Välkommen hem 1

- Pärmens innehåll och användning

Kontakter 2

- Vid akut skada
- Att tänka på
- Kontaktuppgifter
- Felanmälan av vitvaror och hushållsapparater
- Leverantörer

Att bo i bostadsrätt 3

- Om ägande, medbestämmande och styrelse
- Bostadsrättstillägg
- Gemensamma utrymmen
- Föreningens stadgar, registreringsbevis, ekonomiska plan, ordnings- och trivselregler

Bostadsrättsinnehavarens åtaganden och ansvar 4

- Tillträdet, åtgärdsplan och sexmånadersregeln
- Reparation och underhåll
- Vem ansvarar för vad?

Bonavas åtaganden och ansvar 5

- Slutbesiktning, garantitid och garantibesiktning
- Ansvarstid och förvaltningsansvar

Hantering av mindre problem 6

- Snabbguide – felsökningslista
- Tips och råd

Bostadsbeskrivning 7

- Rumsbeskrivning
- Byggnadsbeskrivning
- Planritning
- Upplåten mark

Energi och miljö 8

- Energispartips
- Miljöinformation – En aktiv insats för framtiden
- Energideklaration
- Inred med fokus på hållbarhet

Drift, underhåll och skötsel 9

- Skötselråd, bruksanvisningar, garantier och protokoll

Övrigt 10

Välkommen hem!



Foto: Hinterhaus Productions

Det finns inte mycket som överträffar känslan av att för första gången öppna dörren till sitt nya hem. Vår förhoppning är att din nya bostad lever upp till dina förväntningar och att du ska trivas!

I den här bopärmen finns den information du behöver för att sköta och underhålla din bostad på bästa sätt. Här finns allt från viktiga telefonnummer och instruktioner för installationer, till råd och anvisningar om hur du kan spara energi.

När det gäller frågor kring driften eller skötseln av huset är det fastighetsskötaren du ska kontakta.

Bopärmen tillhör bostaden vilket innebär att om du flyttar ska den överlämnas till den nya bostadsrättsinnehavaren.

Bästa hälsningar
Bonava

Kontakter



Foto: GettyImages

Om det skulle uppstå något fel eller problem i bostaden rekommenderar vi att du först tittar under flikarna ”Hantering av mindre problem” eller ”Drift, underhåll och skötsel”. I annat fall hittar du alla kontaktuppgifter du behöver på kommande sidor.

Vid akut skada

VATTENSKADA

Om du upptäcker en vattenskada ska du:

1. Kontakta jouren.
2. Meddela styrelsen som kontaktar föreningens försäkringsbolag. Inträffar skadan under gällande garantitid ska styrelsen även kontakta Bonavas Kundservice.
3. Vid eventuell skada på lösöre, kontakta ditt försäkringsbolag.

VID FEL ELLER PROBLEM I BOSTADEN

Om det skulle uppstå något fel eller problem i bostaden ska du kontakta jouren och meddela styrelsen. Vi rekommenderar dig även att titta under flikarna ”Hantering av mindre problem” eller ”Drift, underhåll och skötsel” för att se om lösningen finns där. Under gällande garantitid (5 år) kan du kontakta Bonavas Kundservice.

Att tänka på

TILLGÅNG TILL BOSTADEN

Om något behöver åtgärdas i din bostad är det viktigt att de tider som bokas för åtgärden respekteras. Om ingen kan vara hemma, ställ om möjligt låset i serviceläge.

FLYTTA UNDAN MÖBLER

Vid eventuella åtgärder i din bostad ansvarar du för att arbetsutrymme finns för den som ska åtgärda problemet. Till exempel kan du behöva flytta undan möbler och annat som står i vägen. Du ansvarar även för eventuell finstädning efter åtgärd.

FUNKTIONSFEL UNDER PÅGÅENDE GARANTIPERIOD (FEM ÅR FRÅN SLUTBESIKTNINGSDATUM)

Uppstår fel som nedanstående exempel under garantiperioden, ska du kontakta Bonavas Kundservice för åtgärd. Skador såsom sprickor och liknande på glaskomponenter i vitvaror omfattas ej av garantin. Läs mer nedan

- Kylskåpet och frysen saknar kyla.
- Ugnen eller spishällen har ingen värme eller ojämn värme.
- Tvättmaskinen centrifugerar inte.
- Torktumlaren saknar värme.
- Fönster eller dörrar kärvar eller går inte att öppna eller stänga.
- Rörkopplingar läcker eller droppar (ej akut).

Om det uppstår fel på dina vitvaror, ange modell-, serie- och produktnummer när du kontaktar Kundservice. Se felanmälan av vitvaror och hushållsapparater, där beskrivs var du hittar dessa nummer. Vid reklamation av spishäll behövs enbart modellnr. Tänk på att alla vitvaror kräver kontinuerlig skötsel och underhåll. Se även skötselinstruktioner i bruksanvisningarna som följde med vitvarorna. Dessa kan du sätta in i pärmen under ”Drift, underhåll och skötsel.” Observera att om felet beror på ett handhavandefel och inte ett fel som omfattas av garantin blir du betalningsskyldig för åtgärden.

VAD OMFATTAS INTE AV GARANTIN?

- Normalt slitage
- Skador orsakade avsiktligt eller genom oaktsamhet, genom underlåtenhet att följa bruksanvisning, felaktig installation eller anslutning till fel spänning, skador orsakade genom kemisk eller elektrokemisk reaktion, rost, korrision eller vattenskador som omfattar men inte begränsar till skador orsakade av tillförsel av vatten med onormal kalkhalt samt skador orsakade av onormala miljöförhållanden.
- Förbrukningsvaror tex batterier och lampor.
- Icke-funktionella och dekorativa delar som inte påverkar normalt bruk av vitvaran inkl. repor och eventuella färgskillnader.
- Oavsiktliga skador orsakade av främmande föremål eller ämnen vid rengöring eller rensning av filter, dräneringssystem eller tvätt-/diskmedelsfack.
- Skador på följande delar: keramiskt glas, tillbehör, över- och underkorgar, bestickskorgar, tillförsel-och avloppsledningar, tätningar, lampor och lampskydd, displayer, vred, höljen och delar av höljen.
- Reparationer som inte utförts av Electrolux Service eller om reservdelar andra än originaldelar har använts.
- Reparationer orsakade av felaktig installation eller installation som ej har utförts enligt anvisningar.
- Användning av vitvaran i ett professionellt sammanhang, dvs ej för hemmabruk.

