

Innehåll

Välkommen till din nya bostad!

Områdets historia

1. Om bostaden
 - 1:1 Att bo i bostadsrätt
 - 1:2 Besiktning och säkerhetstänkande
 - 1:3 Hemförsäkring
 - 1:4 Gemensamma utrymmen
 - 1:5 Nycklar och post
 - 1:6 El, värme och vatten
 - 1:7 Ventilation
 - 1:8 TV, telefoni och IT
 - 1:9 Miljöfakta
 - 1:10 Sophantering och källsortering
 - 1:11 Parkering
 - 1:12 Yttre miljö
2. Bostadsrättsföreningens stadgar
3. Föreningens ekonomi
4. Information från styrelsen
5. Inredning
6. Skötselplaneringar
7. Ritningar
8. Besiktningssprotokoll
9. Kundservice/felanmälan
10. Övrigt

Välkommen till din nya bostad!

Säkert vet du redan en hel del om din bostad och vilka möjligheter den kan erbjuda, men mycket är antagligen också okänt. I den här pärmen finns information om stort och smått som kan vara både intressant och nödvändigt att veta. Tanken är att pärmen ska bidra till att göra ditt boende enkelt och trivsamt.

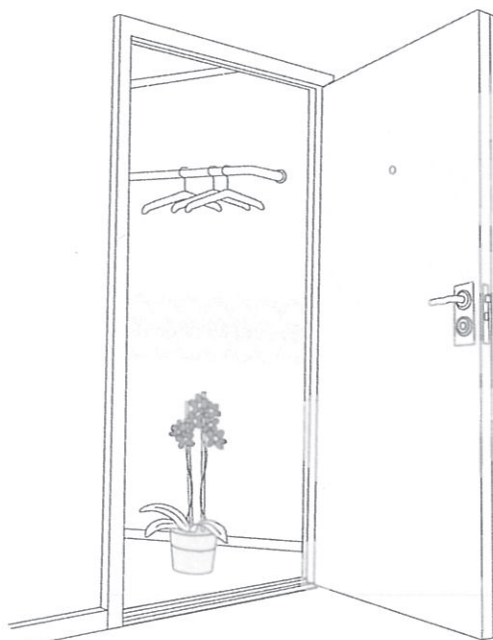
Om du senare säljer bostaden, lämnas bostadspärmen över till köparen. Pärmen ska alltså följa bostaden och uppdateras med den information du får från exempelvis styrelsen.

JM bygger hus att trivas i

JM, som byggt detta bostadsområde, har gått från den traditionella rollen som byggentreprenör och fastighetsförvaltare till renodlad utvecklare av främst bostäder, men även kontorslokaler. Företaget köper både obebyggd och bebyggd mark som förädlas genom ny-, om- eller tillbyggnad till attraktiva boende- och arbetsmiljöer. Arbetsättet kallas projektutveckling.

Projektutvecklingen sker med hjälp av intervjuer och attitydundersökningar, samarbete med forskare, myndigheter och organisationer och inte minst ett omfattande arkitektarbete.

JM är i dag Sveriges ledande projektutvecklare av bostäder och bedriver även verksamhet i Norge, Danmark och Belgien. Affärsidén lyder: "Att skapa attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov i dag och i framtiden."



Områdets historia

Brf SolängYn

Hela Spånga med kvarteret Gunnebo, Spånga Centrum och Bromsten, är ett stadsutvecklingsområde som nu genomgår en större förvandling. Planområdet är över en kilometer långt, omfattar 2,4 ha mark och begränsas i norr av järnvägsområdet och i söder av Avestagatan och Kronofogdevägen.

Solhem är en del av detta omvandlingsprojekt och innehåller fyra etapper. Bostadsrättsföreningen Solängen med 87 lägenheter, är den fjärde etappen som byggs.

Programarbetet för området startade 1995 och är ett samarbete mellan JM och Stockholms kommun genom Gatu- och fastighetskontoret. Idén föddes redan 1993 av

JM att på gammal industrimark bygga bostäder integrerat med befintlig verksamhet för att på så vis få en mer levande stadsdel. Utifrån den övergripande planen har sedan JM tillsammans med Arkitektkontoret Brunberg & Forshed utvecklat kvarteret till en helhet.

Brf Solängen består av tre putsade hus med fyra till sex våningar samt ett gårdshus med lägenhetsförråd, cykel- och soprum. Bostadshusen präglas av en arkitektonisk enkelhet där funktionalismens omsorg om mått och form varit tongivande. Miljötänkande genomsyrar bostäderna och stor omsorg har lagts ner på vegetation och grönska.

Det har tagit drygt 1,5 år att bygga husen och första inflyttningen sker våren 2006.

