

Skötselråd

för lägenheterna i Brf Brofästet



Vad innebär det att bo i en Bostadsrättsförening

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock en andel i bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Brofästets stadgar beskriver dina rättigheter och skyldigheter. I paragraf 35 framgår det ansvar du har att på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Har du tidigare bott i ett eget hem känner du väl till det egna ansvaret för skötsel och underhåll, kommer du från en hyresrätt finns det stora skillnader vad gäller dina rättigheter och skyldigheter. Ta dig därför tid att noggrant gå igenom föreningens stadgar där svaren finns på de flesta av dina frågor.

Med vänlig hälsning
Styrelsen

Skötselråd för lägenheter i föreningen

Styrelsen har tagit fram några enkla skötselråd som förhoppningsvis skall underlätta det underhållsarbete som du som bostadsrättsägare är ansvarig för.

Skötselråden som avser avstängningskranar (ballofixer) för vatten, avloppsrör under diskbänken, brandskyddet i lägenheten, golvbrunnar i badrummen samt tilluftsdon (ventiler) under fönstren är generella för samtliga lägenheter. De skötselråd som avser ventilation skiljer sig åt mellan lägenheter i punkthus respektive låghus. Punkthusen har gemensam utsugsfläkt på vinden medan låghusen har utsugsfläkten placerad i respektive lägenhet, därav olika skötselråd. Slutligen beskrivs också hur värmen fungerar med element, termostater och värmestyrning.

Om du som bostadsrättsägare behöver hjälp för att utföra ditt underhållsansvar kan du, på egen bekostnad, vända dig till föreningens fastighetsskötare eller någon annan fackman. Aktuella kontaktuppgifter hittar du på hemsidan samt på anslagstavlan i punkthusens entréer.

Vi hoppas att skötselråden skall innebära ökad trivsel och komfort i våra lägenheter.

Innehåll:

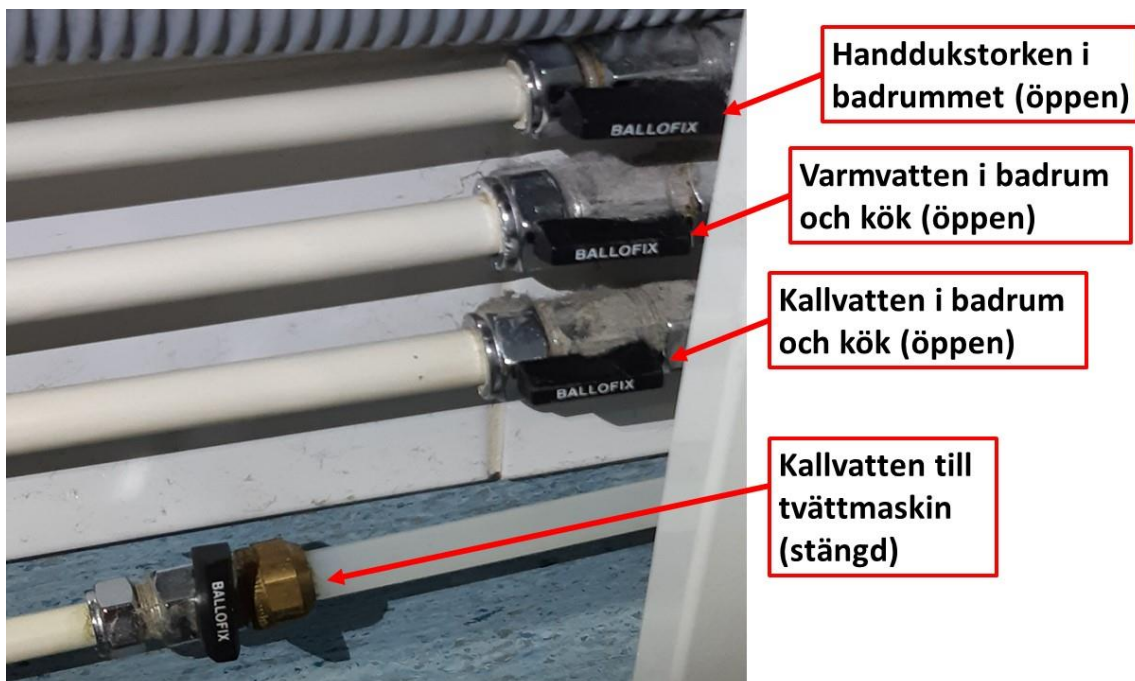
Avstängningskranar (ballofixer)	sidan 4
Avloppsrör under diskbänken.....	sidan 5
Brandskyddet i lägenheten	sidan 6
Golvbrunnar.....	sidan 7
Tilluftsdon (filter under fönster)	sidan 9
Luftspjäll (byta av snören)	sidan 10
Ventilationsfläkt i låghusen	sidan 13
Ventilationsfläkt i punkthusen.....	sidan 16
Elementen inkl termostater.....	Sidan 18

