

# Vem svarar för underhållet?

Nedan följer en tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar (26§ - 32§). Om du saknar något i listan, kontakta din styrelse.

Detalj i bostaden	Brfs ansvar	Ditt ansvar	Anmärkingar
<b>Balkong</b>			
Målning av golv och insidan på fronterna		X	
Vädringsställning och beslag		X	
Odlingslådor		X	
Målning av utsida tak, front och skärm	X		
Skötsel av tryckimpregnerat trä på skärmväggar vid entréer	X		
Skötsel av tryckimpregnerat trä på uteplatser		X	
<b>Ytterdörr</b>			
Invändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och ringklocka		X	
Namnskylt	X		
Tättningslist		X	
<b>Golv, väggar och tak i bostaden</b>			
Parkett, matta och klinker		X	
Ytskikt, tapeter, väv, målning eller annan ytbeläggning såsom väggmatta eller keramiska plattor med bakomliggande tätskikt i våtrum		X	
<b>Fönster och fönsterdörrar</b>			
Invändig målning samt mellan		X	

Detalj i bostaden	Brfs ansvar	Ditt ansvar	Anmärkningar
bågarna			
Yttre målning	X		
Fönsterglas		X	Medlemmarna är ansvariga för skador på fönsterglas som uppkommer både inifrån och utifrån.
Spanjolett inkl. handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk, persienner och markiser		X	
Vädringsfilter och tätningslister		X	
<b>VVS-artiklar</b>			
Badkar och tvättställ		X	
Duschväggar		X	
Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar		X	
Porslin och sits på WC-stol		X	
Vattenanslutning till WC-stol	X		
Diskbänk inkl. blandare		X	
Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur	(X)	X	Inne i bostaden ansvarar medlemmen. Föreningen ansvarar för alla dolda ledningar.
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl. avloppsrensning	(X)	X	Inne i bostaden ansvarar medlemmen.
Tvättmaskin och torkutrustning		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X	(X)	Medlemmen ansvarar för målning av radiatorer.
Ventilationsdon	X		
Ventilationsfilter i lägenheten		X	Medlemmen ansvarar för byte och rengöring av filter.
<b>Köksutrustning</b>			
Vitvaror		X	
Kökssnickerier		X	



Detalj i bostaden	Brfs ansvar	Ditt ansvar	Anmärkningar
Spisfläkt		X	
<b>Förråd och garage</b>			
Förråd tillhörande bostaden		X	Beträffande golv, väggar, tak och inredning i förråd och garage gäller samma regler som för bostaden
Avskiljande nätvägg i förråd	X		
<b>Elartiklar</b>			
Elcentralen och ledningar fram till denna	X		
Övriga ledningar		X	
Strömbrytare, vägguttag och all fast belysning		X	
<b>Övrigt</b>			
Inredningssnickerier såsom trösklar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla och gardinstänger		X	
Innerdörrar		X	
Beslag		X	

# Trivsel och yttre miljö

*Ett omfattande arbete är nedlagt på att ge området en enhetlig och trevlig karaktär. Alla boende kan hjälpas åt för att bevara trivseln och exteriören.*

## **Tänk på dina grannar**

Viss hänsyn behövs i ett bostadsområde där många ska leva och samsas. Dämpa därför ljudet från exempelvis TV och radio framförallt tidigt på morgonen, sent på kvällen och under natten. Tänk också på grannarna om du har gäster hemma eller spelar instrument.

## **Mata inte fåglar**

Tänk på att inte lägga ut mat till fåglar på balkongen eller fönsterblecket. Fåglarna är vackra att se på, men tyvärr skräpar de ner en hel del. De tappar även mat, som sedan lockar råttor och möss till huset.

## **Trapphus**

Parkera inte barnvagnar eller cyklar ute i trapphuset eftersom detta kan försvåra utrymning och förhindra framkomlighet. Barnvagnsrum och cykelrum finns.

## **Levande balkong och uteplats**

För att göra balkongen eller uteplatsen lite extra trevlig är det många som vill sätta upp ett balkongskydd eller en markis. Tänk på att markiserna endast kan fästas där det är förberett för detta, kontakta din styrelse för mer information. Det krävs beslut från styrelsen innan de sätts upp, läs mer i din Skötselplan som du erhåller vid inflyttning.

För att glasa in en balkong krävs styrelsens godkännande samt bygglov. Uteplatser i markplan kan inte glasas in.

Vill du sätta upp blomlådor så gör det på insidan av balkongen, det är säkrast så. Vädra kläder eller hänga tvätt kan man göra på balkongen, men inte piska eller skaka mattor då dammet kan flyga in i någon annans lägenhet. Många människor är allergiker eller astmatiker och får kraftiga besvär av rök. Undvik därför att röka och grilla på din balkong eller uteplats eftersom röken kan sugas in i lägenheten ovanför.





# 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. Instruktioner för komponenter i värme- och vattensystemet som radiatorer, termostater och badrumsporslin finns i din Skötselpärm som du erhåller vid inflyttning.

## Uppvärmning

Huset har en central frånluftsvärmepump. Frånluften från lägenheterna passerar genom en värmeväxlare som är ansluten till en värmepump. I systemet tas alltså husets varma frånluft tillvara och används för att värma vatten till radiatorkretsen och tappvarmvatten. Härifrån leds uppvärmt vatten ut till respektive lägenhet och husets radiatorkrets. När den återvunna värmen inte räcker till kompletteras systemet med fjärrvärme.

Temperaturen på vattnet som leds fram till radiatorena beror på temperaturen utomhus och systemet är inställt på att ge en temperatur på cirka 21° C.

