

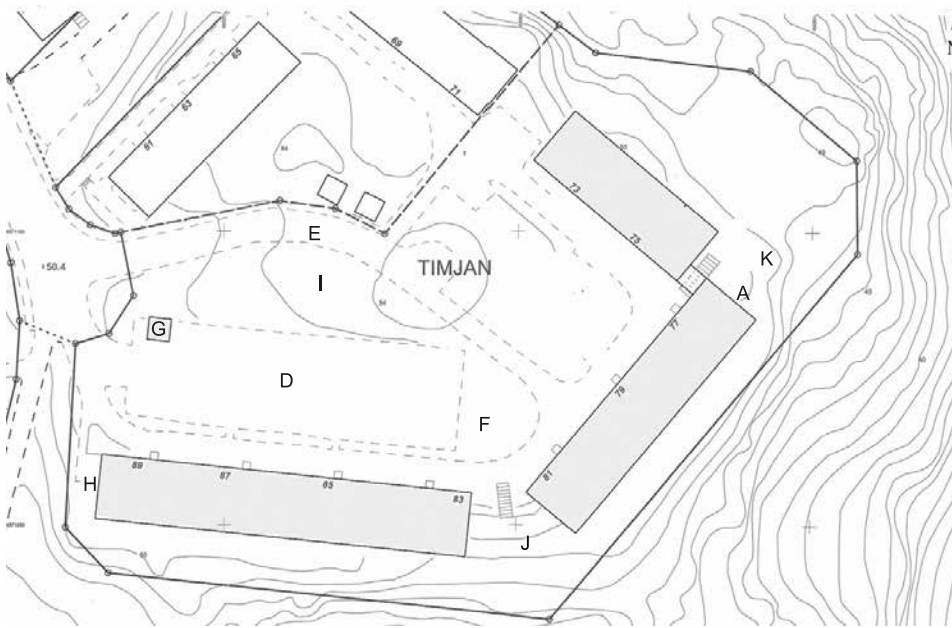


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMJAN 3

**Välkommen till
Brf Timjan 3**

Vi vill önska dig varmt välkommen som medlem i Brf Timjan3. I detta dokument har vi samlat information som är viktig för dig som ny medlem att känna till:

- Karta över fastighetens område
- Stadgar (uppdaterade 2019-10-22)
- Ordnings- och trivselregler
- Allmänna bestämmelser för bilplats
- Regler för gästparkeringen
- Skötselanvisningar för våra fönster (Mockfjärds)



- A: Tvättstuga
- D: Parkering
- E: Gästparkering
- F: Mopedparkering
- G: Miljöstuga
- H: Soprum
- I: Flaggstång
- J: Grillplats
- K: Piskställning

Larmplan vid brand

1. Ta reda på var det brinner.
2. Varna alla och se till att de sätter sig i säkerhet.
3. Stäng alla dörrar och fönster så att branden kan begränsas.
4. Ring räddningstjänsten på telefonnummer: **112**
5. Släck branden om möjligt.
6. Brandskyddsansvarig informerar räddningstjänsten.

Återsamlingsplats: Flaggstången

Vår adress: Russinvägen 73–89

Viktigt!

Trapphuset är din **utrymningsväg** och **vår angreppsväg**.

Det är därför **förbjudet** att belamra trapphuset med hindrande och brännbara föremål.

Nästa liv vi försöker rädda kan vara ditt!

/ Storstockholms brandförvar

Stäng dörren – röken dödar!

Brinner det i **din** lägenhet – ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. **Larma 112.**

Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – **stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda!**

Röken är livsfarlig och dödar snabbt. **Larma 112.** Räddningstjänsten hjälper dig ut. Din lägenhet kan stå emot brand och rök i 30 till 60 minuter.

Kom ihåg att kontrollera din brandvarnare!