Dessa skötselråd tillhör lägenheten. Överlämna dem till nästa ägare vid försäljning.

Avstängnings-kranar (ballofixer) för inkommande vatten i lägenheten

Avstängningskranarna sitter som regel i badrummet där varm- och kallvattnet kommer in i lägenheten. Avstängning av vattnet i hela lägenheten sker genom att vrida ballofixerna ett kvarts varv.

Ha alltid som regel att stänga de tre kranarna (ballofixerna) när du för en längre tid lämnar lägenheten! På så sätt minimerar du risken för vattenskador!



Not: Monteringen ovan är från en 3-rumslägenhet, ordningen och placeringen av ballofixerna kan variera mellan olika lägenhetstyper. Det kan sedan finnas fler ballofixer i tex köket men om man stänger de tre ballofixerna som sitter monterade på den trycksatta ingående är allt vatten i lägenheten avstängt.

Ballofixerna skall fungera så att de med enkelhet kan "öppnas och stängas för hand". Fungerar inte det då är det dags att byta ut ballofixen. Bryt aldrig med verktyg då ballofixen kan gå sönder varefter vattnet troligen kommer strömma ut i lägenheten! Utbyte av ballofixen ska göras av en fackman eftersom vattnet i hela huset måste stängas av inför ett byte. På hemsidan under "Regler och råd / Teknikråd" hittar du förslag på hantverkare som kan utföra ett utbyte.

Som framgår av paragraf 35 i föreningens stadgar är det bostadsrättsägaren som ansvarar för underhåll och utbyte av ballofixerna.

Ballofixerna skall öppnas och stängas minst en gång per år för att undvika att ballofixerna fastnar.

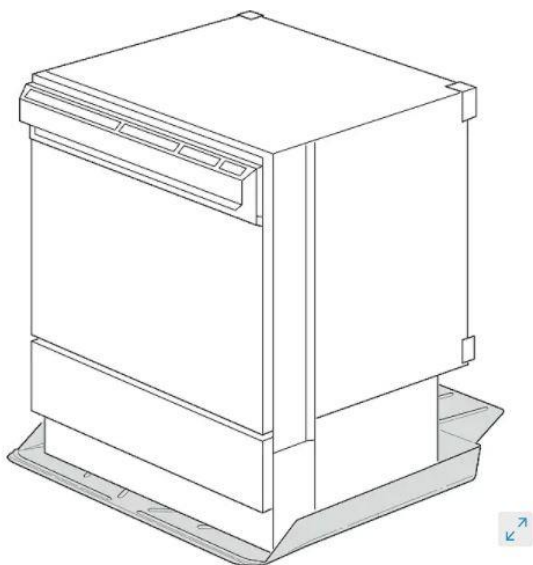
Avloppsrör och vattenledningar under diskbänken

Under diskbänken finns det både avloppsrör och vattenledningar. Avloppsrören leder bort vatten från diskho och från inkopplad diskmaskin. Ett läckande vattenlås eller en läckande koppling till eller ifrån diskmaskinen kan ge droppskador vilket är en av de vanligaste orsakerna till denna typ av vattenskador.

Ett fungerande droppskydd under diskmaskinen är till stor hjälp eftersom det:

- *Hjälper dig att upptäcka vattenläckage i tid*
- *Samlar upp och leder fram eventuellt läckagevatten*
- *Enkel montering*

Ett droppskydd kostar endast ett par hundra kronor och kan anskaffas hos närmsta vitvaruhandlare.



