventuelt vannsøl på bad, husk å tørk godt av både terskel, lister rundt dør og møblelement på badet. Dette er treverk og ved for mye fuktighet kan dette bli ødelagt. Dette er veldig viktig.

## 3.2 KJØKKEN

Rengjøring av kjøkkenheten

Kjøkkenheten rengjøres med mildt såpevann og fuktet klut. Filteret bør rengjøres ca. 2 ganger i måneden ved normalt bruk. Filter og viftehjul kan løsnes for rengjøring.

Løsne filterkassetten ved å trykke inn sneppene i framkant. Ta ifra hverandre filteret og frigjør filterduken ved å løsne filterholderen. Bløtlegg filterduken og filterkurven i varmt vann blandet med oppvaskmiddel.

Fettfilter i metall kan også vaskes i oppvaskmaskin. Noen ganger pr. år bør kjøkkenheten rengjøres innvendig. Løsne innsugningsringen, dra deretter viftehjulet løs fra motoren, fig. 3. Tørk innvendig med en klut fuktet i såpevann. Viftehjulet og innsugningsringen vaskes i oppvaskmaskin eller ved bløtlegging i såpevann.

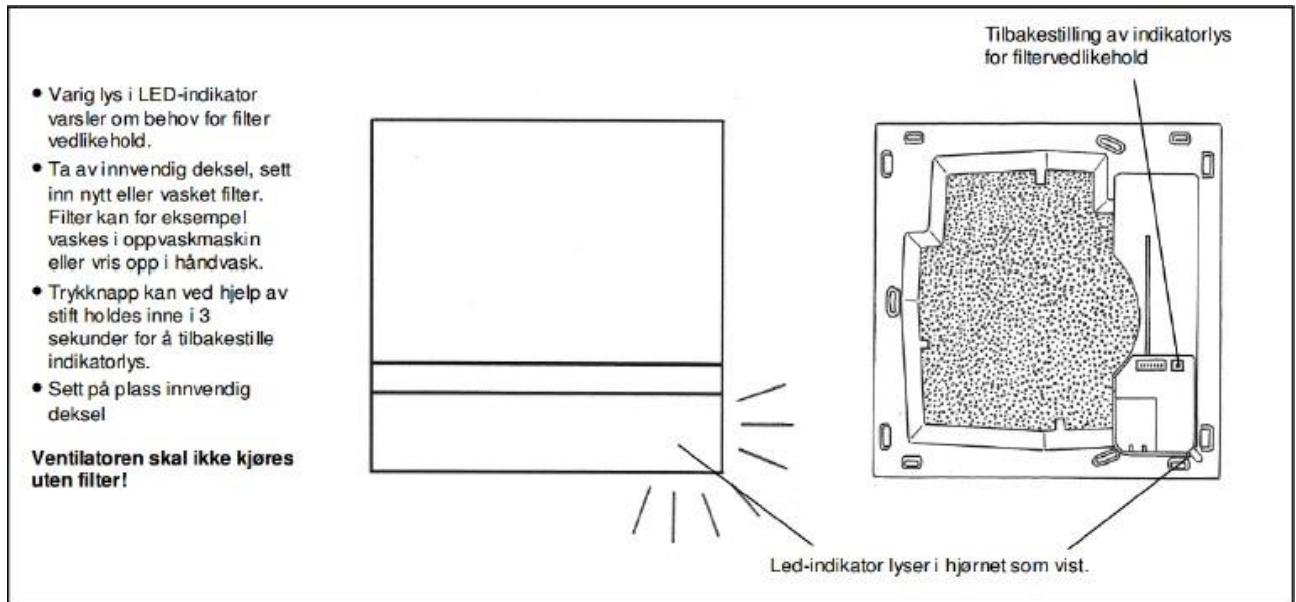
Viftehjulet og innsugningsringen trykkes opp på plass etter rengjøringen. Sett tilbake filterkassetten og press den opp på plass slik at den låses fast i sneppene.

### 3.3 VENTILASJON

Filtervedlikehold bad:

Varsellys for filterbytte. Dersom en lampe begynner å lyse på ytterdekselet er det en indikator på at filteret er tett og må vaskes eller byttes. Følg vanlig prosedyre på å vaske / skifte filteret.

Nullstill avtrekksviften når filteret byttes. Det gjøres ved å holde knappen på gitterdekselet inne i drøyt 3 sek (men ikke mer enn 10 sek).



Figur 8 Ta ut det grå-sorte filteret (klasse G3-filter). Det kan vaskes, tørke og settes tilbake i ventilatoren. Filter bør sjekkes/vaskes/rengjøres 2-4 ganger i året. Støvmengde avgjør.

Filtervedlikehold de-sentralt ventilasjonssystem:

- Slå av ventilatorenhetene.
- Fjern innvendig deksel. Filteret kan nå enkelt tas ut av innvendig ramme.
- Bytt eller vask filteret og sett deksel tilbake på plass.
- Påse at filteret settes inn slik at det passer i åpningen i rammen. Det er 4 plastslisser/styringer som filteret skal passe inn i.



Det sorte filteret (G3-filter) kan vaskes forsiktig for hånd eller i oppvaskmaskin, tørke og settes tilbake i ventilatorenhet. Filter bør vaskes/rengjøres min. 3-4 ganger i året, eller ved behov. Etter ca. 3-4 år bør filteret byttes.

Ikke stikk pinner eller andre gjenstander inn i ventilatoren, da det kan skade viftebladene og motoren.

Vakttelefoner/utførende firmaer:

Firma	Faggruppe	Telefonnummer
Ringside Rørleggerbedrift AS	Rørlegger	22 06 89 00
Halvorsen Elektro AS	Elektro	922 58 844
AK Byggservice AS	Byggteknisk, flis og maling	
Hamstad AS	Ventilasjon	485 08 000
RivTec bor og Sag AS	Asbest og riving	

Oppslagsverk:

FDV/produktdatablader ligger i Boligmappa her: <https://www.boligmappa.no/>