



# Din boguide

Äganderätt  
hus

  
BONAVA

# Känn dig som hemma

Välkommen till ditt nya hem. Här har vi samlat vanliga frågor samt tips och råd för dig som nyinflyttad.



## Nu är du fastighetsägare

Som fastighetsägare är du lagfaren ägare av huset och tomten det står på. Samtidigt måste du följa detaljplan och bygglov med mera samt visa hänsyn till dina grannar. Du kan även använda din fastighet som säkerhet vid tecknande av lån. Fast egendom är huvudsakligen det som i dagligt tal kallas för mark. Marken är i sin tur indelad i fastigheter, som har bestämda omfång och gränser.

## Ägande, nyttjanderätt och gemensamhetsanläggning

Ett grannskap behöver en fungerande infrastruktur med exempelvis gångvägar, gator, ledningar, soprum, parkeringsplatser och lekparker. I vissa fall ägs dessa anläggningar av kommunen och i andra fall av fastigheterna i ett område.

Om de ägs av fastigheterna inrättas en gemensamhetsanläggning (GA) och då har varje fastighet som deltar i denna en del i anläggningens utförande samt dess drift och underhåll. Därför har varje fastighet som har del i den gemensamma anläggningen ett andelstal, vilket i sin tur ligger till grund för hur mycket du som fastighetsägare ska betala för anläggningens drift och underhåll. När en gemensamhetsanläggning inrättas bildas en delägarförvaltning eller en samfällighetsförening och det är delägarna i dessa som ska ansvara för skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna inom området.

## Din bostad är slutbesiktigad

Innan du flyttar in i ditt nya hem har en certifierad och opartisk besiktningsman genomfört en slutbesiktning. Vid det

här tillfället säkerställs att bostaden är godkänd, klar och färdigställd i enlighet med det utförande som entreprenör och beställare har kommit överens om. Resultatet förs in i slutbesiktningsprotokollet.

## Sexmånadersregeln

Om du skulle upptäcka fel i ditt nya hem när du flyttat in har du enligt konsumenttjänstlagen rätt att påtala dessa inom sex månader från slutbesiktningen. Du kan också påtala fel som besiktningsmannen inte har uppmärksammat eller borde ha märkt vid slutbesiktningen. Du gör det enkelt genom att logga in på Mitt Bonava eller kontakta kundservice.

## Garantibesiktning

Två år efter slutbesiktningen genomförs en garantibesiktning som bekostas av Bonava. Då bedömer en oberoende besiktningsman om nya fel har uppstått sedan slutbesiktningen samt om entreprenören ska åtgärda dessa. Normalt slitage av en bostad omfattas inte av besiktningen.

## Service i din bostad

Om något behöver åtgärdas i din bostad under garantitiden (två år), är det viktigt att vi får tillgång till bostaden vid överenskommen tidpunkt och att tiden som bokas respekteras. Vid åtgärder/service ska du se till att det finns gott om utrymme att genomföra överenskommet arbete. Tänk på att flytta undan möbler och annat som står i vägen. Du ansvarar för eventuell finstädning efter åtgärd.





Bra att veta nu när  
du flyttat in



#### **Hemförsäkring**

Som fastighetsägare ska du alltid teckna en hemförsäkring från tillträdesdagen. Detta är viktigt att tänka på även om du planerar att flytta in ett senare datum.

#### **Nycklar**

Till varje bostad hör ett antal nycklar som är kopieringsskyddade. Behöver du fler nycklar finns information om vilka leverantörer du kan vända dig till i bifogade kontaktlistan Mina kontakter.

#### **Hushållsavfall**

Sopkärl beställer du i de flesta fall själv, före tillträdet så att de finns på plats den dagen du flyttar in. Det vanliga är att man beställer en grön för hushållsavfall samt en brun för matrester. Om du är osäker på vart du ska vända dig, kika i Mina kontakter.

# Vet du att...

## ... det tar tid för nybyggt att torka?

Under det första året kan luftfuktigheten upplevas som högre i ett nybyggt hus. Det är helt normalt, då huset fortsätter att torka även efter inflyttning.

## ...det kan bli dammigt?

Under den första tiden kan byggdamm cirkulera, hur noga vi än städar. Det kan ha tagit sig in under golvsöcklar och lister – därför kan du behöva städa lite extra.

## ...ett nytt hus rör sig?

Det tar tid för ett nybyggt hus att sätta sig. Under tiden kan det uppstå sprickor i takvinklar och hörn, vilket är helt naturligt. Vid garantibesiktningen, två år efter inflyttning, går vi igenom och kontrollerar din bostad. Om det behövs planeras åtgärder.

