

ANNEBERG

*Informationsblad för medlemmarna
i HSB bostadsrättsförening Anneberg i Danderyd.*



Lägenheternas funktioner **Föreningens "gröna" profil**

Bostadsrättsföreningen Anneberg i Danderyd har byggts med en klart uttalad miljöprofil. All byggnation & alla funktioner har utformats med tanke på detta och ingående material har valts ut ett lågenergi och kretsloppsper-

spektiv. T.ex. är ytterväggarnas isolering s.k. Ekofiber och alla fönster/dörrar av 3-glastyp. All mark har sanerats. Styrelsen har beslutat att föreningen även i framtiden ska drivas med denna miljöprofil i åtanke.

Förebyggande underhåll

Nedan följer en generisk lista över förebyggande underhåll som lägenhetsinnehavaren bör göra några gånger per år för att hålla lägenheten i gott skick. Apparaternas bruksanvisningar har alltid företräde.

Kök

- Diskmaskin; rengöring av avloppssil.
- Frys; avfrostning.
- Köksfläkt; rengöring (avfettning) av filtret. T ex kör det i diskmaskinen.
- Frånluftventil högt uppe på väggen invid taket; rengöring av ventilen. Bajonettfattning; vrid moturs ca en cm och drag utåt. Vrid inte på ventil tallriken, den är intrimmad för korrekt luftflöde.



Den yttre ringen har bajonettfattning



Den inre ringen är förinställd

Nycklar

Föreningen har inga nycklar till lägenheterna. Därför är det bra om Ni till styrelsen lämnar telefonnummer till någon som har nyckel så att t.ex. jordfelsbrytare eller vattenläckage kan åtgärdas så snabbt som möjligt. Så kan varor i Kyl och Frys räddas eller värmesystemet återstartas. Vintertid är det senare viktigt.

B 1 är minsta gula husen

B 2 är större gula husen

C hus är de större röda husen

E hus övre grå och röda husen

Nedre badrum/tvätttrum

- Tvättmaskin; gör rent utloppsfiltret.
- Torktumlare; gör ren dammfiltret.
- Golvbrunn(ar), lyft det silverfärgade täcklocket och lyft insatsen (vattenlåset) i det utfällbara hantaget. Insatsen kan med försiktighet demonteras i två delar. Rengör brunn och insats, återmontera.
- Frånluftventil, se KÖK.
- Värmeväxlaraggregatet (FTX aggregatet). Byt mellan "sommar" och "vinter" -insatser beroende på årstid. Duscha ren "sommar/vinter"-insatserna. Gör rent de båda fläktarna vid behov. Byt eller dammsug de två luftfiltren. Om Du har ett påsfilter och ett planfilter så **måste** planfiltret sitta snett diagonalt mot det elektriska värmeelementet.

Utevattenkranen

Det är viktigt att koppla loss slangen på hösten vid frostrisk.



Glöm inte att koppla bort trädgårdsslangen från tappvattenutkastaren när frostrisk föreligger. Annars kan stående vatten i utkastarröret frysa med kraftiga vattenskador i lägenheters vägg /golv som följd.

Teknikutrymmet

De båda säkerhetsventilerna (för varmvattenberedare resp. golvvärmen) vrids momentant ett halvt varv moturs för att försäkra sig att de inte

har fastnat. Det är normalt att de släpper vatten vid kontrollen.

Kolla att varmvattenberedaren är inställd på minst +55 grader (för att

döda ev. bakterier).

Gör regelbundet rent golvbrunnen. Instruktion finns på hemsidan.



Säkerhetsströmbrytare, värme.
Ska normalt vara "på".
Cirkulationspump. Ska stå i läge III.



TV, bredband och telefoni

Föreningen har ett kollektivavtal med Telia för bredband, TV och IP-telefoni.
Bredband 100/100
Bredbandstelefoni
TV-paket Lagom, 40 kanaler med 20 Playtjänster
1st WIFI-router och 1st TV-box ingår
Avgiften debiteras via hyresavin

Eventuella tilläggstjänster beställs av varje medlem.