Enklaste sättet att upptäcka droppande avloppsrör under diskbänken är att då och då föra handen under vattenlås och avloppsrör för att härigenom upptäcka eventuell fukt på rören. Sitter det vattendroppar på rören så finns det ett läckage som snarast bör åtgärdas.

Brandskyddet i lägenheten

I varje lägenhet ska det finnas brandskydd, för din och dina grannars säkerhet. I alla bostäder ska det finnas brandvarnare. Det är bra om du själv också skaffar en 6 kilos pulversläckare och en brandfilt, gärna 180 x 120 centimeter stor.

Brandvarnare



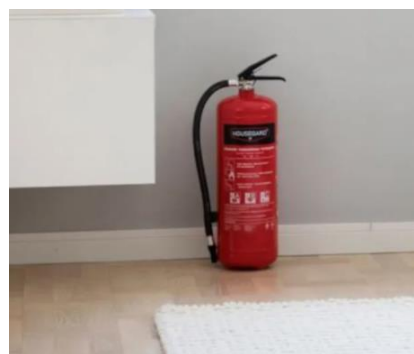
Brandvarnaren bör sitta i takets högsta punkt, inte på väggen. Det ska finnas minst en brandvarnare i varje lägenhet, placerad i hallen samt i eller vid sovrum. Undersökningar visar att många brandvarnare inte fungerar, eftersom gamla batterier inte har bytts ut.

Testa din brandvarnare en gång i månaden, genom att trycka på testknappen.

Brandsläckare för att begränsa skadan

Om det finns en 6 kilos pulversläckare i hemmet ökar chansen att du kan släcka en brand tidigt. 6 kilo rekommenderas att ha hemma då även du som är ovan att använda en släckare har en god chans att göra en insats. Ju snabbare en brand släcks desto mindre skador blir det, och risken för att branden ska växa sig stor minskar.

Placera din brandsläckare synligt och lättillgängligt, helst i hallen nära ytterdörren.



Vänd brandsläckaren upp och ner en gång per år så att inte pulvret klumpas i botten på släckaren.

Brandfilt i köket

Varje hem bör även ha en brandfilt som ett komplement till handbrandsläckaren. Den bör vara 180 x 120 cm stor så att den kan täcka merparten av en vuxen människa. En brandfilt bör du placera i närheten av köket, eftersom det är där flest bränder uppstår. Lämna inte köket när du har spisen igång.

Information och skötselråd avseende golvbrunnar

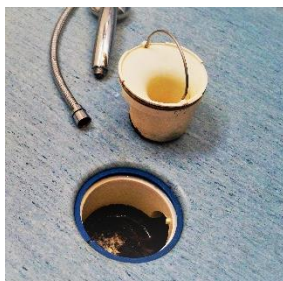
Golvbrunnen för bad/dusch är placerad i badrummet, den är ansluten till samma avloppsrör som tar hand om spill-/avloppsvatten från diskbänk, tvättställ och toalettstol.

För att golvbrunnen skall fungera på bästa sätt måste den rengöras regelbundet. Intervallet bestäms av hur ofta man använder bad/dusch samt hur smutsigt vatten som töms i den. Normalt bör den rengöras varannan månad.

Alla plastbrunnar är utrustade med urtagbara vattenlåsinsatser. Tag först bort locket till golvbrunnen, fatta lyftbygeln och dra upp vattenlåset. Eventuell kärvhet kan bero på hur länge insatsen suttit orörd. När insatsen är uppdraget kommer man åt att göra rent i hela brunnen.



Locket borttaget



Vattenlåset upplyft



Spola rent avloppsröret

Använd gärna bakteriedödande tvättmedel (tex Klorin) vid rengöringen och se till att skölja ordentligt efteråt. Montera bort duschmunstycket på duschslangen och använd denna för att spola rent i avloppsröret innan du monterar tillbaks vattenlåset.

Vid återmontage se till att tätningsringen sitter i spåret, annars kan man få upp avloppslukt genom springan. Om man fuktar gummitätningen med lite diskmedel går återmontaget lättare.

