

KV TJÄRLEKEN

Brf Tjäran



Innehåll

Välkommen till Brf Tjäran	3
Garantier och övriga trygghetsåtgärder	4
Gemensamma platser och utrymmen	5
Nycklar och post	6
El	7
Värme, vatten och ventilation	8
TV, telefoni och bredband	9
Yttre miljö	10
Vanliga frågor, funderingar och tips	11
Energisparande tips	12
Områdeskarta	13

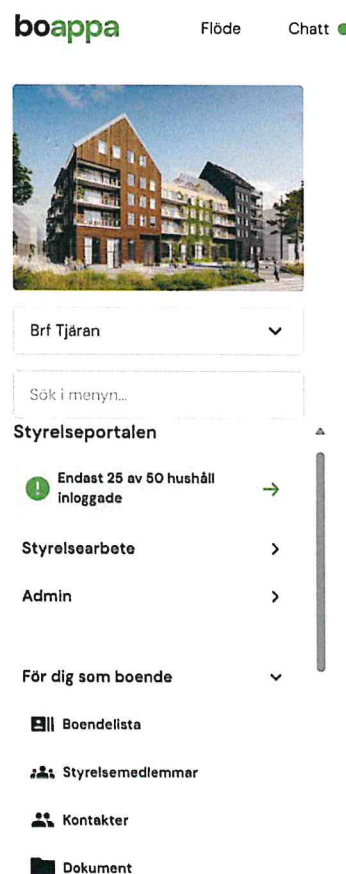
Välkommen till Brf Tjärnan!

Vi på Wästbygg hoppas att du kommer att få många fina stunder i ditt nya hem och att du kommer att trivas i Brf Tjärnan.

Från vår sida har vi gjort vårt bästa för att bygga och skapa ett smakfullt och trivsamt hem. Vi har genomgående valt en hög kvalitet på såväl material som utförande i både stort och smått och vill betona vår omsorg om dig som lägenhetsköpare. Vårt mål är att ditt hem ska vara en plats där hela livet ryms under dagarna och där du sover gott om nätterna. Kort och gott en plats där du trivs, både nu och i framtiden.

Säkert vet du redan en hel del om din nya bostad men mycket är antagligen också okänt. Tanken är att denna information skall bidra till att göra ditt boende enkelt och trivsamt.

Vi har valt att även samla all dokumentation digitalt i appen Boappa, välkomstfoldern hittar ni där.



Garantier och övriga trygghetsåtgärder

Besiktning

När huset är färdigbyggt, men innan inflyttning sker, görs en slutbesiktning. Då bedömer en opartisk besiktningsman om allt är utfört enligt det avtal som finns mellan bostadsrättsföreningen och Wästbygg. Inför tillträdet sker också en genomgång tillsammans med besiktningsmannen.

Garantitid 5 år

Eftersom det kan finnas fel som inte upptäcks förrän det gått en tid finns också en garantitid på fem år. Den inleds efter att slutbesiktningen godkänts.

Ev. brister som du upptäcker efter inflyttning skall anmälas inom 6 månader till Sweax som är er tekniska förvaltare. Dessa punkter dokumenteras och samlas ihop till en 6 månaders-syn som utförs av en oberoende besiktningsman.

Under garantitiden ska allvarliga fel åtgärdas snarast möjligt. Fel av enklare karaktär, och som inte ger bostadsrättshavaren några direkta problem i boendet, samlas ihop och åtgärdas vid ett och samma tillfälle. Detta sker antingen i samband med 6-månaders synen eller den uppföljande besiktning som görs två år efter slutbesiktningen.

Efter fem år, vid garantitidens slut, görs vid behov en garantibesiktning. Därefter är garantiåtagandet avslutat från byggentreprenörens sida.

Egna installationer

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

Brandskydd

I lägenheterna finns brandvarnare med batteritid i ca 8-10 år. Skapa gärna en rutin att testa brandvarnaren årligen.

