

Välkommen hem

Pärmens innehåll och användning

Kontakter

Vid akut skada

Kontaktuppgifter

Felanmälan av vitvaror och hushållsapparater

Leverantörer

Att bo i bostadsrätt

Om ägande, medbestämmande och styrelse

Bostadsrättstillägg

Gemensamma utrymmen

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

Bostadsrättsinnehavarens åtaganden och ansvar

Tillträdet, åtgärdsplan och sexmånadersregeln

Reparation och underhåll

Exempel på Bostadsgarantins Mönsterstadgar

Vem ansvarar för vad?

NCC:s åtaganden och ansvar

Slutbesiktning, garantitid och garantibesiktning

Ansvarstid och förvaltningsansvar

Hantering av mindre problem

Snabbguide – felsökningslista

Tips och råd

Bostadsbeskrivning

Rumsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Planritning

Energi och miljö

Energispartips

Miljöinformation – En *aktiv* insats för framtiden

Energideklaration och klimatdeklaration

Drift, underhåll och skötsel

Skötselråd, bruksanvisningar, garantier och protokoll

Övrigt

Välkommen hem!

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
NCC Boende

Kontakter

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.



Foto: Sini Pernanen

Vid akut skada

VATTENSKADA

Om du upptäcker en vattenskada ska du:

1. Kontakta fastighetsskötaren under vardagar och jouren på kvällstid och helger.
2. Meddela styrelsen som kontaktar föreningens försäkringsbolag samt NCC Boende Kundtjänst.
3. Vid eventuell skada på lösöre, kontakta ditt försäkringsbolag.

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 UN DAN 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 NCC Boende Kundtjänst för åtgärd.

- 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 Kundtjänst. Se felanmälan av vitvaror och hushållsapparater, där beskrivs var du hittar dessa nummer. 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."

Kontaktuppgifter

NCC BOENDE KUNDTJÄNST

Kontakt: 020-28 28 28, e-post: kundtjanst.vast@ncc.se
www.ncc.se/boende

FASTIGHETSSKÖTARE: NordicLife Förvaltning

Kontakt: tfn, 031 - 704 45 20, e-post: support@nordicliffe.se
www.nordicliffe.se

EKONOMISK FÖRVALTNING: Revisorsringen AB

Kontakt: tfn, 031-709 85 90, e-post: info@revisorsringen.se
www.revisorsringen.se

TV/TELEFON/BREDBAND: Sappa / Svenska Stadsnät

Kontakt: tfn, 031-774 10 40, e-post: hej@sappa.se
www.sappa.se

Kontakt: tfn, 0418-44 66 90, e-post:
info@svenskastadsnat.se
www.svenskastadsnat.se/molndal

MILJÖSTATION: Mölndals Stad, Tekniska förvaltningen

Kontakt: tfn, 031-315 15 80, e-post: tekniska@molndal.se
www.molndal.se

HISS: KONE Aktiebolag

Kontakt: tfn, 08-752 35 00, e-post: kundcenter@kone.com
www.kone.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 ugnsluckan eller på sockelns framkant under värmeskåpet. Spänning 230/400 V.
Fläktar	Under flätkåpan eller under fettfiltret.
Mikrovågsugn	På höger kant innanför ugnsluckan eller på baksidan av mikrovågsugnen.
Kalla produkter	
Kyl/sval/frys-skåp	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	
Centralsugare	Under produkten.
Små apparater	Under produkten.

Leverantörer

Vid reklimationsärenden under garantitiden (fem år från slutbesiktningsdatum) ska du kontakta NCC Boende Kundtjänst.

PRODUKT A-Ö	LEVERANTÖR	TELEFON	WEBBPLATS
Badrumsinredning (WC-stol, kommod, duschväggar, badkar)	Svedbergs i Dalstorp AB	0321-533 057	www.svedbergs.se
Blandare (kök och våtrum)	Hansgrohe AB	040-51 91 50	www.hansgrohe.se
Elinstallation	Electro-Team AB	0707-107530	
Entrédörrar	Robust Ståldörrar AB	0590-187 00	www.robustdorrar.se
Fogning (mjukfogar)	Onsala Glasmästeri	0300-27985	www.onsalaglas.se
Fönster, fönsterdörrar	Elitfönster AB	010-4514000	www.elitfonster.se
Fönsterbänkar av natursten	Kungälv's Natursten AB	0303-226605	www.kungalvsnatursten.se
Garderober (med eller utan skjutdörrar)	Marbodal AB	0502-17000	www.marbodal.se
Innerdörrar	Swedoor AB	042-66000	www.swedoor.se
Kakel och klinker (leverantör, material)	Kakeldax	031-7197899	www.kakeldaxgruppen.se
Köksskåpsnickerier	Marbodal AB	0502-17000	www.marbodal.se
Lås, handtag, beslag entrédörrar	Byggbeslag	031-7420850	www.byggbeslag.se
Lås, handtag, beslag innerdörrar	Byggbeslag	031-7420850	www.byggbeslag.se
Målning	Penselbröderna	0705-845348	
Parkettgolv	NCC Supply	08-58558500	
Plattsättning (kakel och klinker)	Mtb Plattsättning AB	0705-204971	
Skärmväggar (uteplats/balkong)	Alnova Balkongsystem AB	031-891863	
Rörinstallation	Öckerö rör AB	031-965805	