Kontaktuppgifter

BONAVA KUNDSERVICE

e-post: kundservice@bonava.se, www.bonava.se, 020-28 28 28

JOUR: [Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB]

Kontakt: tfn, 08 711 41 71, kväll/helg 08 657 77 22
felanmalan@sjodalens.se www.sjodalens.se

EKONOMISK FÖRVALTNING: FASTUM AB

Kontakt: tfn, [018 56 32 40], e-post: kundsupport@fastum.se
www.fastum.se

TV/TELEFON/BREDBAND: TeliaSonera AB

Kontakt: tfn, 90 200, www.telia.se

MILJÖSTATION: SRV Återvinning AB

Kontakt: tfn, 0200 26 46 00, e-post: kundservice@srvatervinning.se
www.srvatervinning.se

ELNÄTVERKSLEVERANTÖR: Vattenfall

Kontakt: tfn, 020 82 00 00, www.vattenfall.se

ELLEVERANTÖR: Vattenfall (om ingen annan elleverantör väljs)

Kontakt: tfn, 020 82 00 00, www.vattenfall.se

VÄRMEPUMP: NIBE

Kontakt: tfn, 0433-730 00, e-post: info@nibe.se, www.nibe.se

ANDRA VIKTIGA KONTAKTER:

Namn: _____

Tfn: _____

Namn: _____

Tfn: _____

Namn: _____

Tfn: _____

Namn: _____

Tfn: _____

ANTECKNINGAR:

Felanmälan av vitvaror och hushållsapparater

Innan du felanmäler vitvaror eller hushållsapparater måste du ta reda på märke, modell- produkt- och serienummer. Dessa uppgifter finns på produktskylten som du hittar enligt nedan.



Denna bild är ett exempel på hur en produktskylt kan se ut.

PRODUKT	PLACERING AV PRODUKTSKYLT
Varma produkter	
Inbyggnadshäll	På hällens undersida eller i bruksanvisningen.
Manöverpanel	På chassiet eller eventuellt i bruksanvisningen.
Inbyggnadsugn	På kanten innanför ugnsluckan.
Spis	På spisens högersida, på baksidan av spisen, på höger kant innanför ugns-luckan eller på sockelns framkant under värmeskåpet. Spänning 230/400 V.
Fläktar	Under fläktkåpan eller under fettfiltret.
Mikrovågsugn	På höger kant innanför ugnsluckan eller på baksidan av mikrovågsugnen.
Kalla produkter	
Kyl/sval/frysskåp	Inne i skåpet på vänster sida. Skylten kan vara svår att se p. g. a. lådor.
Våta produkter	
Frontmatad tvättmaskin	På luckans övre kant då luckan är öppen, under tvättmedelsfacket eller på baksidan av maskinen.
Torktumlare	På insidan av luckan.
Diskmaskin	På insidan av luckan på höger sida.
Övriga produkter	
Små apparater	Under produkten.

Leverantörer

Vid reklamationsärenden under garantitiden (fem år från slutbesiktningsdatum) ska du kontakta Bonavas Kundservice.

PRODUKT A-Ö	LEVERANTÖR	TELEFON	WEBBPLATS
Badrumsinredning (WC-stol-IFÖ), kommod, duschväggar, badkar)	IFÖ Svedbergs i Dalstorp AB	0456-480 00 0321-533 057	www.ifo.se www.svedbergs.se
Blandare (kök och våtrum)	Hans Grohe	031-21 66 00	www.hansgrohe.se
Foder och socklar	AB UNE-produkter	0247-125 00	www.uneprodukter.se
Frånluftsvärmepump	NIBE	0433-730 00	www.nibe.se
Fönster, fönsterdörrar	NorDan AB	010-130 00 00	www.nordan.se
Fönsterbänkar av natursten	Xiamen Fengstone Co. Ltd	+86-592 220 94 05	www.fengstone.com
Garderober (med eller utan skjutdörrar)	Nobia Svenska Kök AB/Marbodal	0476-557 00	www.marbodal.se
Innerdörrar	Jeld-Wen Sverige AB/ Swedoor	036-396 200	www.swedoor.se
Inredning i skjutdörrsgarderober	Elfa	0392-361 25	www.elfa.com
Invändiga trätrappor	Drömtrappor AB	0918-258-00	www.dromtrappor.se
Låscylinder, Trycke (handtag) och behör tamburdörrar.	Byggbeslag AB	054-14 58 00	www.byggbeslag.se
Kakel och klinker (leverantör, material)	Kakeldax i Sverige AB	031-719 78 99	kakeldaxgruppen.se
Köksskåp och snickerier (gäller även bänkskivor mm)	Nobia Svenska Kök AB/Marbodal	0476-557 00	www.marbodal.se
Målning tak och vägg	Flügger AB	033-700 23 00	www.flugger.se
Parkettgolv	Karelia upofloor Oy	+358-207 409 300	www.kareliafloors.com
Ytterdörrar	NorDan AB	010-130 00 00	www.nordan.se
Trycke (handtag) och behör innerdörrar	Hoppe /Byggbeslag AB	020-221 221	www.bbgruppen.se
Vitvaror	Electrolux hemprodukter AB	0771-76 76 76	www.electrolux.se

Att bo i bostadsrätt

När du köpte din bostadsrätt blev du samtidigt medlem i en bostadsrättsförening. Tillsammans med övriga medlemmar äger ni andelar i föreningen och det är ni – med hjälp av styrelsen – som ansvarar för verksamheten.



Illustration Diakrit

Om ägande, medbestämmande och styrelse

NI ÄGER HUSEN TILLSAMMANS

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden till sina medlemmar. Medlem i föreningen blir de som äger en andel i den. Det innebär att du själv är med och äger och ansvarar för husen i bostadsrättsföreningen, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö.

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH NYTTJANDERÄTT

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna det hus du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köpt en bostadsrätt har du inte köpt ett fysiskt hus, utan en rätt att nyttja den. Det är medlemmarna som tillsammans, genom föreningens styrelse, äger föreningens hus samt de gemensamma anläggningarna i området.

MEDBESTÄMMANDE

En av grundtankarna med en bostadsrättsförening är att alla boende i föreningen kan vara med och påverka verksamheten. När du köpt en bostadsrättslägenhet äger du en andel i föreningen. Det är du och dina grannar som bestämmer över verksamheten genom den styrelse som ni väljer vid årsstämman.

