



INFORMATION TILL DIG SOM FLYTTAR IN I

HSB BRF **BYXFICKAN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
ALLMÄNT	2
ADRESSER.....	3
BESIKTNINGAR	3
SLUT- OCH GARANTIBESIKTNINGAR.....	3
EVENTUELLA ÅTGÄRDER EFTER INFLYTTNINGEN.....	4
INFLYTTNING	4
NYCKLAR OCH TAGGAR	4
PARKERING	5
CYKLAR, BARNVAGNS- OCH RULLSTOLSRUM	5
GEMENSAMHETSANLÄGGNING	5
LÄGENHETSFÖRRÅD	5
SOPOR	6
POST	6
BRANDVARNARE	6
SNÖSKOTTNING	6
FÖRSÄKRINGAR	6
DIGITAL BOPÄRM	6
EL- OCH MULTIMEDIASKÅP	7
EL	7
IP-TELEFONI, BREDBAND OCH TV	7
VÄRME, VATTEN OCH SANITET	7
VÄRME	7
VATTEN	8
VARMVATTEN.....	8
SANITET.....	8
VENTILATION	8
VITVAROR	9
INSTALLATION AV HUSHÅLLSMASKINER	9
INDUKTIONSHÄLL	9
SPISKÅPA	9
BORRA I VÄGGAR M.M.	9
FÖNSTER	10

HSB FELANMÄLAN.....	10
SKÖTSEL- OCH BRUKSANVISNINGAR.....	10
BYGGARBETSPLATSEN	10

ALLMÄNT

Brf Byxfickan är uppförd på fastigheten Kallhäll 1:25 i Järfälla kommun. Bostadsrättsföreningen består av 77 lägenheter, 1-4 rok.

Adressen är Gjutarplan 2.

Postnummer och ort är 176 71, Järfälla

I föreningen finns även föreningslokal, uthyrningslokal, lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagns- och rullstolsutrymme, soprum, undercentral, el-central samt fläktrum.

I entrén finns postboxar med postfack för respektive lägenhet samt en anslagstavla där information kan anslås. Där finns även en digital tavla anslagstavla. Föreningen bildar tillsammans med grannföreningen brf Byxfickan en gemensamhetsanläggning för lekplatsen på Pumpens gård samt p-däcket som ligger på Kopparvägen.

Adresser

Lägenhetsnummer (brf)	Lantmäterinummer
001	1001
002	1002
003	1003
004	1004
005	1005
006	1006
007	1007
008	1101
009	1102
010	1103
011	1104
012	1105
013	1106
014	1107
015	1108
016	1201
017	1202
018	1203
019	1204
020	1205
021	1206
022	1207
023	1208
024	1301
025	1302
026	1303
027	1304
028	1305
029	1306
030	1307
031	1308
032	1401
033	1402
034	1403
035	1404
036	1405
037	1406
038	1407

Lägenhetsnummer (brf)	Lantmäterinummer
039	1408
040	1501
041	1502
042	1503
043	1504
044	1505
045	1506
046	1507
047	1508
048	1601
049	1602
050	1603
051	1604
052	1605
053	1606
054	1607
055	1608
056	1701
057	1702
058	1703
059	1704
060	1705
061	1706
062	1707
063	1708
064	1801
065	1802
066	1803
067	1804
068	1805
069	1806
070	1807
071	1901
072	1902
073	1903
074	1904
075	1906
076	2001
077	2002

BESIKTNINGAR

Slut- och garantibesiktningar

I samband med färdigställande av entreprenaden utförs ett antal besiktningar av opartiska fristående besiktningsmän som kontrollerar att det som utförts uppfyller de krav som är föreskrivna av HSB och myndigheter. Anmärkningar som framkommer vid en slutbesiktning protokollförs av besiktningsmännen i besiktningsbilagor. Vid inflyttning ska samtliga protokollförda besiktningsanmärkningar vara åtgärdade av entreprenören. Mer information om hur besiktningsförfarandet går till finns på hemsidan. Ett kvalitetsintyg som verifierar att lägenheten är besiktad och att anmärkningar är åtgärdade delas ut i samband med inflyttning.

Besiktningsprotokollen är en juridisk handling mellan HSB brf Byxfickan och HSB Bostad AB och protokollen finns hos föreningens styrelse.

Ca 2 månader efter inflyttning hålls en brukandebesiktning. Vid denna synas anmärkningar som boende lämnat in i förväg. Se material som lämnas vid inflytt samt föreningens hemsida för mer information.

