

# Brf Vändkretsen – Lathund

eller

Det du som medlem kan ha stor nytta av att veta om husen och lägenheterna i Brf Vändkretsen.

## Innehåll:

Byggnaderna .....	3
Väggar .....	3
Dörrar .....	3
Fönster .....	3
Fasad .....	4
Balkonger .....	4
Balkonger KR 83, brandluckor .....	4
Renovera badrum/kök .....	4
Hur fungerar tätskikt? .....	4
Avloppssystemet i golvet i badrummet .....	5
Propplösare .....	5
Golvvärme .....	5
Handdukstork – vatten eller el? .....	6
Egen tvättmaskin och torktumlare .....	6
Installation .....	6
Ventilation och vädring .....	6
Bästa sättet att vädra .....	7
Fläkt i köket .....	7
Värme .....	7
EL, IT och TV .....	7
El och säkringar .....	7
Bredband .....	8
TV .....	8
Övrigt .....	8
Parkering .....	8
Återvinning .....	9
Frågor? .....	9

## Byggnaderna

### Väggar

Bärande väggar på KR är i de flesta fall ytterväggar eller väggar mellan lägenheterna. Dessa är gjorda i rödtegel och är hårda att borra eller spåra i. Detta kan vara bra för hantverkare att veta. Inuti lägenheten finns även bärande pelare och balkar av betong som inte får plockas bort eller ändras på utan att du konsulterar någon som kan presentera en hållfasthetsberäkning som sedan måste godkännas av styrelsen. Kontrollera med förvaltaren om du ska flytta väggar när du bygger om.

Innerväggarna är byggda av 7 cm tjocka lättbetongblock med ett putsskikt på 1-2 cm. Tänk på att putsen i många fall har torkat till den grad att den släppt på baksidan och skapat en håligheter. Ska du bygga om eller flytta väggar så kanske du måste putsa om väggen på sina ställen. Detta görs enklast med gipsspackel – kontrollera med hantverkare om du är osäker på hur tjockt du kan spackla och hur lång tid det ska torka. Tänk på att gipsspackel inte kan bära samma laster som betongputs, så om du ska sätta upp skåp eller hyllor, kontrollera med fackman vilken puts du ska använda!

**Tips:** Ska du flytta dörrar kan det vara värt att veta att karmarna sitter fast i väggen med ett antal grova spik s.k. naglar som är fastgjutna i väggen. Vid återmonteringen av dörrkarmar är det lämpligt att använda karmskruv för att kunna justera karmens rätthet. Lättbetongväggar är enkla att såga i med en s.k. tigersåg eller att borra i med en liten lätt skruvdragare. Ska du skruva upp saker på väggarna bör du använda lättbetongplugg. Det finns många varianter, men en av de bästa som dessutom tål relativt höga laster är triangelplugg. Denna gör även att ev. rotation av pluggen förhindras vid inskrivning av skruv eller bult. Ska du skruva mot yttervägg så kontrollera så att du ej skadar vattenstigare som ibland ligger ingjutna i väggen.

### Dörrar

Nya säkerhetsdörrar av metall är inte bara säkrare utan ger även en väldigt bra ljudisolering. Har du monterat in ny säkerhetsdörr kan du plocka bort innerdörren, om du tycker den är i vägen, utan att ljudnivån från trapphuset blir störande. Notera att om du vill byta ytterdörr så ska du förutom samma mått även ha samma färg som originaldörren det vill säga Mahogny.

Styrelsen vill lyfta fram möjligheten att återanvända gamla originaldörrar och skåpluckor vilka kan hämtas eller lämnas i originalrummet i källaren KR51/53. Nyckel lånas i föreningsexpeditionen.

### Fönster

Som lägenhetsinnehavare äger du och har ansvar för den inre halvan av fönstret samt tillhörande beslag. Den inre halvan är den del som har en ram i trä. Mellan denna inre del och ytterfönstret (med ram av metall) skall det finnas en s.k. dammtätlist vilken har till uppgift att stoppa damm och småskräp att hamna inuti fönstret, men även att förhindra kallras mellan glasrutorna, vilket i sin tur kan ge upphov till kondens inuti fönstret. Listen skall dock inte vara så tät att ingen luft kan passera, eftersom även detta kan fånga fukt mellan rutorna, med fukt och mögel som slutresultat. Har du ofta kondens inuti fönstren indikerar detta att listen är för gammal, för tät eller helt enkelt fattas.