STYRELSEN

Styrelsen har i uppdrag att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Det är medlemmarna som vid årsstämman väljer styrelse. Vid stämman presenteras föregående års bokslut och verksamhetsberättelse. Stämman tar också ställning till om resultat- och balansräkning ska fastställas samt beslut om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av föreningen. Till stämman kan de enskilda medlemmarna lämna in motioner som anges i kallelsen.

Bostadsrättstillägg

I en fastighet finns tre typer av försäkring:

1. Hemförsäkring för lösöret, dvs. dina saker.
2. Bostadsrättstillägg, för t.ex. golv, tak och fast inredning
3. Fastighetsförsäkring, för t.ex. stommar och bjälklag.

Om du saknar bostadsrättstillägg kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för. Detsamma gäller även för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat.

Även om föreningens fastighetsförsäkring i vissa fall kan täcka skadan, måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan.
I föreningar bildade och byggda av Bonava ingår bostadsrättstillägget kollektivt i föreningens fastighetsförsäkring första året. Därefter är det upp till föreningen att teckna en ny försäkring.

Försäkringen gäller för:

- Själva lägenheten. Dock endast för skada som bostadsrättsinnehavaren svarar för på grund av underhållsskyldighet enligt bostadsrättslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Läs mer under flik 4 – Bostadsrättshavarens åtaganden och ansvar.
- Fast inredning som bostadsrättsinnehavaren själv bekostat.
- Inglasad balkong eller altan som bostadsrättsinnehavaren själv bekostat.

Ersättningsnivå och självrisk:

Försäkringen gäller med fullvärde, dvs. att en skada åtgärdas fullt ut – oavsett försäkringsbelopp. Vid skada som drabbar enbart bostadsrättslägenhet, egen bekostad fast inredning eller inglasad balkong, gäller en självrisk per lägenhet och skadetillfälle. Vid skada som samtidigt drabbar fastighetsförsäkringen gäller försäkringen utan självrisk.

Gemensamma utrymmen

I en bostadsrättsförening finns ett antal lokaler och gemensamma utrymmen som är till för de boende. Här nedan ser du vad som gäller för din förening.

BILPLATSER

Varje lägenhet har parkerings-möjlighet på den upplåtna marken. Föreningen har gemensamma parkeringsplatser. Är du intresserad av en parkeringsplats ska du kontakta styrelsen.

FÖRRÅD

Varje lägenhet har ett förråd på den upplåtna marken. Det är ditt ansvar att ha ett bra lås till ditt förråd.

NYCKLAR

Er bostad ingår i ett låssystem som är gemensamt för hela föreningen. Vid reparationer och åtgärder som ska utföras i din bostad kan ni vrida er nyckel till ett s.k. C10-läge.
Om ni lämnar tillträde så kan ert hus beträdas med hjälp av en servicenyckel.

ÄNDRINGAR I BOSTADEN SAMT I SKÖTSELOMRÅDE

Byggnaderna och marken ägs av föreningen. Du ska ha styrelsens godkännande innan du förändrar bostaden eller ditt skötselområde. Genom att ta hänsyn till grannar och fråga dem om dina ändringar kan påverka deras utsikt negativt etc., hjälper du till att skapa en bra stämning i föreningen. Vissa ändringar kräver bygglov. Ta reda på vad som gäller för dina ändringar

GEMENSAMHETSANLÄGGNING/ SAMFÄLLIGHET

Ett bostadsområde behöver en fungerande infrastruktur med gångvägar, gator, ledningar, soprum och parkeringsplatser. Ibland ska även exempelvis lekparker för barnen iordningställas. I vissa fall ägs dessa anläggningar av kommunen och i vissa fall av fastigheterna i ett område. Om de ägs av fastigheterna inrättas en gemensamhetsanläggning (GA).

Varje fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen har en del i anläggningens utförande och dess drift och underhåll. Därför har varje fastighet som har del i den gemensamma anläggningen ett andelstal. Det ligger i sin tur till grund för hur mycket varje fastighetsägare ska betala för anläggningens drift och underhåll. Då en gemensamhetsanläggning inrättas bildas också en samfällighetsförening som ska ansvara för skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna inom området.

Föreningen är medlem i områdets gemensamhetsanläggning som består av lekplatser med tillhörande utrustningar, servishus, grönområden, gångvägar med belysning och tillhörande anordningar samt anläggning för dagvattenhantering med tillhörande anordningar.

Föreningens stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ordnings- och trivselregler

En bostadsrättsförening är ett bolag i form av ekonomisk förening som regleras i lag. Därmed skapas en del juridiska dokument som är bra att samla här. Här är också lämpligt att sortera in bostadsrättsföreningens lokala regler och riktlinjer.

Bostadsrättsinnehavarens åtaganden och ansvar



Illustration Diakrit

Tillträdet, åtgärdsplan och sexmånadersregeln

VID TILLTRÄDET

Innan du tillträder bostaden genomförs en *slutbesiktning* av en certifierad och opartisk besiktningsman. Besiktningens syfte är att säkerställa att bostaden är godkänd och klar och i enlighet med det utförande som entreprenör och beställare har kommit överens om. Resultatet förs in i *slutbesiktningsutlåtandet* och förvaras av föreningens styrelse.

För att ytterligare kontrollera att inget inträffat efter slutbesiktning fram till tillträdet av bostaden, genomförs på tillträdesdagen en gemensam syn av: parkettgolv, diskbänk i plåt, vitvaror, bänkskiva, keramikhäll, fönster och städning. Eventuella skador noteras på dokumentet ”Kvittens för tillträde”.

ÅTGÄRDSPLAN

Om det vid slutbesiktningen finns anmärkningar noteras dessa i slutbesiktningsutlåtandet för skyndsam åtgärd. Ibland händer det att visst material har längre leveranstid och kan komma att levereras efter att du har tillträtt bostaden. Detta noteras då i en *åtgärdsplan* som du får vid tillträdet. I åtgärdsplanen ska beräknad leverans- och åtgärdstid anges.

SEXMÅNADERSREGEL

Du har möjlighet att inom sex månader från slutbesiktningsdatum påtala eventuella ursprungliga fel. Felen ska vara av samma typ och karaktär som besiktningsmannen tittar efter. Anmäl dessa till Bonavas Kundservice inom sex månader från slutbesiktningsdatumet.

En nybyggd fastighet anpassar sig till rådande inom- och utomhusklimat under de första åren. Detta kan innebära att det uppstår torksprickor i t ex vägghörn och takvinklar. Därför väntar besiktningsmannen med att bedöma den typen av fel till garantibesiktningen. Uppstår det fel som är mycket störande i boendet, gör Bonava tillsammans med dig en bedömning om åtgärd ska ske tidigare.