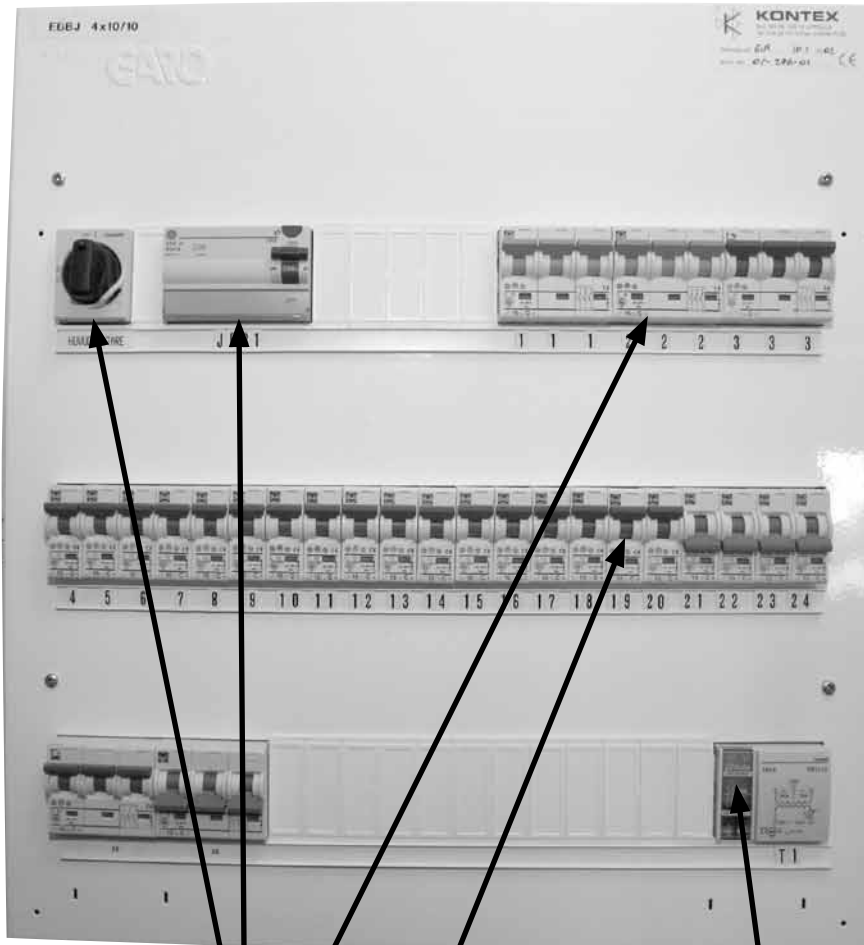
Alla lägenheter har fasttelefoniuttag i alla rum. Det första, inkommande, uttaget sitter nära den "grå lådan" i teknikutrymmet.

Nätet har siffermärkta datauttag i lägenhetens alla rum. Motsvarande

siffermärkta uttag finns i den grå lådan i teknikrummet. Utgången från convertern kopplas alltså till önskad ingång i lägenhetsnätet i den grå lådan.

Vid behov kan du ringa Telias support eller kundtjänst på 020-240 250.

El och proppskåp



Huvudströmbrytare

Jordfelsbrytare

Trefas automatsäkringar

Enfas automatsäkringar

In-/frånkoppling av el i ett sovrum

Tre 20 Ampere huvud (smält-) säkringar finns i huvudelskåpet som är infällt i utförrådets vägg. Där är även lägenhetens elmätare installerad. All el som registreras här betalas av lägenhetsinnehavaren.

Lägenhetens elnät är utfört som ett s.k. 5-ledarsystem där alla installationsrör/kablar är försedda med jordade skärmar för att minska de elektriska fälten i lägenheten. Vid ändringar i lgh elnät ska elektrikern informeras om detta, och eventuella ändringar i lägenhetens elnät utföras på motsvarande sätt.