## ...dörrar och fönster kan kännas tröga

Dörrar och fönster har ordentliga tätningslistor för att klara energi- och ljudkrav. Därför kan de upplevas som tröga. Gnisslar gångjärn och andra rörliga byggdelar bör de smörjas.

## ...vattenkranar kan droppa

Vattenkranar släpper ifrån sig vatten som är kvar i systemet, även om vattnet är avstängt. Vrid på avstängningsventilerna till inkommande vatten någon gång per år. De kan annars bli svåra att öppna och stänga med tiden.







## Handfasta tips för ett skinande hem

### KÖK

#### Bänkskivor i laminat

En laminatbänkskiva måste torkas av ordentligt för att inte ta skada, framför allt utmed kanter och skarvar. Blir din bänkskiva vattenskadad omfattas den inte av garantin.

#### Köksluckorna

Bibehåll snygga köksluckor genom att torka av dem. Glöm inte att även torka av underkanten.

#### Köksfläkten

Rengör regelbundet fettfilter i köksfläkt och ventilationsdon.

#### Kaffebryggaren och vattenkokaren

Har du kaffebryggaren eller vattenkokaren på bänken under överskåpen rekommenderar vi att du flyttar fram dem vid användning. De avger ånga, som lätt hamnar på undersidan av överskåpen eller på köksluckorna om de står direkt under dem.

#### Diskbänken

En diskbänk slits med tiden och blir repig, utan att det är något fel på den. Undvik repor genom att lyfta dina köksredskap i stället för att dra eller skjuta dem på diskbänken.

#### Diskmaskinen

För att förhindra att luckor, skåp och bänkskiva skadas av diskmaskinens vattenånga bör luckan vara stängd eller helt öppen efter att programmet kört färdigt. Vissa diskmaskinsmodeller öppnar sig själva efter avslutat program. Välj bort den funktionen genom att följa instruktionen i bruksanvisningen.

### BADRUM

#### Tvättmaskinen

För att undvika dålig lukt i tvättmaskinen kan du, efter en tvätt, låta luckan stå öppen eller lite på glänt tills det är helt torrt på insidan. Det gäller även torktumblaren. Får du inte igång tvätt-





maskinen? Kontrollera att vattenkranen vid maskinens vattenledning, som oftast sitter vid väggen intill maskinen, är öppen.

#### **Duschväggarna**

Duschväggarna fungerar som ett skydd och är aldrig helt vattentäta. När gummilisterna vid duschväggarnas nedkant blir slitna tar du mått på dem och skaffar nya från en badrumsbutik eller byggmarknad. Du byter enkelt listerna själv. Tänk på att duschprodukter med olja kan få listen att gulna.

#### **Fogarna**

Har mjukfogarna i badrummet blivit svartprickiga? Gnugga dem med lite ättiksprit, så kan prickarna försvinna. Det händer att badrumsgolvet slits och får en färgskiftning, speciellt där du ofta står eller går. Använd rengöringsmedel för kakel och klinkerfogar för att återställa färgen. Kom ihåg att kakel och klinker inte är tätskiktet, det ligger under dessa.

#### **Handfatet**

Glöm inte att rengöra rören till ditt handfat då och då. Gör det genom att ställa en hink under vattenlåset under handfatet och försiktigt skruva bort den nedersta delen. Ta bort det som eventuellt fastnat och spola med hett vatten. Dra åt ordentligt när du rensat klart.

#### **Golvbrunnen och avloppet**

I golvbrunnen samlas hår och tvålrester, därför är det viktigt att regelbundet göra rent vattenlåset. Gör det genom att lyfta upp silen, ta upp den lilla hinken och gör rent den. Sätt tillbaka hinken ordentligt. Tryck till så det blir tätt, då sipprar ingen avloppslukt ut. Är du bortrest och golvbrunnen torkat bör du spola för att slippa dålig lukt när du kommer hem.

### **PARKETTGOLV**

#### **Vatten**

Parkettgolven tål inte kvarstående vatten. Torka därför ordent-

ligt om du har spillt. Var extra noga i kök och utanför badrum. Använd en väl urriden trasa, annars sugs fukten upp av golvet vilket kan ge mörka skarvar och knarrande ljud.

#### **Märken**

Parkettgolv är ett naturmaterial som lätt kan få märken. Det gäller även ek, trots det hårda träslaget. Använd möbeltassar i filt och ställ de högklackade skorna på hyllan för ett fint golv.

### **ÖVRIGT**

#### **Innertaken**

Det är vanligt med grängade innertak. De ska inte torkas med blöta trasor. Använd istället en dammsugare med borstmunstycke för att ta bort damm och smuts. I våtrummen är innertaket målat, där går det bra att använda en fuktig trasa.

#### **Brandvarnare**

Testa brandvarnaren regelbundet och byt batteri vid behov.