/ Storstockholms brandförvar

TIMJAN³

www.timjan3.se

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Timjan 3
organisationsnummer 769617-5368

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Räkenskapsår
- 3 § Medlemskap och överlåtelse
- 4 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 5 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 6 § Bosättningskrav
- 7 § Andelsägande
- 8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 9 § Årsavgiftens beräkning
- 10 § Avsättning och användning av årsvinst
- 11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 12 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 13 § Föreningsstämma
- 14 § Kallelse
- 15 § Motioner
- 16 § Extra föreningsstämma
- 17 § Dagordning vid ordinarie föreningsstämma
- 18 § Rösträtt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Jäv
- 22 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 23 § Styrelsens sammansättning
- 24 § Konstituering
- 25 § Beslutsförhet och röstning
- 26 § Styrelsens åligganden
- 27 § Revisor
- 28 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 29 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 30 § Ytterligare installationer
- 31 § Felanmälan
- 32 § Gemensam upprustning
- 33 § Vanvård
- 34 § Övriga anordningar
- 35 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 36 § Användning av bostadsrätten
- 37 § Sundhet, ordning och gott skick
- 38 § Tillträdesrätt
- 39 § Andrahandsupplåtelse

FÖRVERKANDE

- 40 § Förverkandegrunder
- 41 § Hinder för förverkande
- 42 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 43 § Tolkning
- 44 § Stadgeändring
- 45 § Upplösning

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Timjan 3 Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

3 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får använda bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

4 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

5 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning,

funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

6 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

7 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

9 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller elektricitet och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

10 § Avsättning och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras enligt framtagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna

avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Styrelsen får bevilja anstånd med medlems – eller hyresavgift högst två gånger per år och med högst en månad per tillfälle, per lägenhet. Styrelsen ansvarar för loggning av beviljade uppskov för att säkerställa att regeln följs. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkasso kostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

14 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller brev med posten. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på hemsida.

Andra meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

16 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

17 § Dagordning på ordinarie föreningsstämma

1. Öppnande

2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
6. Fastställande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut om arvoden åt styrelsen, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleant
13. Val av valberedning
14. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
15. Avslutande

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

20 § Röstning

Föreningsstämman beslutar utgörs av det förslag som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal det förslag som stämmans ordförande stödjer. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

22 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

23§ Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och med högst fyra suppleanter. Styrelseledamöterna väljs på två år för tiden fram till slutet av i normalfallet den föreningsstämman som infaller efter två år.

Beroende på när styrelseledamöterna är valda ska styrelseledamot(er) väljas på ett år för att möjliggöra att halva styrelsen väljs vartannat år.

Styrelsesuppleanterna väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämman.

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

25§ Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller det förslag för vilket mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal det förslag som ordföranden stödjer. För giltigt beslut krävs enhällighet när, för beslutförhet, minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestäms av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

26§ Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

27 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer ska vara auktoriserade eller godkända.

28 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

29 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även,

förråd, parkeringsplats och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

30§ Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Alla installationer ska vara fackmannamässigt utförda.

31 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

32§ Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

33§ Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

34§ Övriga anordningar

Anordningar såsom markiser, solskydd, inglasning, uteplats, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

35 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten eller ventilation
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

36§ Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd

betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

37 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä alla som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

38 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten. Kostnader som uppstår i samband med att föreningen inte får tillträde till lägenheten bekostas av bostadsrättshavaren.

39 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen minst en månad innan upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Blankett som ska användas för andrahandsuthyrning tillhandahålls av styrelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

40 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det

finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

41 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

42 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

43 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

44 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av det förslag som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, det förslag som ordföranden stödjer. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

45 § Upplösning

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.



Boende i Timjan 3

Ordnings- och trivselregler i Timjan 3

Styrelsens uppgift är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att verkställa föreningens stämmobeslut samt att sköta den löpande förvaltningen. I den löpande förvaltningen ingår ordnings- och trivselfrågor. Styrelsen hoppas att ordnings- och trivselreglerna kan vara ett stöd för alla boende i Timjan 3 om det uppstår diskussioner om olika boendefrågor. Styrelsen får många frågor och en förhoppning är att detta underlag ska vara hjälpsamt för alla.

Vem ansvar för ordningen?

Alla bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster ansvarar för ordningen och medverkar till att skapa trivsel. Därför har styrelsen tagit fram och beslutat om föreningens ordnings- och trivselregler. De är till för vår gemensamma trevnad. Alla som bor i Brf Timjan 3 är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo här medför ett gemensamt ansvar. Du har inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus utan du har även skyldigheter gentemot föreningen, dess medlemmar och hyresgäster. Alla ska trivas i Brf Timjan 3.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller alla bostadsrättshavare och dess familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även hyresgäster som hyr din lägenhet i andra hand. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.

Vad händer om ordnings- och trivselreglerna inte följs?