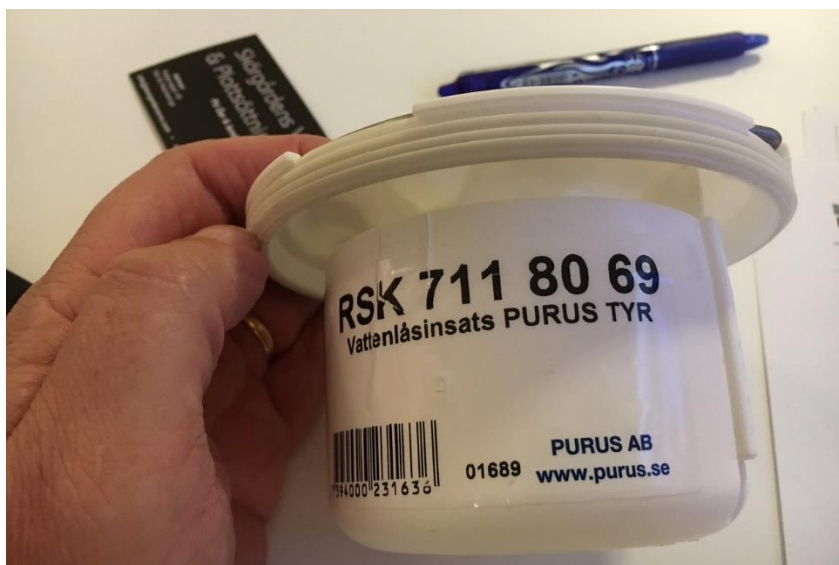
Vi kan rekommendera att byta själva vattenlåset till en nyare version som släpper ifrån sig dusch-/badvattnet på ett bättre sätt än vad originalmodellen gör. Den nya versionen heter "Vattenlåsinsats PURUS TYR" och har artikelnummer RSK 711 80 69, den finns att köpa hos välsorterade VVS butiker (Se bild av nya vattenlåset på nästa sida).

Sammanfattning

Intervaller: Golvbrunnen rengöres varannan månad

Om du behöver hjälp med att göra rent i golvbrunnen kan du på egen bekostnad ta hjälp av föreningens fastighetsskötare, se telefonnummer på informationstavlan i entrén eller på föreningens hemsida.

Så här ser det nya vattenlåset ut.



Information och skötselråd avseende tilluftsdon

Epecon tilluftsdon sitter bakom elementet och är utrustat med spjäll för injusterings och avstängning

Det förekommer två modeller för manövrering av tilluftsdon:

Alternativ 1: Dragstång, då den vita knoppen ligger mot tilluftsdonet är spjället det helt öppet

Alternativ 2: Spjället manövreras med hjälp av en draglina, spjället är helt öppet då linan är utsläppt och stängt när draglinan är uppdragen

Rengör donets ytor med regelbundet med fuktad trasa och mildt diskmedel.



Tilluftsdonet är försett med ett finfilter som skall rengöras några gånger per år, ta som vana att rengöra filtret när fönstren rengöres.

Filtret är åtkomligt från donets ovansida strax bakom radiatorkanten. Fatta tag i den vita plastläppen och drag filtret uppåt/utåt. Spola av sot och damm och rengör filtret med diskmedel och vatten.

När filtret torkat skjuts filtret ner i springan och se till att platsläppen befinner sig mot väggen och att den lägger sig över donets ovansida.

Sammanfattning

Intervaller: Filtret rengöres i samband med att fönstren rengöres/putsas.

Om du behöver hjälp med att göra rent filtren kan du på egen bekostnad ta hjälp av föreningens fastighetsskötare, se telefonnummer på informationstavlan i entrén eller på föreningens hemsida.

Byte av snöre i ventilationen bakom elementet

Tilluft till lägenheten kommer in via ventilationen som sitter bakom elementen under fönstren. För att reglera tillflödet av luft finns två typer av reglage, ett regleras med snöre av typ persienn den andra typen är en kuggstång som man drar upp/ner.



