

Bo och Skötsel-information

Här finner du information, instruktioner och skötsel-anvisningar till din nya bostad. För att garantin ska gälla är det viktigt att skötsel-anvisning för respektive produkt följs. Typ och kulör på exempelvis köksutrustning och golv beror på vilka inredningsval du har gjort och anges därför inte här. För information om garantier och felanmälan, se under rubrik felanmälan.

1. BOSTADSINFORMATION

- 1.1 Allmän information om din bostadsrättsförening
- 1.2 Andrahandsuthyrning
- 1.3 Parkering, förråd, avfallshantering och övriga utrymmen
- 1.4 Försäkring

2. VÄRME OCH SANITET

- 2.1 Rumstemperatur i bostaden
- 2.2 Kök och badrum
- 2.3 Blandare, avstängning av vatten och varmvattenmatning

3. EL

- 3.1 Elektricitet och jordfelsbrytare
- 3.2 TV, telefon, bredband
- 3.3 Komfort elgolvvärme i våtrum
- 3.4 Brandvarnare

4. VENTILATION

- 4.1 Ventilation

5. VITVAROR

- 5.1 Spiskåpa
- 5.2 Spishall och ugn
- 5.3 Kylskåp och frys
- 5.4 Diskmaskin
- 5.5 Tvättmaskin och torktumlare

6. GOLV, VÄGGAR OCH TAK

- 6.1 Kakel och klinker
- 6.2 Parkettgolv
- 6.3 Tapeter och målade ytor
- 6.4 Att sätta upp saker på väggen/i taket

7. INREDNING

- 7.1 Köksinredning
- 7.2 Dörrar och garderober
- 7.3 Fönster och fönsterbankar
- 7.4 Lås, nycklar och posthantering

8. YTTRE MILJÖ

- 8.1 Fasaden
- 8.2 Balkong, uteplats och terrass
- 8.3 Sophantering

9. LEVERANTÖRSREGISTER

10. FELANMÄLAN

- 10.1 Garantier och rutiner för felanmälan i din bostad
- 10.2 Felanmälan år 1-2

11. DINA DOKUMENT

12. ÖVRIGT BROCHYRMATERIAL

1. Bostadsinformation

1.1 Allmän information om din bostadsrättsförening

Styrelsen

Lägenheten som du bor i ingår i en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening. I en bostadsrättsförening finns en styrelse som fattar de övergripande besluten kring fastigheten, exempelvis vem som ansvarar för utvändig skötsel, snöskottning men även beslut om förbättringar och hyror m.m.

Ni kommer inom ett par månader att bli kallade till en stämma och i samband med denna kommer styrelseansvaret att övergå till er som äger en bostad i föreningen.

Adresser

Era respektive lägenheter har egna adresser

Lägenhet 1011 har adress Ormekullevägen 12 A

Lägenhet 1012 har adress Ormekullevägen 12 B

Lägenhet 1021 har adress Ormekullevägen 12 C

Lägenhet 1022 har adress Ormekullevägen 12 D

Lägenhet 2011 har adress Ormekullevägen 14 A

Lägenhet 2012 har adress Ormekullevägen 14 B

Lägenhet 2021 har adress Ormekullevägen 14 C

Lägenhet 2022 har adress Ormekullevägen 14 D

Lägenhet 3011 har adress Ormekullevägen 16 A

Lägenhet 3012 har adress Ormekullevägen 16 B

Lägenhet 3021 har adress Ormekullevägen 16 C

Lägenhet 3022 har adress Ormekullevägen 16 D

Önskar ni ha en separat adress till föreningen skulle ni kunna använda Ormekullevägen 16 E som bostadsrättsföreningens gemensamma adress. Appartrummet har nämligen denna adress.

Postadressen är: **441 40 ALINGSÅS.**

Gemensamhetsanläggning Gata Vändplan

Gatan ända nedifrån Prästerydsvägen upp till och med vändplatsen är en gemensamhetsanläggning.

Bostadsrättsföreningen ingår, tillsammans med de sju villorna, med en viss andel beslutad av lantmäteriet i en samfällighetsförening vars uppgift är att sköta och underhålla er gemensamma gata. Gatubelysningen ingår i gemensamhetsanläggningen

För mer information om andelstal och gränser. Vänd dej till bostadsrättsföreningens styrelse.

1.2 Andrahandsuthyrning

Planerar du som medlem i bostadsrättsföreningen att hyra ut din bostad till någon annan så krävs det att du frågar styrelsen om lov. Styrelsen skall därefter ta beslut och skriftligen ge tillstånd.

1.3 Parkering, förråd, avfallshantering och övriga utrymmen

Parkering

Bostadsrättsföreningen disponerar 12st parkeringsplatser på egen mark. Platserna är uppmärkta med ett adressnummer per plats. Det är styrelsen som beslutar om flyttning eller byte av platser. Önskar du en annan plats eller annan ändring kontaktar du styrelsen.

Längre ner på gatan finns fem besöksparkeringsplatser som föreningen disponerar tillsammans med villorna utefter vägen.

Förråd

Samtliga lägenheter i föreningen har ett eget förrådsutrymme utanför bostaden. Förråden finns i direkt anslutning till din ytterdörr.

Övriga utrymmen

På gården närmast lägenhet 1011 (12 A) finns en yta som kringgårdats med ett svart plank. Tanken är att föreningsmedlemmarna kan använda ytan till gemensam cykelparkering förutom uppställningsplats för avfallstunnorna.

1.4 Försäkring

Er bostadsrättsförening är vid överlämnandet medlem i en organisation som heter Bostadsrätterna. I samband med medlemskapet har TB tecknat en försäkring med ett gemensamt bostadsrättstillägg. Detta innebär att du som boende inte behöver den normala extra bostadsrättsförsäkringen utan det räcker med en vanlig hemförsäkring.

Mer information kring vad som ingår i denna försäkring får du om du vänder dej till styrelsen, alternativt kan du kontakta bostadsrätternas kundtjänst på telefonnummer: 08-700 51 70

2. Värme och sanitet

2.1 Rumstemperatur i bostaden

Uppvärmning

Husen är uppvärmda med en egen bergvärmeanläggning. Både vatten till radiatorkretsen och tappvarmvatten värms i bostadsrättsföreningens teknikhus, bredvid lägenhet 3012 (16 B) där bergvärmepumpen är installerad. Härifrån leds varmt vatten ut till respektive lägenhet och husets radiatorer via kulvertar under husen.