Reparation och underhåll

Golv, skåp, vitvaror, badrumsinredning och annat bostaden består av har en begränsad livslängd. Med regelbundet underhåll förlängs livslängden. Se under ”Drift, underhåll och skötsel” för mer information.

Vem ansvarar för vad i Brf. Höstdagjämning

Tolkning av Föreningens stadgar paragraf 32

Köksutrustning	
• Köksskåp och snickerier	medlem
• Bänkskiva	medlem
• Diskbänksbeslag inkl blandare	medlem
• Kyl/Frys/Sval	medlem
• Diskmaskin	medlem
• Ugn/mikrovågsugn	medlem
• Spis/Häll	medlem
• Spiskåpa*	BRF *Byte och rengöring av filter ansvarar medlem för
**detta är plattformslösningen!*	
Badrum/duschrum/wc/tvätt	
• Kommod/tvättställ	medlem
• Wc-stol: porslin och sits	medlem
• Wc-stol: anordning för vattentillförsel	BRF
• Skåpsinredning	medlem
• Bänkskiva	medlem
• Speglar	medlem
• Badkar	medlem
• Duschväggar el motsvarande	medlem
• Dusch inkl handtag och slang	medlem
• Tvättmaskin/Torktumlare	medlem
Övriga VVS artiklar	
• Avloppsledningar inkl vattenlås, sil och packningar	medlem
• Golvbrunn/sil ink avloppsrensning	medlem
• Vattenledningar inkl avstängningsventiler	BRF
• Vattenradiator inkl ventil och termostat	Medlem
• Ventilationsdon från- och tilluft inkl filter och rensning?	medlem
El/ IT-artiklar	
• Strömbrytare, vägguttag	medlem
• Ledningar inom lägenhet	medlem
• El-/multimediacentral inkl ledningar till denna	BRF
• Handdukstork (el)	Medlem
• Komfortvärme i golv (el)	medlem
• Belysning	Medlem

Fönster

Utvändig målning	BRF
Övrigt underhåll/målning/tätning	medlem
Fönsterglas	medlem
Övriga beslag	medlem
Persienner/markiser	medlem
Fönsterbänk och smygar	medlem

Entrédörr

Dörrblad, karm och foder, utsida	BRF
Dörrblad, karm och foder, övrigt	medlem
Låshus, trycke och övriga beslag	medlem
Låscylinder (tillverkning av extranycklar och ev cylinderbyte görs via föreningen)	medlem
Mekanisk ringklocka	medlem
Tätningslister	medlem

Ytskikt

Väggar inkl tätskikt	medlem
Golv	medlem
Tak	medlem

Förråd

Dörr	BRF
Ytskikt och inredning	medlem
Dörrblad, karm och foder i separat frd, ytskikt utsida	BRF
Dörrblad, karm och foder till separat frd, övrigt	medlem

Uteplats

Ev. Vädringsbeslag	medlem
Ytskikt golv och tak	medlem

Övrigt

Innerdörrar	Medlem
Trösklar, tröskelplattor, foder, socklar, lister	Medlem
Kapphylla	Medlem
Garderobsskåp inkl inredning	Medlem
Inredning i klädkammare	Medlem
Invändig trappa	Medlem
Brandvarnare	Medlem
Frånluftsvärmepump	BRF

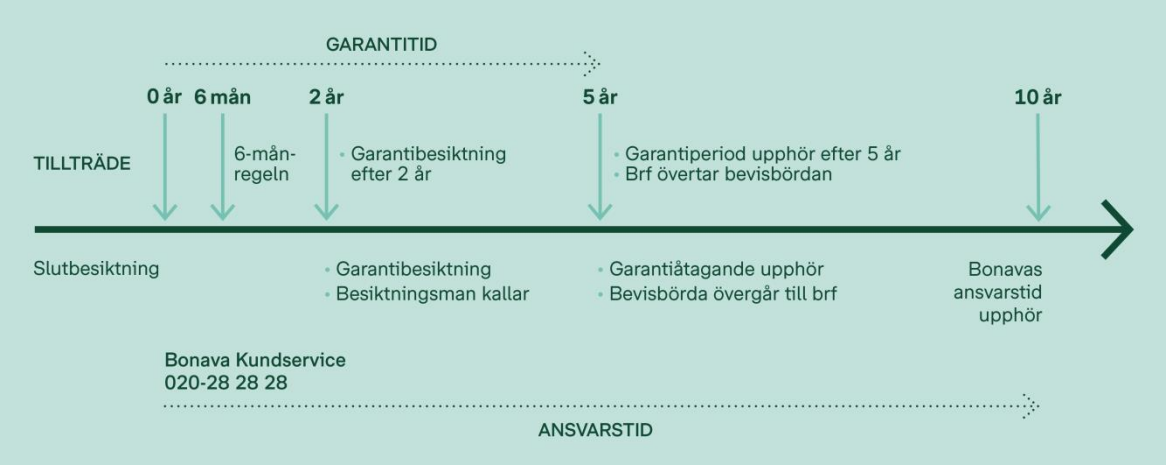
GENERELLT

Enligt 32§ i föreningens stadgar, ansvarar föreningen för den grundstandard (utrustning, installation, mm) som lägenheten har då huset byggdes.
Allt därutöver svarar medlemmen för.

Bonavas åtaganden och ansvar

Som bostadsrättsinnehavare i en fastighet byggd av Bonava kan du känna dig trygg i att vi tar vårt ansvar. I samband med tillträdet görs en slutbesiktning, därefter infaller en garantitid under fem år och sedan löper en ansvarstid under ytterligare fem år.

TIDPLAN ÖVER BONAVAS ANSVAR



Slutbesiktning

Innan fastigheten överlämnas till bostadsrättsföreningen genomförs en *slutbesiktning*. Vid besiktningen bedömer en opartisk besiktningsman om byggnaden är utförd i enlighet med vad som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och Bonava.

Om besiktningsmannen upptäcker avvikelser eller fel dokumenteras dessa och Bonava får en viss bestämd tid på sig att åtgärda dem.

Resultatet av besiktningen dokumenteras i ett så kallat *slutbesiktningsprotokoll* som förvaras av bostadsrättsföreningens styrelse.

Protokollen är viktiga handlingar som visar att bostadsrättsföreningen och Bonava är överens om att bostaden är överlämnad i det skick som är avtalat. Dokumenten arkiveras i tio år hos det företag som utfört besiktningen.

Ibland händer det att visst material har längre leveranstid och kan komma att levereras efter att du tillträtt bostaden. Detta noteras i en *åtgärdsplan* som lämnas vid tillträdet.