Efter 2 år kallar HSB Bostad till en tvåårsbesiktning för att följa upp entreprenaden. Sprickor av mindre kosmetisk karaktär och som inte inverkar på konstruktionen är exempel på åtgärder som man ofta väntar med tills tvåårsbesiktningen. Garantitiden är normalt 5 år på ett lägenhetsprojekt. Garantin omfattar inte skador som uppkommit genom normalt brukande och slitage, normal åldersförändring, vanvård, bristfälligt underhåll eller liknande. Om lägenhetsinnehavaren, innan tvåårsbesiktningen, gör egna ingrepp i lägenheten (t ex omtapetsering eller ommålning) faller garantin i de utrymmen där ytskikten gjorts om.

Akuta funktionsfel åtgärdas omgående.

Eventuella åtgärder efter inflyttningen

Akuta fel anmäls av lägenhetsinnehavaren till HSB's Medlem och kundservice, se folder som delas ut vid inflyttning samt föreningens hemsida.

Ej akuta funktionsfel mailas in till byxfickan.brukandebesiktning@hsb.se. Till denna adress mailar ni in era felanmälningar under perioden direkt efter inflytt till det datum då sista inlämningsdag för anmärkningar till brukandebesiktning (står på inbjudan till brukandebesiktning och brukar vara ca en vecka innan besiktningen äger rum). Felen kommer att sammanställas för att sedan bedömas av en besiktningsman under en brukandebesiktning. Akuta fel anmäls till HSB Jour. **Vid felanmälan till Medlem och kundservice samt brukandebesiktningsmejlen är det viktigt att det tydligt framgår var inom lägenheten anmärkningen finns. Bifoga om möjligt bild.**

Brukandebesiktning

Vissa fel märks inte förrän lägenheten används. Du kommer därför att bjudas in till en brukandebesiktning som hålls 1-2 månader efter att du fått tillträde till din lägenhet. Den oberoende besiktningsmannen tar då ställning till dina eventuella felanmälningar. Om fel eller brist kan konstateras vid besiktningen åtgärdas det vid ett planerat och förannonserat åtgärdstillfälle. Ni kommer i samband med inflytt få er inbjudan till brukandebesiktningen.

Inför besiktning och/eller arbeten i din lägenhet, lämnas meddelande till er där datum framgår. Bostadsrättsinnehavaren måste lämna entreprenören/besiktningsman tillträde till lägenheten genom att ställa nyckeln i serviceläge eller själva närvara. Om tillträde inte ges kan eventuella fel avskrivas. Hinder, såsom väggdekorationer, bokhyllor, möbler etc. ska tas bort av lägenhetsinnehavaren. Entreprenören ansvarar inte för finstädning i samband med åtgärder eller justeringsarbeten.

INFLYTTNING

Nycklar och taggar

Till lägenheten finns fyra lägenhetsnycklar, fyra taggar och två nycklar till postfacket.

Extra nycklar samt taggar beställs mot ersättning av förvaltaren.

Lägenheter belägna på plan 1 har låsbara fönster och fönsterdörrar. Till fönsterdörrarna och vissa fönster används lägenhetsnyckeln används. Pivotfönsterna har separata lås med tillhörande nyckel vilken erhålls i två exemplar. Var aktsam då nyckel lätt kan skada fönsterkarmen om fönster eller fönsterdörr öppnas med nyckeln. Se till att den är urtagen eller vriden så att den inte slår i karmen när ni öppnar fönstret eller balkongdörren.

Enklare hänglås finns till källarförråd, önskas något annat tillhandahåller bostadsrättsinnehavaren själv hänglås till sitt källarförråd.

Viktigt att känna till:

Cylinderlåset i tamburdörr har en funktion som innebär att låset kan lämnas i viss position av lägenhetsinnehavaren efter överenskommelse så att en servicenyckel/fastighetsskötarnyckel passar i låset. Denna funktion är bra om ni t.ex. inte har möjlighet att vara hemma i er lägenhet men vill ha hjälp av fastighetsskötare. Om ni som lägenhetsinnehavare låser och tar ut nyckeln i serviceläge (kl 10), så kan fastighetsservice öppna och låsa med fastighetens servicenyckel. Om ni som lägenhetsinnehavare låser och tar ut nyckeln i normalläge (kl 12), kan endast lägenhetsnyckeln öppna låset.

PARKERING

Totalt finns 35 p-platser för Brf Byxfickan. En handikapplats finns på Pressarvägen i anslutning till huset. Övriga platser finns i p-däcket på Kopparvägen som bildar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Pumpen. Garageporten till p-däcket öppnas med en fjärrkontroll.