## **Fasad**

Den putsade fasaden är känslig för påverkan som kan orsaka att vatten tränger in bakom putsskiktet. Det är absolut förbjudet att borra i den putsade fasaden. Frågor kan uppstå vid montering av markiser, balkonginglasningar eller annan montering mot yttervägg. Kontakta fastighetsskötaren innan materialinköp och montering påbörjats för att spara lägenhetsinnehavarens tid och pengar. Tänk på att om fasad rasar ner i samband med att du gjort åverkan i denna så är du orsakande till skadan och kan därför få ersätta omputsning av en hel huskropp. Uppkommer annan skada på fasad från något som du placerat på eller invid fasaden (exempelvis termometer) kan du på samma sätt bli ersättningskyldig.

## **Balkonger**

### ***Balkonger KR 83, brandluckor***

På "Edsvikssidan" av KR 83 finns brandluckor i balkongerna från våning 4 och uppåt. Se till att brandluckan går att öppna neråt så att du och grannarna ovanför dig kan ta sig dig ner om det brinner. Om du t ex bygger trall skall den kunna lyftas undan med rimlig ansträngning. Tänk på att det handlar om både din och dina grannars säkerhet.

## **Renovera badrum/kök**

Tänk på att göra skisser och ritningar så att du, men även att nästa medlem, vet var rör och kablar ligger! Planera även utförligt och diskutera ritningen/skissen med hantverkare och kontrollera sedan noga att de gör som planerat. Mycket information finns på följande hemsidor: <http://www.sakervatten.se/> och <http://www.vattenskadecentrum.se/> .

Hör av dig till förvaltaren för information om var och när vattnet kan stängas av till din lägenhet och stam. Observera att fastighetsskötare ska vara med vid vattenavstängning. Om vatten stängs av för omdragning så får det endast vara avstängt i två timmar och aviseras mellan vilka klockslag i porten då även dina grannar berörs. Om entreprenören eller bostadsrättsinnehavaren glömmet detta och någon annan som saknar vatten ringer jouren så är den som bygger om ansvarig och får betala kostnaden för jourutryckningen.

**Tips:** Föreningen rekommenderar att du monterar utanpåliggande rör i det nya badrummet med ballofixer som gör det enkelt att stänga av vattnet. På så sätt håller man eventuella läckor under uppsikt och dessutom slipper man riva hela badrummet om något händer. Det kan uppfattas snyggt när man faller in vattenledningarna i väggarna, men tänk på att det kan bli kostsamt vid en läcka.

### ***Hur fungerar tätskikt?***

De badrum som byggdes i original har idag inget fungerande tätskikt bakom kakel och klinker. Efter 50 års trogen tjänst är detta skikt förbrukat och släpper alltså igenom fukt. Man kan lätt förledas att tro att det trots detta utan problem går att duscha och skvätta vatten när det nu faktiskt är kakel över delar av väggen. Så är inte fallet! Vatten transporteras snabbt in genom fogen mellan kakelplattor och sen tar det lång tid för detta att torka upp. På 50/60-talet räckte det tunna skiktet säkert till när man satt ner i badkaret, men idag duschar man mycket oftare och dessutom stående. Det vatten som tränger igenom fogarna vandrar vidare in i väggen och kan luckra upp puts och färg och i värsta fall skapa mögelproblem. Ännu värre blir det om det läcker in till dina grannar eller skadar bärande strukturer i fastigheten, eftersom du då kan anses ha orsakat skadan genom underlåtenhet eller slarv och därmed blir

ersättningskyldig. För din egen skull rekommenderar föreningen att du omgående renoverar ditt badrum om det fortfarande är i originalutförande.

När du ska renovera badrummet är det viktigt att du kontrollerar att du har en godkänd hantverkare som följer normer och regelverk för badrum. Mycket matnyttig information finns på <http://www.gvk.se> samt <http://www.bkr.se/>.

En bra ide är att även hyra in en besiktningsman som följer er renovering och skriver ett besiktningsprotokoll som du kan visa för ditt försäkringsbolag. Du får då även en väldig tyngd bakom dig om det uppträder något fel eller om något saknas vid slutbesiktningen. Slutbesiktningsprotokollet skall lämnas in till förvaltaren efter fullgjord godkänd renovering.

### **Avloppssystemet i golvet i badrummet**

När du gör golv så finns en god möjlighet att lägga om rören och byta de avloppsrör i golvet som brukar kallas ”groda”. Du får 10.000:- (2019) från Brf Vändkretsen när fastighetsskötare dokumenterat med foto att grodan är bytt.