Radiatorerna har en termostatventil som känner av rummets temperatur. Det är viktigt att den inte täcks över för att känselkroppen ska kunna känna av rätt temperatur. När temperaturen i rummet nått upp till den förinstallda temperaturen stänger termostaten tillförseln av varmt radiatorvatten. När detta inträffar blir radiatoren varm upptill och kall nedtill, för att sedan övergå till helt kall, vilket är fullt normalt.

Kalla radiatorer

Är radiatoren kall, trots att termostatventilen är öppen och rummet fortfarande känns kallt, kan det bero på luft i radiatorkretsen. Vid uppvärmning av kallt vatten frigörs syre. Ibland måste man därför tömma radiatorerna på överflödigt luft så att inte vattencirkulationen i radiatorkretsen hindras. Det kallas att man luftar radiatorerna.

Luftning bör ske i samråd med den som föreningen utsett till ansvarig för skötsel och underhåll av värmesystemet, så att denne kan svara för påfyllning av vatten i värmesystemet. När vatten fylls på tillförs återigen en liten mängd syresatt vatten, vilket i sin tur innebär att det efter ett tag är dags för en luftning igen. Om alla boende i ett flerbostadshus luftar sina radiatorer på samma gång kommer mängden vatten i systemet att minska kraftigt. Vattentrycket (främst i de översta lägenheterna) kan då sjunka ordentligt med kalla radiatorer och störande brusljud som följd.

Vanliga frågor som rör rumstemperaturen

Vistelsezon

Vistelsezonen i rummet begränsas av två horisontella plan, ett på 0,1 meter höjd över golvet ett annat på 2,0 meter höjd över golvet, samt vertikala plan 0,6 meter från yttervägg eller annan yttre begränsning, dock vid fönster och dörr 1,0 meter. Hur varmt ska det vara i min bostad?

Den dimensionerade rumstemperaturen vintertid är 21°C i vistelsezonen. Varje grads ökning av inomhustemperaturen ger en ökning av energianvändningen med cirka fem procent. Temperaturhöjningen medför en ökad driftkostnad.

När sätts värmen igång?

Värmesystemet anpassar framledningstemperaturen till radiatorerna efter rådande utomhustemperatur.

Anläggningen är inställd så att framledningstemperaturen är precis lagom hög för att en rumstemperatur på 21°C skall uppnås, efter de lokala förutsättningarna och för dessa byggnader. Beroende på förutsättningarna sätts värmen igång när utomhustemperaturen går ner till emellan 15°C och 18°C.

Det har varit kallt ute länge varför är då inte radiatoren särskilt varm?

Framledningstemperaturen till radiatorerna håller olika temperaturer beroende på vad det är för utomhustemperatur. Är det exempelvis 10°C ute så är framledningstemperaturen 30°C. Då upplevs radiatorns yta som ljummen men den är tillräckligt varm för att lägenhetens rumstemperatur i vistelsezonen skall hålla 21°C.

Det är kallt ute men min radiator är ändå sval, varför då?

Radiatortermostaten känner av när rummet når rätt inomhustemperatur och stänger då automatiskt av radiatoren. Radiatorn kan därför upplevas som kall när det är 21°C i rummet.

Hur gör jag för att mäta inomhustemperaturen i min bostad?

Du mäter rumstemperaturen i lägenheten i mitten av rummet på en meters höjd över golvet. Att mäta vid en yttervägg eller vid en fönsterbank ger ett felaktigt mätresultat.

Vad gör jag om inomhustemperaturen är lägre än 21°C och radiatorn trots det är kall?

Är den uppmätta inomhustemperaturen lägre än 21°C så kontrollera först hur det är möblerat vid radiatorerna. Det är viktigt att radiatortermostaten och radiatorn inte skymms av möbler eller täcks över med gardiner eller elementskydd. Möbler framför radiatorn hindrar värmen från att sprida sig i rummet, vilket gör att radiatortermostaten avläser en högre rumstemperatur än det är i rummet och radiatorn stängs av

Exempel på radiatortermostat

Är radiatortermostaten fullt öppen ger det en temperatur på 21°C i rummet. Önskas en lägre temperatur går det att sänka efter eget tycke.



2.2 Kök och badrum

Toalettstol, handfat och badkar

Toalettstol och handfat måste rengöras regelbundet. Använd toalettborste och rengöringsmedel när du rengör toalettstolen. För handfat och badkar används en mjuk borste, t ex en diskborste. Tänk på att starkare rengöringsmedel ofta är skadliga för miljön och polerande medel förstör ytskiktet på porslinet. Tänk på att endast toalettpapper kan spolas ner i wc-stolen, eftersom det löser upp sig vid kontakt med vatten, Om du spolar ner exempelvis pappershanddukar kan det bli stopp i systemet. Porslinet i handfat och wc-stol tål inte alltför höga temperaturer. Att tömma vatten varmare än 60°C i en wc-stol kan orsaka sprickor i porslinet. Smörj även alla rörliga delar på duschväggarnas gångjärn en till två gånger per år.

Avlopp och vattenlås

Avloppsroren i kök och badrum har ett vattenlås för att förhindra dålig lukt från avloppet. Vattenlås och golvbrunn rengörs enligt leverantörens anvisningar en gång i kvartalet. Var noga med att sätta tillbaka golvbrunnensinsatsen enligt anvisningarna för att undvika lukt. Om vattenlåsen torkar ut (t.ex. när du är bortrest) kan dålig lukt uppstå. Spola då rikligt med vatten i golvbrunn, wc, handfat och köksvask, Om lukten inte försvinner efter några timmar kan det vara något fel i systemet. Håll inte stekfett i köksavloppet eftersom avloppsroren då sätts igen. Stekfettet torkas upp med exempelvis hushållspapper och kastas i soporna.

Mer utförliga skötselansvisningar för ditt kök och badrum finner du i leverantörernas anvisningar,

2.3 Blandare, avstängning av vatten

I bostadens badrum och kök finns blandare där varm- och kallvatten blandas i en kran. Vattenflödet i blandarna är begränsat till maximalt 12 liter per minut för att undvika onödig vattenåtgång, I ett flerbostadshus kan det ibland bli långa ledningsdragningar, därför kan det dröja en stund innan vattnet uppnår önskad temperatur. Av säkerhetsskäl har varmvattnet en inställd maxtemperatur.