Lägenheten har en 30 mA Jordfelsbrytare (JFB) monterad i elcentralen inomhus. Denna övervakar alla elapparater inomhus (samt eluttaget vid uteplatsen). Vid fel var

som helst i lägenheten slår JFB av och hela lägenheten blir strömlös (inklusive Värmesystem samt Kyl och Frys).

Ett av sovrummen kan göras helt strömlöst via en sladdströmbrytare i detta sovrum. Sladdströmbrytaren styr ett relä i lägenhetens elcentral. På detta reläs front kan också inkoppling/frånkoppling av sovrummets elförsörjning ske.

En finess är att ett eluttag i de flesta utrymmena (rum) är styrt från väggkontakten invid dörren i detta rum. Likaså är eluttaget på uteplatsen styrt från en väggströmbrytare inne i vardagsrummet, "bakom" uteuttaget.

Varmvattenberedaren

Lägenheten har en 100 liters eldriven varmvattenberedare monterad i teknikutrymmet. Beredaren matas med förvämt tappvarmvatten från Sol/Bergvärmesystemet (+25 till +60 graders temperatur beroende på årstid).



I varmvattenberedaren lyfts vattentemperaturen till +60 till +80 grader för att ta död på eventuella bakterier, tex. legionella. Därefter blandas vattentemperaturen ned till reglementsensliga +55 grader för distribution till lägenhetens tappställen. För att bakteriedödarfunktionen ska fungera väl måste beredarens termostadvred stå på +55 grader eller mer!

Invid beredaren finns en säkerhetsventil med rött vred. Denna ska vridas medurs ca. en gång per år så att ventilen inte fastnar i stängt läge. Det är normalt att ventilen kan "skvätta" något vid vattentappning.

Varmvattenberedaren är medlemmens egendoms och ansvar.

Motor/ bilvärmare

Tidursstyrda uttag finns i resp. carport och elstolpe invid parkeringsrutorna. Tiduret är ett 24 timmarsur som slår på elen i en tretimmarsperiod. Uttagen är skyddade av separata säkringar/jordfelsbrytare. För C- och E- lägenheterna sitter säkringen/jordfelsbrytaren i det grå huvudelskåpet i uteförrådsväggen. För B-husen sitter en säkring/jordfelsbrytare i elstolpen och en i huvudelskåpet.

Vrid inte tidurets vred moturs, då går tiduret sönder.

Laddningsstolpar för elbilar av säkerhetsskäl endast anslutas av behörig fackman och betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Viktigt att installarionen meddelas till styrelsen. Blankett finns på hemsidan.

Kommunikation och GDPR

Föreningen kommunicerar via nyhetsbrev och mejl och följer personuppgiftslagen enligt GDPR

Anmäl din mejladress till:
brfanneberg.danderyd@gmail.com

Brandvarnare

Alla lägenheter, utom "tvåorna", har två brandvarnare; en på undervåningen och en på övervåningen; tvåorna har en brandvarnare. Dessa är batteridrivna med s.k. 10 års batterier. Det är lämpligt att funktionsprova dem då och då genom att trycka på varnarens testknapp.

Områdets skötsel

Gräsklippning och trädbeskrning på föreningens gemensamma mark sköts via kontrakt med Anders Kjellberg som också bor i föreningen. Snöskottning sköts av Roséns Mark och Trädgård.

Vi har två städdagar årligen, en i maj och en i oktober då vi under några timmar städar upp och gör fint på området och i soprummen. Vi avslutar med att grilla hamburgare med tillbehör. I samband med vårstädning ställs en container upp på vändplanen under några dagar avsedd för brännbart avfall.

Golvvärmes



Huvudtermostaten sitter i hallen
brevd teknikrummet.



En rumsternostat finns i varje rum.

Lägenheterna värms med vattenburen golvvärme. Rumstemperaturerna kan regleras individuellt med termostater i alla rum. HSB Bostad rekommenderar att rumsternostaterna ställs i max.läge och att lägenhetens värme till att börja med enbart regleras med huvudtermostaten i hallen. Därefter kan man minska lufttemperaturen i de individuella rummen med respektive rumsternostat. Det går dock inte att få högre rumstemperatur än vad huvudtermostaten är inställd på. Det tar mer än ett dygn innan rumsluften har reglerat in sig efter termostatomställning.