Hemförsäkring

För ett komplett försäkringsskydd i en bostadsrättslägenhet krävs både en hemförsäkring och en bostadsrättstilläggsförsäkring.

Hemförsäkringen tecknar du själv med valfritt försäkringsbolag. Vi har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Du behöver därför inte teckna tillägget privat utan endast en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg.

Dessutom finns en separat tecknad fastighetsförsäkring. Denna ansvarar föreningens styrelse för och den täcker skador på fastigheten som inte vållats av en enskild medlem.

Skötselanvisningar

Till material och produkter följer skötselanvisningar. I dessa finns information som hjälper dig att hålla bostaden i samma fina skick som när du flyttade in. Du hittar dessa i appen **boappa**.

Barnsäkerhetsspärrar

Barnsäkerhetsspärrar i kök är obligatoriska i nybyggda bostäder och krävs för godkännande vid slutbesiktningen. Har du inte behov av dessa kan du enkelt montera bort dem eller bara koppla bort funktionen för eventuellt framtida behov.

Vid vattenläcka

Om bostaden råkar ut för en vattenläcka ska du omgående stänga av vattnet. Ta reda på var avstängningsventilerna är placerade så att du snabbt kan stänga av vattnet vid läckage.

Felanmälan/Jour

Vid fel i din bostad anmäler du detta till fastighetsförvaltningen. Vid akuta fel såsom t.ex. vattenläcka, som upptäcks utanför förvaltarens kontorstid så finns det också en Jourtjänst att tillgå.

Även anmälan av garantifel och ev brister som du önskar ta upp vid 6-månaderssynen anmäls till fastighetsförvaltaren, se kontaktuppgifter i Boappa.

Gemensamma platser och utrymmen

Inom fastigheten finns flera gemensamma utrymmen. I fastighetsförråd delas utrymmet med andra. Det innebär naturligtvis att hänsyn måste tas så att alla verkligen kan använda dem. Vi hoppas att de lokaler som finns ska vara en stor tillgång för dig i ditt boende.

Bostadsförråd

Varje lägenhet har förråd, antingen inom lägenheten, inom fastigheten eller båda delar.

Sophantering

Fastigheten är ansluten till sopsug för att slänga hushållsavfall dvs matavfall och restavfall. Grovsopor får du inte lämna i sopsugen utan du får själv ombesörja att det körs till närmaste återvinningsstation. För mer info se hemsida eller separat avfallsguide från Norrtälje Vatten och Avfall.



Grovsopor får du inte lämna i sopsugsnedkasten! Du får själv ombesörja att grovsopor körs till närmaste återvinningsstation.

Takterrass med växthus

På taket mot Hamnpromenaden har Kv Tjärleken en stor, gemensam takterrass. Där finns ett växthus och fina utomhusytor. Ni får gemensamt i föreningen bestämma hur ni vill nyttja dessa ytor så att alla i föreningen kan dra fördel av det fina läget och njuta av terrassen.

Innergård

På innergården finns stenbelagda gångytor, rabatter och gräsytor. Här finns rum för alla och genom växtlighet, avkopplingsyta i pergola och plats för lek är det en lugn och mysig oas som kan delas av flera generationer samtidigt.

Co-workingrum / Övernattningslägenhet

I den lägenhet som färdigställts med plats för arbetsytor finns även utrymme för fler användningsområden. Kanske en mötesplats när styrelsen sammanträder, trädgårdsföreningen, båtentusiasterna eller nyttja som gästlägenhet. Ni använder lägenheten för ändamål som tjänar er förenings intressen såklart. Det finns ett kökspentry samt wc med dusch och givetvis uttag för bredband.

Fria utrymningsvägar

Det är förbjudet att blockera utrymningsvägar såsom trappor, entréer, och gångvägar med cyklar, barnvagnar, pulkor och andra skrymmande föremål. Framkomligheten skall vara god för fastighetsskötare samt för ambulanspersonal och brandmän vid en eventuell olycka. Ur brand- och stöldsypunkt skall dörrar till garage och förråd hållas låsta.