Att bo i bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Trygghet i boendet

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman, bestämmer du och dina grannar över era bostäder.

Som ägare av en bostadsrätt har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen.

Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, som att flytta dörrar och väggar. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Styrelse och firmatecknare

En bostadsrättsförening är en juridisk person, vilket innebär att den själv kan teckna avtal med exempelvis leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare. Vilka som sitter i föreningens styrelse framgår av årsredovisningen eller i patent- och registreringsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även vem/vilka som är firmatecknare.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos patent- och registreringsverket finns också föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens bostäder, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser med mera.

Varje förening är skyldig att ha en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. I dessa finns föreningens medlemmar angivna, vilka bostäder som finns och vilka som är bostadsrättshavare, samt om bostäderna är pantsatta eller uthyrda i andra hand.

Några vanliga frågor

Vem svarar för reparationer och underhåll?
Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det "yttre" underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus. En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar.

Företrädare för föreningen ska ges tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

För att du lättare ska kunna tolka vilket underhåll som du respektive föreningen ansvarar för bifogas en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar (26-30§).



Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring med "bostadsrättstillägg". Tillägget täcker skador på den egendom du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar.

Vad ingår i årsavgiften?

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter bostädernas andelstal. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Får jag hyra ut min bostad i andra hand?

Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din bostad i andra hand. Styrelsen kan dock medge andrahandsuthyrning i vissa fall, om "beaktansvärda skäl" föreligger. Andrahandsuthyrningen ska tidsbegränsas. Om styrelsen avslår din ansökan att hyra ut kan du vända dig till Hyresnämnden för prövning.

Du som bostadsrätthavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Detta innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald, att din hyresgäst inte missköter sig med mera. Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din bostad efter uthyrningstiden. Vänd dig till Hyresnämnden för mer information.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din bostad och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns av styrelsen samt att

överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma och vilket objekt som avses. Handlingen ska undertecknas av köpare och säljare samt ostadspärmen — Solängen, juni 2006 e/ maka eller sambo.

Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet ska lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Normalt sett ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år (räkenskapsår finns angivet i stadgarna och på registreringsbeviset). Vid detta tillfälle samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen ska presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning – "ge styrelsen ansvarsfrihet".

Varje medlem kan komma med förslag till verksamheter/åtgärder. Förslagen kan skickas till styrelsen fortlöpande under året. De förslag som styrelsen inte kan fatta beslut om, hänskjuts till föreningsstämman och bör då ha kommit in i god tid innan denna äger rum. Meddelande om datum för stämman kommer att skickas ut till medlemmarna. Vid stämman väljer föreningen styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgar).

En extra föreningsstämma kan också förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar ska ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga. Även en grupp medlemmar (minst 10 procent av alla röstberättigade medlemmar) samt revisorena kan begära att extra stämma hålls. Vid extra föreningsstämma fattas endast beslut i de ärenden som ligger bakom att stämman utlysts.

Protokoll



Protokoll från föreningsstämmor ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman. Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar, men revisorena kan läsa protokoll för din räkning.

Har du frågor?

Om det är något du undrar över kan du vända dig till din styrelse.



Vem ska svara för underhållet av bostadsrätten?

Nedan följer en tolkning av Bostadsrättslagen (7 kap 12§) och föreningens stadgar (13-15§§).

Om du saknar något i listan, kontakta styrelsen.

Byggdelen	Brf:s ansvar (Underhållsplan)	Medlemmens ansvar	Anmärkning
Balkong och uteplatser			
Målning av golv, fronter och tak	X		Uteplatser i markplanet ansvarar medlem för golv och egna uppsatta staket.
Avskiljande vägg mellan balkonger	X		
Beslagning		X	
Inglasning		X	Bygglov krävs och söks av styrelsen. Styrelsens godkännande krävs innan arbetet påbörjas. Arbetet ska utföras av yrkesman. Medlemmen ansvarar för underhållet.
Markiser		X	Styrelsens godkännande krävs innan markis beställs och monteras. Arbetet ska utföras av yrkesman. Tyget ska vara enligt styrelsens beslut. Underhållet svarar medlemmen för.
Fasaden	X		Inga hål får göras i fasaden av medlem. Om skador uppstår vid uteplats/balkong ansvarar medlemmen för detta.
Ytterdörren			
Dörrblad, karm och foder, invändigt		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag, gångjärn och ringklocka		X	Låset ska kunna ställas i serviceläge.
Tätninglist		X	
Golv i bostaden			
Parkett, matta, klinker eller dyl.		X	
Väggar och tak i bostaden			
Ytskikt, tapeter, målning, kakel eller annan ytbeläggning		X	
Tätskikt i våtutrymmen		X	
Fönster och fönsterdörrar			
Yttre målning	X		
Invändig målning samt mellan bågarna			
Fönsterglas		X	
Spanjolett inklusive handtag		X	
Beslag, gångjärn		X	
Fönsterbänk, persienner		X	
Tröskel		X	
Tätninglistor		X	