Elpannan (den med svart front) för kompletteringsvärme är monterad i teknikutrymmet. Dess vred ska normalt vara inställd på medurs ändläge, c.a +40 grader. På dess panel finns två tryckknappar för att återställa elpannans övertemperatursäkring(ar).

I teknikutrymmet, bakom elpan-

nan, finns en säkerhetsventil för golvvärmesystemet, med rött vred. Detta ska vridas moturs c.a. en gång per år så att ventilen inte fastnar i stängt läge. **Kolla gärna då och då att ventilen inte står och läcker, d.v.s. att det inte droppar/rinner i änden på kopparröret som ventilen är ansluten till. Om så är fallet meddela fastighetsskötare för åtgärd.**

Vid ombyggnader, tänk på att alla golv har inbyggda vatten /värme-slingor. Vattenslingor finns också i en vägg.

Ventilationen (FTX aggregatet)

Aggregatet återvinner värme från den (uppvärmda) evakuerade inneluften till den tillförda (friska/kalla) uteluften.

Aggregatet sitter i nedre tvättrummet på C och E lgh, i B1 lgh. (små gulhusen) i teknikutrymmet och i B2 husen (stora gulhusen) på krypvin- den.

Friskluften tillförs genom ett antal rektangulära uttag i golven. Frånluften evakueras via ett antal runda tallriks- ventiler (bajonettfattning) högt uppe på ett antal väggar. Rör inte tallrikens inställning, den är injusterad för att ge korrekt flöde. Det är lämpligt att ren- göra dem då och då. I några av golv- uttagen finns injusterings (Bowden-) kablar för luftfördelning mellan rum och våningar. Kabeln styr ett några spjäll i lufttrumorna. Ändra inte injusteringen av spjällen. De är instäl- lade för optimal luftdistribution.

FTX -aggregatet har två sinse-

mellan utbytbara insatser; "vinter- insatsen" och "sommarinsatsen". Vinterinsatsen (med gälar) är en värmeväxlare som återvinner värme ur rumsventilationens frånluftflöde. Den ska användas under eldningssä- songen. Sommarinsatsen (utan gälar) förhindrar värmeväxling, och ska teo- retiskt ge en något lägre innetempe- ratur under sommaren.

FTX aggregatet har två filter, ett för filtrering av tillförd uteluft och ett för filtrering av frånluft. Filtren ska

rengöras/bytas regelbundet.

FTX aggregatets fläktomkopplare bör stå på läge 2 "Normal" och den lilla potentiometern på + 15 grader. I de stora gulhusen (B2) sitter fläkt- manövern i teknikutrymmet/inom- husförrådet. Omkopplaren bör stå på mittläget