Garageplatser

Inom fastigheten finns ett gemensamt garage med parkeringar. Se ritning över garaget i Boappa. Önskar ni efter inflyttning hyra fler platser eller vill byta till el eller annat så kontaktar ni er Ekonomiska förvaltare Simpleko. De ansvarar för köhantering och p-plats avtalen för er förening.

Cykelparkeringar

Cykelparkeringar/laddare finns i garage och på innergård, se ritning.



Mobilitet

Inom fastigheten finns en gemensam bil- och cykelpool. För närvarande finns en El-bil som kan bokas och nyttjas mot en mindre kostnad, el-Cyklar och el-Lådcyklar finns och ägs av föreningen. För mer information om bokning se Boappa.



Förvara inte stöldbegärlig egendom i allmänna olåsta utrymmen. Vid stöld kan det äventyra möjligheten att få ersättning från försäkringsbolaget.

Nycklar och post

Till lägenheten finns det 3 bostadsnycklar och 3 taggar. Nycklar och taggar kvitteras ut i samband med inflyttning. Dessa går inte att kopiera själv utan behöver du extra nycklar så är du välkommen att ta kontakt med styrelsen. För närvarande kontaktar ni anette.lindberg@wastbygg.se

Nyckel/Tagg	Används till
Bostadsnyckel	Till lägenhetsdörr
Taggar	Port, garage, gemensamma utrymmen
Postfacksnyckel	Postfacket
Tagg till sopsug	Sopsug tillhörande ert trapphus, se områdeskarta



Dessutom finns det:

Fastighetsskötarnyckel Styrelsen och Fastighetsförvaltare Sweax

Låsinstruktion

När du skall låsa din ytterdörr behöver du först lyfta upp handtaget så att hakregeln griper fast i slutblecket och sedan vrida om nyckeln.



Det finns ingen huvudnyckel till lägenheterna. Vid service eller felåtgärder kan låset ställas i Serviceläge, se instruktion om hur du gör i Boappa!

Posthantering

Brev delas ut i era respektive postfack, bredvid er bostadsdörr finns en tidningshållare för morgontidning eller mindre paket.

El, värme, vatten och ventilation

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

Förbrukning av hushållsel och vatten mäts individuellt och debiteras utifrån verklig förbrukning.

Hushållsel

Varje lägenhet har sin egen el-mätare men föreningen har ett kollektivt avtal med en el-leverantör, föreningen kan själva välja att byta till annan elleverantör.

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

I elcentralen sitter en jordfelsbrytare som har till uppgift att bryta strömmen om det uppstår ett jordfel i någon elektrisk apparat, som därmed riskerar att bli strömförande. Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytaren.

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

Ta alltid reda på orsaken till att jordfelsbrytaren slagit till innan du återställer den. Kontakta fackman om du inte själv kan hitta felet. Att använda en elapparat med jordfel kan vara förenat med direkt livsfara!

Jordfelsbrytaren återställs via en brytare i elcentralen.

Värme

Lägenheterna är utrustade med radiatorer för vattenburen värme och i badrummet finns komfortvärme/golvvärme i elburna golvslingar.

Du som har komfortgolvvärme i badrummet slipper känslan av ett kallt klinkergolv. Tänk på att om du stänger av värmen under sommarhalvåret så spar du energi.

Vatten

Varje lägenhet har en egen vattenmätare. Det innebär att du bara betalar för den mängd vatten som du själv använder.

Disk- och tvättmaskin som installerats under byggtiden är anslutna av en fackman till vatten- och avloppssystemet. Byts utrustning ut är det viktigt att de nya maskinerna ansluts av en behörig person för att garantier och försäkringar ska gälla.