Rengöring

Förkromade ytor rengörs regelbundet och lättast med flytande rengöringsmedel eller tvällösning. Kalkfläckar kan avlägsnas med utspädd hushållsättika som torkas bort med en fuktig trasa. För att undvika repor på förkromade ytor, använd aldrig skurmedel, stålull eller rengöringsmedel med poler funktion. Undvik även sura och alkoholhaltiga rengöringsmedel.

Skvallerrör

Från vattenslåpen finns det "skvallerrör" som mynnar ut i badrum eller wc. Syftet med röret är att snabbt upptäcka eventuellt läckage i schakten och förhindra omfattande och dyra saneringsarbeten efter läckage, Om det kommer vatten ur skvallerröret måste vattnet i fastigheten omedelbart stängas av och felanmälan göras.



Avstängning av vatten

Om bostaden råkar ut för ett vattenläckage ska du omgående stänga av vattnet!

Detsamma gäller när arbete utförs på blandare eller andra vattenanslutningar. Huvudavstängningsventiler för din lägenhet finns i badrummet vid taket där rören kommer ur väggen.

De små vreden som pilarna pekar på är kulventiler som vrids ett kvarts varv för att stänga av allt vatten i din lägenhet. När vreden står som på bilden (med flödesriktningen) är vattnet på. Vredet tvärs betyder att vattnet är avstängt. Den ena ventilen är för tappkallvatten och den andra för tappvarmvatten.



3. EI

Din elnättsleverantör heter Alingsås Energi. Om du inte gör något aktivt val kommer även Alingsås Energi att vara din elleverantör och leverera el till dig med ett rörligt elpris. Önskar du byta leverantör kontaktar du bara det elbolag som du önskar använda, Dom kommer att sköta flyttningen av ditt abonnemang.

3.1 Elektricitet och jordfelsbrytare

Varje lägenhet har ett elcentralskåp, där all el kommer in i bostaden. Från skåpet leds sedan elen ut i din lägenhet, Huvudsäkringarna för din lägenhet sitter i ditt elcentralskåp, Varje lägenhets elcentralskåp har ytterligare en huvudsäkring i husets utvändiga elskåp. Detta innebär att huvudsäkringarna i husets utvändiga elskåp i sällsynta fall kan lösa ut före den enskilda lägenhetens huvudsäkring. För att återfå ström måste båda huvudsäkringarna tillslagen respektive hel.

I bostadens elcentralskåp finns även automatsäkringar, grupperade efter funktion och placering. Observera att automatsäkringarna ersätter den äldre typen av säkringar som skruvades fast. När automatsäkringarna är tillslagen pekar brytaren uppåt, om säkringarna löser ut pekar brytaren neråt. Säkringarna behöver inte bytas, utan återställs genom att trycka upp brytaren igen. Exakt var varje säkring är kopplad framgår av ett schema som finns på insidan av luckan till elcentralskåpet, om en automatsäkring löser ut ska du ta reda på orsaken innan säkringarna slås på igen.



Elmätare är placerade i husets utvändiga elskåp som finns på gaveln av respektive hus. Kontakta ansvarig i föreningen om du vill läsa av din mätarställning eller få tillträde till husets huvudsäkringar. Din elleverantör fjärravläser din elförbrukning.

Eluttag och belysning

EI och belysning i din bostad installeras av en behörig elektriker. Alla rum tänds och släcks med en strömbrytare som sitter på väggen vid eller i rummet. Eluttagen är placerade enligt ritningen som gäller för din bostad. Belysningsarmaturer till badrum och klädkammare ingår i din bostad. I övriga rum finns uttag där du själv får sätta upp belysning. Om du har spotlights under skåp, tänk på att inte sätta in en lampa med högre effekt än 10 W eftersom lampan då blir för varm. Det finns flera typer av spotlights, vilka har olika lampor som byts på olika sätt.

Strömbrytare och eluttag bör regelbundet kontrolleras så att dessa är hela. En spräckt strömställare eller ett spräckt eluttag kan betyda direkt livsfara. Alla eluttag är jordade, använd därför alltid godkända jordade elkontakter. Dubbelisolerade apparater, exempelvis elvisp och hårtork, kan även anslutas till jordade uttag. Apparaterna är då märkta med en dubbelkvadrat, ett så kallat FI-märke.

De flesta eluttag har enfasanslutning. Till vissa apparater med hög effekt, exempelvis spisen, kan fler faser utnyttjas.

Elarbeten och säkerhet i hemmet

Elarbeten ska alltid utföras av en auktoriserad elektriker, både ur säkerhets- och försäkringssynpunkt. Tips om elsäkerhet i hemmet finns att hämta hos Elsäkerhetsverket (www.elsakerhetsverket.se) Belysning och övrig elektrisk utrustning som du installerat ansvarar du själv för.

Jordfelsbrytare

I elcentralen finns en jordfelsbrytare som har till uppgift att bryta strömmen om det uppstår ett jordfel i någon elektrisk apparat. Samtliga eluttag, inklusive kyl och frys, är petsäkra och anslutna till jordfelsbrytaren för att öka säkerheten. Använd därför alltid godkända jordade el-kontakter i uttagen. Jordfelsbrytaren har en testknapp som används för att kontrollera om jordfelsbrytaren fungerar som den ska. När knappen trycks in ska jordfelsbrytaren lösa ut. Återställ jordfelsbrytaren igen efter kontrollen. Kontrollen bör göras med högst sex månaders intervall.

Följande åtgärder rekommenderas när jordfelsbrytaren löser ut:

1. Sätt jordfelsbrytaren i "till-läge". Om den inte loser ut igen tyder det på en tillfällig störning som var övergående.
2. Om Jordfelsbrytaren löser ut direkt efter tillslaget finns det en felkälla någonstans i bostaden. Slå då av alla automatsäkringar i elcentralen.
3. Sätt jordfelsbrytaren i "till-läge" igen. Om jordfelsbrytaren löser ut innan några automatsäkringar återställts finns felet i elcentralen, kontakta TB felanmälan (under garantitiden) eller en behörig elektriker direkt (efter garantitidens utgång). Annars gå vidare till nästa punkt.
4. Återställ nu en automatsäkring i taget tills jordfelsbrytaren löser ut på nytt. Felet är nu lokaliserat till den säkrings grupp som återställdes till nätet sist i ordningen.
5. Dra ut alla stickproppsanslutna apparater inklusive alla lampputtagsansluta apparater som hör till denna grupp. Sätt därefter jordfelsbrytaren i "till-läge" igen. Löser jordfelsbrytaren ut omedelbart så finns felet i den fasta elinstallationen. Kontakta TB felanmälan (under garantitiden) eller en behörig elektriker direkt (efter garantitidens utgång). Annars gå vidare till nästa punkt.
6. Anslut en apparat i sänder till uttagen tills jordfelsbrytaren på nytt löser ut. Det är sannolikt att den sist anslutna apparaten är felaktig. Låt nu en fackkunnig person undersöka och reparera apparaten.