#### **Jordfelsbrytaren**

Ta för vana att testa jordfelsbrytaren varje halvår. Tryck på testknappen som sitter på jordfelsbrytaren.

#### **Värmepump**

Ditt hem är utrustat med en värmepump. Den håller golven varma och ser till att det finns varmvatten och värme i ditt hus. När du flyttar in går vi igenom hur den fungerar. Det är viktigt att du regelbundet kontrollerar och byter filtret vid behov. Nya filter finns att köpa på byggvaruhuset. Har du frågor om din värmepump kontaktar du värmepumpsleverantören som du har ett garantiavtal med.

# Årstiderna påverkar våra hem

## Fuktighet i luften

Golvet rör sig med årstiderna. Vid torra årstider krymper golvet och kan få synliga skarvar som försvinner när luftfuktigheten återigen ökar. Är det hög luftfuktighet kan golvet knarra, vilket beror på att träet sväller och gnids mot varandra. Detta försvinner vid torrare luft.

## Imma och is på fönster

Ibland kan kraftiga väderomslag ge imma och is på utsidan av fönstren, vilket beror på att fönstren är högenergieffektiva. Skulle du däremot få imma på insidan av fönstren, oavsett årstid, gör du en felanmälan via Mitt Bonava eller kontaktar oss på telefon.

## Rumstemperatur

När utetemperaturen växlar snabbt kan det kännas kallt, eftersom det tar tid för värmesystemet att ställa om och producera mer värme. Är det fortsatt kallt inne mäter du temperaturen i rummets vistelsezon, vilket är en meter in i rummet och en meter upp från golv. Tips för bättre värme-spridning är att inte ställa möbler direkt vid termostat och radiatorer. Passa också på att regelbundet vrida (motionera) termostater på radiatorer fram och tillbaka för att undvika att de kärvar eller fastnar.

## Underhåll ventilerna

Till- och frånluftsventiler skapar bra luftkvalitet. De avger ett litet sus när luften cirkulerar. Ibland bör dessa rengöras, speciellt om de ger ifrån sig ett missljud. Koppla på borstmunstycket på dammsugaren och gör rent. OBS! Plocka inte ner eller skruva på ventilerna, det kan påverka ventilationen i hela huset.

## Diskmaskinen

Under sommaren kan det lukta illa ur diskmaskinen, eftersom sommarvärmen snabbt får matrester att lukta. Fyll maskinen och diska regelbundet för att undvika problemet.

## Impregnering av trall

Trallen på uteplatsen och terrassen är bra att impregnera på våren eller hösten. Då håller den bättre mot väder och vind.

## Snöröjning

De allmänna ytorna i området sköts av föreningens fastighets-skötare. Kontaktuppgifter hittar du i Mina kontakter.



## Tips för en fin gräsmatta

Med en egen gräsmatta finns det några saker som är bra att tänka på under sommarmånaderna, så den håller sig fin.

### Vattna

Har du en nysådd eller nylagd gräsmatta ska den vattnas varje dag till en början för att inte torka. En etablerad gräsmatta behöver bara vattnas under torrperioder. Vid ihållande torrperioder är det bäst att vattna under kvällstid för att undvika att vattnet avdunstar. Tänk på att vattna rikligt så att gräset inte torkar ut.

### Klipp

När gräset blivit 8–10 cm högt är det dags att klippa. Första gången klipper du till 5–6 cm. En gräsmatta av ängsgröe ska aldrig klippas kortare än 3–4 cm.

### Gödsla

En nylagd gräsmatta ska du gödsla redan första säsongen. En nysådd gräsmatta ska du gödsla från och med andra säsongen. En vanlig villagräsmatta underhållsgödlas med så kallat NPK-gödsel vår och höst.

### Var varsam

Undvik att gå på gräset under de första tre veckorna eftersom rötterna inte har fäst i jorden. Under de första 4–12 veckorna kommer gräset att fästa i jorden. Därefter kan du ställa ut trädgårdsmöbler och njuta av din gräsmatta.

## Mitt Bonava

Allt om din bostad finns på Mitt Bonava – din digitala plats på bonava.se. Här finns information om ditt hem, formulär för att kontakta oss och möjlighet att göra felanmälan.

Så skapar du ett konto:

1. Gå in på bonava.se
2. Skapa konto i högra hörnet och anslut direkt via sociala medier eller fyll i dina uppgifter. (Skapar du kontot via mobilen ska du först klicka på Logga in och sedan Skapa konto.)

Hittar du inte svar här i Boguiden eller på Mitt Bonava är du välkommen att höra av dig till oss.

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa med syftet att skapa lyckliga grannskap för fler. Med sina 1 300 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen. Bolaget har hittills uppfört cirka 40 000 hem och hade 2023 en nettoomsättning om cirka 13 miljarder kronor. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.