Kontrollera redan vid inflyttningen var avstängningsventilerna för vattnet är placerade så att du snabbt kan stänga dessa vid ett vattenläckage för att undvika en större vattenskada.

Ventilation

Tilluft till bostaden kommer i tilluftsventilerna. Ändra inte inställningen av luftdonen då det kan rubba ventilationssystemets funktion. Donen behöver dock rengöras enligt skötselanvisningar.

Kondens på energifönster

Fönster med god isoleringsförmåga (lågt U-värde) kan efter klara nätter få kondens på ytterrutans utsida. Orsaken till detta är att glasets utsida ibland blir kallare än uteluften, på samma sätt som framrutan på en bil kan få rimfrost.

Kondensen brukar i normala fall begränsas till fönstrets nederkant och bara uppträda under tidiga morgontimmar, framförallt under hösten. Sådan kondens är normal och helt ofarlig och ger inte upphov till skador på fönstret, utan visar snarare att det fungerar. Kondensen brukar försvinna så snart uteluften blir varmare.

Matlagning

Er köksfläkt är en utdragbar list ovanför spishällen. Ni drar ut den och trycker på knappen på ovansidan för att öppna spjället.

Motor till fläkt och ventilationssystemet sitter inte i ert köksskåp utan i teknikrummet så ljudet är i princip obefintligt. Fettfiltret i spiskåpan måste rengöras med jämna mellanrum för att luftflödet inte skall försämrast. Ta ur filtret och lägg i varmt vatten med diskmedel och bikarbonat eller kör det i diskmaskinen.



TV, telefoni och bredband

Din bostad har ett system med flexibla vägguttag i fler rum. Uttagen är universella, vilket innebär att du kan välja att du vill ha en tv, telefon eller dator i respektive uttag. Allt går i samma kabelsystem, vilket ger dig möjligheten att utnyttja uttagen i rummen till det som passar dig bäst. Du använder samma kontakt till allt och bestämmer i din lägenhetscentral vad uttagen skall användas till. Lägenhetscentralen finns i hallen eller köket. Bredband bokas genom GlobalConnect och på deras hemsida finns instruktioner samt valmöjligheter, de flesta leverantörer finns representerade där. Läs mer i boappa där finns också en länk direkt till GlobalConnects beställningssida.



Nya tekniska lösningar har små egenheter. Du kan behöva starta om en digitalbox för tv eller telefoni. Det är det första att testa om något blir fel. Annars kontakta din leverantör.



Yttre miljö

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn, markiser eller att måla ytor på plank, räcken eller fasader. När den egna styrelsen (boendestyrelse) har tillträtt och tagit över driften av föreningen kan ni gemensamt besluta om vad som skall gälla för er förening. Ni vill kanske hålla saker inom en viss färgskala, söka bygglov för att glasa in balkonger, sätta upp markiser eller annat trevligt.

Tänk på att garantitiderna på exempelvis fasader kan hävas om vissa större infästningar görs.

Alla yttre förändringar av din bostad får endast ske efter att skriftligt godkännande från styrelsen inhämtats.

Blomsterlådor är jättevackert men också väldigt farligt för de som befinner sig under om de skulle råka falla ner. Det är enligt lag inte tillåtet att hänga blomsterlådor på utsidan men man får hänga dem inåt.

Vanliga frågor, funderingar och tips

Trägolven lever med årstiderna

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

Sprickor i vägg- och takvinklar

Det är naturligt att sprickor förekommer i vägg- och takvinklar under den första tiden. Det tar ett tag innan huset har sitt eget klimat och all byggfukt har torkat ut. Dessa sprickor åtgärdas normalt vid 2-årsbesiktningen.

Vatten rinner ut under duschdörrarna i badrummet

Då badrumsgolven byggs med fall så är det svårt att få duschdörrarna att sluta helt tätt mot golv. Det är därför normalt att vatten från duschen kommer ut på golvet utanför. Kontrollera att din gummilist ligger tillräckligt nära golvet.

