

Brf Cityterrassen i Malmö



WÄSTBYGG | WÄSTBYGG
GROUP

Innehåll

Välkommen till Brf Cityterrassen i Malmö	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

Välkommen till Brf Cityterrassen i Malmö!

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

Från vår sida har vi gjort vårt bästa för att uppfylla dina förväntningar och de önskemål du haft. 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 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 samla all dokumentation digitalt i **appen Boappa** men i detta dokument hittar du det mest övergripande som kan vara både intressant och nödvändigt att veta.

Vi vill veta vad du tycker

Vi strävar alltid efter att bli bättre och vill veta vad du tycker om oss och våra bostäder. En tid efter inflyttningen kommer du därför att få en enkät där du har möjlighet att lämna dina åsikter. Mätningen är en branschmätning som hanteras av ett oberoende marknadsanalysföretag.

Tack för att du svarar på enkäten - det hjälper oss att bli bättre!



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 och dig som köpare.

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** från slutbesiktning. Dessa punkter samlas ihop och kontrolleras vid en 6 månaders-syn av besiktningsmannen. Rapportera detta via felanmälan i **Boappa. Bifoga gärna bild.**

Under garantitiden ska allvarliga fel åtgärdas snarast möjligt. Fel av enklare karaktär, och som inte ger bostadsrätthavaren några direkta problem i boendet, samlas ihop och åtgärdas vid ett och samma tillfälle. Detta sker första hand i samband med 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 byggtreprenörens 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 installerade.

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 en kollektiv bostadsrättförsäkring. Du

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**.

Barnsäkerhetspärrar

Barnsäkerhetspärrar 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 för eventuellt framtida behov. Spara dem gärna på lämpligt ställe!

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 enligt kontaktuppgifter i **app**.

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.

Tillträde 1 till 4 oktober och därefter löpande

Tillträdesdagar finns i era upplåtelseavtal. Nyckelutlämning sker på tillträdesdagen och detta kan inte skjutas framåt. Är ni flera köpare, räcker det med en av er.

Vi finns i entréplan i hus A där vi lämnar ut nycklar mot uppvisande av kvitto. Slutbetalning och betalning av eventuella tillval skall visas upp innan nycklar kan lämnas ut. Inflyttning sker valfritt och många har bokat hisstid i Boappa. Utöver dessa tider kan hissar användas med hänsyn till grannar. Meddela gärna via Boappa när ni tänker nyttja hissen. Det finns 2 hissar i hus A och i Hus C. Tillträden kommer ske löpande även veckan efter och framåt. Vi behåller därför möjligheten för nya grannar att boka hisstid i Boappa.

Vi återkommer med info om var det blir smidigast att ställa flyttbilar. Se dock upp med var ni parkerar då det tyvärr händer att det blir böter. Detta kan Wästbygg inte påverka.

Gemensamma platser och utrymmen

Inom fastigheten finns flera gemensamma utrymmen. I fastighetsförråd och miljörum 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 bostadsrätt har ett eget förråd som är fördelade på olika våningsplan. I Boappa finns ritning och alla förråd är märkta med lägenhetsnumret. Du sätter själv ditt eget hänglås. Det finns i ritningar i Boappa och dessa kommer sitta i huset på flertal ställen under inflyttning. Du har samma nummer på ditt förråd som på din lägenhet

Föreningens förråd/fastighetsförråd

Förråden finns markerade på planritning som heter samtliga planer i Boappa. Här (i hus C) kommer även handikapp-ramp till lägenhet A 2502, A 2503 samt A 1601 att placeras. Utöver det 30 gummiramper till lägenhetsbalkonger för ökad tillgänglighet.

Sophantering/miljörum

Miljörummet, är utrustat med kärl för att kunna källsortera ditt hushållsavfall. Grovsopor får du inte lämna i miljörummet utan du får själv ombesörja att det körs till närmaste återvinningsstation.



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

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.

Parkeringsplats

handikapp parkeringsplats finns på sidogatan på husets vänstra sida.

Cykelparkeringar

Cykelrum och cykelverkstad finns på olika plan. Se planritningar



Garageplatser

Det finns garageplatser på våning 1 & 2. Mäklare på Bjurfors hanterar uthyrningen av platser.



Förvara inte stödbegärlig 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. Nycklarna kvitteras ut i samband med inflyttning. Nycklarna går inte att kopiera själv utan behöver du extra nycklar så är du välkommen att ta kontakt med styrelsen. Behöver du göra fler nycklar? Innan ni bildat egen styrelse.

Hör av dig till varahem.malmo@wastbygg.se Du kommer behöva fylla i en ansökan.

Nyckel	Används till
Bostadsnyckel	3 nycklar
Garagenyckel	tag till dörrar, fjärrkontroll till de som hyrt platser
Dessutom finns det:	
Servicenyckel	Teknisk förvaltning
Miljöroomsnyckel	tag



**Det finns ingen huvudnyckel till lägenheterna.
Borttappad nyckel debiteras!**

Posthantering

I hus A och C finns postboxar placerade i entrén. Separat nyckel kvitteras vid nyckelutlämning.