Om reglerna inte följs åtgärdar styrelsen detta genom att kontakta aktuell medlem för rättelse. Om medlem inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem kan bo kvar i föreningen och styrelsen kan då enligt våra stadgar, varsla och säga upp en bostadsrätt i Brf Timjan3.

Utöver Brf Timjan 3 ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar, bostadsrättslagen och hyresgästlagen.

Ordnings- och trivselreglerna har beslutats av styrelsen den 3 december 2019 att gälla från 1 januari 2020 och tillsvidare.

Styrelse och förvaltare

Kontakt med styrelsen

Du kontaktar styrelsen enklast genom att maila styrelsen@timjan3.se så besvarar vi din fråga så snart vi har möjlighet. Frågorna lyfts vid kommande styrelsemöte. Det finns även en brevlåda uppsatt utanför tvättstugan som du kan lägga meddelandet. Vi besvarar de underlag som inkommer om det framkommer vem som är avsändare.

Föreningens försäkring

Föreningen är försäkrad i Moderna. Varje boende ombesörjer själv att teckna en försäkring då föreningens inte täcker den enskildes. Som boende bör du även teckna en särskild bostadsrättsförsäkring – den ingår inte månadsavgiften. avgift.

Information till de boende i Timjan 3

Styrelsen har som ambition att återkommande delge er information genom ett brev cirka 3 - 5 gånger under året., beroende på vad vi har att informera om. Informationen finns även att läsa på föreningens hemsida.

Vår förvaltare

Föreningen har ny förvaltare från och med 1 januari 2020, information hur du når dem finns anslaget i respektive port. Felanmälan görs till dem och det gäller även om du upptäcker fel i alla våra gemensamma utrymmen.

Allmänt

Balkong

För allas säkerhet ska balkonglådor vändas inåt på balkongen. Det är tillåtet med el- eller gasolgrill på balkongen under förutsättning att det finns eluttag som är korrekt framdraget. För allas trivsel är det inte tillåtet att skaka mattor eller att slänga ut t.ex. blomrester, vilket inte är trevligt för din granne under dig.

I samband med fasad - och balkongrenovering skärps kraven på att det är absolut förbjudet att borra eller håltagning i fasaden eller på balkongen.

TV och bredband

Vårt bredband levereras av Telenor (som köpt upp Bredbandsbolaget). För detta betalar vi 132 kronor, en avgift som läggs på månadsavgiften från Teoge. Egentligen är avgiften tvådelad, där en mindre del täcker indragning av fiberkabel i lägenheten.

När det gäller TV har vi däremot möjlighet att välja mellan två olika TV- operatörer: Telenor och ComHem. Skillnaden mellan dessa två är att Telenor levererar via fiber medan ComHem är kabel-TV.

- Väljer man Telenor även för TV måste man alltså ha en sk fiberbox. Den ingår i de större TV- paketen men om man endast vill ha gratiskanalerna måste man betala cirka 2000 kronor för fiberboxen.
- Väljer man istället ComHem som TV- leverantör behöver man ingen särskild box: man ansluter TV:n till ComHems egna uttag och får tillgång till gratiskanalerna direkt. Om man bara vill ha gratisutbudet (TV1, TV2, TV4, TV6, SVT24 och några ytterligare kanaler) kan man alltså se på TV utan att betala någon ytterligare avgift genom att koppla upp

sig mot ComHem. För alla andra alternativ kostar det pengar och man måste teckna separata avtal.

Brandvarnare

För allas säkerhet ombesörjer du att din lägenhet har brandvarnare och ansvarar för att den fungerar med jämna mellanrum.

Matolja

För att undvika stopp i slasken och större problem för hela föreningen ber vi dig att aldrig hälla ut matolja i vasken då det stelnar och blir stopp i avloppet. Samla upp oljan i en flaska eller liknande och sortera som restavfall (mindre mängder).

Rökning

Rökning utanför entréerna, lekparken och utanför tvättstugan är inte tillåtet. Fimpar mm kastas av naturliga skäl inte ut på baksidan utan rökarna tar själv hand om dessa. Förfrågan om rökning är förbjudet på balkongen har framkommit till styrelsen. Det finns inte något som ger stöd i lagen att förbjuda det utan vi hjälps åt att ha en god grannsämja och respekterar varandra.