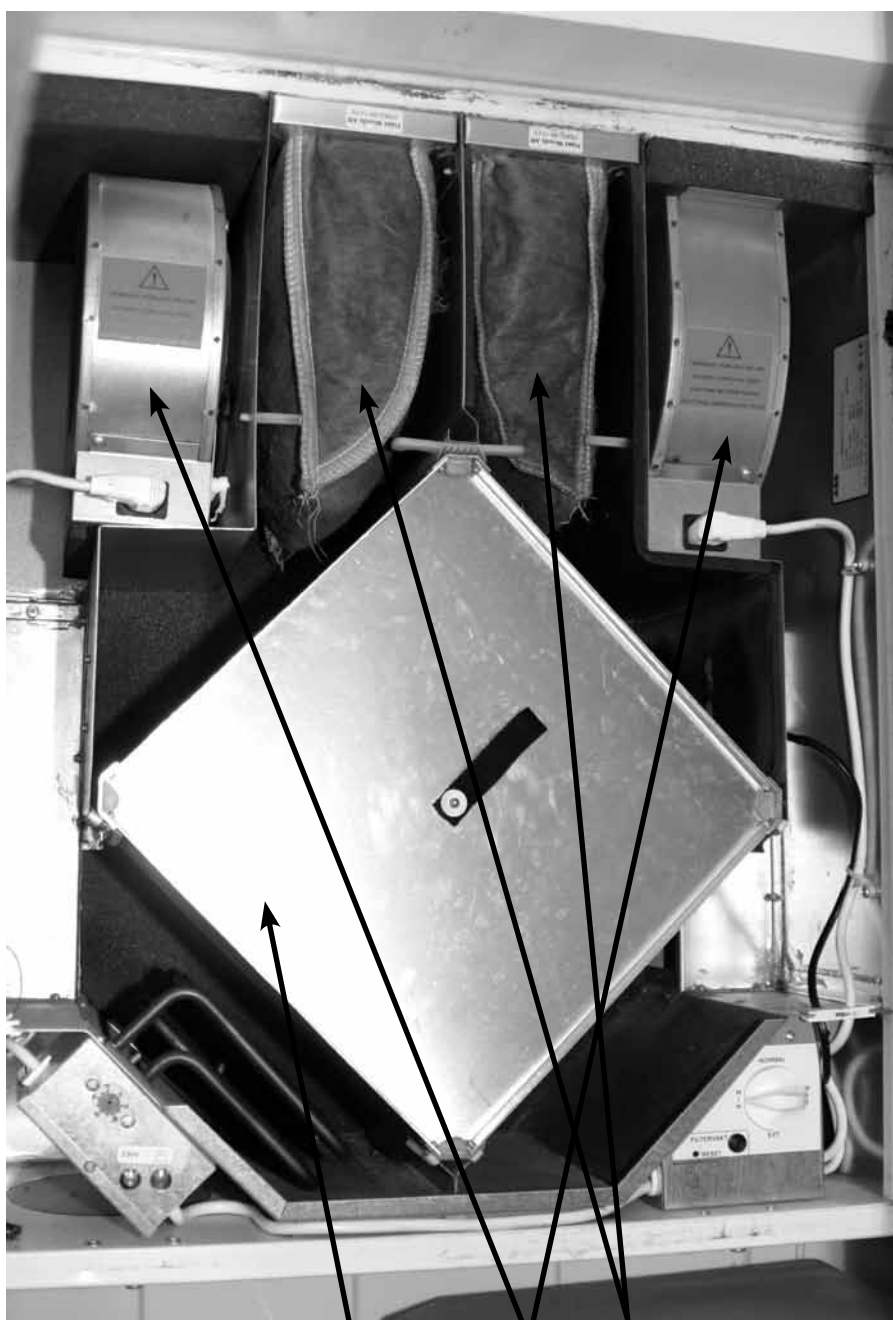
Låg eller ingen ventilation orsakad av igentäppta filter eller avstängda fläktar ger dålig inomhusmiljö och förhöjda radonnivåer.



Sommarburk utan "gälar"



Vinterburk med "gälar"



FTX-aggregatet. • Sommar-/vinterburk • Fläktar • Filter

Vattenavlopp

Lägenheten förses med tappkallvatten från det kommunala vattennätet samt med förvämt tappvarmvatten.

Detta är kommunalt kallvatten som förvämts i speciella värmeväxlare utanför lägenheten (se "Varmvattenberedare" nedan). Uppskattningsvis sparar vi på så sätt 50% av vattenuppvärmningskostnaden.

Vattenutkastarna i kök och tvättstuga har separata avstängningsvred

för (kall)vattnet till disk- resp. tvättmaskin. Moturs "PÅ", medurs "AV".

Alla övriga vattenutlopp, utom vattenutkastaren för trädgårdsbevattning, (badkarsblandare/duschblandare, handfat, toaletter, diskbänksblandare) har s.k. kulventiler på både varm och kallvattenanslutningarna. Ventilerna sitter direkt på armaturen eller separat t.ex. under diskbänkskåpen. De har vred eller skruvmejselmanöver. Ventilerna används i händelse av

läckage, eller vid reparationer, t.ex. vid läckande armaturer.