Byggdelen	Brf:s ansvar (Underhållsplan)	Medlemmens ansvar	Anmärkning
VVS-artiklar			
Badkar, tvättställ och bidé		X	
Duschkabin, duschväggar		X	
Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar		X	
WC-stol		X	
WC-stol, vattentillförseln fram till ballofixventil	X		
Diskbänk inkl blandare		X	
Kall- och varmvattenledningar inkl armatur		X	Inne i bostaden
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl avloppsrensning		X	Inne i bostaden
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X	(X)	Medlemmen ansvarar för målning.
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring
Tvättmaskin och torkutrustning		X	Inne i bostaden
Tvättbänk och tvättlåda		X	Inne i bostaden
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis- och köksfläkt/kåpa		X	Köksfläkten/kåpan ingår i husets ventilationssystem och får endast bytas efter att styrelsen godkänt bytet. För filterbyte ansvarar medlem.
Spis, ugn och mikrovågsugn		X	
Förråd m.m.			
Förråd tillhörande bostaden		X	
Avskiljande nätvägg i förråd	X		
EI			
Elcentralen och ledningar fram till denna	X		
Övriga ledningar		x	
Strömbrytare och vägguttag		x	
Övrigt			
Inredningssnickerier inklusive bl. a. trösklar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla, torkställning och gardinstänger		X	
Fasta belysningsarmaturer inom lägenheten		X	
Innerdörrar		X	
Beslag		X	
Brandvarnare		X	
Digital tv mottagare, digitalkort samt ev. värmesensor	X		Är föreningens egendom och tillhör lägenheten.
Router		X	Efter garantitidens slut medlemmens ansvar.
Parabol		X	Endast tillåtet enligt föreningens regelverk.
Namnskyltar	X		
Brevlådan	X		Borttappad nyckel ersätts av medlem

Besiktning och säkerhetstänkande

Slutbesiktning av bostaden görs före tillträdet och inflyttningen. Den utförs av en opartisk besiktningsman. En efterbesiktning brukar också ske innan inflyttning. Den är till för att kontrollera att eventuella fel och brister som påtalats vid slutbesiktningen har rättats till.

För entreprenaden gäller en garanti under två år. I anslutning till garantitidens utgång utförs en garantibesiktning. Fel som noteras vid garantibesiktningen åtgärdas av entreprenörerna. Om fel skulle upptäckas under de första åren är det viktigt att de omgående anmäls enligt instruktionerna under fliken "Kundservice/felanmälan".

Försäkringar som ingår i köpet

Under produktionsskedet gäller en färdigställandeförsäkring utställd av en extern försäkringsgivare - Gar-Bo Försäkrings AB i detta fall. Försäkringen gäller om entreprenören skulle gå i konkurs och därmed inte kan färdigställa uppförandet av husen och innebär att försäkringsgivaren bygger färdigt och tar merkostnaden.

Vidare tecknas för föreningens fastighet en byggförsäkring som gäller från godkänd slutbesiktning och tio år framåt. Försäkringen tecknas hos någon av de ovan nämnda försäkringsgivarna. För försäkringen gäller en engångspremie som ingår i köpesumman.

Byggförsäkringen ger skydd mot eventuella fel som framträder efter garantitiden. Den "följer huset" och gäller därmed gentemot ny ägare efter försäljning.

Byggförsäkringen omfattar:

- Fel i konstruktion, utförande eller material på försäkrad egendom.
- Skada på försäkrad egendom orsakad av sådana fel.
- För försäkringen gäller en självrisk vid varje skada.

Produktbroschyrer kan laddas ner från www.gar-bo.se.

Egna installationer

Både av säkerhetsskäl och för att garantin ska gälla är det viktigt att anslutning till vatten och avlopp görs på ett riktigt sätt. Installationer måste alltid utföras av behörig installatör.

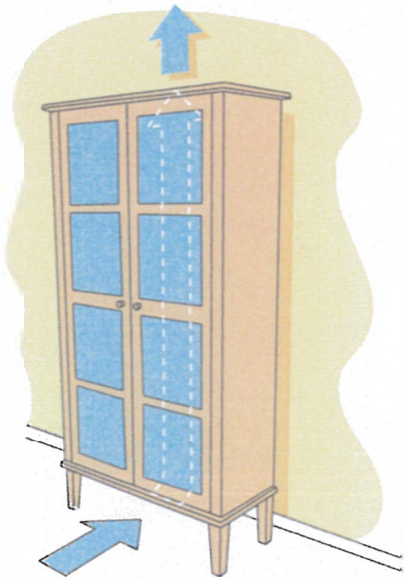
Avstängningsventilen kan vara placerad synlig på vattenledningen eller i ett schakt bakom en inspektionsslucka. Om du är osäker, kontakta din fastighetsförvaltare.