När du ändå bryter upp golvet så är det en mindre kostnad att byta vattenledningar och avloppsledningar ända fram till stammen om detta är möjligt. Kontrollera detta noggrant med förvaltaren och diskutera med hantverkaren. Glöm inte att placera avstängningsventiler (t.ex Ballofix) på samtliga vattenledningsrör, gärna i olika steg och i olika rum. Detta underlättar enormt vid en ev. vattenläcka i din lägenhet eller om du behöver reparera något som kräver att du stänger av vattnet till din lägenhet. Om du inte har avstängningsventiler så måste du kanske ringa juren för att komma åt vattenavstängningen och det kostar pengar samt tar tid vilket gör att mycket vatten kan hinna rinna ut innan du hinner stänga av vattnet.

### **Propplösare**

Kevingeringen har snart fått sina rör relinade. Det innebär kortfattat att en plaststrumpa har lagts innanför de gamla rören. Plasten är känslig för kemikalier, så nu är det absolut förbud att använda propplösare, kaustiksoda eller annat frätande. De här produkterna orsakar aggressiva frätningar och bildar hårda betongliknande ansamlingar i rören. Vid all användning av propplösare gäller inte garantin på ev uppkomna skador. Vid eventuella framtida problem med avloppen föreslås följande åtgärder i ordning:

1. En rörinspektion för att försöka fastställa orsaken till stoppet. Det kan till exempel vara en konkret händelse eller ett föremål som fastnat
2. Högtrycksspolning av ledningen för att åtgärda stoppet – spolningen görs med kallvatten och ett tryck om högst 150 bar.
3. Mekanisk rensning för att åtgärda stoppet (utförs av Svensk Röranalys för att garantin ska gälla)

Ring förvaltaren om problem uppkommer. Vid frågor om reliningen kontakta Mikael Ahlroth, 070-773 74 88, [mikael@gaidoconsulting.se](mailto:mikael@gaidoconsulting.se)

### **Golvvärme**

Golvvärme är fantastiskt skönt i badrummet – men tänk på att det kan vara dyrt i drift eftersom endast elbaserad golvvärme är tillåten. Föreningen tillåter EJ vattenburen golvvärme eftersom detta medför stora risker och kostnader för föreningen. Om du installerar elslingor för golvvärme så behöver du även jorda elen till badrummet och sätta in jordfelsbrytare. Arbetet måste utföras av behörig elinstallatör.

## **Handdukstork – vatten eller el?**

Det är tillåtet att byta ut originalelementet på toaletten mot en vattendriven handdukstork, men tänk på att då är denna endast varm under eldnings säsongen, vilket normalt är oktober till april. Notera också att om du byter ut originalelementet till någon annan form av tork eller värmekälla så övertar du som lägenhetsägare både installations- och serviceansvaret för den nya lösningen. Väljer du el så tänk på att den kanske behöver en egen ny säkringsgrupp och då måste du dra om elen fram till badrummet och dessutom måste du ha jordade eluttag och en jordfelsbrytare. Arbetet måste utföras av behörig elinstallatör.

## **Egen tvättmaskin och torktumlare**

Idag sätter många in en egen tvättmaskin och torktumlare (tvättpelare) vid renovering av badrum. Tänk på att du även i detta fall behöver jorda elen till de uttag som ska användas och att du behöver ha en jordfelsbrytare installerad, på samma sätt som för handdukstorken, och arbetet måste utföras av behörig elinstallatör.

Tänk även på att ställa maskinerna så att de inte står och skakar mot väggen eller golvet under centrifugering. Vibrationerna transporteras långt i betonghus och stör de flesta våldsamt, men de kan även skada rör eller tätningar genom upprepad vibration. Kraften i de nyare maskinerna är även så stark att många klarar av att hoppa iväg från sin monteringsplats.

**Tips:** Gummitassar eller gummiplatta är en bra försäkring för att tvättpelaren står kvar där du lämnade den och att den inte väsnas mer än nödvändigt. Tänk på att sätta vattenavstängningsventil och vattenlås så att du kan komma åt att stänga av vattenmatning och enkelt rensa och städa utan att behöva flytta hela tvättmaskinen.

## **Installation**

### **Ventilation och vädring**

Ventilationen i våra lägenheter är så kallat F-system, detta innebär att luften tas in via ventiler ovanför fönster i sovrum och vardagsrum (fönsterspaltventil) samt i ett tilluftsdon i köket. Frånluften sugs ut via badrum, wc och kök. Har du funderingar på att ändra ventilationen i din lägenhet så kontrollera detta med förvaltaren. Föreningen utför obligatorisk ventilationskontroll (OVK) var 6:e år och om man under denna kontroll hittar fel i din installation får du ett korrigeringsföreläggande.

