

# DRIFT- OCH SKÖTSELINSTRUKTIONER

## BRF KALLKÄLLAN





# BALKONGER OCH FASADER

Nedan hittar du viktig information när det gäller våra balkonger och fasader. Dessa är ombyggda mellan 2007-2009.

## BORRA HÅL

Att borra hål i olika delar av byggnaden kan alltid vara riskabelt om det utförs felaktigt. Ett felaktigt borrhål kan orsaka stora fuktskador eller avsevärt förkortad livslängd på byggnaden. Detta i sin tur medför att man måste utföra reparationer och underhall allt för ofta och till stora kostnader. M.a.o. att borra hål utvändigt i byggnaden eller på byggnadsdelar, i anslutning till din lägenhet, är inte tillåtet och kan medföra skadeståndsanspråk. Om du har några frågor om vad du får göra i anslutning till eller i din lägenhet kontakta då gärna din fastighetsskötare eller skriv ett brev till föreningens styrelse.

## PUTSFASAD

Den nya fasaden är av puts och kan ej bära upp olika utrustningar som vädringsstänger, lampor, infravärmare m.m. Att borra hål i putsen medför risk för skador på den samt att det då kan tränga in vatten i fasaden.

## SKILJEVÄGG DUBBELBALKONGER

Den nya skiljeväggen är en viktig del av brandskyddet i fastigheten. Om man borrar hål i skiljeväggen mellan balkongerna så ökar risken för brandspridning. Väggen är också mycket tunn och kan inte bära några vikter. Borra därför inte i skiljeväggen.

## BALKONGGOLV

Att borra hål i balkongens golv medför en ökad luft- och vatteninträning i betongen. Detta kan innebära en kraftigt förkortad livslängd på balkongplattan från 50 år till 15-20 år.

## BALKONGTAK

Att felaktigt borra hål i balkongtaket för att sätta upp saker, t.ex. markiser, ampelkrokar, infravärmare, kan medföra en kraftigt förkortad livslängd på balkongplattan p.g.a. ökad luftinträning i betongen. Livslängden på balkongplattan kan i värsta fall halveras. I synnerhet uppsättning av markiser kan skapa stora framtida problem då dessa kräver stora och djupa borrhål för att sättas fast. Majoriteten av markiser har också sina fästpunkter i det läge som är känsligast för armeringen i balkongplattan.

## LITE BETONGKEMI

*Vad åldras i balkongplattan?*

*Fram för allt är det armeringen som börjar rosta när betongens rostskyddande verkan upphör. När man gjuter en balkongplatta så skall det alltid vara minst 20-25 mm från ytan på betongen till närmaste armering. Med åren och under inverkan av luftens syre bryts ca 0,5 mm av betongen ned och karbonatiseras. När karbonatiseringen når fram till armeringen når syret också järnet i armeringen och denna börjar rosta. När armeringen*

*rostar expanderar den kraftigt -1 mm järn ger 1 cm rost - och spränger loss betongbitar som kan falla ned på folk samt att konstruktionen försvagas.*

*En ännu större fara för armeringen är inträngande vatten som alltid bär med sig lite fritt syre. Varje gång som det kommer in vatten i balkongplattan tränger detta relativt snabbt fram till armeringen som börjar rosta. Efter ett tag torkar betongen igen och då slutar rostangreppet tills nästa gång. I normalfallet är alltid balkongplattan behandlad för att minska vatteninträngningen. Om man då borrar ett hål i betongen, från undersidan, som hamnar t.ex. 10 mm från armeringen så tar det bara 20 år till dess att karbonatiseringen når armeringen och syret kan reagera med järnet och rosta. Om man borrar ett hål i betongen, från ovansidan, så har man gjort ett hål i plattans vattenskydd och skapat en öppning för vatten och luft att tränga långt in i betongen. Detta medför att vattnet sprider sig snabbare och djupare i betongen efter ett regnväder och att uttorkningen tar längre tid*

## TIPS

### **Vädning och tork av textilier**

Vill du ha möjlighet att vädra eller torka textilier på balkongen så rekommenderar vi en hopfällbar torkställning att ställa på golvet på balkongen. På marknaden finns ett stort antal olika ställningar i prisklasser från någon hundralapp till ett par tusenlappar.