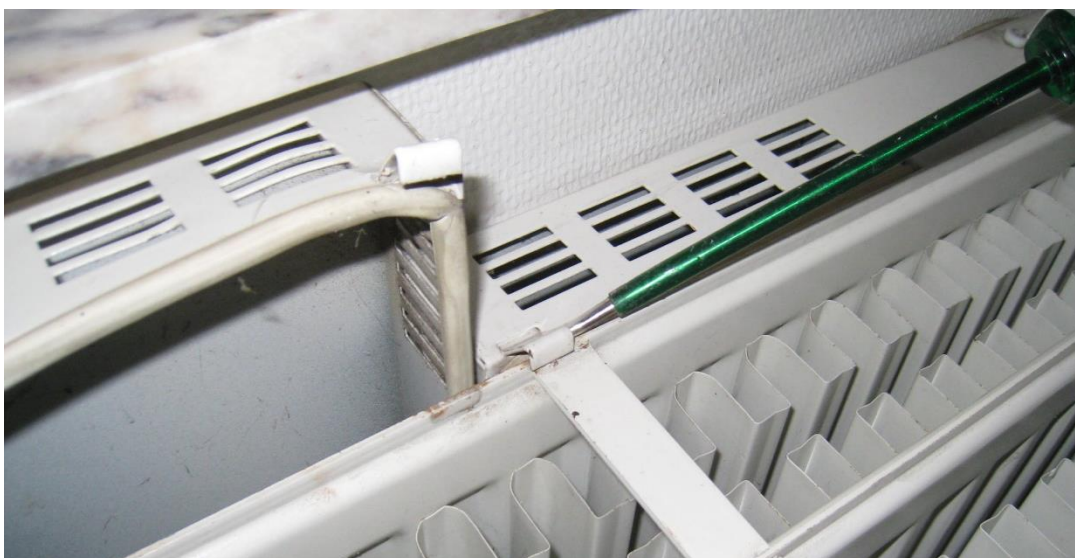
Kuggstångreglage



Reglage via snöre

I de fall snöret går av eller släpper från dragknoppen försvinner det oftast ner i ventilationsaggregaten. För att kunna byta snöre och montera en ny dragknopp måste ventilationsaggregatet lyftas upp för att kunna byta snöre vilket görs på följande sätt.

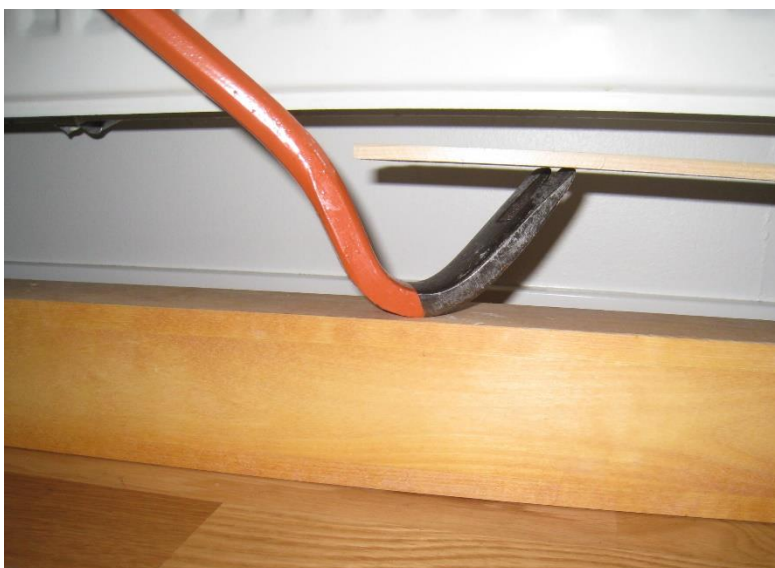
Starta med att försiktigt lossa de två klammer som håller ventilationsaggregatet fast i elementet. Kan göras med en polygrip eller med hjälp av en skruvmejsel. Se till att både den vänstra och den högra klammern är uppvikta.



På bilden ses ett element med dubbla ventilationsaggregat varav det till vänster är uppdraget

Ta först ut ventilationsfiltret som man drar upp med den lilla platsflärpen som sitter i överkant på filtret.