På bilden till vänster ser du ett exempel på en jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren på bilden är ställd i läge "på" då brytaren pekar uppåt, I frånslaget läge pekar strömbrytaren nedåt.

I Brf Ormakullen är jordfelsbrytaren något större och placerad bredvid huvudbrytaren. Vippan är blå i Brf Ormakullen

3.2 TV, telefon, bredband

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Alingsås Energis Fibernät i kommunen. Detta innebär att tv, telefoni och bredbands signaler fördelas via en inkommande fiber till teknikrummet ut till er tolv bostadsrättsinnehavare och era nätverksuttag i bostäderna.

Signalen i Alingsås Energis Fibernät fördelas och abonneras via en sida som heter Qmarket.se. På Qmarkets sida kan ni välja det abonnemang ni önskar som leverantör av bredband, telefon och TV. Det finns även möjlighet att välja paketlösningar. Från start har den byggande styrelsen inte gjort ett gemensamt val åt er förening eftersom det är er boendes behov som styr storlek på abonnemang. Det finns inget som hindrar att ni senare enas om en gruppanslutning och på så sätt eventuellt kan minska kostnaden för bredbandsabonnemangen

Skulle ni vara i behov av trygghetslarm ber vi er kontakta kommunens samordnare för dessa frågor.

IT-skåp

IT-skåpet är placerat i hallen tillsammans med el-centralen. I IT-skåpet finns en panel med numrerade uttag, en så kallad patchpanel. I din panelen bestämmer du själv vilken funktion nätverksuttagen i respektive rum ska ha.

Du kan alltså flytta och ändra fritt vad du vill ha för signal i de olika uttagen ute i rummen.



*I skåpet finns plats för ev telebox eller ytterligare switch/modem.
Tre patchkablar levereras med som standard.*

Bredband

För att aktivera bredbandet väljer ni samma dag ni tillträder eller senare leverantör via Qmarket.se, för att starta abonnemanget. Anslutningen är sedan i de flesta fall aktiv inom en dag. Bredbandsabonnemang tecknas på egen hand där hastigheter upp till 1000 Mbit/s finns tillgängliga. Observera att detta tillkommer utöver månadsavgiften.

TV

Du beställer även TV abonnemang via Qmarket.se. För att kunna se på TV via fiber behövs en digital-tv box. Digitalboxen kommer den leverantör du väljer att skicka till dej. Observera att det tar några dagar innan du kan se på TV pga att du måste få boxen. Boxen tillhör dej eftersom den ingår i ditt abonnemang. Vill man kunna titta på TV i flera rum måste ni komplettera med ytterligare digital-TV boxar.

Telefon

Om ni önskar fast hemtelefon (IP-telefoni) går det på samma sätt som för bredband och TV att beställa via Qmarket.se. Det går givetvis att flytta sitt befintliga hemnummer till den fasta telefonen.

3.3 Komfort elgolvvärme i våtrum

Komfort elgolvvärme i våtrum är ett inredningsval och ingår ej som original i lägenheterna.

Komfort elgolvvärme är avsedd för att klinkergolvet inte ska upplevas kallt men är inte avsett som en värmekälla. Bostadens uppvärmningsbehov tillgodoses via radiatorer.

Observera att temperaturen på golvet av medicinska skäl inte får överstiga 26°C. Mer utförliga skötselanvisningar till komfort elgolvvärmen finner du i leverantörernas anvisningar.

3.4 Brandvarnare

Din bostad är utrustad med brandvarnare. Brandvarnaren ger ifrån sig högfrekventa "pip" när det är dags att byta batteri. Testa några gånger per år att brandvarnaren fungerar genom att trycka på testknappen och rengör den med dammsugaren en gång per år.



4. Ventilation

4.1 Ventilation

Ventilationssystemet är ett mekaniskt till och frånluftssystem med värmeåter-vinning, ett så kallat FTX system. Din lägenhet har ett eget lägenhetsaggregat. En frånluftsflykt suger ut luften från bostaden via frånluftsdon i badrum/wc och kök. Frisk ersättningsluft blåses sedan ut via donen i sovrum och vardagsrum.

Lägenhetsaggregatet sitter i badrummet.

Den varma frånluften tas till vara i en värmeväxlare i aggregatet, Värmväxlaren återvinner frånluftens värme och använder den till uppvärmning av den friska uteluften som sedan blåser ut uppvärmd i bostaden.

Samtliga luftdon är injusterade för att erhålla rätt luftmängder. Det är viktigt att inte ändra inställningen på frånluftsdonen, då det kan ge ökade uppvärmningskostnader, ljud- och dragproblem samt i värsta fall fuktskador i våtutrymmen.

Rengöring av frånluftventil

Rengör frånluftventilen två gånger om året, Samtliga don är injusterade för att erhålla rätt luftmängder. Det är viktigt att inte ändra inställningen på tilluftsdonet, då det kan ge ökade uppvärmningskostnader, ljud och dragproblem samt i värsta fall fuktskador i våtutrymmen.

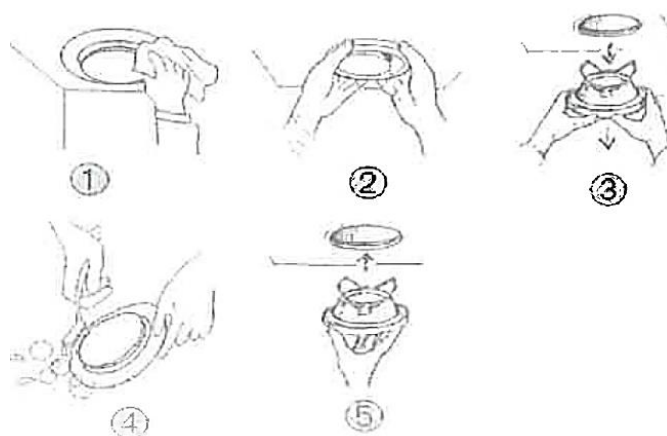
Bild 1: Torka av ventilen med en fuktad trasa. Det går även att använda en dammvippa eller dammsuga ventilen.