### **Infravärmare**

Om du önskar en extra värmekälla på din balkong rekommenderas en fristående infravärmare. Fristående infravärmare finns i flera olika utförande, både elektriska och gasol drivna.

### **Inglasning**

Om du vill skaffa en balkonginglasning till din balkong efter det att renoveringen är klar är det viktigt att du skriftligen begär om lov till detta av föreningen. Balkonginglasningar som kommer att godkännas är sådana som är likvärdiga med dem som installeras vid renoveringen. Vid bedömningen om vad som är likvärdigt kommer stor vikt att läggas vid bl.a. att inglasningen är ramlös.

Det är också viktigt att en i efterhand monterad inglasning monteras på rätt plats så att fastsättningen av den inte påverkar livslängden på balkongplattan. Särskilda zoner finns i underkanten av balkongplattan för att borra hål och fästa skruvar.

### **Blomlådor**

Gillar du blomsterprakt på din balkong, tänk då på att hänga balkonglådorna på insidan av balkongräcket. Det är nämligen mycket stor risk att lådorna blåser ner eller att växterna blåser ur lådorna om de sitter på utsidan av balkongräcket. Vindhastigheten utmed fasaden kommer lätt upp i 40-50 sekundmeter om det blåser storm ute (20-25 sekundmeter).

Om du använder blomlådskonsoler av metall så förvissa dig om att de är plastklädda så att du slipper fula märken på ditt räcke. Om konsolerna är oklädda kan du undvika fula märken genom att lägga en gummi- eller plastduk, som är minst 1 mm tjock, mellan konsol och balkongräcke.

## **Parabol**

Om du vill skaffa parabol så skall den placeras på ett löst golvstativ inne på balkongen. Ingen del får skjuta ut över balkongräcket där vinden kan få fatt på den. M.a.o. eventuella paraboler får inte monteras på tak, fasad, balkongräcke, fönsterparti och inte skruvas fast i balkongtak eller golv.

På marknaden idag finns ett stort antal olika storlekar på paraboler, ända ned till en diameter på 15-20 cm. Innan du skaffar en parabol kontakta gärna Bredbandsbolaget för information om deras kanalutbud. Föreningen har gruppavtal för TV, bredband och Telefoni.

Ett annat alternativ är också att flera av bredbandsleverantörerna kan leverera alternativa kanaler via Internet.

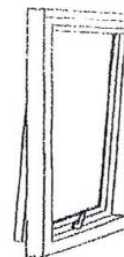
## **Frågor**

Om du har några frågor om vad du får göra i anslutning till eller i din lägenhet kontakta då först fastighets-skötarna eller skriv ett brev eller mail till föreningens styrelse.

# FÖNSTER

## Så här öppnar du...

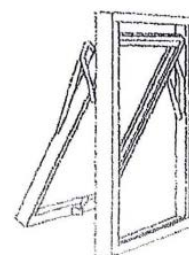
1. När du vrider om handtaget på ditt H-Fönster kan du bara öppna det ca 10 cm. Det ser barnspärren till. Det finns även ett med handtaget låsbart vädringsläge efter ca 4 cm öppning.



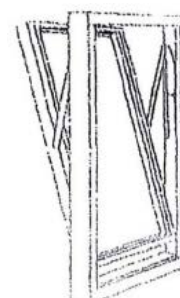
2. För att öppna det ytterligare får du lyfta barnspärren. Den sitter i karmen till höger. Med ett finger lyfter du den lätt den halvcentimeter som behövs för att spärren skall frigöras.



3. Nu kan du öppna fönstret helt. Prova några gånger så ser du hur lätt det går.



4. Även helt omsvängt, i putsläge, fungerar barnspärren. Följ bruksanvisningen lugnt, bild för bild så lär du dig handgreppen direkt. När du stänger fönstret igen går barnspärren i lås automatiskt.