För att kunna lyfta upp ventilationsaggregaten använder man förslagsvis en kofot för att få lyftkraft under ventilationsaggregatet. Lägg några brädor på golvet så att kofoten får ett lagom högt fäste. Håll en regel under ventilationsaggregatet så att det inte skadas när man lyfter upp aggregaten med hjälp av kofoten. Tänk på att man kan behöva använda en skruvmejsel eller ett stämjärn för att lirka loss aggregatet från väggen. Var försiktig med lyften så att inte aggregatet skadas.



När aggregaten släppt från väggen och kommit upp en bit kan man fortsätta att ta hjälp av en skruvmejsel för att växelvis lyfta upp det så att man kommer åt snöret.





Lyft upp aggregatet så långt det går för att underlätta byte av snöre.



När aggregatet nu är upplyft kan man få tag i det gamla snöret och dra upp ventilationsluckan.

Om du behöver hjälp med att byta snöre kan du på egen bekostnad ta hjälp av föreningens fastighetsskötare, se telefonnummer på informationstavlan i entrén eller på föreningens hemsida.

Information och skötselråd avseende Ventilation

Gäller för lägenhetsinnehavare på Kanalvägen 18, 26 och 30

Frånluftsfläkten är placerad i klädkammaren., den betjänar spiskåpan samt frånluftsdon placerade i badrum/wc och klädkammaren.

Varning: Vid allt arbete i aggregaten tillse att el-kontakten är utdragen.

Fettfilter under spiskåpan demonteras och rengöres normalt en gång per månad. Två gånger per år bör spiskåpan rengöras invändigt med en våt trasa och diskmedel. Frånluftsfläkten i klädkammaren öppnas med ett snäpplås och fläkten tas ut för rengöring av fläkthjulet, vilket sker en gång per år. (Se även skötselinstruktionen som finns monterad på fläkten i klädkammaren).

Dåligt underhåll och rengöring försämrar ventilationen och försvårar skötsel av hela aggregatet och kanalsystemet. Risk för brand kan uppstå!

Frånluftsdon placerade i badrum/wc samt klädkammaren rengöres en gång per år. Demontera donet genom att dra rakt ut med ett handgrepp eller skruva motsols.

Rengöring sker genom att handdiska don och filter med diskmedel. Donets inställning får inte ändras.

Kanalsystemet (ventilationsrören) rengöres inne i lägenheten genom:
- frånluftsdonen i badrum/wc samt i klädkammare

Frånluftsfläkten får ej stängas av helt

Sammanfattning

Intervaller: Fettfilter under spiskåpa, varje månad
Frånluftsdon i badrum/wc samt spiskåpan, en gång per år
Spiskåpan i köket, två gånger per år
Frånluftsfläkten i klädkammaren, en gång per år

Inställningar i frånluftsfläkten är justerade efter varje lägenhet och får inte ändras eftersom detta leder till en felaktig luftmängd.

Om du behöver hjälp med att göra rent filtren kan du på egen bekostnad ta hjälp av föreningens fastighetsskötare, se telefonnummer på informationstavlan i entrén eller på föreningens hemsida.

Frånluftsfläkten sitter monterad och lätt åtkomlig i klädkammaren/förrådet. På anläggningen finns också en renslucka där damm och annan smuts skall avlägsnas.



En skötselinstruktion finns monterad på frånluftsfläkten. Här finns att läsa hur man sköter och rengör fläkten.



Frånluftsfläkten i klädkammaren öppnas med ett snäpplås och fläkten tas ut för rengöring av fläkthjulet, vilket sker en gång per år. Fläkthjulet kan demonteras och dammsugas/tvättas en gång per år.



När rensluckan är borttagen kommer man enkelt åt ventilationskanalen för borttagning av damm och annan smuts.



Bilden till höger visar frånluftsdon i badrum/wc. Frånluftsdon (ventil) placerade i badrum/wc rengörs en gång per år. Demontera donet genom att dra rakt ut med ett handgrepp. Vrid inte på det inre luftspjället eftersom luftströmmen är balanserad genom den senaste Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK).



Rensa inloppet samt så långt som det är möjligt att komma in med dammsugaren i ventilationsröret. Återmontera därefter frånluftsdonet och se till att ventilationsöppningen är inställd som före rengöringen av kanalen.