Tips för att undvika fuktskador

Att vädra i ett nybyggt hus är extra viktigt, då den fukt som finns måste få tillfälle att försvinna. Vädra därför mer än normalt under de första månaderna.

Tänk också på att trä är känsligt för växlingar mellan torr och fuktig luft. I ett rum med hög luftfuktighet suger trämöbler åt sig fukt och skador kan uppstå om man inte är försiktig vid placeringen av möblerna. Ställ trämöbler glest och en bit från ytterväggarna, så att luften kan cirkulera fritt runt dem. På så sätt undviks skador på både möbler och vägg.



Trägolven lever med årstiderna

Även ett trägolv påverkas av luftfuktigheten. Under vintern kan golvet både krympa och kupa sig på grund av att det råder en låg relativ luftfuktighet inomhus. Under sommaren ökar den relativa luftfuktigheten och träet utvidgar sig igen. Med rätt underhåll har trägolv en mycket lång livslängd.

Skötselanvisningarna viktiga för hållbarheten

Till alla material och produkter följer skötsel- eller bruksanvisningar. I dessa finns information som hjälper dig att hålla bostaden i samma fina skick som när du flyttade in.

Vid vattenskada

Om bostaden råkar ut för en vattenskada ska du omgående stänga av vattnet. Avstängningsventiler finns på respektive vattenledning eller gemensamt bakom en lucka i ett schakt. Ta reda på var ventilerna är placerade så att du snabbt kan stänga av vattnet vid läckage. Om något dolt rör skulle börja läcka, rinner läckagevattnet ut genom ett rör i badrumsväggen strax ovanför golvet.

Barsäkerhetsspärrar

Barsäkerhetsspärrar i kök är obligatoriska i nybyggda bostäder och krävs för godkännande vid slutbesiktningen. Har du inte behov av dessa, kan du enkelt montera bort och spara dem för eventuellt framtida behov.

Hemförsäkring

Om du inte redan har tecknat en hemförsäkring, ska du göra det. Försäkringen ger dig ersättning för bland annat stöld, skadegörelse, brand och översvämning.

I en hemförsäkring ingår en ansvarsdel som träder in om du blir vållande till en skada. Om till exempel en vattenskada uppstår i bostaden eller hos grannen beroende på att din tvätt- eller diskmaskin inte installerats av fackman, kan du bli skadeståndsskyldig. Då är det viktigt att ha en hemförsäkring som täcker dessa kostnader.

Eftersom bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett vidare ansvar för sin bostad än en hyresgäst för sin hyreslägenhet, är vissa skadehändelser som en bostadsrättshavare ansvarar för inte ersättningsbara genom normal hemförsäkring och inte heller genom bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

För att erbjuda bostadsrättshavare ett försäkringskydd vid sådana skadehändelser har försäkringsbolagen tagit fram en tilläggförsäkring till hemförsäkringen – ett så kallat bostadsrättstillägg.

Tilläggförsäkringen är en allriskförsäkring som ersätter plötslig och oförutsedd skada på:

- Den egendom bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar, exempelvis inredning i kök och badrum, fönster och golv.
- Fast inredning som ägs av bostadsrättshavaren.

Bostaden är utrustad med en säkerhetsdörr. Anmäl detta till ditt försäkringsbolag så kan det innebära lägre premie på din hemförsäkring. För normala hemförsäkringar finns inga krav på godkända låsenheter. Först när höga lösöresvärden föreligger finns sådana krav.

Vid så kallade extra höga lösöresvärden finns dessutom krav på fönsterlås, fönstergaller etc. Beloppsgränsema för höga och extra höga lösöresvärden varierar, dels mellan försäkringsbolagen och dels inom landet. Kontakta ditt försäkringsbolag för att få information om gällande regler.



Gemensamma utrymmen

I ett bostadsrättsområde finns det gott om gemensamma utrymmen. I allt från trappor och entréer, till cykelrum, tvättstuga och särskilda gemensamhetslokaler delas utrymmet med andra. Det innebär naturligtvis att hänsyn måste tas – så att alla verkligen kan använda dem. Vi hoppas att de lokaler som finns ska vara en stor tillgång för dig i ditt boende.