Bild 2: Man kan ta ner hela ventilen från taket. Det går man genom att ta tag runt ringen/ramen och dra ner.

Bild 3: När ventilen är nedtagen, syns två spännringar/metallringar på ventils baksida. Det är dessa som ser till att ventilen spänns på plats mot rörkanalen.

Bild 4: Rengör efter behov. Diskborste samt diskmedel som är fettlösnande är bra hjälpmedel.

Bild 5: När rengöringen är klar, fälls spänntrådarna upp som på bilden. För upp ventilen mot rörkanalen och se till att spännena läger sig i första spåret inne i röret, Tryck till så att ventilen sitter fast. Om spänntrådarna fästs ett spår längre in, kommer inte ventilen sitta kvar.



Rengör ventilerna minst en gång per halvår eller tätare vid behov. Smutsiga frånluftsdon ger en försämrad ventilation och risk för visselljud.

Rengöring av tilluftsdon.

Rengör tilluftsdonen regelbundet för att bibehålla ett gott inomhusklimat. Normalt är det tillräckligt att rengöra donen med en fuktig trasa men upplevs donen kraftigt nedsmutsade så är det möjligt att demontera dem för rengöring. Donet kan dras ur röret på i princip samma sätt som frånluftsdonet. Var dock noga med att luftstyrningen av skumgummit kommer åt samma håll som det satt. Skumgummit styr luften så att man inte får smutsfläckar på väggar där luften blåses ut.



Rengöring av lägenhetsaggregatet

Lägenhetsaggregatet sköts underhålls och rengörs enligt leverantörens anvisningar längre bak i denna pärm-

5. Vitvaror

5.1 Spisfläkt

Diska spisfläktens filter för hand eller i diskmaskin en gång i månaden, Utförliga instruktioner och skötselansvisningar för din spiskåpa finns i leverantörens anvisningar som på din förenings hemsida.

Matlagning och vädring

Spiskåpan kan inte suga upp matoset om fönstret är öppet i köket eftersom luftcirkulationen runt kåpan störs, öppna fönstret i ett sovrum och stäng sovrumsdörren. Det skapar ett undertryck i köket och ventilationsspringan som finns under dörren räcker för att den friska luftens ska komma in. Öppna inte köksfönstret vid matlagning. Sker detta sprids matoset i hela lägenheten, Luften som kommer in genom fönstret gör att det bildas ett övertryck i köket vilket medför att luft och matos drivs ut i resten av lägenheten.

5.2 Spishäll och ugn

Bostaden är utrustad med en glaskeramikhäll av (induktionstyp som tillval) och en energieffektiv ugn. Utförliga skötselansvisningar finns i leverantörens bruksanvisning.

Rengöring av häll

Hällen rengörs med ett speciellt rengöringsmedel anpassat för glaskeramik. Det anpassade medlet lägger en skinande, smutsavvisande hinna över hällen som förenklar fortsatt rengöring. Vattenfläckar tas bort med hjälp av citron eller attika. Var noga med att rengöra hällen efter varje gång den är använd, på så sätt bränns inte maten fast. Mat som kokar över och fastnar samt kraftig smuts på hällen tas enkelt bort med en speciell skrapa anpassad för glaskeramikhällar. Använd endast skrapbladet till detta, de andra delarna av skrapan kan göra repor i glaskeramiken. Bladet är mycket vasst, tryck därför in bladet i skrapan igen efter att glasskrapan använts. Skadat skrapblad ska bytas ut för att inte orsaka skador på keramiken.

Skador på hällen

Salt, socker och sand kan orsaka repor i glaskeramiken. Använd därför inte spishällen som avlastnings- eller arbetsyta.

Varma plattor

Överhettad olja och fett antänder lätt. Undvik detta genom att alltid hålla uppvärmningen under uppsikt. Skulle oljan eller fettet ändå antändas, släcks det genom att omedelbart sätta på locket eller lägga på en tallrik. Häll aldrig vatten över brinnande olja eftersom det får elden att flamma upp. Spishällen kan vara varm en stund efter användandet, placera därför inte något på hällen. Restvärmeindikatorn på ovansidan varnar om att hällen fortfarande är varm. Håll uppsikt över barn som vistas vid hällen.

Rengöring av ugn

Ugnens utsida torkas av med vatten och lite diskmedel, eftertorka med en mjuk trasa. Använd inga starka rengöringsmedel. Insidan rengörs med ett speciellt rengöringsmedel anpassat för ugn på dess emaljerade ytor. För att underlätta rengöring kan man tända lampan. Om ugnen är försedd med katalytisk emalj (självrengörande emalj) ska inte ugnrensning användas, se leverantörens anvisningar för mer utförlig information.

Ugn med front i rostfritt stål

Avlägsna alltid kalk-, fett-, stärkelse- och aggvitefläckar omedelbart. Korrosion kan bildas under denna typ av fläckar. Använd vatten och lite diskmedel för rengöring. Torka av ytan med en mjuk duk.

5.3 Kylskåp och frys

Utförliga skötselanvisningar för dina vitvaror finns i leverantörens bruksanvisning.

Rengöring kylskåp

Kylskåpet rengörs invändigt vid behov med ett mildt diskmedel och mjuk trasa. Rengöring under och på baksidan av kylskåpet samt runt kompressorn förlänger livslängden. En dammig baksida medför även risk för brand.

Rengöring och avfrostning av frys

Frys bör frostas av och rengöras regelbundet för att få jämn temperatur och låg elförbrukning. Observera att vissa frysmodeller har automatisk avfrostning. Liksom för kylskåpet måste under- och baksidan av frysen rengöras regelbundet.

Manuell avfrostning:

1. Ställ termostaten på noll och tag ut varorna. Du kan påskynda avfrostningen genom att ställa in karl med hett vatten (ej kokande) i frysen.
2. Rengör skåpen med ljummet vatten och mildt diskmedel.
3. Torka skåpet ordentligt torrt. Det är fukten som ger frostbildning.
Kylskåp och frys är placerade på plastlådor för att eventuell kondens ska samlas upp och inte skada golvet. Kontrollera fuktskyddet regelbundet och torka upp fukt vid behov. När du flyttar ut kylskåp och frys för att städa bakom och under, tänk på att sätta tillbaka fuktskyddet.