Undvik att hälla ut matolja eller andra fetter i avloppen, det kan orsaka svåra stopp.

Kostnaderna för allt hushållsvatten (inkl. tappvatten för trädgården) tas f.n. ut via lägenhetsavgiften.

Ett av lägenhetens stuprör har en vattenutkastare för regnvatten, som man lämpligen kan samla upp i en tunna, för trädgårdsbevattning.

Vid ombyggnad

Vid ombyggnad är det lämpligt att slå av fläktarna i Värmeväxlaren (FTX aggregatet, se nedan) vid dammproducerande byggnadsverksamhet. Ventilationskanalerna samt Värmeväxlaren och dess filter kan annars fyllas med damm. Glöm inte att slå på fläktarna efter arbetena.

För El-arbeten se nedan under "EL" angående elektrisk skärmning av elledningar.

Vid arbeten i golv och väggar;

tänk på att alla golv är fyllda med rör för den vattenburna golvvärmen; många väggar är också fyllda med el, tele/data och vattenledningar.

I övrigt se föreningens stadgar § 36 till och med 41 om ingrepp i bärande konstruktioner, mm.

Ansökan om ombyggnad lämnas till styrelsen och godkännande krävs innan byggstart. Gäller även braskamin och badtunna. Blankett finns på hemsidan.

Ytterbelysningen

Strömbrytaren för lägenhetens ytterbelysning (flera armaturer) sitter invid ingångsdörren. I läge "aut." styrs utebelysningens till- och från-slag av en fotocell monterad på ingångsdörrens väggfasad, ca. två meter upp (på B lägenheterna sitter fotocellen på förrådsgaveln). Genom att vrida metallskivan framför fotocellens lins kan belysningstill/från-slaget styras relativt uteljusnivån.

Sophantering

Föreningens soprum är utrustade med sopsortering för hushållssopor, metall, färgat och ofärgat glas, papp, tidningar samt matavfall. Läs mer om matavfall i kommunens folder Sortera matavfall.

Elartiklar kan lämnas i nedre soprummet vid parkeringen mittemot Annebergsgården. Allt övrigt avfall hänvisas till SÖRAB:s mobila återvinningscentral och till Hagby återvinningsanläggning. Mer information finns att läsa på Danderyds kommuns hemsida. Lägenhetsnyckeln går till soprummen. Var snäll och ställ inga sopor på golvet.