I åtgärdsplanen anges beräknad leverans- och åtgärdstid.
Bonava ansvarar för att ta emot inkomna, synliga fel inom sex månader. Dessa sammanställs och besiktningsmannen får ta del av dem vid tvåårsbesiktningen. Fel som är mycket störande kan komma att åtgärdas tidigare.

Garantitid

Bonava lämnar en garanti på fem år. Garantin innebär att bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att få funktionsfel åtgärdade. Felet ska vara ursprungligt, det vill säga att du inte har orsakat felet själv.

Om det visar sig vara ett ursprungligt fel, åtgärdar Bonava enligt följande princip:

1. *Felet repareras.*
2. *Om felet inte går att reparera kan produkten bytas ut.*

Det är alltid den ursprungliga garantitiden som gäller även för den nya ersättningsvaran.

Garantibesiktning

Efter två år genomförs en *garantibesiktning*. Garantibesiktningens syfte är att bedöma eventuella förändringar som uppstått under den gångna garantiperioden.

Inför besiktningen är det bra om du gör en egen syn av bostaden och noterar saker du vill att besiktningsmannen ska bedöma. Normalt slitage av en bostad omfattas inte av besiktningen.

Garantibesiktningens resultat dokumenteras och eventuella fel åtgärdas. Dokumentet arkiveras hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Ansvarstid

Ansvarstiden gäller i tio år efter godkänd slutbesiktning. De första fem åren inleds med en garantitid. Det innebär att det är entreprenören som är skyldig att åtgärda fel som kan påvisas vara funktionsfel och/eller ursprungliga fel. Bevisbördan för detta äger entreprenören. När garantitiden är utgången är det föreningen som måste bevisa att det är entreprenören som felat. Felet måste vara väsentligt, det måste vara orsakat av vårdslöshet från entreprenören och det måste ha orsakat skada. När tio år har gått, har entreprenören inget fortsatt ansvar.

Förvaltningsansvar

Från första tillträdesdagen har Bonava ordnat med ett avtal för löpande ekonomi och fastighetsskötsel i den nybildade bostadsrättsföreningen. Det ger alla boende i huset en trygg start och möjlighet att bilda föreningens styrelse i lugn och ro. Styrelsen tar därefter över förvaltningsansvaret.

Hantering av mindre problem



Här får du information om hur du enkelt kan åtgärda mindre problem som uppstår. En helt ny lägenhet har precis som mycket annat en inkörningsperiod. Kanske kärvar låset? Kanske upplever du drag på golvet? På följande sidor guidas du snabbt till lösning på problemen. För mer detaljerad information, se under ”Drift, underhåll och skötsel.”

Snabbguide – felsökningslista

PROBLEM	ÅTGÄRD
Nyckeln kärvar i entrédörren	Smörj med låsspray, minst två gånger per år eller vid behov.
Säkringar eller jordfelsbrytare löser ut	Koppla ur egna elprodukter och skarvsladdar. Återställ säkring eller jordfelsbrytare. Återkoppla elprodukterna en och en för att se vilken som eventuellt är orsaken till problemet. Problemet kan även uppstå om för många elprodukter används samtidigt.
Eluttag på balkong/uteplats fungerar inte	Kontrollera att strömbrytaren är påslagen. Den sitter oftast på insidan av väggen.
Lampan i en spotlight går sönder	Det är viktigt att man följer instruktionen vid byte av lampa. Ta inte i halogenlampan med fingrarna. Kontrollera att det är rätt effekt och spänning på lampan. Sätt aldrig i en starkare lampa för att öka ljusflödet.
Läckage från vattenlås	Kontrollera/dra åt vattenlåsets anslutningsdelar. Spola med både varmt och kallt vatten och efterkontrollera om det är tätt. Det är viktigt att inget kan rubba eller komma åt vattenlåset (det som förvaras i skåp/låda).
Försämrad vattenavrinning/stopp i avlopp	Kontrollera/rengör vattenlås och rördelar.
Avloppslukt	Kontrollera att vattenlåsen inte är torrlagda. Det gäller även tvättmaskinsavloppets vattenlås. Kontrollera/rengör vattenlås och rördelar. Kontrollera att insats i golvbrunn är korrekt monterad och ordentligt nedtryckt i brunnen. Kvarstår lukt från handfatet efter åtgärder enligt ovan, rengörs avrinningshålet i handfatet genom att fylla upp handfatet med varmt vatten och rengöringsmedel. Låt detta rinna via avrinningshålet i handfatet under några minuter.
Ventilationsproblem	Rengör ventilationsdon. Obs! Viktigt att ursprunglig inställning inte rubbas.
Spiskåpan har försvagad sugförmåga	Rengör fettfilter. Vid matlagning med mycket os och lukt måste ett fönster i angränsande utrymme öppnas i vädringsläge, för att spiskåpan ska fungera tillfredsställande.
Kallt i bostaden	Se till att möbler och gardiner inte är för nära termostat och radiatorer. Under vissa månader under höst och vår när utomhustemperaturen växlar mellan varm dag och kall natt kan temperaturen i bostaden upplevas något låg. Detta är inte ett fel utan en effekt av värmesystemets tröghet. Rätt temperatur i ett rum mäts mitt i rummet en meter upp från golv.
Imma på utsida fönster	Imma kan framträda under vår och höst. Det beror på att fönstren är högenergieffektiva, det är inte fel på dem.