5. Kopplat H-Fönster, 2+1. När du skall putsa mellan glaset öppnar du fönstret till omsvängt läge enligt bild/text 1-4, därefter öppnar du koppelskruvarna. Enkelbågen är nu öppningsbar inåt rummet.



## ...och så här sköter du ditt H-Fönster

Alla lägenheter är sedan 2009 utrustade med nya fönster och balkongdörrar. Nedan följer information om användning och skötselråd.

När du putsar dit fönster skall du torka av aluminiumbågen och karmen. Fönstrets utsida, båge/karm av aluminium bör tvättas med fönsterputs, textilduk/sämskinn minst en gång per år.

Efter ett regn kan det kvarstå vatten i bottendelen på karmen, detta märks när fönstret öppnas. Vattnet gör inget som helst skada och försvinner efter att tag.

### H-ALUMINIUM DÖRREN

Dörren är försedd med inbyggt uppställningsbeslag (gäller ej HALDE-dörr). Detta regleras med handtaget, som vid vertikalt läge låser uppställningsbeslaget och vid horisontellt läge frikopplar det. Gångjärn och spanjolett till H-Aluminiumdörren **smörjes** vid behov med olja.

### H-ALUMINIUM FÖNSTER

Fönstret har glidskenor på var sida om fönsterbågen och dessa bör då och då smörjas med osyrat vaselin. Spanjolettens låshus och ändkolvar skall vid behov **smörjas** med olja. Så även beslagens leder, samt barnspärrens rörliga del i karmen.

### LUFTSPÄRR

Som tillval kan man välja en luftspärr som håller fönstret öppet i vädringsläget. Fönsterbågen öppnas till barnsäkringen och spärras. När fönstret skall stängas släpper man luftspärren som är placerad på **vänster** sida i karmen.



### Underhåll

Fönster och fönsterdörrar från H-Fönster i Lysekil har en unik konstruktion som säkerställer en överlägsen livslängd och komfort även i de mest utsatta lägen. Med nedanstående enkla underhållsmoment kan du känna dig trygg att fönstret behåller sin lyster och funktion genom generationer.

### FÖNSTERTVÄTT

För att undvika repor i glasytan bör tvättning av fönstren ske på traditionellt vis med ett PH-neutralt allrengöringsmedel, textilduk/gummiskrapa.

Passa på att rengöra underdelen av karmen och se till att hålen är öppna för fri vattendränning. En gång per år bör utsidans aluminiumbåge och karm tvättas med mild tvållösning.

**OBS!** Använd aldrig lösningsmedel eller frätande medel till någon del av fönstret. Färgen på trädelarna mattas lätt av starka puts- och lösningsmedel. Testa först på en undanskymd del innan putsmedlet används. Även vissa starkt alkaliska fönsterputsmedel kan ge bestående skador. Se bifogad skötselinstruktion från Teknos.

## INVÄNDIG KONDENS

Invändig kondens orsakas inte av en felaktig fönsterfunktion.

När luftfuktigheten är hög och effektiv lufttillströmning från underliggande radiator är förhindrad kan kondens bildas på nedre delen av glaset. Detta skall omedelbart åtgärdas med förbättrad ventilation i rummet och/eller fri passage av varmluft från radiator över insida fönstret. Kondensvatten som blir stående på tätningslist och träbeklädning kommer med tiden att ge defekter på trädelens ytbehandling.

Kondens mellan glasrutorna är ett fabrikationsfel på glasheten och skall anmälas till fastighetsskötarna eller styrelsen.

## OMMÅLNING

Före ommålning av trädelen bör den spårmonterade tätningslistan mellan karm och båge demonteras.

## SMÖRJNING

En gång per år kontrolleras/smörjs:

### På utåtgående fönster

Leder i beslagen: Öppna fönstret och håll några droppar olja i beslagens leder. Detta gäller även barnspärrens rörliga del i karmen.

Spår i karm för glidare: Öppna fönstret och lägg lite osyrat vaselin ovanpå de plastbelagda glidarna på var sida. Öppna och stäng fönstret några gånger för att fördela smörjmedlet jämnt.