Cykel- och barnvagnsrum

Tre gemensamma cykelrum finns. Förvaringsutrymme för barnvagnar och rullstolar finns i varje entré.

Med entréer och gångvägar som är fria från pulkor, skidor och andra skrymmande föremål, underlättas framkomligheten för städpersonal, samt för ambulanspersonal och brandmän vid en eventuell olycka.

Förråd

Varje bostad har ett eget förråd antingen i lägenheten, gårdshuset eller entréplanet. Förråden är märkta med lägenhetsnummer. Förrådsrum ska vara låsta även om de ej används.

Ur brand- och stöldsynpunkt ska dörrar till källare hållas låsta. Det är också mycket viktigt att så kallade branddörrar är stängda.

Tänk på att förrådsutrymmet i gårdshuset är ouppvämt. Du bör därför vara försiktig beträffande förvaring av känsliga föremål.

Tvättstuga

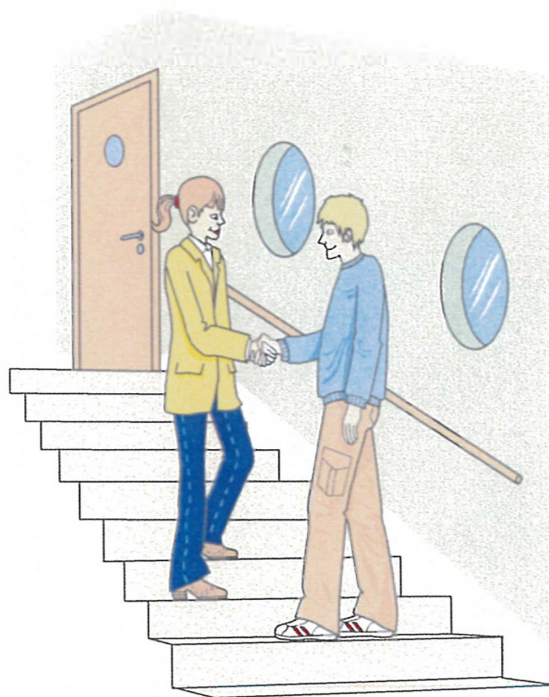
En gemensam tvättstuga finns på bottenvåningen på Bennebolsgatan 8. Tidsbokning av tvättpass sker med hjälp av en bokningscylinder på bokningstavlan innanför tvättstugan. Där framgår vilka tider som är tillgängliga. I tvättstugan finns även maskininstruktioner. Uppstår fel på någon maskin är det viktigt att du omgående gör en felanmälan.

Gemensamhetslokal

På Bennebolsgatan 18 finns en gemensamhetslokal. Kontakta någon i styrelsen för bokning.

Övernattningsrum

På Bennebolsgatan 18 finns ett övernattningsrum. Kontakta någon i styrelsen för bokning.



Yttre miljö

Då ett omfattande arbete är nedlagt på att ge området en enhetlig karaktär, finns också vissa riktlinjer att följa för att denna harmoni ska bevaras.

Bostadsrättsföreningens styrelse har i samråd med arkitekten tagit fram riktlinjer för parabolantenn, markis, persienner, staket och inglasning av balkong eller uteplats. För att glasa in en uteplats eller balkong krävs dessutom bygglov.

Självklart får du sätta upp exempelvis markiser och persienner – tanken är bara att samordna kulörer och modeller så att helhetsintrycket blir trevligt. Kontakta därför styrelsen när det gäller all yttre förändring av bostaden.

Balkongskydd och markiser ska sys av fastställt tyg. Godkänd tyg är SATTLER nr. 314-362-120 grön. Marknadsförs bl a av företaget markis.nu i Sundbyberg.



Nycklar och post

Till bostaden ingår tre bostadsnycklar, två postboxnycklar, en hushållsnyckel samt två bokningsnycklar till föreningens gemensamma tvättstuga. Kontakta styrelsen vid beställning av extra bostadsnycklar.

Nyckel	Används till
Bostadsnyckel	Entréport, cykel- och barnvagnsrum, sop- och grovsoprum
Hushållsnyckel	Bostadsförråd, tvättstuga (entré)
Bokningsnyckel	Tvättstuga

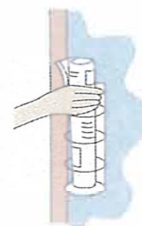
Posthantering

Posten levereras till din postbox i husets entré. Där finns även en postlåda för avgående post som töms av brevbäraren i samband med att posten lämnas.



Tidningshållare

Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför din dörr. Är du bortrest bör du avbeställa tidningen eller be din granne ta hand om den.



Kodlås

Entrédörrarna är försedda med kodlås. Du kan även öppna porten med din bostadsnyckel.