Snabbguide – felsökningslista

PROBLEM	ÅTGÄRD
Knarr/springor i parkettgolv	Parkettgolv består av levande material. De påverkas av luftfuktighet och temperaturer under året. Golvet kan därför knäppa och knarra något under vissa årstider. Detta är inte nödvändigtvis ett fel. Samma sak gäller för mindre springor. Bedömning av detta kan vid behov göras av besiktnings- mannen vid garantibesiktningen.
Wc-stolen spolar inte rent	Wc-stolen är av miljöskäl snålspolande med två nivåer på spolning. Se till att du använder rätt knapp vid spolning.
Duschväggen är inte tät	Duschväggen har ingen tät konstruktion mot golv. Det innebär att vatten kan komma att rinna ut något på golvet.
Sprickbildning i vägg- och takvinklar	Torksprickor kan uppstå i ett nybyggt hus, innan huset hunnit ”sätta sig”. Upplys besiktningsmannen om sprickorna vid garantibesiktningen så att en slutlig bedömning kan göras.
Altandörren är svår att stänga/låsa	Dörrens låshakar, som vid låsning går in i karmen, måste oljas/smörjas regelbundet. Annars kan det kärva så mycket att det inte ens går att få ned handtaget för stängning.
Värmepump filterbyte	Normalt lyser statuslampan på värmepumpen grönt men byter färg till röd om det blir ett larm, t ex att filtret ska göras rent. Filtret finns bakom den övre frontluckan. Ställ strömställaren på 0 och ta ur filtret och dammsug eller skaka av filtret. Vatten får inte användas. Återmontera i omvänd ordning.
Kalldrag	Kontrollera att alla tilluftsventiler är i öppet läge och att filtrena är rengjorda. Det kan uppstå kalldrag om bostaden har golvvärme, detta för att golvet inte blir lika varmt som en radiator, och därför får sjunker kalluften vid fönsterytorna. Om detta sker dra ut möblerna längre från väggen
En radiator är inte varm över hela ytan/det hörs ett porlande ljud	Alla radiatorer är injusterade och försedda med en termostatventil. Om en radiator inte är varm över hela ytan eller att det hörs ett porlande ljud behöver värmesystemet luftas. Gör så här: Stäng av huvudbrytaren på värmepumpen, vänta 20 min, lufta ett element i taget, (verktyg: luftningsnyckel eller skruvmejsel och ett lite kärl att samla vattnet i) tills det kommer ut vatten. Om trycket i systemet blir för lågt behöver man fylla på vatten i värmepumpen för att kunna lufta alla radiatorer. Rätt tryck på värmesystemet är 0,5–1,5 bar. Detta kan läsas av på tryckmätaren bakom den vita luckan nertill på värmepumpen. Är trycket för lågt kan man fylla på systemet genom att sakta öppna den svarta kranen en bit in under pumpen tills det är rätt tryck. Det finns 2 st säkerhetsventiler som man ska ”motionera” en gång per år för att var säker på att de fungerar om/när de behövs.

Tips och råd

En del problem som uppstår i bostaden kan undvikas genom att följa nedanstående enkla råd och tips.

- Smörj regelbundet lås på entré- och balkongdörrar med låsspray.
- Vrid (motionera) årligen termostater på radiatorer fram och tillbaka för att undvika att de kärvar eller fastnar.
- Rengör regelbundet fettfilter i köksfläkt och ventilationsdon.
- Torka av kakel och fogar efter varje dusch för att undvika avlagringar och missfärgningar.
- Ha alltid diskmaskinsluckan helt stängd så länge maskinen är varm. Då undviker du att varm ånga orsakar skador på kringliggande kökssnickerier. Det är skador som inte omfattas av garantin.
- Parkettgolv är mycket känsliga för vatten och rengöringsmedel. Följ därför noggrant skötselinstruktionen för parkettgolv.
- Jordfelsbrytaren ska testas varje halvår. Tryck på testknappen som sitter på jordfelsbrytaren. Ett tips är att alltid göra det vid omställning till sommar och vintertid.
- Fastigheter i närheten av vattendrag, sjöar och hav är mer utsatta för exempelvis fukt, vind och salt. De behöver därför underhållas mer frekvent än fastigheter som ligger inåt land.
- Tänk på att tvätta glasräcken på balkonger/inglasade balkonger regelbundet. Då undviker du svårborttagliga avlagringar.
- Testa dina brandvarnare genom att låta den reagera på rök minst en gång per år. Förslagsvis vid första advent.
- Läs medföljande instruktioner till de olika produkterna som du hittar under ”Drift, underhåll och skötsel.”

Bostadsbeskrivning

På följande sidor har vi samlat information och fakta som
rör din bostad uppdelat på rumsbeskrivning, byggnadsbeskrivning
och planritning.
För skötselråd, se under ”Drift, underhåll och skötsel.”

Rumsbeskrivning

Här följer uppgifter om inredningen i bostaden.

Byggnadsbeskrivning

På följande sidor kan du läsa kortfattat om byggnadens tekniska delar, konstruktion samt installationer av el, tele, värme, ventilation och sanitet.

Byggnadsbeskrivning

HUS

GRUNDLÄGGNING
Armerad betongplatta med underliggande isolering.

YTTERVÄGGAR
Träregelstomme med isolering och träpanel med insida av gipsskivor.

INNERVÄGGAR
Gipsskivor på stomme av träreglar med isolering. Bad och toalett/dusch oorganisk skiva på stålregelstomme.

LÄGENHETSSKILJANDEVÄGGAR
Träregelstomme med isolering och 3 x 13mm gips.

MELLANBJÄLKLAG
Golvspånskivor på trästomme,
stegljudsisolering, gipsplank på glespanel.

VINDSBJÄLKLAG
Takstolar av trä med lösullsisolering, plattform för uppstigning till yttertakslucka, vindslucka, gipsplank på glespanel.

YTTERTAK
Betongpannor på råspont och underlagspapp. Takavvattning med hängrännor och stuprör av ytbehandlad plåt. Uppstigningslucka till yttertak. Erforderlig taksäkerhet, galvaniserat.

YTTERDÖRRAR
Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.

FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR
Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar.
Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.

INVÄNDIG TRAPPA
Vitmålad trätrappa med vita handledare och rostfria räckesståndare.

UPPVÄRMNING
Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.

VENTILATION
Frånluftsvärmepumpen evakuerar luft från tvätt, våtrum, kök och klädkammare. Tilluft genom ytterväggsventiler på bottenvåning. Tilluft övervåning genom ytterväggsventiler bakom radiatorerna. Separat imkanal från spisfläkten.

VATTEN
Föreningen är ansluten till Haninge kommuns VA-nät. Fördelning av förbrukning i respektive hus.

EL/BELYSNING
Husen är anslutna till Vattenfalls elnät. Eget abonnemang kan tecknas separat efter samråd med föreningen. Gruppsäkring med automatsäkring och jordfelsbrytare. Utvändig belysningsarmatur vid entré, uteplats och förråd samt vägguttag vid uteplats. Fasta armaturer i förråd, våtutrymmen, tvätt, klädkammare och under väggskåp. Lamputtag i övriga rum. Elmätare och eluttag i mark mätarskåp på framsida hus.

TV/TELE/DATA
Föreningen är ansluten till Telia:s fibernät och med ett kollektivt abonnemang. Egna tjänster kan tecknas separat genom leverantören. Uttag för tv/tele/data i vardagsrum, allrum och samtliga sovrum.

LARM OCH ANDRA TJÄNSTER
Brandvarnare finns på båda våningsplanen.

