

Allmänna Skötselrutiner

TAPPKALL- OCH TAPPVARMVATTENSYSTEM

Innan ingrepp eller justering företages på i system ingående komponenter skall för anläggningens underhåll ansvarig person delges erforderlig information.

ALLMÄNT

Regelbundna kontroller av armaturer och rörledningar skall utföras för att undvika skada på byggnad och inventarier på grund av läckage.

Vid större läckage kan i viss mån skadorna begränsas genom att utläckande vatten avledas till golvbrunn med till buds stående medel.

På grund av igensättningsrisk i avloppssystemet bör dock sågspån om möjligt undvikas.

TAPPKRANAR, BLANDARE OCH TOALETSTOLAR

Åtgärda snarast större som mindre läckage för att förebygga missfärgning av sanitetsporslinet.

Originalreservdelar skall alltid användas vid utbyten.

Innan demontering av armaturer skall aktuell grupp-avstängnings-ventil stängas och rörledning dräneras.

Främmande partiklar eller kärvande spindel kan förorsaka läckage. Innan större ingrepp påbörjas öppnas och stänges aktuell ventil några gånger.

REGLERVENTILER

Ventilers kondition kontrolleras regelbundet. Detta sker med en anläggningstermometer. Ventilens märktemperatur skall överensstämma med det tempererade vattnets temperatur.

ÖVRIGT

Kontrollera rörledningarnas isolering och reparera vid behov.

Genom att fetta in ventilspindlar med ett tunt lager silikonfett förebygges fastlåsning.

Gamlestadens Rör AB

Drift- och Underhålls-instruktioner BRF Söderåsen

Vid risk för frostsador på systemet skall utsatta delar dräneras.

AVLOPPSYSTEM

Regelbunden tillsyn av avloppssystemet skall ske för att förebygga olägenheter genom dålig lukt.

Fasta föremål som försämrar eller förhindrar genomströmningen får ej tvingas ut i systemet utan skall rensas bort genom lämpliga verktyg.

Vid större igensättningar skall slamsugning eller brandkår tillkallas för genomspolning av systemet.

Lämpliga hjälpmedel vid rensning är bl a rensspiral, rensskopa och rensump.

Endast godkända kemikalier får användas vid rensning av avloppssystem på grund av risk för skador i systemet.

VATTENLÅS

Tillse regelbundet att vattenlås i handfat, toalettstolar och golvbrunnar är fyllda med vatten.

GALLER OCH SILAR

Regelbundna kontroller av galler och silar skall göras för att förebygga försämrad tillströmning till golvbrunnar och handfat.

VÄRMESYSTEM

Innan ingrepp företages på i systemet ingående komponenter skall för anläggningens underhåll ansvarig person ges erforderlig information.

Vid ingrepp i systemet skall ansvarig person tillse att systemet eller del därav inte står under tryck.

ALLMÄNT

Regelbundna kontroller av rörledningar och ingående komponenter skall göras avseende läckage för att förebygga skador på byggnad och inventarier.

Vid läckage eller ingrepp i systemet skall aktuell gruppavstängningsventil stängas och systemet dräneras. Rör och armatur bör avsvaas innan ingrepp, för att förhindra brännskador.

Innan systemet tages i drift efter ingrepp skall samtliga ventiler kontrolleras så att de

Gamlestadens Rör AB

Drift- och Underhålls-instruktioner BRF Söderåsen

står i för driften normalt läge.

Kontroll:

Rekomenderat tillsynsintervall:

Shuntgrupper:

Kontrollera att utgående temperatur är rätt enligt
inställningen på reglercentral och utetemperatur.

månadsvis

Kontrollera att motorventilen inte kärvar i spindeln
och att läckage inte förekommer.

Rörledningar och ventiler:

Kontrollera isolering och upphängning.

månadsvis

Kontrollera rörligheten på avstängnings- och
styrventiler.

Rengör och smörj ventilspindlar och ventilglandrar.

Kontrollera termometrar, manometrar och automatiska
avluftare.

Efter eldningssäsongen:

Kontrollera att systemet är vattenfyllt.

årsvis

Kontrollera att samtliga ventiler fungerar och att
de är rätt inställda.

Kontrollera inställningen på reglerutrustningen
och börvärden.

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER OCH ANVISNINGAR

Föreskrifter

Före avstängning av apparat bör berörda brukare meddelas.

Lämna **aldrig** en öppen rörända. Rörändarna skall proppas tills
reparationen är klar.

Vid arbete med eldrivna apparat gäller följande:

Gamlestadens Rör AB

Drift- och Underhålls-instruktioner BRF Söderåsen

Bryt strömmen med manöver- och arbetsbrytare,
skruva ur säkringarna och häng upp en skylt med texten **Arbete pågår**
vid säkringarnas plats.

Anvisningar

Vid läckage på rörledningar och armatur:

Stäng av berörd anläggningsdel med närmaste avstängningsventil.

Torka upp eller begränsa omedelbart utläckande vatten med sågspån
eller dylikt.

Vid större läckage i värmesystemet stoppas cirkulationspumpen för
berörd värmegrupp tills avstängning eller reparation utförts.

Gamlestadens Rör AB

Drift- och Underhålls-instruktioner BRF Söderåsen

ÅTGÄRDER VID LÄCKAGE

Vid större läckage, stäng av huvudavstängningsventilen.

Vid mindre läckage, stäng av berörd anläggningsdel med närmaste avstängningsventil.

Är du osäker vilken ventil som skall stängas av, använder du dig av ventil- och , eller rumsförteckningen som finns i denna pärm.

Torka upp eller begränsa omedelbart utläckande vatten med sågspån eller dylikt.

När du släpper på vattnet, öppna ventilerna långsamt för att förhindra tryckstötter.

I övrigt se felsökning för berört system i denna pärm.

Gamlestadens Rör AB

Drift- och Underhålls-instruktioner BRF Söderåsen

ÅTGÄRDER VID BRAND

1. Kontrollera att inga människor befinner sig inom eldhärjat område.
2. Larma räddningstjänst på telefon 112
Utlös internt brandlarm om sådant finns.
3. Försök begränsa branden med närmaste brandredskap
Vid brand i elektriska apparater, bryt strömmen innan du släcker.
4. Möt brandkåren vid huvudinfarten.

BRANDSKYDD

Allmänt:

All personal skall informeras om utryckningsvägar, närmaste brandredskaps placering och användning samt hur brandkår tillkallas.

Förebyggande åtgärder:

Gör regelbunden tillsyn av utrymmningsvägar, brandredskap och fastighetens tillfartsvägar.

De får inte vara blockerade.

Fel på elektrisk utrustning skall snarast rapporteras till ansvarig fastighetsskötare eller myndighet.

Vid installation där hål tas i vägg skall hålet tätas med material av rätt brandklass.