El, värme och vatten

Bostaden är utrustad med moderna värme- och vattensystem. Dessa är i sig energisnåla och miljöanpassade, men du själv kan också påverka både energiförbrukning och kostnader genom de val du gör.

Hushållsel

Bostadens elcentral är utrustad med automatsäkringar. Om en säkring löser ut, ska du ta reda på orsaken innan säkringen slås på igen.

I elcentralen sitter en jordfelsbrytare som har till uppgift att bryta strömmen om det uppstår ett jordfel i

någon elektrisk apparat, som därmed riskerar att bli strömförande. Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytaren.

Alla eluttag är jordade för att öka säkerheten. Använd därför alltid godkända jordade elkontakter. Dubbelisolerade apparater, exempelvis elvisp och hårtork, kan även anslutas till jordade uttag. Dessa apparater är märkta med en dubbelkvadrat, ett så kallat Fi-märke.

De flesta eluttag har enfasanslutning. Till vissa apparater med hög effekt, exempelvis spisen, utnyttjas tre faser. Elmätarna och huvudsäkringarna är placerade i ett elskåp i trapphuset. Kontakta fastighetsförvaltningen om du önskar läsa av din mätarställning.



Uppvärmning

Rumstemperaturen regleras med termostatventiler som är placerade på radiatorema. Dessa är förinställda för att ge en rumstemperatur på cirka +21 grader. Det är viktigt att termostaten inte täcks över. Känselkroppen som ska känna av rumstemperaturen kan då inte läsa av rätt temperatur.

Vatten

Bostaden är förberedd för anslutning till vatten och avlopp för egen tvätt- och diskmaskin. Om bostaden råkar ut för en vattenskada eller om vatten tränger fram ur läckageindikeringsröret ska du omgående stänga av vattnet. Läs mer under "Besiktning och säkerhetstänkande".

Ventilation

Ventilationssystemet i bostaden fungerar i princip så att en frånluftsfläkt suger ut luften från badrum, wc, kök och förråd och ersättningsluft tas in i bostaden via tilluftsdon i sov- och vardagsrum.

Mindre luftomsättning vid vinterkyla

Ventilationssystemet är utrustat med utetemperaturreglering. Det innebär att luftomsättningen minskar något om det är kallt ute, vilket också minskar risken för kalldrag vid tilluftsdonen under fönstren.

Eftersom luftflödet även reduceras i spiskåpan kan en något minskad utsugningsförmåga eventuellt märkas vid matlagning då det är mycket kallt ute.

Renande filter

Tilluftsdonen, som är placerade bakom radiatorema, är utrustade med ett löstagbart filter. Se bruksanvisning.

Instruktioner för hur filtret byts och var nya filter finns att köpa framgår av den bifogade broschyren. Filtret fångar upp medelstora och grövre partiklar som exempelvis pollen. Det bör bytas vartannat år och rengöras med jämna intervaller genom dammsugning.

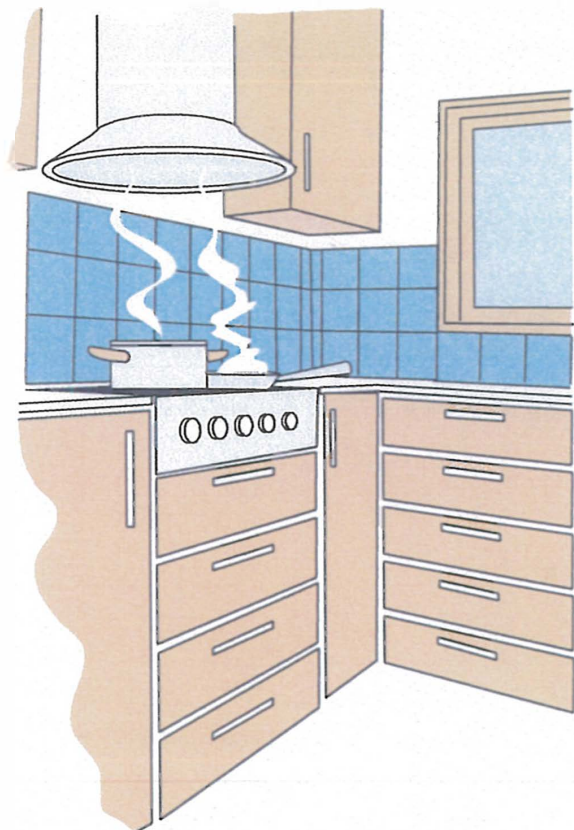
Tilluftsdonet kan kompletteras med ett kolfilter som även fångar upp till exempel avgaser. Ändra inte inställningen av frånluftsventilerna, då det kan rubba hela ventilationssystemets funktion. Ett ventilationssystem i obalans kan ge ökade uppvärmningskostnader och i värsta fall fukt- och mögelskador i våtutrymmen.