Har du kyl och frys i rostfritt stål så avlägsna alltid kalk-, fett-, stärkelse- och aggvitefläckar omedelbart. Korrosion kan bildas under denna typ av fläckar. Använd vatten och lite diskmedel för rengöring. Torka av ytan med en mjuk duk.

5.4 Diskmaskin

Skötselanvisningar för din diskmaskin finns i leverantörens bruksanvisning. Diskmaskinen är liksom kylskåp och frys placerad på en plastlåda för att eventuell kondens och vattenlackage ska samlas upp och inte skada golvet. Kontrollera fuktskyddet regelbundet och torka upp fukt vid behov. Rengör även spolarm och sil vid behov.

Avstängningsventilen för diskmaskinen är placerad fram till på diskbansblandaren och den ska vara avstängd när du inte använder diskmaskinen.

5.5 Tvättmaskin och torktumlare

Rengör tvättmedelsfack och rensningssilen efter användning av tvättmaskinen och även tvättmaskinens vattenlås vid behov. Rengör luddfiltret på torktumlaren efter användning. Har du en kondensumlare rengörs även kondensatorn vid behov. Skötselanvisningar för din tvättmaskin och torktumlare finns i leverantörens bruksanvisning

6. Golv, väggar och tak

6.1 Kakel och klinker

Våtrumsväggar och golv

Badrummet har ett tätskikt som säkerställer att fukt inte kan tränga in i väggen eller ner i golvet. Undvik därför att göra hål i en kakelklädd vägg, särskilt vid duschplats. Om du ändå måste göra hål är det viktigt att du tätar hålet kring skruven med våtrumssilikon. Material hittar du hos valsorterade fackhandlare. Anlita en hantverkare/plattsättare om du känner dig minsta tveksam. Punkteras tätskiktet utan tätning kan fuktskador uppstå.

Rengöring

Väggar och golv beklädda med kakelplattor rengörs i första hand med vatten och eventuellt rengöringsmedel (exempelvis diskmedel eller allrengöringsmedel). Vid kraftig nedsmutsning används skursvamp eller skurborste med alkaliskt allrengöringsmedel. Tänk på att fogarna är porösa och lätt smutsas ned. Eventuella mjuka fogar bör torkas rena så att smuts inte fastnar i fogmaterialet.

Kalkavlagringar som bildats av kalkhaltigt vatten avlägsnas enklast med ett svagt, surt rengöringsmedel. Utspädd hushållsättika fungerar utmärkt. Kom ihåg att vattenmätta fogarna före tvättning. Vissa kakelplattor har glasyrer eller speciella dekorer som kan vara känsliga för starkt sura rengöringsmedel, kontrollera därför leverantörens anvisningar. Avsluta rengöringen med rent vatten och mjuk svamp, avsluta alltid med att torka ytorna med torr trasa.

Oglaserade plattor

För att få bort smuts som fastnat i beläggningsens yta används vatten och återfettande rengöringsmedel eller såplösning. Behandling med såplösning ger på sikt en effekt som liknar den man uppnår genom efterbehandling med klinkerolja. Om plattorna är kraftigt nedsmutsade rengörs de med vatten och alkaliskt allrengöringsmedel eller grovrengöringsmedel. Torka med rent vatten efteråt.

Glaserade plattor, mosaik och "granitkeramik"

För att få bort smuts som fastnat i beläggningsens yta används vatten och svagt alkaliskt allrengöringsmedel. Såplösning skall inte användas. Den ger en tunn beläggning på plattornas täta yta där smutsen lätt får fäste. Om plattorna är kraftigt nedsmutsade används vatten och alkaliskt allrengöringsmedel eller grovrengöringsmedel. Torka med rent vatten efteråt.

6.2 Parkettgolv

Parkettgolv är ett levande material som förändras med tiden och ett valskött parkettgolv håller i många år. Vid mycket torrt inomhusklimat vintertid kan sprickor uppstå i golvet, som sedan försvinner när luftfuktigheten höjs igen. Där solen ligger på kan golven påverkas av UV- ljus.

Vid daglig rengöring behövs normalt endast torra städmetoder såsom torkmoppning eller dammsugning. Vid grundligare rengöring, fuktorka golvet med väl urvriden trasa. Tillsätt eventuellt mildt rengöringsmedel utan ammoniak i vattnet. Använd inte svabbgarn eftersom det lämnar mycket vatten efter sig. Underhåll gärna golvet med specialmedel för parkettgolv för att få ett extra skydd. Det rekommenderas i hemmiljö två gånger per år.

Genom att sätta möbeltassar av filt under benen på stolar, bord och övriga möbler undviker du att repa ditt parkettgolv. När du ska flytta pianot, den tunga hyllan eller soffan kan du ställa möbeln på en filt eller matta och försiktigt skjuta till önskad plats. Ställ inte blomkrukor direkt på golvet.

6.3 Tapeter och målade ytor

Målade ytor

Var försiktig med nymålade ytor, färgens goda egenskaper uppnås först efter några veckor. Efter att färgen har hårdnat används handdiskmedel alternativt allrengöringsmedel som inte innehåller lösningsmedel. Missfärgningar som uppkommit då metall gnidits mot ytan försvinner lätt med ett suddgummi.

Tak

Målade ytor torkas av med en väl urvriden trasa efter rengöring, Matta ytor kan bli flammiga vid kraftig tvättning..

Halvmatta och halvblanka färger

Gör ren ytan med diskmedel alternativt allrengöringsmedel nerifrån och upp. Torka med vatten och vädra för att minska luftfuktigheten.

Listverk

Golvsocklar är tillverkade av målad furu. Dörrfoder är fabriksmålade vita i kulor 0502-Y.

Information om de färger som är valda i din bostad finns i specifikationen över dina inredningsval.

6.4 Att sätta upp saker på väggen/i taket

Väggarna sätter den personliga prägeln på ditt hem, var noggrann när du sätter upp tavlor, kroker och liknande för att undvika onödiga hål i väggarna. Viktigt att tänka på när du skall fästa lampor, kroker m.m. i taket i din nya lägenhet är att du inte får borra djupare än 50 mm. Detta beror på de installationer som ligger över detta djup. Risken finns att du träffar vattenledningar eller el- installationer om du borrar djupare än 50 mm.