CYKLAR, BARNVAGNS- OCH RULLSTOLSRUM

Cykelförråd är beläget i källarplan. Det finns även cykelställ ute väster om huset. Utrymme för barnvagnar och rullstolar finns på källarplan i anslutning till lägenhetsförråden.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen bildar tillsammans med grannföreningen brf Pumpen en gemensamhetsanläggning för lekplatsen på brf Pumpens gård. Det innebär att även bostadsrättsinnehavare i Byxfickan har rätt att nyttja lekplatsen och delar av Pumpens gård men även bidrar ekonomiskt till anläggningen. Även p-däcket på Kopparvägen är en gemensamhetsanläggning där både brf Pumpen och brf Byxfickan har andelar.

LÄGENHETSFÖRRÅD

Alla lägenheter har ett källarförråd. Samtliga förråd är märkta med lägenhetsnummer. Storleken på förråden är baserade på lägenhetens storlek. Se ritning på hemsida för placering av respektive förråd.

SOPOR

Matavfall och restavfall slängs i kassuner vid Pressarvägen, matavfall för sig och restavfall för sig. Med ingång från Pressarvägen finns ett miljörum där fraktioner för glas, papper, metall mm finns. Grovsopor lämnas dock till någon av kommunens lokala återvinningscentral.

Grovsopor skall forslas till kommunal avfallsplats!

Närmaste central är ”Görvälns återvinningscentral” i Järfälla, adressen är; Återvinningsvägen, 177 66 Järfälla. För mer information om öppettider, vänligen se <https://www.jarfalla.se> eller ring Järfälla kommuns växel på tel. 08-580 285 00.

POST

Post levereras till lägenhetsinnehavarens postbox som finns i husets entré. Särskild nyckel används för att öppna postboxen. Dagstidningar levereras till tidningshållaren utanför lägenhetsdörren.

BRANDVARNARE

I lägenheten finns en eller flera brandvarnare (beroende på lägenhetens storlek). Ta för vana att prova brandvarnarna regelbundet, genom att hålla testknappen intryckt i 3 sekunder. En stark pulserande signal ska ljuda för att indikera att den fungerar korrekt. Akta hörseln, använd skydd. Om ingen signal hörs – byt batteriet.

SNÖSKOTTNING

Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för snöskottning av sin uteplats eller balkong. Snö som ligger mot fasad under en längre tid ger missfärgningar och kan leda till skador på fasaden.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad till fullvärde men bostadsrättsinnehavaren behöver teckna en vanlig hemförsäkring. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen och behöver således inte tecknas.

DIGITAL BOPÄRM

I detta projekt har HSB valt att spara in på miljön och göra det enkelt för förvaltningen samt föreningens styrelse att uppdatera information som når ut till de boende. Därför har föreningen valt att använda sig av en Digital Bopärm. Den digitala Bopärmen innehåller information om vart man vänder sig för felanmälan, HSB Jour, information från styrelsen, stadgar & ordningsföreskrifter, information om internetleverantör, försäkringar, lägenhetsritningar, ”Skötselbeskrivningar och bruksanvisningar” och mycket mer. Den digitala Bopärmen hittar ni på föreningens hemsida:

<https://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/byxfickan>

EI- OCH MULTIMEDIASKÅP

I lägenheten sitter ett kombinerat el- och multimediaskåp. Detta multimediaskåp finns i hallen eller inne i en skjutdörrsgarderob i lägenheten. Här finns huvudavstängning, säkringar samt jordfelsbrytare. I skåpet är även Telenors modem inkopplat, vilket också fungerar som trådlös router. Det är dock inte garanterat trådlöstäckning i alla rum och det är därför trådat ut till uttag i boningsrummen. Om bättre trådlös mottagning önskas i ett specifikt rum rekommenderas att flytta routern till detta rum. Det är även möjligt att komplettera med en extra sändare.

EI

Fastigheten har undermätning av el och föreningen har ett gemensamt elavtal för hela fastigheten. Därför behövs inget eget el-abonnemang och HSB administrerar elkostnaden till bostaden via månadsavin. Det går även att manuellt läsa av elmätaren till lägenheten, mätaren är placerad i elcentralen i varje lägenhet.

Nätägare och energileverantör är föreningen är E.ON.

På handdukstorken sitter det en on/off knapp på undersidan.