SOPHANTERING
I bostadens kök finns kärl som möjliggör källsortering.
I området finns sopstationer. Gemensamt abonnemang avseende hushållssopor tecknas av bostadsrättsföreningen. Sopstationer, sopkärl i sopskåp.

FÖRRÅD

GRUNDLÄGGNING
Plattor på grusad undergrund.

GOLV
Trägolv

YTTERVÄGGAR
Oisolerad träregelstomme med träpanel.

YTTERTAK
Papp på råspont. Takavvattning med hängrännor och stuprör av ytbehandlad plåt. Oisolerat.

ÖVRIGT
Vägguttag inne och ute. Takarmatur inne.
Utvändig belysningsarmatur.

PARKERING
Stenmjöl.

TOMTBESKRIVNING

MARKYTOR
Finplanerad framsida med entrédäck, *häck, *gräsmatta, *planteringsyta, betongplattor och stenmjöl. *(med reservation för årstiden)

UTEPLATS
Färdigt trädäck finns som tillval.

GARAGE/CARPORT
Tillval för fristående radhus.

KÖRYTOR
Stenmjöl

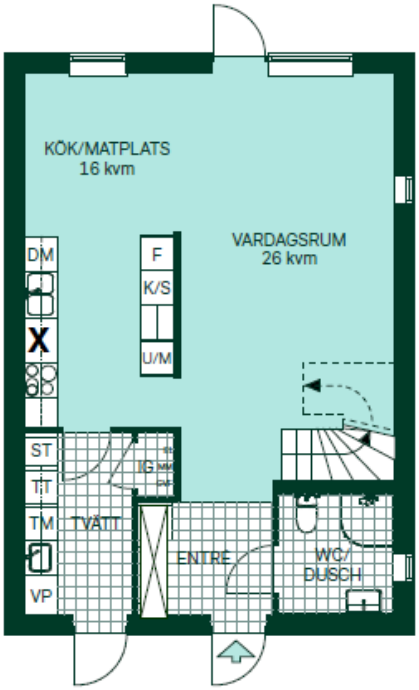
GÅNGYTOR
Betongplattor

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR
Servishus, parkområde med grusad gångväg, belysning, träd, buskar, lek- och aktivitetsyta. Kvartersgata asfalterad med tillhörande parkeringsplatser och sopstationer (sopkärl i sopskåp). Trädgårdsförråd.

ÖVRIGT
Gemensam pumpstation med teknikhus
Samlade postlådor

Planritning

Här finns din planritning.

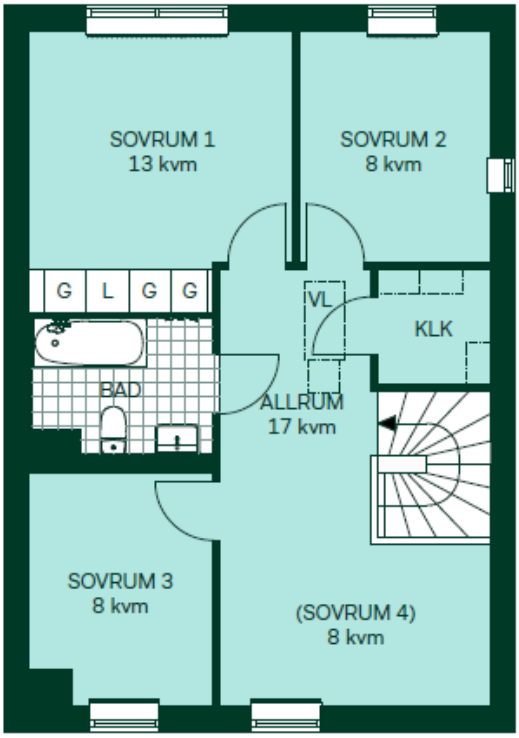


Information tillvalsplacering

Beskrivning

x Ljuspunkt dimras

Skjutdörrsgarderob Tillval


SOVRUM 1
13 kvm
SOVRUM 2
8 kvm
G
L
G
G
VL
KLK
BAD
ALLRUM
17 kvm
SOVRUM 3
8 kvm
(SOVRUM 4)
8 kvm

Energi och miljö



Illustration Diskrit

Vi arbetar aktivt med att minska energianvändningen i våra bostäder. Välisolerade och täta väggar minskar energibehovet och energiförlusterna. Ventilationssystemet håller luften frisk och tillvaratar värmen genom värmeåtervinning. Genom att hushålla med värme, varmvatten och el bidrar du till att spara energi.

Här följer några tips på hur du kan göra en insats för miljön och spara både energi och pengar.

Energispartips

- Sänk värmen någon grad.
- Att värma vatten är energikrävande. Duscha istället för att bada och diska inte under rinnande vatten.
- Byt packning i droppande kranar.
- Utnyttja tvätt- och diskmaskinens hela kapacitet. Vänta med att starta tills hela maskinen är fylld.
- Använd lågenergilampor och släck när du lämnar ett rum.
- Tänk på att en mobiltelefonladdare drar lika mycket energi när den bara sitter i uttaget som när du laddar din telefon.
- Stäng av tv:n när den inte används. Tänk på att många apparater har ”stand-by-läge” som drar onödig energi. Genom att koppla apparaterna till ett grenuttag kan du enkelt stänga av alla på samma gång.
- Vädra snabbt och effektivt. Då byter du luft utan att kyla ner väggar, golv och tak.
- Använd endast spiskåpan vid matlagning eftersom den suger ut uppvärmd luft. Öppna ett fönster i ett annat rum, så långt bort från köket som möjligt, när du använder spiskåpan. Då fungerar fläkten bättre.
- Använd plana kokkärl anpassade efter storleken på hällplattan. Håll plattorna rena och koka med lock. Du sparar också energi genom att använda vattenkokare om du bara ska koka upp vatten.
- Rekommenderad temperatur i kyl är + 5 °C och frys – 18 °C. Varje grads ”extra” kyla drar cirka 1 kWh mer i veckan.

En aktiv insats för framtiden i brf Höstdagjämning

DU ÄR MED OCH BIDRAR TILL ETT MER HÅLLBART SAMHÄLLE

Framtidens bostäder kräver större hänsyn till miljön och högre kvalitet på såväl materialval som hela byggprocessen. Ett av Bonavas bidrag är att vi bygger energisnåla hus. Energieffektiva vitvaror, sunda materialval, värmeåtervinning och resurssnåla blandare är en självklarhet.