PRODUKT A-Ö	LEVERANTÖR	TELEFON	WEBBPLATS
Vitvaror	Electrolux Hemprodukter AB	08-738 60 00	www.electrolux.se
Ytbehandlade trälistor	Une-Produkter AB	0247-14059	www.uneprodukter.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.

Om ägande, medbestämmande och styrelse

NI ÄGER HUSET 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 huset du bor i – lägenheterna, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö.

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH NYTTJANDERÄTT

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köpt en bostadsrätt har du inte köpt en fysisk lägenhet, 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 NCC 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

Föreningen har 36 st markparkeringsplatser. Alla lägenheter är garanterade en parkeringsplats. Är du intresserad av en parkeringsplats ska du kontakta styrelsen. Det finns även 4 st besöksparkeringsplatser inom föreningens mark. Dessa parkeringsplatser är gemensamma med Brf Kallblodet.

FÖRRÅD

Till varje lägenhet finns ett källarförråd. Din förrådsdörr är märkt med ditt lägenhetsnummer. Föremål som är klassade som brandfarliga eller explosiva varor får inte förvaras i källarförråd. Det är ditt ansvar att ha ett bra lås till ditt förråd.

SOPHANTERING

I föreningens miljöhus kan du lämna tidningar och förpackningsmaterial i papper, plast och metall m.m. för återvinning (omfattningen på återvinningen kan ändras av föreningens styrelse).

NYCKLAR

Om reparationer eller andra åtgärder skall utföras i din bostad kan du låsa din lägenhetsdörr i läge ”klockan tio i”. Då kommer fastighetsskötaren in med servicenyckel. Om du behöver komplettera med fler nycklar till din lägenhet, kontakta styrelsen.

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.

ANLÄGGNINGAR

Inom föreningen finns en lekplats och en boulebana. Tillsammans med dina grannar kan du se till att de hålls rena och fina.

BARNVAGNSRUM / RULLSTOLSRUM

I källarplanet finns ett barnvagns- och rullstolsrum. Här kan du förvara barnvagnar och rullstolar.

CYKELRUM

I källarplanet finns ett cykelrum. Det finns också möjlighet till cykelparkering på gården.

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

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, diskbank i plåt, vitvaror, bänkskiva, keramikhåll, 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 NCC Boende Kundtjänst inom sex månader från slutbesiktningsdatumet.

NCC sammanställer dina anmälningar och överlämnar dem till besiktningsmannen som sedan gör en slutlig bedömning vid garantibesiktningen. Den sker två år efter slutbesiktningen.

I en nybyggd bostad kan det bli torksprickor i till exempel vägghörn, takvinklar med mera i samband med att huset "sätter sig". Därför väntar besiktningsmannen med att bedöma den typen av fel till garantibesiktningen. Uppstår det fel som är mycket störande i boendet, gör NCC 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.

Exempel på Bostadsgarantins Mönsterstadgar

I Bostadsgaranti mönsterstadgar sägs i 32 § följande:

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av:
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv, är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Vem ansvarar för vad? (*standardexempel*)

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDLEMS ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
Köksutrustning		*	
Diskmaskin		*	
Diskbänksbeslag		*	
Kyl, frys- och svalskåp		*	
Spis		*	
Ugn och mikrovågsugn		*	
Köksfläkt		*	Föreningen ansvarar om fläkten ingår i husets ventilationssystem.
VVS-artiklar			
Avloppsledning	*		Medlem ansvarar för målningen.
Badkar		*	
Blandare, dusch/slang, vattenlås, bottenventil och packningar		*	
Duschkabin el. motsvarande		*	
Golvbrunn/sil inkl. avloppsrensning		*	
Torktumlare		*	
Tvättmaskin		*	
Tvättställ		*	
Vattenledning inkl. avstängningsarmatur	*		Medlem ansvarar för målningen.
Vattenradiator med ventil/termostat	*		Medlem ansvarar för målningen.
Ventilationsdon	*		Från- och tilluftsfilter.
Ventilationsfilter		*	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt.
Wc-stol		*	Anordning för vattentillförsel, byte och rengöring.
Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm och foder	*		Avser ytbehandling utsida ytterdörr.
Låscylinder, låskista och beslag		*	
Mekanisk ringklocka		*	
Namnskylt	*		
Tidningshållare		*	
Handtag och beslag		*	
Tätningsslister		*	Enstaka justeringar.
Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning och byte		*	Inkl tätskikt i våtrum.