Komfortvärme är installerat i de våtrum där tillval för detta är gjort. För instruktioner av denna hemsidan, ”Skötselbeskrivningar och bruksanvisningar”.

IP-TELEFONI, BREDBAND OCH TV

Telenor är leverantör av IP-telefoni, bredband och TV. Kostnaden för bredbandet ingår i avgiften. Dock ingår ej samtalskostnad för bredbandstelefoni utan den betalas av bostadsrättsinnehavaren mot en separat faktura från leverantören. För utbud och prissättning utöver grundutbud kontakta Telenor.

Telenor har redan varit in i lägenheterna innan ni flyttat in och genomfört en funktionstest av både router och digitalbox för TV. Digitalboxen för TV är placerad på golvet i vardagsrummet, självklart kan denna flyttas till en annan plats om så önskas. Digitalboxen är försedd med en HDMI-utgång (finns på alla moderna platt-TV som säljs idag).

Täckningen för mobiltelefonen kan vara begränsad i lägenheterna. Huset består till stora delar av betong och fönstren är energianpassade vilket kan påverka olika operatörers styrka på mobiltäckningen.

Fel på IP-telefoni, bredband och TV anmäls direkt till Telenor, (se föreningens hemsida).

VÄRME, VATTEN OCH SANITET

Värme

Fastigheten är inkopplad på fjärrvärmenätet och nätägare och energileverantör är E.ON. Lägenheterna värms upp med vattenburna radiatorer vilka har en termostat som känner av

klimatet i lägenheten. För att radiatorerna ska ge tillräcklig effekt är det viktigt att termostaterna inte täcks över med möbler eller gardiner.

Bra att känna till:

Temperaturen i en lägenhet mäts mitt i rummet, 1 m över golv, och ska vara ca + 20-21 °C.

Innan alla lägenheter är inflyttade och hela systemet är intrimmat kan det förekomma obalans i värmesystemet. När fastigheten är klar och sista inflyttningen skett ska detta inte längre vara något problem.

Vatten

Fastigheten är ansluten till Järfälla kommuns vatten och har en gemensam kallvattenmätare. Tappvattenstammarna är placerade i schakt i lägenheterna. Stammarna är placerade i huvudsak i gemensamma schakt med spillvatten i anslutning till våtenheter. Varje lägenhet har i badrummets tak ett fördelningsskåp där finns det en vattenmätare och ventiler för att stänga av vattnet i lägenheten. Vattenförsörjningen till tvättmaskinen kan stängas av via en kran som sitter på sidan av tvättmaskinen. På samma sätt kan vattentillförseln till diskmaskinen stängas av på ett vred som sitter på köksblandaren.

Under diskmaskin finns ett läckageskydd av plats. Skyddet ser till att eventuellt läckagevatten rinner fram och blir synligt. På så sätt kan läckaget upptäckas och felet åtgärdas.

Varmvatten

Förbrukningen av varmvatten registreras digitalt via samma mätinsamlingssystem som för elförbrukningen. Varmvatten mäts per lägenhet och HSB administrerar varmvattenkostnaden till bostaden via månadsavin.

Sanitet

Det är absolut förbjudet att spola ner blöjor, bindor, tamponger, öronpinnar, kattsand eller annat olämpligt i toalettstolen.

Om avloppslukt upplevs i lägenheten kan det bero på att ett vattenlås är uttorkat. Ha som vana att spola vatten så att vattenlåsen är fyllda. Glöm inte golvbrunnen i duschen. Avloppslukt kan även tränga upp via golvbrunnen om vattenlåset, dvs. "hinken", i brunnen sitter snett.

VENTILATION

Lägenheterna har återvinningssystem (FTX), vilket innebär mekanisk från- och tilluft genom ventilationsdon. För att ventilationsdonen ska fungera får dessa inte täckas över.

Bra att känna till:

Innan alla lägenheter är inflyttade och hela systemet är intrimmat kan det förekomma för höga eller för låga luftflöde i ventilationsdonen. När fastigheten är klar och sista inflyttningen skett ska detta inte vara något problem längre.

Om brus upplevs i ventilerna kan detta bero på obalans i flödet eller att ventilationsdonen behöver rengöras. OBS man ska aldrig själv ändra inställningarna på ventilationsdonen. Att

rengöra ventilationsdonen går bra men inte att skruva på dem. För skötselanvisning, se föreningens hemsida.

VITVAROR

Vid fel på vitvaror **förutom spiskåpa** (kyl, frys, induktionshäll, ugn, mikro, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare) var vänlig och kontakta Electrolux Service.