Snörasrisk

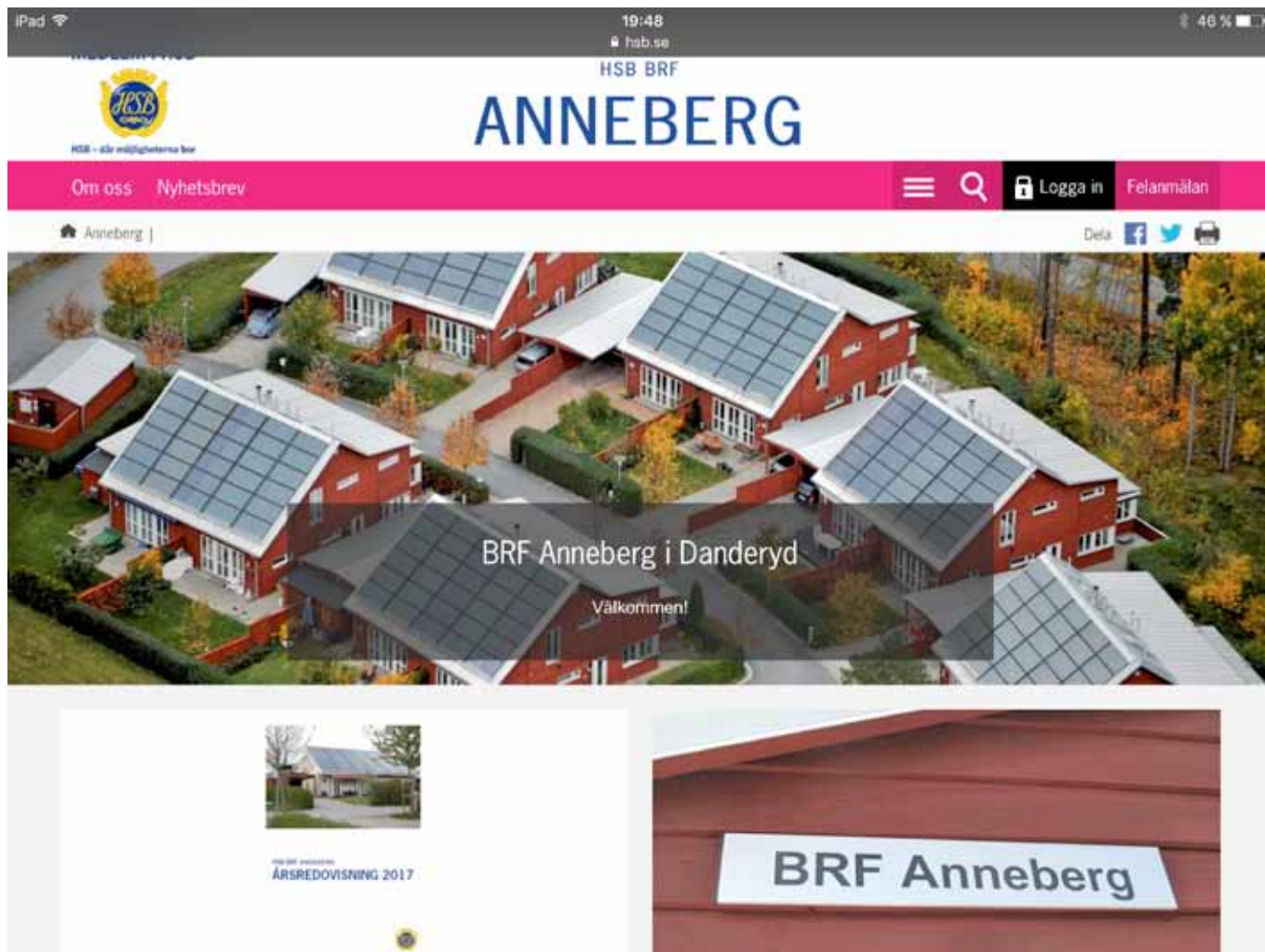
När snön släpper på våra yttertak, gör den det med besked, speciellt på sydsidan. Eventuella byggnationer på tomtens i fallriktningen kan då skadas. Barnvagnar (med barn) ska inte ställas här vintertid.



Braskamin

Alla C- och E-lägenheter är förberedda för installation av braskamin i vardagsrummet på så sätt att en kanal för tillförsel av uteluft till kaminen är installerad i vardagsrummets betonggolv. Föreningen har ritningar.

Godkännande av styrelsen krävs innan installation påbörjas.



Föreningens sajt:
www.hsb.se/stockholm/brf/anneberg

- Behöver du anmäla eller meddela föreningen något vänligen mejla till:
brfanneberg.danderyd@gmail.com

Felanmälan

- Vid felanmälan ring
 HSB servicecenter: 010-442 11 00.
 Du kan även göra en felanmälan genom att ringa HSB Stockholms Servicecenter under dagtid, måndag-fredag klockan 07.00-17.30 alternativt gå in på
www.hsb.se/stockholm/felanmalan

Det är bra om alla större fel rapporteras till HSB felanmälan, för statistikens skull. Men tänk på att sådana fel som enligt föreningens stadgar ska bekostas av lägenhetsinnehavaren själv också kommer att faktureras lgh innehavaren. Kolla alltid med "felanmälan" vad som gäller, innan fastighetsskötaren beställs. Det är inte lämpligt att beställa t.ex. fastighetsskötartjänster och sedan sända fakturan till föreningen utan att detta har klarerats med styrelsen först.

*Annebergsbladet produceras av Anders Kjellberg & Co AB,
 Santararavägen 25
 Grafisk form, original, tryckning*