Tänk också på att det i nybyggda hus finns mycket installationer i väggarna, bilden till höger är tagen från en typisk badrumsvägg och visar rördragningen som finns inuti väggen. Vi rekommenderar därför att du inte använder infästning längre än 13mm i väggar angränsande till ditt badrum och schakter.



Porösa väggar

Till gipsskivor använder du drillborr, borrarvang eller bormaskin. Alla hål måste pluggas. Din järnaffär kan ge dig råd om vilka skruvar och kroker du bör använda för respektive vaggmaterial. Undvik självhäftande kroker, de lossnar lätt och lämnar fula limmärken efter sig.

I Våtrum

Undvik att göra hål i en kakelklädd vägg, särskilt vid duschplats och kring badkar. Läs mer under avsnitt "Kakel och klinker"

Vägg-TV

Beakta leverantörens anvisningar för infästning av vägg-TV. Tänk på att om du monterar TV på en arm så kan kraftfullare infästning komma att behövas i väggen.

7. Inredning

7.1 Köksinredning

Ditt kök håller hög standard och är byggt för att användas varje dag under lång tid. Genom att ta hand om dess inredning får du ett kök som kan användas varje dag i många år. Om du har bänkytor av trä är det extra viktigt att du följer leverantörens anvisningar för att bevara dess egenskaper. Torka skåpsluckor torra efter tvätt och använd mildt diskmedel med max 1% tvål. Följ skötselansvisningar från din köksleverantör.

7.2 Dörrar och garderober

Dörrarna i och till din bostad är utformade för att vara funktionella och hållbara, du rengör dina dörrar och smörjer gångjärnen vilket ska göras en gång om året. Garderobernas dörrar kan justeras vid behov genom att skruva vid gångjärnen. Följ leverantörens anvisningar.

Skjutdörrarna i sovrummet kan justeras på insidan av skjutdörrarna.

7.3 Fönster och fönsterbänkar

Dina fönster håller hög standard och är valda för att bevara ett bra och sunt inomhusklimat. Fönstren har bra värmeisolerande egenskaper och sparar på så sätt energi.

Kondens

Fönster med god isoleringsförmåga (lågt U-värde) kan efter kalla nätter få kondens på ytterrutans utsida. Det beror på att fönstret isolerar så effektivt att nästan ingen värme tränger ut till det yttersta glaset. Under en klar och kall natt kan den yttre glasskivan kylas ner och när värmen återvänder kan glaset vara kallare än utomhusluften. Om det dessutom är hög luftfuktighet kan det sätta sig som kondens på glasrutan. Kondensen förekommer i regel under korta perioder på våren och hösten när temperaturskillnaden är stor mellan dag och natt. Kondensen bildas på natten och försvinner oftast på morgontimmarna så snart uteluften blir varmare. Detta är ett bevis på att fönstren är bra.

Persienner

Om du låter sätta in persienner i fönsterna, ska dessa monteras på rumssidan av glaset, sk frihängande. Tänk på att mörka persienner kan bli mycket varma av solinstrålning, vilket gör att temperaturen på glaset kan bli så hög att sprickor i glaset uppstår, Sätt därför endast ljusa persienner på insidan av fönstret, TB lämnar inga garantier på fönster och glas där persienner eftermonteras, Var uppmärksam på att fönstrets energi- och ljudklassning kan försämrats genom felaktig håltagning i fönsterbågen.

Rengöring och underhåll

Fönsterglaset måste rengöras och fönstrets gångjärn behöver smörjas regelbundet. Följ anvisningarna från din fönsterleverantör.

Fönsterbankar av natursten

För regelbundet underhåll räcker det att du torkar av ytan med en fuktig trasa. Observera att ytan som ofta är polerad är känslig mot sura vätskor. Det är därför viktigt att torka upp vattenspill. Följ skötsel- och underhållsanvisningar från leverantören.

7.4 Lås, nycklar och posthantering

Genom att sköta om låsen till din bostad kommer de att fungera under en lång tid. Rengör och smörj låscylindern två gånger om året enligt leverantörens anvisningar.

Nycklar

Nycklar och cylindrar är bostadsrättsinnehavarens egen egendom och ingår inte i ett låssystem.

Till lägenheten hör fem nycklar. Det finns ingen huvudnyckel. Alla bostadsrättsinnehavare får vid tillträdet en nyckel var till teknikrummet. Kontrollera de nycklar som används ofta, de slits med tiden. Önskar du fler nycklar kan du själv beställa nyckelkopior hos en låssmed.

Observera att du då måste ta med den blå plastnyckeln. Den är en värdehandling som skall förvaras säkert. Den som har denna får göra kopior av nycklarna

Därför är det av största vikt att inte någon obehörig få tillgång till lägenhetens nycklar eller den blå nyckeln.

Posthantering

Posten levereras till din brevlåda till höger vid uppfarten till vändplanen. Vid namnändring kan den graverade skylten på brevlådan beställas av A-Lås i Alingsås.

8. Yttre miljö

8.1 Fasaden

Den yttre miljön kring din bostad påverkas i stor utsträckning av utseendet på byggnadernas fasader. Förutom att vara en del av husets exterior är fasaden också en viktig detalj i det klimatskal som skyddar ditthus från yttre faktorer, såsom vatten och vind.

For att säkerställa en hög standard och rätt kvalitet arbetar vi med omfattande kvalitetssystem under byggtiden eftersom noggrannhet i utförandet är avgörande för att uppnå ett gott resultat. För att upprätthålla funktion och utseende är det av stor vikt att du som boende är varsam och inte skadar fasaden. Eftersom det är bostadsrättsföreningen som äger huset måste styrelsen godkänna all typ av håltagning (exempelvis för belysning, vädringstång eller vägghängda blomkrukor) i fasaden.

Träfasad

Träpanel är ett traditionellt och beprövat fasadmateriel, det är mjukt och skapar en varm känsla. Undvik att göra hål i fasaden efter som det kan försämra träpanelens goda egenskaper. Håltagning i fasaden måste alltid godkännas av styrelsen.

Snö på balkong, uteplats och terrass

Balkong, uteplats samt terrass ska hållas fri från snö och is en halvmeter ut från fasaden for att garantin ska gälla, tösalt får dock inte användas. Var uppmärksam på var du lägger snön sa att du inte skadar människor, andra balkonger, uteplatser och terrasser eller belysningsstolpar på gården. Prata med din styrelse hur ni på bästa sätt ska sköta snöröjningen.