Electrolux Service;

Telefon	0771-76 76 76
E-post	kontaktformulär som finns på nedan hemsida
Hemsida	www.electrolux.se/support

Vid felanmälan ange alltid modell, produkt- och serienummer samt referensnummer som återfinns på Electrolux informationsblad, (se föreningens hemsida). Electrolux Service har hand om garantin och servicen under fem år.

Installation av hushållsmaskiner

Om byte av vitvaror sker eller på annat sätt kompletteringar sker är det viktigt att tänka på att för el- och vattenanslutning av t ex tvätt- och diskmaskiner finns särskilda bestämmelser som måste följas. Finns det i något fall tveksamheter ska förvaltaren alltid tillfrågas. Beträffande ansvarsfrågan om något händer, att fastigheten eller annan persons egendom skadas genom ett läckage eller översvämning som orsakas av maskinen, dess vattenanslutnings- eller avloppsdetaljer kan den som orsakat skadan bli ersättningsskyldig. Var uppmärksam på att försäkringen endast täcker vissa skador av det här slaget.

Induktionshäll

Den spishäll som är installerad i er lägenhet är en induktionshäll. En induktionshäll fungerar inte om den inte används med särskilda kastruller eller pannor som är anpassade för induktionshällar. Induktionshällar är betydligt energisnålare än vanliga spisar och själva hällen blir inte varm om det inte står en kastrull eller panna på den. För att en induktionshäll ska fungera krävs det att kastrullen eller pannan innehåller järn eller titan.

Spiskåpa

Den spiskåpa som är installerad är en volymkåpa kopplad till husets centrala ventilationssystem. Observera att denna är relativt tyst jämfört med traditionella spiskåpor med inbyggd fläkt, så att felanmälan inte sker i onödan.

Spiskåpan är en del av föreningens ventilationssystem och får inte bytas utan tillstånd från styrelsen.

BORRA I VÄGGAR M.M.

Innerväggarna består i huvudsak av gips eller betong. För upphängning av tavlor, speglar o.s.v. på lättvägg används t.ex. x-krok, träskruv och plugg eller mollyskruvar beroende på hur tunga saker som skall upp på väggarna (rådfråga gärna närmaste bygghandel innan). I betongväggar används t.ex. skruv och plugg.

Undvik håltagning i våtrum och om håltagning ändå ska göras rådgör med en sakkunnig eller styrelsen.

OBS! håltagning rakt ovanför eller nedanför eluttag, strömbrytare, multimediaskåp/el-central eller annan elektrisk utrustning kan vara förenat med livsfara eftersom det går kanaler för elkabel i väggen i vertikala ledningskanaler.

FÖNSTER

Dörrar och fönster i lägenheter belägna lägre än ett våningsplan över ståplan är försedda med lås. Det finns minst en vädringsfunktion per rum vilka är försedda med barnspärr. Samtliga fönster i huset är 3-glasfönster, 2+1. **Tänk på att aldrig putsa fönster vid stark vind.**

Kondens på fönster kan uppkomma både på fönstrets insida, utsida eller mellan glaset. Välisolerade fönster kan få kondens på yttre glasets utsida. Risken ökar om fönstret är i ett oskyddat läge utan träd framför samt när vatten. Mer information om detta samt orsaker till kondens på andra delar av fönster i broschyren "kondens" som finns på Byxfickans hemsida.

HSB FELANMÄLAN

Om det uppstår fel i lägenheten efter inflyttning och brukandebesiktning ska bostadsrättsinnehavaren anmäla detta till Servicecenter. Telefonnummer och öppettider finns på föreningens hemsida samt i foldern som delades ut vid inflytt.

Servicecenter nås på;

Telefon 010-442 50 00
E-post kontaktformulär som finns på nedan hemsida
Eller hemsidan: <https://www.hsb.se/norrastorstockholm/felanmalan/>

Akuta fel anmäls omgående till jouren. Med akuta fel menas allvarliga fel som måste åtgärdas omgående, t ex vattenläckage, elfel m.m. Ring numret ovan och följ instruktionerna.

SKÖTSEL- OCH BRUKSANVISNINGAR

Skötselråd och bruksanvisningar för ytskikt och produkter i bostaden finns tillgängliga på bostadsrättsföreningens hemsida under adressen nedan.

<https://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/byxfickan>

BYGGARBETSPLATSEN

Byxfickan byggs i en etapp och samtliga lägenheter flyttas in under en och samma vecka. Alla markarbeten runt huset kommer att vara färdigställda till inflytt.