Vem ansvarar för vad? (*standardexempel*)

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDLEMS ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
Innerväggar i lägenhet Ytskikt t ex tapet, målning eller annan ytbehandling		*	Inkl tätskikt i våtrum.
Innertak i lägenhet Ytbeläggning och ytbehandling		*	
Fönster och fönsterdörr Invändig målning av karm, både, samt mellan bågar		*	
Yttre målning	*		
Fönsterbågar		*	
Fönsterglas		*	
Spanjolett inkl. handtag		*	
Beslag		*	
Fönsterbänk		*	
Persienn och markis		*	
Vädringsfilter		*	
Tätningsslister		*	
Springventil	*		
Balkong/terrass Målning av balkonggolv samt insida på skärmar		*	
Vädringsställning och beslag		*	
Övrigt t. ex. sidopartier av trä eller betong	*		Målning utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm.
Övrigt Inredningssnickerier		*	Skåp, lådor och kryddhylla.
Badrumsskåp		*	
Hatthylla		*	
Glober till köks, klk-/ och våtrumsbelysning		*	
Invändiga trappor i lägenhet		*	
Innerdörrar		*	
Trösklar, socklar, foder, lister		*	
Torkställning		*	
Beslag		*	
Elartiklar Elartiklar	*		

Vem ansvarar för vad? (*standardexempel*)

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDLEMS ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
Förråd m.m. Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten		*	Samma regler som för lgh tillhör betr. golv, väggar, tak, dörr, inredning o.s.v.
Fristående förråd som tillhör lägenheten		*	Samma regler som för lgh betr. golv, väggar, tak, dörr, inredning o.s.v.
Avskiljande nät/plåtvägg i förråd	*		
Sopskåp eller liknande		*	
Garage tillhörande lägenheten		*	Samma regler som för lgh betr. golv, väggar, tak, dörr, inredning o.s.v.

GENERELLT

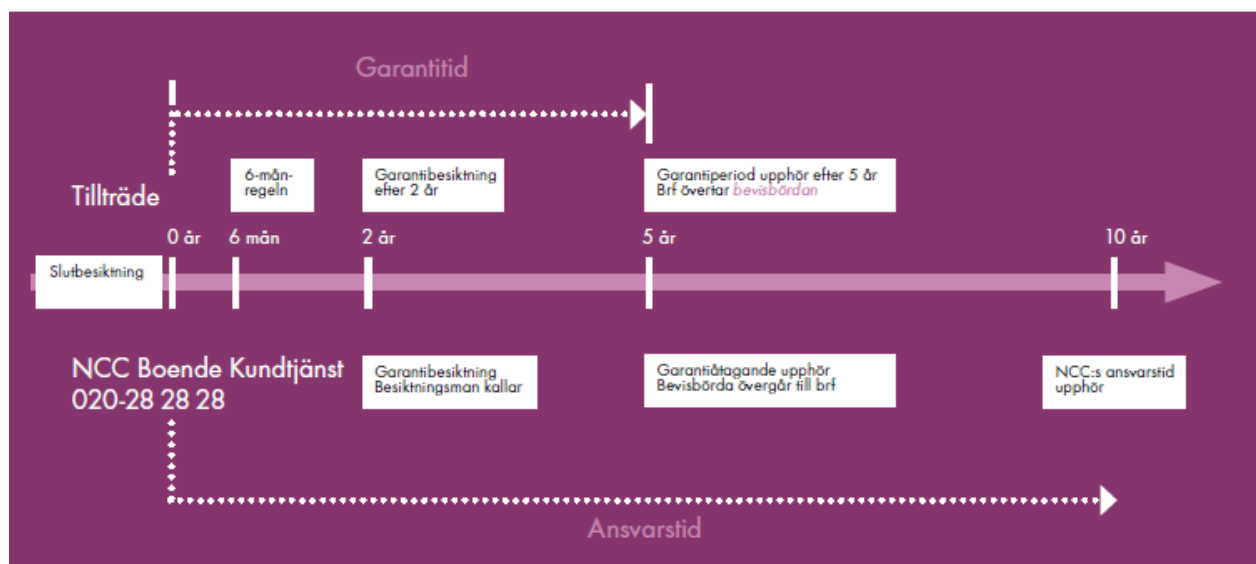
För samtliga byggdelar, utrustning, installationer med mera som föreningen enligt 32 § i Bostadsgarantis mönsterstadgar ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard. Det vill säga den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för, även för till exempel en standardblandare i en utökad installation.