## Kalla radiatorer

Är radiator kall, trots att termostatventilen är öppen och rummet fortfarande känns kallt, beror det troligtvis på luft i systemet. Vid uppvärmning av kallt vatten frigörs syre. Ibland måste man därför tömma radiatorena på överflödigt luft så att inte vattencirkulationen i systemet hindras. Det kallas att man luftar radiatorena. Om alla boende i ett flerbostadshus luftar sina radiatorer på samma gång, kommer mängden vatten i systemet att minska kraftigt och vattennivån, främst i de översta lägenheterna, sjunka ordentligt med kalla radiatorer och störande brusljud som följd.

## Gemensam luftning

Luftning bör ske i samråd med fastighetsskötaren så att denne kan svara för påfyllning av vatten i värmesystemet. När vatten fylls på tillförs återigen en mängd syresatt vatten, vilket i sin tur innebär att det efter ett tag är dags för en luftning igen. Vid nyinstallation av ett värmesystem kan det ta flera månader, eller en hel (kall) vinter innan man blivit av med oönskad luft.

## Felanmäl vid luft i systemet

Under garantitiden bör man i första hand kontakta JM:s felanmälan om man misstänker att det är luft i en radiator.

## Individuell varmvattenmätning

Huset har mätare installerade till varje lägenhet för att mäta varmvattenförbrukningen. Varmvattnet debiteras respektive bostadsrättsinnehavare relaterat till uppmätt förbrukning. Kontakta din styrelse för mer information om hur debitering sker i din förening.



# Ventilation

Ventilationssystemet är ett mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning, ett så kallat FX-system. En frånluftsflykt suger ut luften från bostaden via frånluftsdon i badrum, wc, klk, förråd och kök. Frisk ersättningsluft tas in via tilluftsdon i yttervägg bakom radiatorerna i sovrum och vardagsrum. Från tilluftsdonet går en ljuddämpad kanal genom ytterväggen till ett fasadgaller på husets utsida. Fasadgallret kan vara synligt eller dolt under fönsterbläcket. Radiatorerna förvärmer den kalla uteluften när lägenheten har värmebehov.

Den varma frånluften tas till vara i en värmeväxlare som tillsammans med en centralt placerad värmepump återvinner frånluftens värme och använder den till uppvärmning av tappvarmvatten och vatten till radiatorkretsen.

Samtliga don 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.

## **Kondens på energifönster**

Fönster med god isoleringsförmåga (lågt U<sub>p</sub>-värde) kan efter klara nätter få kondens på ytterutans 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 nedre kant och 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.

Mer information om ventilationssystemet och filterbyte finns i din Skötselpärm som du erhåller vid inflyttning.

# Gemensamma utrymmen

I en bostadsrättsförening finns det gott om gemensamma utrymmen såsom trappor, entréer och cykelrum. De gemensamma lokalerna är en värdefull tillgång och tillhör alla boende i fastigheten och alla har lika stor rätt att vistas där.

## Entré och trapphus

Entré, trapphus och gångvägar ska vara fria från lösa och skrymmande föremål. Det underlättar framkomligheten för boende och städpersonal samt för ambulanspersonal och brandmän vid en eventuell utryckning.

Förvaringsutrymme för barnvagnar finns på entréplan i trapphusen.

Förråd för cyklar finns i komplementsbyggnader.

Soprum finns i komplementsbyggnad.

## Förråd

Varje bostad har ett eget förråd i lägenheten alternativt ett förråd i komplementsbyggnad. I de fall lägenheten har förråd i lägenheten så finns det även ett mindre förråd i komplementsbyggnaderna. Förrådsrummen ska vara låsta även om de inte används. Undvik att ha saker direkt på golvet i förrådet i komplementsbyggnaderna eftersom det kan vara en fuktig miljö.



## Parkering

Totalt finns det 91 parkeringsplatser, varav 49 platser med motorvärmarruttag finns i carport, 16 öppna platser med motorvärmare och 26 öppna platser varav 10 är besöksparkeringar.

Om fler boende i huset önskar parkeringsplats än antalet p-platser ordnar styrelsen en kölista. Besöksparkeringar som tillhör bostadsrättsföreningen finns.



# TV, telefon och dator

JM har ett avtal med Telia om installation av bredband i din bostad. Bredbandsnätet består av en fiberkabel med så kallad Triple Play-funktion som levererar digitaltv, bredbandstelefontjänst och Internetanslutning.

Följande ingår:

- Två digitalboxar till tv
- Abonnemang och telefonomvandlare samt telefonfördelare som möjliggör upp till fyra telefoner till samma telefonnummer
- Internetanslutningen med en hastighet på 10 Mbit per sekund och till den ingår antivirusfunktion, brandvägg och 500 MB lagringsutrymme på Telias server. (Om du önskar fler än en dator i bostaden behövs en router vilket inte ingår i IT-skåpet. På marknaden finns olika routrar beroende på om du önskar trådlöst eller fast anslutning.)

Allt som ingår i IT-skåpet tillhör föreningen och ska alltså vara kvar i lägenheten om du flyttar.

## JMs IT-skåp

I de flesta bostäderna finns IT-skåpet placerad i klädkammaren eller i hallen bredvid elcentralen. I IT-skåpet finns en panel med numrerade uttag, en så kallad patchpanel. I din patchpanel bestämmer du själv vilken funktion multimediantagarna i respektive rum ska ha.

När du flyttar in så är vissa uttag i sovrum, vardagsrum och kök redan aktiverade enligt information på insidan av IT-skåpet, men du kan alltså flytta och ändra fritt till andra uttag.

Mer information finns i din Skötselpärm som du erhåller vid inflyttning.