Helintegrerad diskmaskin

Om du öppnar diskmaskinluckan innan disken har svalnat helt är det viktigt att luckan öppnas helt. Detta för att ångan som finns i maskinen annars skadar snickerierna.

FÖRVALTARE för Bostadsrättsföreningen Tjären

Teknisk förvaltare (Felanmälan, drift, skötsel) - Sweax
info@sweax.se

Ekonomisk förvaltare (Avgift, register, p-plats) - Simpleko
info@simpleko.se

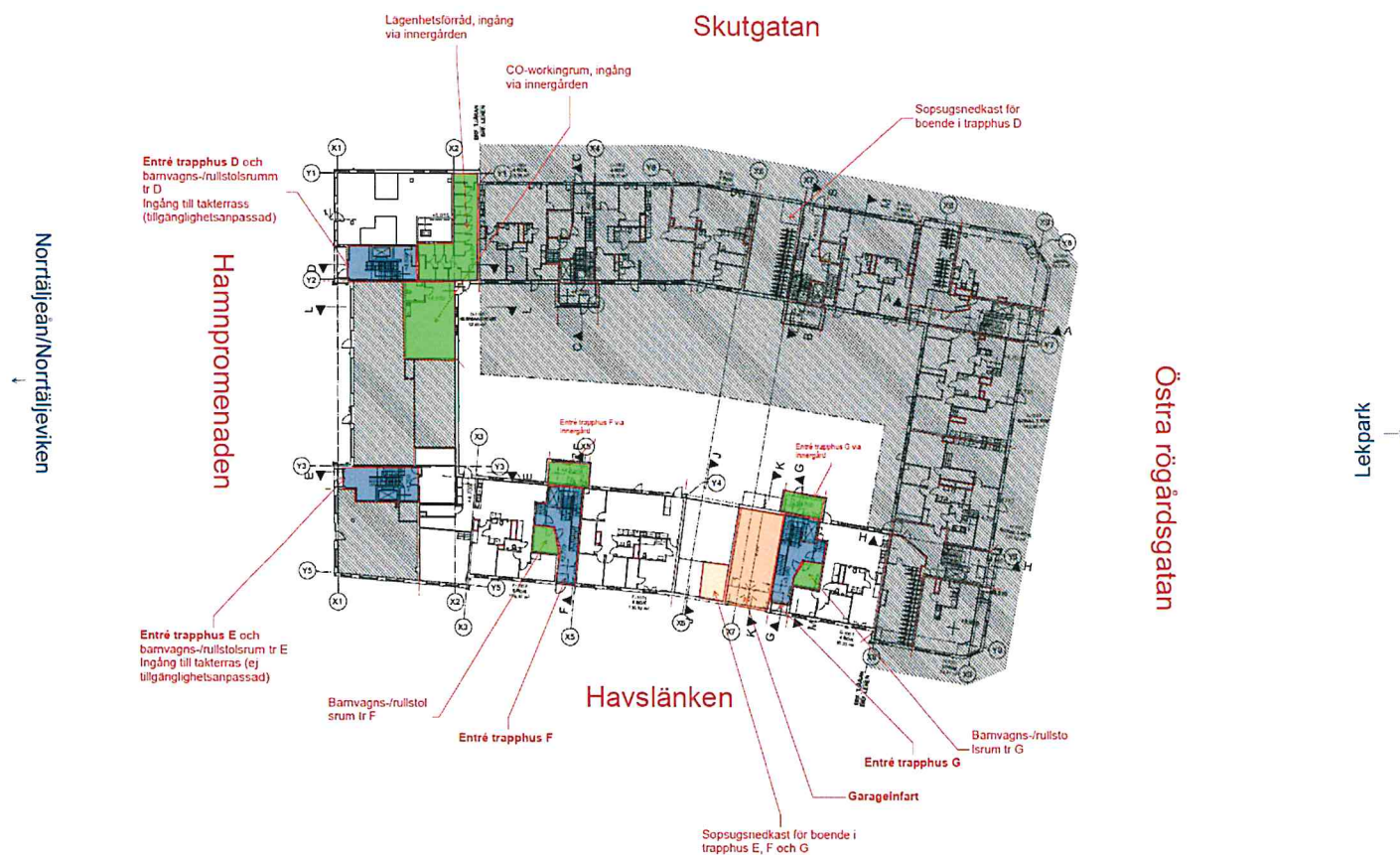
Spara energi!