Under sommartid utnyttjar vi hela den maximala ventilationskapaciteten, men för att spara energi dras utsugningseffekten ner till drygt hälften när temperaturen understiger ca +15 °C. Detta styrs genom fläktar på yttertaken som skapar ett utsug i frånluftsventilerna.

När det blir kallt på höst och vinter kan du reducera kallras och drag genom att stänga en eller flera fönsterspaltventiler i din lägenhet. Du måste dock ha minst en ventil öppen annars sugs luften in genom fel ställe i lägenheten. Du stänger ventilen genom att föra de två knapparna på ventilens framsida emot varandra. Om det är kallt ute så vädra snabbt och effektivt genom att öppna fönsterna ordentligt under några minuter och låt de inte stå på glänt under lång tid.

**Tips:** Om du är osäker på om din ventilation fungerar så är en riktlinje att utsuget bör vara minst så kraftigt att ett vanligt A4-ark sugs fast om du placerar det över frånluftsventilen. Faller det ner så hör genast av dig till förvaltaren för en kontroll av din ventilation.

## **Bästa sättet att vädra**

Om man vill vädra lägenheten sker detta bäst genom ”korsdrag”. Öppna fönster eller balkongdörr diagonalt i lägenheten, då blir luftutbytet effektivast. Vid stekning i köket är matoset ibland ett problem. För att få bättre genomströmning kan du öppna balkongdörren eftersom detta ökar frånluftflödet.

## **Fläkt i köket**

Vill man förbättra ventilationen i köket är det tillåtet att sätta in cirkulerande kolfilterfläkt. Denna typ får alltså inte anslutas till vare sig från- eller tilluftsventil eftersom du då kan trycka in matos till grannarna eller skapa obalans i ventilationssystemet eller orsaka andra skador på fastigheten. Tänk också på att kolfilterfläktar ofta behöver dimensioneras av fackman då motorstyrkan beror på hur man planerat rördragning och rörlängd.

Om du inte installerar fläkt så får du ansluta en s.k. kökskåpa som fångar upp matoset över spisen och leder det till frånluftsventilen, men tänk på att även i detta fall måste du ha hjälp av fackman för injustering av luftflödena.

## **Värme**

Brf Vändkretsen har fjärrvärme sen år 2000 vilket innebär att vi får varmt vatten via rör i marken som sedan via fjärrvärmecentral i hus KR83 och 6 st värmeundercentraler i olika hus lämnar av denna värme till vårt eget vattenburna radiatorsystem. Värmeflödena regleras av temperaturgivare inne i 18 referenslägenheter samt via utomhusgivare.

Behöver radiatorer luftas kontakta förvaltaren så kommer de och gör detta.

**Tips:** Om du vill kontrollmäta temperaturen i lägenheten så ska temperaturen mätas i kärnan av lägenheten, dvs. inte invid ett fönster eller en vägg. Om du tycker det är kallt i lägenheten kontrollera följande:

1. att alla utom en fönsterspaltventil är stängda
2. att du justerat inluftflödet till kallskåpet (om du har ett sånt kvar)
3. att du har nya tätningslistor och dammtätlistor i dina fönster samt balkongdörr
4. att det inte finns sprickor runt fönsterna eller vid balkongdörren

Kontrollera samtliga radiatorer i lägenheten och vrid på och av ventilen några gånger innan systemet börjar användas under värmesäsongen. Det bör du kolla senast under september månad varje år. Håll utkik efter läckor. Om det är fuktigt eller blött under radiatorerna eller runt rören kontakta genast förvaltaren. Tänk på att du ansvarar för skador som uppstår vid läckande radiatorer.

## **EL, IT och TV**

### **El och säkringar**

Eluttagen i lägenheterna är i regel ojordade och det är fullt förståeligt om du vill ha jordade uttag i lägenheten. Dock måste elektriker dra om elen och byta kablar inuti de s.k. pansarrör i vilka elen är dragen. De flesta lägenheterna har även bara en fas (220/230V) vilket innebär att du inte kan sätta in spis, ugn eller tvättmaskin för 380/400V. Vill du göra detta måste du ombesörja dragning av hela trefasssystemet till din lägenhet från källaren och det kan bli ganska dyrt. Det finns dock flera bra spisar och tvättmaskiner som kan drivas med 220/230V.