### På utåtgående dörrar

Rörliga delar i spanjolett: Öppna dörren och droppa in olja i öppningen för låskolvar samt i de utstansade runda hålen i kantskenan på spanjoletten.

Utvändigt handtag: Droppa olja i handtagets lagring.

Gångjärn: Droppa olja genom det utstansade hålet i den övre gångjärnshalvan.

Broms: Kontrollera att bromsen är fri från föroreningar. Smörj ej! Smörjmedel kan minska bromsverkan.

### På inåtgående fönster och dörrar

Rörliga delar i spanjolett: Öppna och droppa olja på samtliga rörliga delar. Öppna och stäng några gånger för att fördela smörjmedlet.



# VENTILATION

## Skötselinstruktion



Modell: Biobe Audio-Vent



Modell: Uteluftsdiffusorn Omega

## REGLERING AV LUFTFLÖDE

För Biobe Audio-Vents öppet/stängt läge skjuts ventilen i sidled. Ventilen är steglös reglerbar. (Modellen med 12 mm hål ger i "stängt" läge ett svagt grundflöde.)

## RENGÖRING

Rengör OmegaDiffusorn med vanligt diskmedel eller annat biologiskt nedbrytbart rengöringsmedel, lämpligen i samband med fönstertvätt.

Diffusordelen lossas från bottenplåten genom att dras rakt ut, om säkerhetsklammer används demonteras dessa först genom att de försiktigt bändes isär (OmegaList diffusordelen kan lossas genom att skruva ur de två skruvarna). Därefter torkas delarna av med en fuktig trasa och rengöringsmedel enligt ovan.

Diffusordelen återmonteras i bottenplåten genom att den försiktigt klämmas ihop, utan att den deformeras, och passas in den i bottenplåten. Enklast är att börja i ena änden för att sedan jobba in den bit för bit. (OmegaList diffusordelen återmonteras med samma skruvar). Eventuella omegaklamrar återmonteras.

## FILTER (TILLVAL)

Utbytesfilter kan köpas styckvis. Filtret bör rengöras eller bytas minst två gånger per år. Lämpligen gör du det efter pollensäsongen i juni och efter lövfallningen i oktober. Filtret kan tvättas för hand med ett vanligt biologiskt nedbrytbart tvättmedel.

## NEDERBÖRDSSKYDD (TILLVAL)

Om ventilen sitter i karmen finns ett nederbördsskydd monterat på utsidan. Se till att detta inte är igensatt av löv, etc. då det hindrar luftens väg in i rummet. Detta görs lämpligen i samband med fönstertvätt.

# VÄRT ATT VETA OM VENTILATION

## DRAG

Den vanligaste orsaken till drag är otäta fönster. Kontrollera att fönstrets vanliga tätninglistor fungerar och att de överensstämmer med monteringsanvisningen för din ventilation. OmegaDiffusorn skall normalt vara öppen.

Vid väderlek med extrem kyla eller stark vind kan du begränsa öppningen alternativt stänga den helt. Det görs genom att skjuta hela ventilen åt vänster helt eller delvis. Vid stark blåst bör du först prova att stänga dörrarna inne i bostaden/kontoret för att hindra korsdrag.

**OBS!** Det är inte under några omständigheter tillåtet att stänga ventilationshålen med till exempel tejp eller liknande.

## KONDENS

Uppstår varaktig kondens mellan glasen i fönstret kan det vara ett tecken på att tryckbalansen i huset är fel. Ventilationssystemet bör då ses över för att säkerställa ett undertryck i bostaden/kontoret och därmed en riktig luftströmning. Det kan även bero på att fönstret är otätt. Kontrollera fönstrets vanliga tätninglistor så att de överensstämmer med monteringsanvisningen för din luftväg.

Kontakta fastighetsskötarna eller styrelsen om du har fortsatta problem.

## SPISKÅPA

Vid renoveringen 2007-2009 installerades en Franke Spiskåpa i de flesta kök. Kåpan är kopplad till husets centrala ventilationsanläggning. Den är en kombinerad spisfläkt och ventilationskanal med ett inbyggt spjäll som kan öppnas vid matlagning. Öppna gärna ett fönster i angränsande rum för ökad ventilation. Läs mer på [www.franke.com](http://www.franke.com).