Matlagning och vädring

Vid matlagning kan frånluftsflödet i köket ökas genom att "timern" på spiskåpan vrids upp till önskat tidsintervall. Fettfiltret i spiskåpan måste rengöras med jämna mellanrum för att luftflödet inte ska försämrats.

Kondens på energifönster

Fönster med god isoleringsförmåga (låg U-värde) kan efter klara nätter få kondens på ytterrutans utsida. Orsaken är att glasets utsida ibland blir kallare än uteluften, på samma sätt som framrutan på en bil kan få rimfrost. Kondensen brukar begränsas till fönstrets nederkant och bara uppträda under tidiga morgontimmar, framförallt under senhösten. Sådan kondens är ofarlig och ger inte upphov till skador på fönstret, utan visar snarare att det fungerar. Kondensen brukar försvinna så snart uteluften blir varmare.



TV, telefoni och IT

Din bostad har ett system med flexibla vägguttag i flertalet rum. Uttagen är universella, vilket innebär att du kan välja om du vill ha en TV, telefon eller dator i respektive uttag.

Internettrafik

Bostaden är även utrustad med ett antal uttag som kallas multimedieuttag (fig. 1). Oftast hittar du uttagen i vardagsrummet, köket och det största sovrummet.

Om din bostadsrättsförening har ett avtal om fast Internetuppkoppling med en kabel-TV-leverantör kan du använda multimedieuttaget för att surfa på Internet via kabel-TV-nätet. Denna fasta uppkoppling ger en begränsad kapacitet. För mer information, kontakta din kabel-TV-leverantör eller styrelsen.

Ett lokalt stjärnätverk av tomma rör från kopplingsplinten tele/data (fig. 2) möjliggör installation av ett framtida internt datanätverk i bostaden.

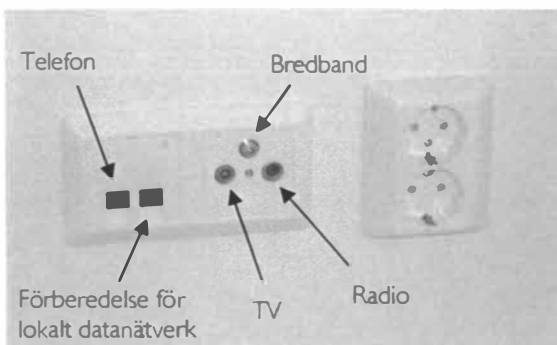
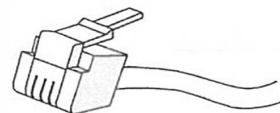


Fig. 1

Telefoni



Bostaden är utrustad med ett huvudjack (fig. 2). Telia har ansvar för installationen (inklusive eventuella fel som kan uppkomma) fram till och med huvudjacket. Bostadens övriga jack (fig. 1) och tillhörande ledningar har du som bostadsrättshavare underhållsansvar för. Om du önskar ytterligare telefonjack kan du beställa det av Telia eller av en elinstallatör.