ENERGISNÅLA HUS

Våra hus är energieffektiva. Husen har välisolerat klimatskal (tak, väggar, grund och fönster), individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning. På detta sätt blir uppvärmningskostnaderna lägre, klimatpåverkan mindre och inomhusklimatet behagligt.

ENERGIDEKLARATIONER

Vi hjälper din förening med att ta fram Energideklarationen enligt lagen om energideklarationer. Energianvändningen för ditt hus påverkas bland annat av husets konstruktion, som isolering, täthet och energisystem men också av hur du lever, hur varmt du har inomhus, hur du vädrar, hur mycket varmvatten du använder.

GRÖNT BYGGANDE

För att minska vår klimatpåverkan arbetar Bonava aktivt med att göra arbetsplasterna så energi- och resurseffektiva som möjligt. De flesta projekten har energisnåla byggbodar, miljömärkt el ”Bra Miljöval”, behovsstyrd belysning, energieffektiva maskiner, effektiva transporter och miljöanpassad hantering av restprodukter.

MATERIALVAL

Bonava använder sunda och beprövade material som kakel, klinker och trä så att påverkan på hälsa och miljö ska vara så liten som möjligt. Bland annat uppfyller vår inredning Svanens tuffa krav.

AVFALLSHANTERING

För att underlätta din sortering är samtliga bostäder utrustade med flera kärl för källsortering. I anslutning till din bostad ska det finnas goda möjligheter till vidare sortering men detta beror också på hanteringen i din specifika kommun.

DAGVATTEN

Vi arbetar i våra projekt med lokalt omhändertagande av dagvatten (såsom regnvatten och smältvatten), det är positivt om dagvattnet kan infiltreras i grundvattnet lokalt via vegetation, diken eller dammar.

MEKANISK FRÅNLUFTSVENTILATION (FX)

Effektiv värmeåtervinning används i din bostad. Genom att återvinna värme från inomhusluften sparas mycket energi.

VÄRMEPUMP (FVP)

En effektiv värmepump används i din bostad. Detta innebär att värmen från din bostad kan användas till att värma upp den kalla luften som kommer in och behovet av tillförd energi blir lågt.

SVANEN

Ditt hus är Svanenmärkt. Det innebär bland annat att du som kund hos oss får ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval.

Homes & Neighbourhoods

Energideklaration för er fastighet





Som ett led i att underlätta för er i den nya bostadsrättsföreningen, hjälper Bonava till att ta fram husets energideklaration

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att ta fram energideklarationen senast två år efter inflyttning. Vid en försäljning inom föreningen måste det finnas en energideklaration. För att underlätta för er i föreningen kommer Bonava att fram er första energideklaration som ni får senast sex månader efter inflyttning, utan extra kostnad för föreningen.

Energianvändningen som redovisas i energideklarationen påverkas delvis av byggnadens sammansättning (isoleringsgrad, täthet och energisystem), men också av hur ni som bor i huset lever (tappvarmvattenförbrukning, vädring, inomhustemperatur). Till grund för uppgifterna i energideklarationen kommer beräknade värden att användas. Beräkningarna baseras på värden för "normalt brukande" vilket innebär att den verkliga energiförbrukningen kan bli både högre och lägre än den beräknade.

När energideklarationen är genomförd och levererad ansvarar ni i bostadsrättsföreningen/fastighetsägaren för att den sätts upp på en väl synlig plats där samtliga boende kan ta del av den.

HUR GÅR DET TILL ATT GÖRA EN ENERGIDEKLARATION?

Bonava anlitar en oberoende certifierad energiexpert som genomför energideklarationen. Resultatet levereras till bostadsrättsföreningen i form av en utskrift från Boverket. Energideklarationen är giltig i tio år. www.bonava.se.

VARFÖR BEHÖVS EN ENERGIDEKLARATION?

Kravet på att energideklarera så gott som samtliga byggnader i Sverige kommer från ett EU-direktiv (2003). Syftet med direktivet är att minimera utsläppen av växthusgaser genom att påverka användningen av energi. Byggnader har identifierats som ett av de viktigaste områdena när det gäller möjligheten att minska energianvändningen.

Läs gärna mer om energideklarationer på Boverkets hemsida (www.boverket.se).

BONAVA

Inred med fokus på hållbarhet



Att välja möbler och inredning som är miljövänliga är inte lätt! Om du tänker på de här små sakerna när du väljer din inredning så gör du en aktiv insats för miljön och får en hälsosammare innemiljö.

Naturmaterial

Välj naturmaterial som massivt trä, bambu, lin, hampa och ull i så stor utsträckning som möjligt.

Miljömärkt

Välj produkter märkta med Svanen, EU-ecolabel, Fairtrade. Miljömärkta och ekologiska produkter och textilier har kontrollerats av tredje part, någon annan har gjort jobbet och säkerställt att produkten är bra för både människan och miljön.

Stoppning

Möbler med naturstoppning består av en kärna av rågstrå, tagel, naturgummi eller kokosfibrer. Sittfjädrarna är vanligen tillverkade i trä, överdraget av ekobomull, hampatyg eller lin. Rätt stoppning kan vara svårt att hitta. Klä gärna en begagnad möbel med naturliga textilmaterial.

Second hand

Att återanvända begagnade möbler är att vara miljövänlig på många sätt. Äldre möbler från 60-talet och bakåt brukar dessutom hålla hög kvalitet och bestå av naturliga material. Du kan säkert hitta den möbel du behöver på loppisar, antikhandlare - eller på nätet, auktionssajter och säljmarknader. Begagnade möbler släpper oftast ifrån sig färre ämnen än nya.

Kvalitet

Tänk kvalitet och design. En möbel som håller länge med avseende på kvalitet och design behåller du längre och får ett högre andrahandsvärde.

Materialval

Tänk på att undvika plastmaterial, syntet, regnskogsvirke (utemöbler), konstmaterial (exempelvis konstläder)

Drift, underhåll och skötsel



Foto: GettyImages

Under kommande flikar kan skötselråd, bruksanvisningar, garantier och protokoll från de olika leverantörerna samlas.

Utvändig skötsel 1

Målning 2

Innerväggar, tak och infästningstips 3

Trägolv och trappa 4

Fönster, dörrar och nycklar 5

Kakel, klinker och fönsterbänkar 6

Skåpsnickerier 7

Vitvaror 8

El 9

Värmepump 10

Värme 11

Blandare, badrumsinredning, golvbrunn och vattenlås 12

Ventilation 13

Utrymning och brandvarnare 14

Media 15

Sopsortering 16

Vinterunderhåll 17

Garantier och protokoll 18

Övrigt 19

20