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. Avläsning sker genom Individuell mätning som skickas elektroniskt - debiteras via ekonomisk förvaltning.

Hushållsel

Varje lägenhet har sin egen el-mätare. Se ovan text.

Föreningen tecknar ett centralt abonnemang för el. Du kan alltså inte själv välja. 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 som är termostatstyrda. Hela huset har en grundvärme, men du kan sänka temperaturen något via reglage som sitter på radiatorn.

Vatten

Varje lägenhet har en egen vattenmätare. Det innebär att du bara betalar för den mängd vatten som du själv använder. Avläsning sker genom Individuell mätning som skickas elektroniskt - debiteras via ekonomisk förvaltning

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. Lucka tak i bad och på några andra ställen placerade på vägg.

Ventilation

Tilluft till bostaden tas i ytterväggsventilerna. Frånluft via ventilationsdon i rummets tak. Ändra inte inställningen av luftdonen då det kan rubba ventilationssystemets funktion. Donen behöver dock rengöras enligt skötselanvisningar.

Lägenhetsaggregat

Dessa är placerade i bad eller klädkammare. Se bofaktablad markerat AG. Ändra inget här. Se 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.

Lucka i bad i tak

Här finns avstängning och mätning av vatten. Avläsning sker genom Individuell mätning som skickas elektroniskt - debiteras via ekonomisk förvaltning

Matlagning

Fettfiltret i spiskåpan måste rengöras med jämna mellanrum för att luftflödet inte skall försämrats.

Du finner knapparna för på och av samt belysning till höger när du dragit ut luckan. Se skötselanvisning.



Fönster

Fönster och dörrar är utrustade med barnsäkerhets spärrar.

Dessa måste tryckas in både vid öppning och stängning. Handtag med nyckel måste ställas uppåt innan det går att låsa.

Vissa lägenheter har brandklassade fönster som endast kan öppnas med en särskild nyckel/handtag. Dessa kommer förvaras hos styrelsen. Fönstren får aldrig hållas öppna utan endast öppnas för att putsa. Det är viktigt att alla punkter är låsta för att brandkravet uppfylls. Behöver du nyckel till dessa fönster innan er egen styrelse tillträtt - hör av dig till varahem.malmo@wastbygg.se så hjälper vi dig!

Ytterdörr

När du lämnar lägenheten och skall låsa ytterdörren.

Ställ handtaget uppåt innan du vrider om nyckeln.

Om du skall sätta nyckeln i serviceläge.

I stället för att dra ut nyckeln i 12-läget så drar man ut den i 10-läget. Det innebär att dörren är låst precis som vanligt, men en person med föreningens servicenyckel kan då öppna dörren.

TV, telefoni och bredband

Fastigheten har ett system med flexibla vägguttag i flertalet 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 kabelföring, vilket ger dig möjligheten att utnyttja uttagen i rummen till det som passar dig bäst. Du använder samma kabelföring, vilket ger dig möjligheten att nyttja 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.



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.

Yttre miljö

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn, markiser eller att måla ytor på plank, räcken eller fasader.

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.

Tänk på att det *blåser* en del och att inte placera lösa saker på balkonger och terrasser som kan blåsa ut över spår område och på gatan.

Solceller finns på tak hus A & C. Dessa är till främst för att försörja allmänna ytor.

Terrassen ligger på taket på hus B. Här blir det planteringar, träd och blommor och plats för umgänge och vila.

Gården ligger längst ner ut mot bangårdsterrassen. I mitten har vi byggt en stor pergola med plats för umgänge, grillning och lek.

Övernattningsrum

Under tiden från tillträde till dess att ni har egen styrelse på plats-

Det kommer gå att boka övernattningsrummet i Boappa från den dagen du tillträder.

När du gjort det hör du av dig till oss på Wästbygg varahem.malmo@wastbygg.se

Vi skickar ett formulär som du fyller i och skriver under. Därefter kommer vi överens om var du hämtar och lämnar nyckeln.

I ekonomisk plan finns en kostnad för detta. 400 kr/natt.

Du kan boka maximalt 2 nätter i rad.

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.

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.

Uttag till takbelysning

Från och med den 1 april 2019 gäller ett nytt EU-direktiv som innebär nya stickproppar och uttag till taklampor. De nya anslutningarna kallas DCL. Enligt lag krävs det att du har erforderlig kunskap för att utföra vissa elarbeten på egen hand. Det är tillåtet att på egen hand koppla och byta delar som lampproppar, vägguttag och strömbrytare, men enbart ifall du verkligen vet vad du gör och är trygg i detta och ifall lampan har en jordad kontakt.

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 uppdragna så att solljuset hittar in och kan hjälpa till att värma din lägenhet.