Proppskåpet i original har för en standard 3-rumslägenhet bara 3 grupper (3 proppar, var och en med 6 eller 10A), ingen av dessa är jordad och inga säkerhetsinstallationer finns. Om du ska sätta in diskmaskin, tvättmaskin eller andra större vitvaror med en hög effektförbrukning så måste var och en av dessa ha en egen grupp och dessutom måste man jorda och utrusta dessa grupper med jordfelsbrytare. Det sitter en el-central i varje lägenhet, denna är märkt med 2 bokstäver och 1 siffra ex. AB 3. Denna märkning är unik för varje central och visar var huvudsäkringens sitter i el-rummet i källaren och får på inga villkor målas över eller göras oläslig.

Ska du utföra någon form av förbättring i ditt elsystem är det bra att jorda alla uttag i lägenheten. Du bör jorda åtminstone kök och badrum eftersom här finns elapparater nära vatten och dessutom ofta en stor diskbänk av metall som kan bli strömförande. Kostnaden för att montera in en jordfelsbrytare samtidigt är dock låg och ger dig ytterligare en skyddsnivå från att skadas allvarligt av el. Idag sätter man inte in proppar utan använder s.k. automatsäkringar vilket underlättar väsentligt vid ett elfel som gör att dessa löser ut. Med automatsäkringar så behöver man inte fumla runt i mörkret efter proppasken (som alltid är tom eller så är propparna av fel dimension), utan man kopplar bara bort den felaktiga elapparaten och sen slår man på strömmen igen med automatsäkringen likt en strömbrytare. Ska du installera någon form av jordfellskydd eller byta elcentral så måste detta göras av behörig elinstallatör.

## **Bredband**

Bredbandet ingår i månadsavgiften och skall ha en högsta hastighet på 1 Gbit uppströms och nedströms. Det som är rimligt att uppnå med de kablar vi har i fastigheten är troligtvis 400 Mbit uppströms och nedströms om man kopplar in sig med en kabel direkt i det första uttaget med en snabb dator. Bredbandet tillhandahålls av A3 (det som innan kallades Alltele) [www.a3.se](http://www.a3.se). Uppkopplingen till bredbandet sker med s.k. "Dynamisk DNS" vilket innebär att din dator automatiskt känner av vilken adress den ska ha om inställningen för detta är gjord. De flesta datorer i dag är automatiskt inställda på att göra just denna automatadressökning. Om så inte är fallet är det ofta någon som ställt om det med intentionen att försvåra datorintrång (ex. systemansvarig på ditt jobb – om du har en jobbdator och kopplar in denna dator hemma) eller så är det något fel i din datorinstallation. För att skydda dig från att grannar kan se din trafik så går det inte att kommunicera direkt mellan två lägenheter så kallad "port isolate".

## **TV**

TV-utbudet som ingår i månadsavgiften utgörs av Sappa.

Vi har ett grundutbud som levereras genom det gamla TV-kabel nätet genom en box som tillhandahålls av Sappa, [www.sappa.se](http://www.sappa.se). För ett utökat kanalutbud eller fler boxar var vänlig kontakta Sappa.

Driftstörningar finns omnämnda på: [www.sappa.se](http://www.sappa.se)

## **Övrigt**

### **Parkering**

Parkering vid KR sker vid markerade platser vilka ägs av föreningen och hyrs ut genom förvaltningens försorg. Övrig parkering sker på gatan vid anvisade platser under 24h, vilket är



det generella parkeringsbegränsningen i Danderyds kommun. Notera att dessa gatuplatser ägs och förvaltas av kommunen och har du åsikter eller frågor om parkering på gatan så hör av dig till Danderyds kommun. Det finns även två platser för natt- och korttidsparkering vid föreningslokalen/stora tvättstugan samt jämte återvinningsrummet. Om du hyr en parkeringsplats kan du hyra ut den i andrahand till en annan medlem i föreningen för samma hyra du betalar till föreningen. Förening bistår med förmedling av intressenter samt avtalsförslag, avtal tecknas mellan boende sinsemellan.

### **Återvinning**

Ett återvinningsrum för återvinning där du kan kartong, papper, metall, återvinna glas, glödlampor, energilampor, lysrör och batterier samt elektronik finns beläget mellan husen i backen nedanför KR39 och KR45. Vi har dessutom levande bibliotek i de båda tvättstugorna där man kan lämna eller hämta böcker efter behov och kynne.

### **Frågor?**

För kontakt med föreningen gå in på föreningens hemsida [www.vandkretsen.se](http://www.vandkretsen.se) under fliken Kontakt.