Information och skötselråd avseende Ventilation

Gäller för lägenhetsinnehavare på Kanalvägen 20,22, 24 och 28

Frånluftsfläkten är placerad på vinden, den betjänar samtliga lägenheter i huset. Frånluften tas genom spiskåpan och frånluftsdon i badrum/wc och klädkammare. I spiskåpan sitter regleringen som sköts genom ett spjäll. Spjället i spiskåpan öppnas vid matlagning och ska övrig tid vara stängt. Tilluft tillförs via ventiler placerade under fönster.

Fettfilter under spiskåpan demonteras och rengöres normalt en gång i månaden. Två gånger per år bör spiskåpan rengöras invändigt med en våt trasa och diskmedel.

Dåligt underhåll och rengöring av filtret försvårar skötsel av spiskåpan, kanalsystem och fläkt. Risk för brand kan uppstå!

Frånluftsdon (ventil) placerade i badrum/wc rengöras en gång per år. Demontera donet genom att dra rakt ut med ett handgrepp eller att skruva spjället motsols.

Rengöring sker genom att handdiska don och filter med diskmedel. Donets inställning får inte ändras. Memorera därför glipan innan du tar ut det.

Kanalsystemet (ventilationsrören), inne i lägenheten, rengöres genom:

- att ventilationsdon i badrum/wc demonteras och ventilationsrören rengöres varje år (dammsugning), samt
- att inspektionsluckan i kök och badrum öppnas och att man där kontrollerar om ventilationsrören behöver rengöras

Tillse att slangen ovanför fläkten är sträckt och att slangklämmor är ordentligt fästade. Brännbart material får ej ligga emot slangen.

Sammanfattning

Intervaller: Fettfilter under spiskåpan, varje månad
Frånluftsdon i badrum/wc, en gång per år
Spiskåpan, två gånger per år

Inställningar i spiskåpan och ventilationsdon får inte ändras!

Om du behöver hjälp med att göra rent ventilationsdonet kan du på egen bekostnad ta hjälp av föreningens fastighetsskötare, se telefonnummer på informationstavlan i entrén eller på föreningens hemsida

Bilden visar frånluftsdon i badrum/wc. Frånluftsdon (ventil) placerade i badrum/wc rengöras en gång per år. Demontera donet genom att dra rakt ut med ett handgrepp. Vrid inte på det inre luftspjället eftersom luft-strömmen är balanserad genom den senaste Obligatoriska Ventilations Kontrollen (OVK).



Rensa inloppet så långt som det är möjligt att komma in med dammsugaren i ventilationsröret. Återmontera därefter frånluftsdonet och se till att ventilationsöppning är inställd som före rengöringen av kanalen.



Nedan syns rensluckan som sitter monterad i badrummet i de flesta lägenheter. Lossa försiktigt inspektionsluckan som sitter på väggen innan du öppnar rensluckan med hjälp av vredet.



Information och skötselråd element och termostater

Våra hus och vårt varmvatten värms upp med fjärrvärme från EON.

I hus 22 finns vår värmecentral där värmeväxlare och värmestyrning är placerade. Värmestyrningen är datorstyrd där faktorer som aktuell inom- och utomhustemperaturen, vindförhållanden, sol, påverkar värmeöverföringen till elementen. Systemet tar också hänsyn till väder-prognosen, allt för att hålla en så jämn temperatur som möjligt i lägenheterna.

I 25 av våra lägenheter finns sensorer med vars hjälp värmestyrningen regleras. Systemet är inställt på att hålla en medel-

temperatur på 21,5 grader inom intervallet 20,5 – 22,5 grader.



Vattentemperaturen i elementen styrs dels från värmecentralen dels via **termostaten** som sitter monterad på inloppsröret till elementen. Termostaten skall vara inställd på max för att värmestyrningen skall fungera. Endast om du vill sänka temperaturen i rummet skall termostaten användas.



Det är medelvärmén i lägenheterna som avgör hur mycket varmvatten som värmestyrningssystemet skickar ut till elementen. Det kan innebära att ibland känns elementen kalla och ibland är de varma vilket är helt normalt.

Låt alltid termostaten stå på max !

Elementen och dess skötsel är föreningens ansvar. Likaså avgör föreningen om elementen behöver luftas!

Noteringar

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