Det är varje lägenhetsinnehavares egna ansvar att is och snöröja från vändplanen till egen entrédörr. Detta gäller särskilt de som bor på andra våning

8.2 Balkong, uteplats och terrass

För att göra balkongen lite extra trevlig är det många som sätter sin personliga prägel på balkongen. Inred din balkong med eftertanke och var aktsam med husets fasad. Om du har lägenhet i markplan ansvarar du själv for att sköta om växter och markbeläggning inom upplåtelseområdet, dvs området som ingår i din bostadsrätt, Kontakta din styrelse om du har några frågor.

Markiser & Balkonginglasning

För mer information kontakta styrelsen i er bostadsrättsförening.

8.3 Sophantering

Hantering av dina hushållsopor

För att värna om miljön och minska föreningens avfallskostnader så skall ert hushållsavfall separeras i två fraktioner, matavfall och övrigt brännbart avfall.

Matavfallet skall kastas i påsar avsedda för matavfall och därefter i det bruna kärlet som finns innanför det svarta låga planket vid P-platsen.

I det bruna kärlet får du kasta:

- Matrester, råa och tillagade
- Fukt- och grönsaksrester
- Ägg och bröd
- Kaffesump, kaffefilter, teblad och tepåsar
- Hushållspapper och pappersservetter
- Snittblommor och krukväxter utan jord

Övriga brännbara hushållsopor läggs i en vanlig plastpåse i det gröna kärlet.

Grovsopor

I din förening finns inget grovsoprum för övrigt avfall. Har du skrymmande saker som ska slängas så som julgranar, möbler eller stora förpackningar måste du kasta dessa på den kommunala återvinningsstationen. För att kunna komma in på återvinningsstationen krävs det ett återvinningskort vilket du finner på första sidan i pärmen. Skulle ditt kort vara borttappat eller saknas vänligen kontakta kommunen.

Observera att kortet är personligt och utställt till personen vars namn står på baksidan. Vid eventuellt försäljning av lägenhet skall kortet inte följa med lägenheten.

9. Leverantörsregister

Här finns en förteckning över leverantörer till produkter i din bostad. En fullständig förteckning över de produkter som används vid byggandet av huset finns hos din styrelse.

| Produkter | Leverantör | |
|-------------------------------|----------------------------|--|
| Badrumsinredning | Vedum Kök och bad | www.vedum.se |
| Dörrar | Doorina | www.doorina.se |
| Färg | Alcro-Beckers | www.alcro.se |
| Golvbrunn | Purus | www.purus.se |
| Fönster och balkongdörrar | Trarydfönster | www.trarydfonster.se |
| Fönsterbänkar | Stenentreprenader | www.stenentreprenader.se |
| Kökssnickerier och garderober | Vedum | www.vedum.se |
| Låsservice | Alingsås Lås & Larmservice | www.alas.se |
| Parkettgolv | Tarkett Sverige | www.tarkett.se |
| Tamburdörr | Doorina | www.doorina.se |
| Vitvaror och Spiskåpa | Cylinda | www.cylinda.se |

10. Felanmälan

10.1 Garantier och rutiner for felanmälan i din bostad

Du bor i en bostadsrättsförening som har entreprenadavtal med Tommy Byggare och genom avtalet har du garanti på material och arbete som utförts i din bostad. Garantin gäller under fem år på allt arbete och material som ingått i entreprenadavtalet utom på vitvaror, blandare NS- armaturer, invändiga målningsarbeten som har två ars garanti. Garantitiden gäller från 2016-10-20 vilket fastställts vid slutbesiktning. Vart du ska vända dig beror dels på vilket fel som uppstått och även hur lång tid som gått sedan tillträdet av lägenheten.

År 1-2 (se även nästa sida)

Fel som inte upptäckts på slutbesiktning ska anmäls inom sex månader från slutbesiktningens datum. Funktionsfel, exempelvis en köksblandare som droppar, kan anmälas till Tommy Byggare AB under garantitiden. Fel som gäller gemensamma ytor såsom innergården eller trappuppgång anmäls i första hand till styrelsen. Strax innan två år har passerat från garantitidens startdatum genomför Tommy Byggare om föreningen så önskar en garantibesiktning av hela entreprenaden.

År 3-5

Fel som täcks av garantin under denna period anmäls av medlemmarna till bostadsrättsföreningens styrelse. Styrelsen reklamerar vidare till Tommy Byggare.

Allmänt

Vid en reklamation tar Tommy Byggare ställning till om felet omfattas av garantin, eventuellt sker detta efter viss undersökning/utredning. Fel och skador som beror på bristande underhåll, felaktig skötsel, användning eller förslitning omfattas inte av garantin. Fel och skador som orsakats av yttre påverkan omfattas inte heller av garantiåtagandet, Exempelvis ingår inte normal justering av dörrar och fönster eller åtgärder enligt underhållsplan i garantiåtagandet, Tommy Byggare har rätt att avhjälpa fel på allt som ingått i entreprenaden. Innan bostadsrättsföreningen påbörjar reparationer av det som anses vara garantifel ska Tommy Byggare kontaktas i frågan.

10.2 Felanmälan år 1-2

Gemensamma ytor

För gemensamma ytor så som trappuppgångar eller utvändiga ytor sker felanmälan till styrelsen genom bostadsrättsföreningens hemsida.

Vitvaror

Vid fel på vitvaror i bostaden kontakta din vitvaruleverantör Cylinda direkt, på telefon 0771-25 25 00.

Du trycker 1 för "privatkund" och när du kopplats fram skall du uppge eget namn, adress, telefon, samt

Tommy Byggares kundnummer hos Cylinda 83255.

Därefter anger du modellnummer och artikelnummer och vad som är fel.

Du kommer då att få boka tid för ett servicebesök

(var du hittar dessa nummer för respektive produkt anges i bruksanvisningen).

Övrig felanmälan under kontorstid

Tommy Byggare AB

Tel. 0322-650 400

E-mail: info@tommybyggare.se

11. Dina dokument

I följande flik kan själv sätta in och förvara information kring din bostad så som

- Nyckelkvittenser
- Besiktningsprotokoll
- Bokningsavtal
- Upplåtelseavtal
- Information och kallelser från styrelsen