Här kommer några tips och råd över hur du kan minska ditt elberoende och såväl minska dina utgifter som hjälpa till att rädda miljön. Idag är det inte bara elkostnaderna som sådana som stigit utan också medvetandet om att vi inte bör förbruka mer energi än vad som är absolut nödvändigt.

Så vad kan man som privatperson göra för att bidra till minskad energiåtgång och därmed hjälpa såväl naturen som sin egen plånbok?

- ✓ **Installera låg-energilampor i ditt hem**
Det är säkert många av er som redan gjort detta, men för den som inte redan köpt sig låg-energilampor, gör det. Det sparar rejält med energi om du t.ex. har 15-20 lampor i ditt hem. 11 watt räcker gott och väl till att ge samma upplevda ljus som en vanlig 60 wattslampa. Lamporna håller dessutom mycket längre.
- ✓ **Kyl och frys**
Du kanske inte har tänkt på det, men en av de största elbovarna i moderna hem är kylan och framför allt frysen. Det du kan göra redan idag är att se till att du inte har frysen på max om du absolut inte måste det. Frysen ska hålla -18°C och kylan mellan 5-7°C. Inte lägre, det är onödigt att för en normal kyl och frys att hålla lägre temperatur än så. För varje grad du sänker temperaturen i skåpen ökar energiförbrukningen med cirka 5 procent.
- ✓ **Kör inte torktumlaren om du inte absolut behöver det**
Torktumlare är, näst efter Air Condition, den vanligtvis allra största energitjuven i ett hem (då den körs). Försök dra ner på användandet av torktumlaren och torkskåp så mycket det går.
- ✓ **Vädra kort och effektivt**
Vädrar kort stund och gärna med tvärdrag, så byts inneluften snabbt ut. Väggar, golv och tak kommer att förbli varma och den nya friska luften värms upp snabbt. Vädrar du däremot så länge att väggar, tak och golv hinner kylas av, tar det både längre tid och går åt betydligt mer energi för att värma upp rummet igen.
- ✓ **Koka vatten med vattenkokare**
Använd vattenkokare! Den förbrukar lägre energi än traditionell uppkokning med kastrull. Vattnet kokar upp mycket snabbare, såväl energiförbrukning som miljöpåverkan blir lägre. Dessutom sparar du en slant på köpet.
- ✓ **Stäng av alla elektriska prylar på natten**
Datorn, TV-apparaterna. Alla står de stand-by under natten. Att stå stand-by betyder att de drar ström. Ofta tror man att stand-by läge medför ett avsevärt mindre energi-utnyttjande, men det kan ibland vara mycket lite som skiljer i strömnyttjande. Se till att slå av så mycket du kan, så fort du inte använder dem.
- ✓ **Använd vatten sparsamt**
Diska inte under rinnande stråle och duscha inte längre än nödvändigt. Se över kranar och kontrollera toaletten så att inte dom står och droppar eller rinner i onödan.
- ✓ **Utnyttja solljuset så mycket du kan**
Slutligen ett tips som på vinterhalvåret kan te sig svårt men som ändå bör poängteras. Försök dra nytta av den tiden solen är framme genom att se till att ha alla gardiner och persienner uppdagna så att solljuset hittar in och kan hjälpa till att värma din lägenhet.

Orienteringskarta Brf Tjärn



Guide Brf Tjärn 2024-09-03