För Egna val i samband med nybyggnad (och ombyggnad) gäller motsvarande regler. Om du byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet, till exempel ett tvättställ med blandare, bör detta ske i samråd med styrelsen.

NCC:s åtaganden och ansvar

Som bostadsrättsinnehavare i en fastighet byggd av NCC 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 NCC:S 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 NCC.

Om besiktningsmannen upptäcker avvikelser eller fel dokumenteras dessa och NCC 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 NCC 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. NCC 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

NCC 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 NCC 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 NCC 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.
Köksfläkten har försvagad sugförmåga	Rengör fettfilter. Vid matlagning med mycket os och lukt måste ett fönster i angränsande utrymme öppnas i vädringsläge, för att köksfläkten ska fungera tillfredsställande.

Snabbguide – felsökningslista

PROBLEM	ÅTGÄRD
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.
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 besiktningsmannen vid garantibesiktningen.
Wc-stolen spolrar 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.
Balkong-/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.

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 glasträcken 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 om byggnades beskaffenhet, installationer av el, tele, värme, ventilation och sanitet.

Byggnadsbeskrivning

GRUNDLÄGGNING

Pålning, betongplatta/betongfundament.

BÄRANDE STOMME

Betongväggar och prefabricerade bjälklagselement (ger synliga skarvar i lägenhetstak).

YTTERVÄGGAR

Isolerad stålregelstomme.

YTTERTAK

Papptäckning.

MELLANVÄGGAR

Lägenhetsskiljande samt bärande väggar av betong. Övriga väggar inom lägenheten utförs med gipsskivor på regelstomme.

TAKHÖJD

Takhöjd i lägenheterna är 2,6 m.

TRAPPHUS

Prefabricerade betongtrappor. Terrazzogolv på alla våningsplan. Målade väggar.

FÖNSTER OCH DÖRRAR

Aluminiumklädda träfönster med isolerglas. Fönsterdörrar på plan 1 är försedda med cylinderlås. Lägenhetens entrédörr är säkerhetsklassad. Innerdörrar i lägenheterna är släta, vita fabriksbehandlade med handtag i metall. De allmänna utrymmena är försedda med ståldörrar.

ENTRÉPARTIER

Entrépartier i aluminium. Kodlås med porttelefon vid entré mot gården.

BALKONGER

Balkonger av betong. Balkongräcke i aluminium. Täta skärmväggar mot angränsade balkong.

UTEPLATSER

Uteplatser med trätrall. Skärmar mellan uteplatser.

HISS

Hiss från källarplan och uppåt.

POST

Postbox i entréplanet. Tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.

VÄRME OCH VENTILATION

Uppvärmning via fjärrvärme och till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

EL

El-central i lägenheten med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Utvändig belysningsarmatur och eluttag vid balkong. Belysningsarmaturer i allmänna utrymmen samt utanför entré och på gården.

TV/TELE/DATA

Lägenheterna är anslutna till Mölndals stadsnät för bredband, bredbandstelefon och digital-tv. Kostnaden för TV-grundutbudet ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa bredband och telefoni från valfri leverantör inom stadsnätet.

FÖRRÅD

Varje lägenhet har tillgång till ett eget uppvärmt lägenhetsförråd i källarplanet. Förråden har inbrottsförstärkta nätväggar och är försedda med hylla och klädstång. Cykelrum och barnvagns / rullstolsförråd finns i källarplanet.

PARKERING

36 st parkeringsplatser finns på mark inom föreningens mark. 2 st handikappplatser finns på gården. Det finns 4 st besöksparkeringsplatser som är gemensamma med Brf Kallblodet.

SOPHANTERING

Soprum med källsortering finns inom föreningens mark.

Planritning

Här finns din planritning.

Energi och miljö

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 spisfläkten 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 spisfläkten. 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.

EnergideklARATION

NCC överlämnar en energideklARATION till förenings styrelse i samband med att föreningen bildas.

EnergideklARATIONen utgår ifrån byggprojektets beräknade värden.

Klimatdeklaration

Din bostad är klimatdeklarerad. Det innebär att vi har beräknat byggnadens klimatpåverkan under hela dess livscykel – från byggprocess, tillverkning av byggmaterial, avfallshantering och transporter till det dagliga användandet när du flyttat in. På följande sidor hittar du de uppgifter som rör ditt boende.

Drift, underhåll och skötsel

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

Utvändig skötsel

Målning

Innerväggar, tak och infästningstips

Trägolv, listverk

Fönster, dörrar och nycklar

Kakel, klinker och fönsterbänkar

Skåpsnickerier

Vitvaror

El

Spisfläkt

Värme

Blandare och badrumsinredning

Ventilation

Brandvarnare

Media

Sopsortering

Garantier och protokoll

Övrigt