Om man föredrar att byta spiskåpan får endast kolfilterfläkt installeras med fritt luftningssystem, alltså inte koppla direkt till ventilationsdonet. Det är inte tillåtet att montera spisfläkt med motor.

Efter ett eventuellt byte av spiskåpa eller motorfläkt måste auktoriserad ventilationsfirma tillkallas för att ställa in ventilationen så det inte blir obalans i huset.

# EL-CENTRAL

I våra lägenheter har vi installerat el-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren skall funktionsprovas varje månad. Provingen utförs genom intryckning av testknappen.

## Felsökning

Vad gör man när jordfelsbrytaren löser ut?

1. Slå till jordfelsbrytaren. Om den inte löser ut igen tyder det på en tillfällig störning som var övergående. Om störningarna inträffar flera gånger bör hjälp sökas hos en elinstallatör.
2. Slå till jordfelsbrytaren. Om den löser ut direkt efter tillslaget finns ett bestående fel. Skruva ur samtliga säkringar, eller slå ifrån automatsäkringarna. Slå till jordfelsbrytaren igen. Återställ därefter en säkring i taget till dess att jordfelsbrytaren löser ut igen. Felet är nu lokaliserat till den säkring som sist återställdes.
3. Om jordfelsbrytaren löser ut igen innan några säkringar återställts finns felet i, eller före, centralen. Ta då hjälp av en elinstallatör.
4. När felet är lokaliserat till en bestämd säkringsgrupp: fortsätt dra ur alla stickproppsanslutna apparater inkl. lampputtagsanslutna apparater som hör till gruppen. Slå därefter till jordfelsbrytaren. Om den nu löser ut på nytt finns felet i den fasta installationen eller i någon fast ansluten apparat. Ta hjälp av en elinstallatör.
5. Om jordfelsbrytaren förblir inkopplad, anslut en apparat i taget till dess att den löser ut igen. Det är den sist anslutna apparaten som sannolikt är felaktig. Låt en fackkunnig person undersöka och reparera. *Kontakta fackman!*



# VÅTRUM

## Kakel och klinkers

Våra badrum är behandlade med Beckers Våtrums-system som ger en mycket vattenbeständig, slagtålig och smutsavvisande yta. Varje komponent i systemet innehåller mögelförhindrande medel.

- Ett våtrum kräver litet extra omsorg och regelbunden rengöring för att det skall behålla sitt fina utseende länge.
- Kontrollera att tätningar kring genomföringar och håltagningar är intakta. Täta nya skruvhål och håltagningar omgående.
- Se till att ventilationen är tillfredsställande och fungerar som avsett. Ta för vana att efter duschning föra bort vatten från golvet med gummiskrapa. Dra ej för duschdraperi. Ställ dörren på glänt. På så sätt kan luftfuktigheten hållas nere och möjligheterna för mögeltillväxt begränsas.
- Väggarna måste med jämna mellanrum rengöras från kalkavlagringar, tvålrester och dylikt, speciellt viktigt är detta vid utsatta ställen som duschplats, vid och under badkar och tvättstall. Använd kalkavlösande rengöringsmedel, t ex Kalkosan och mjuk borste. Skölj med rent vatten och torka ytan.
- Normal rengöring görs med vanliga syntetiska tvättmedel. Rengöringsmedel och redskap med slipande effekt skadar ytan och skall inte användas. Använd inte heller sprit (t ex T-Röd) eller starka lösningsmedel, då dessa löser upp färgen. Ta som regel att tvätta nerifrån och upp, skölj med rent vatten och torka ytan.
- Beckers Alg och Mögeltvätt som har en blekande effekt och kan vara ett effektivt fläckborttagningsmedel, även för mögelfläckar.

## Badrumsporslin

Alla våra porslinsprodukter har glaserad yta. Den är hård och stark och lätt att hålla ren. För att bevara glansen under lång tid, rengör regelbundet med vatten och ett vanligt allrengöringsmedel. Använd inte redskap som innehåller hårda slipmedel. Använd heller inte starka syror t ex saltsyra, eller andra kemikalier som kaustiksoda eftersom det förstör glasyrytan.