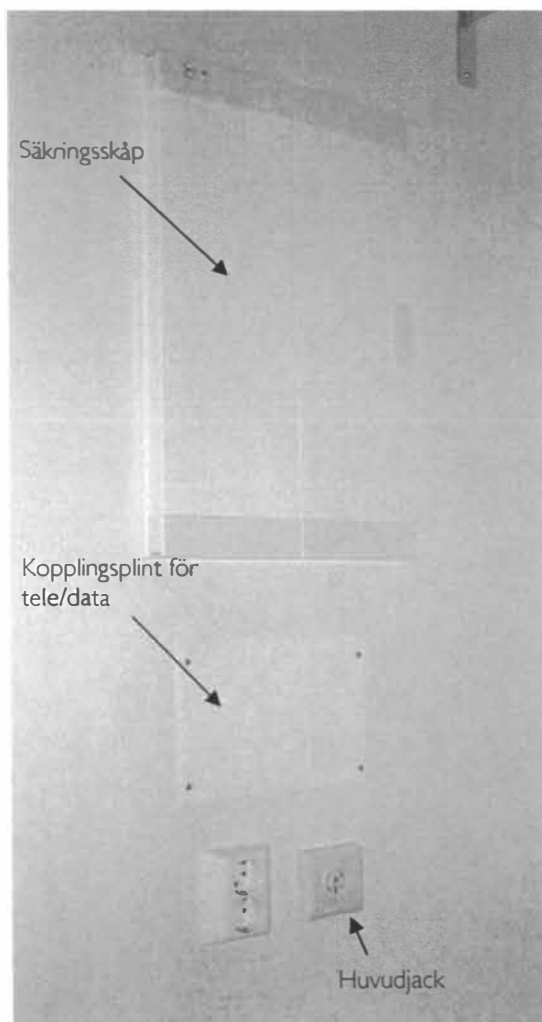


Fig. 2

Miljöfakta

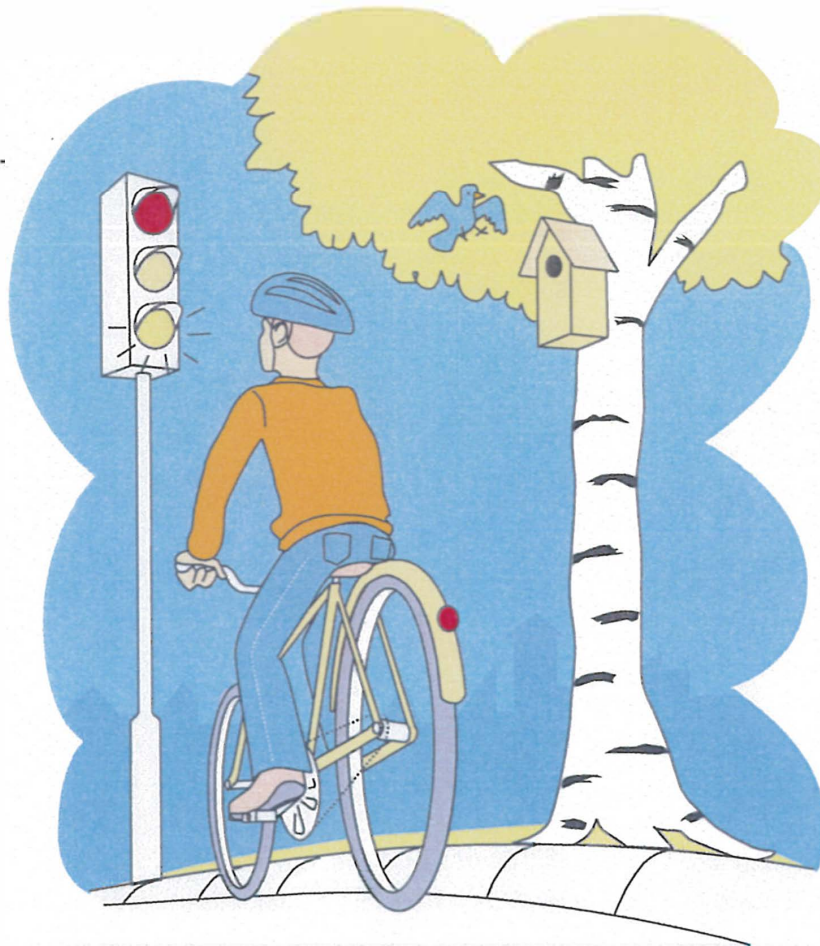
JM arbetar aktivt med miljöfrågor och har utbildat alla medarbetare i praktiskt miljötänkande. För att undvika allergier och andra hälso- och miljöproblem har företaget sedan år 1995 arbetat med granskning och miljövärdering av byggvaror.

Värderingen görs av kemiska produkter och andra varor som kan vara problematiska – exempelvis färger, limmer, fogmassor, betong, bruk och puts, avjämningsmassor, rörsystem, golv- och takmaterial, isoleringsmaterial och kemikalier. De varor som värderas som hälso- eller miljöfarliga får inte användas i företaget.

JM genomför värderingen med utgångspunkt från

uppgifter som begärs in från leverantören. Hänsyn tas till varornas innehåll av hälso- och miljöfarliga ämnen och deras möjliga påverkan på arbetsmiljön, boendemiljön samt den yttre miljön. Även råvaruanvändning, transporter och hur materialet kan återvinnas när det kasseras ingår i värderingen. Denna rutin ger god kontroll och en värdefull dokumentation av vad som byggs in i JM:s hus.

I denna bostadspärm finner du miljöinformation om sådana inbyggda varor som du som boende kan komma i kontakt med, exempelvis golvbeläggningar, färger, fogmassor och avjämningsmassor. Innehåll, emissioner (luftutsläpp), avfallshantering med mera redovisas. Därutöver återfinns också annan konsumentinriktad miljö- och energiinformation från byggvarutillverkarna.



Sophantering och källsortering

Varje bostad är utrustad med kärl för källsortering av hushållsavfall. Kärlen är placerade i diskbänkskåpet och töms i de gemensamma soprummen som är belägna på i gårdshuset.

Här finns behållare för våta sopor och för källsortering av bland annat glas, papper, metall, plast och batterier.