Ta hand om din dusch och ditt badkar på liknande sätt som ovan men helst utan syra. Däremot om det har bildats kalkavlagringar, efter t ex en droppande kran, kan du normalt sett använda citronsyra.

## Golvbrunnar och avlopp

I våra badrum finns PURUS golvbrunnar av plast.

### Skötsel – golvbrunnen och vattenlås

Golvbrunnen bör rengöras regelbundet för att fungera på bästa sätt. Intervallet beror på hur ofta brunnen används och på vattnets smutshalt. Purus golvbrunnar är självrensande. Vid uttorkning kan beläggning uppstå i vattenlåsinsatsen. Gör rent med bakteriedödande medel (t.ex. maskindiskmedel) och skölj ordentligt efteråt. Bakteriedödande medel fungerar även förebyggande mot beläggningar och odörer. Undvik att repa ytan.

PURUS golvbrunnar har ett lätt urtagbart, delbart vattenlås. Normalskötsel bör göras minst två ggr/år för ren god hygien i golvbrunnen. Vid kraftigare förorenat avloppsvatten bör rengöring ske oftare. Använd en svamp eller mjuk borste vid rengöring. Undvik att repa ytan.

### Demontering

1. Ta bort golvbrunnssil
2. Rengör eventuell silkorg
3. Lyft upp vattenlås med lyftbygeln och rengör vattenlåset (vattenlås Tyr och Ran i plast och Center i rostfritt stål är delbart för att underlätta rengöring)
4. Sätt tillbaka vattenlåset, smörj in o-ring med tvållösning för enklare montage
5. Se till att vattenlåset sitter i sitt bottenläge – fyll på vatten i låset
6. Montera eventuell silkorg och golvbrunnssil



### Kök- och toalettavlopp

Våra avloppsstammar är bytta 2007-2009 men det innebär inte att man kan spola ned vad som helst. Tänk på detta speciellt när det gäller:

- fett från matlagning (detta ska läggas i matavfall)

I toaletten får enbart produkter från kroppen samt toapapper spolas ner (absolut inte bomullstopz, hygienbindor eller liknande)

## Elektrisk handdukstork – Somatherm 580 x 435

I de flesta av våra badrum finns installerat en elektrisk handdukstork. En elpatron i det nedersta horisontella röret värmer olja som sedan cirkulerar och åstadkommer en jämn uppvärmning av torken.

Med en elektrisk handdukstork torkar hela våtutrymmet upp snabbare, speciellt under sommarhalvåret då övrig värme är frånslagen. Detta ger en behaglig badrumskomfort och den el som går åt för driften blir ett värmetillskott som kommer badrummet tillgodo. Den låga energiförbrukningen gör att den kan vara i drift året om.



*Handdukstork*



*Strömbrytare med lysdiod*

## Belysning

Ovan badrumsskåpet finns en ljusramp, som nedan (60 IP 21), ett tillbehör för våra standardskåp. Det består av två lysrör samt en glimtändare. Vid byte – bryt strömmen, ta loss plåtblecket ovan och ta sedan ur plexiglasen. Byt lysrör och/eller glimtändare.

Om du valt att ha spotlights i taket är de av märket Pollux 230V. Vid byte – bryt strömmen, låt armaturen svalna, annars finns risk för brännskada. Lossa låsfjäders genom att vrida ett kvarts varv moturs, ersätt med ny halogen med alureflektor (50W GU10).



*Lysrörsbelysning 2x15 W*



*Pollux 230V*

**OBS!** Om du är osäker på hur du byter lysrören eller spotlights - kontakta våra **fastighetsskötare** som kan de bistå dig (mot debitering då detta inte ingår i föreningens ansvar).



**HSB BRF KALKÄLLAN**

Gräddgatan 8, 412 76 Göteborg,  
031-3130259, [www.brfkalkallan.se](http://www.brfkalkallan.se)



HSB – där möjligheterna bor