Störning

Att bo i flerfamiljshus innebär att det kan vara lyhört och ibland kan du uppleva din granne som störande. Om du vill klaga ber vi dig i första hand att själv kontakta grannen och påtala vad du störs av. Genom det hoppas vi att ni kommer överens och får förståelse för varandra. Om det fortgår ber vi dig att dokumentera när det störande sker och därefter kontakta styrelsen som får försöka att hjälpa till. Om du upplever att det störande är av en sådan karaktär att det inte går att vänta så kontaktar du polisen. Föreningen har inte någon störningsjour.

Andrahands uthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. För att undvika missförstånd ta kontakt med styrelsen i god tid innan du planerar för uthyrning.

Du som hyr ut är ansvarig för att informera din hyresgäst om allt som gäller för föreningen. Styrelsen har inte någon kontakt med hyresgästen. Föreningens ordning- och trivseregler gäller även för din hyresgäst.

Föreningen tillåter inte uthyrning via Airbnb eller liknande.

Matning av fåglar mm

För att undvika sanitära olägenheter och minska risken för att locka till sig skadedjur, rekommenderar vi att fågelmat bör hängas högt upp så att möss och råttor inte kommer åt den och att inte någon matning sker från balkongerna. Mat till rådjuren bör läggas nere i skogen inte på våra baksidor.

Vattenutkast – dusch

I samband med att våren och sommaren kommer, sätts vattnet på för de vattenutkast som finns inom området. Vi ber er att se över så inte barnen leker med detta, dusch finns i lekparken och den kan barnen själva använda.

Soprum/förråd

I varje port finns det ett f.d. soprum, det har vi sedan ombildningen hyrt ut på årsbasis till de som är intresserade. Om du vill ställa dig i kö för ett sådant kontaktar du vår förvaltare som är kö ansvarig.

Flaggstång

Inom området finns en flaggstång om du vill vara ansvarig för flaggningen enligt de flaggregler som gäller, eller flagga vid ett speciellt tillfälle, kontaktar du styrelsen.

Uteplatser

Fler av de boende som har balkong längst ned kan använda plats på **baksidan**, om detaljplanen och framkomligheten tillåter. Om du undrar vad som gäller specifikt för din balkong så kontaktar du styrelsen. Port 73-75 ingår inte i detta.

Grillplatser - plantering

Det finns grillplatser inom området, en på baksidan av hus 73 - 75 där finns även en stort ” grill-lok” som alla får använda och göra ordning efter sig. Mellan hus 81 och 83 finns ytterligare en plats, men där tar du med grill själv. Några grillar även med sina privata grillar i lekparken och det är tillåtet, viktigt att iakttaga stor försiktighet då det är barnens lekplats. Pallkragar finns för boende i området att använda för plantering och de finns mellan hus 81 – 83.

Trädgårdsavfall/granar

Om du har mindre trädgårdsavfall kan du lägga det på den hög av buskar/granar som finns straxt utanför tvättstugan. Där är även tillåtet att lägga din förbrukade julgran.

Parkering

Föreningen har ett antal parkeringar som hyrs ut. Du kontaktar vår förvaltare Teoge om du är intresserad. Om du har köpt lägenhet och inte ännu flyttat in, så kan kö plats endast bli aktuellt när du tillträder lägenheten. Parkeringen håller du fri från snö. Om du flyttar från föreningen så övergår inte din nuvarande P-plats till de nya boende. Uppsägningstiden för P-platsen är 3 månader.

Gästparkering

Föreningen kan erbjuda parkering för dina gäster under sju dagar under en månad. Regler för gästparkeringen framgår i det underlag du undertecknar i samband med att du kvitterat ut ett gästparkeringskort. Gästparkeringen är förlagd i den lilla backen som hör till föreningen. Du får inte ställa din egen bil där, vårt parkeringsbolag undersöker de bilar som står parkerade där och framgår det att du är ägare av bilen, så blir det en P-bot.

Gästparkeringskortet måste vara väl synligt i din gästs bil. Förlorat parkeringskort kan ersättas med inbetalning av 300 kronor.

In-och urlastning

Det är tillåtet att i max 10 minuter stå utanför din port för in - och urlastning. Parkeringsbolaget har sedan rätt att bötfälla de bilar som står längre. Om det rör sig om in- eller utflyttning så ber vi er att göra det så smidigt som möjligt.

Säkerhet

I vårt område kör vi lugnt och försiktigt och tar hänsyn till våra lekande barn. Dessutom är det utrymningsvägar och ska ge plats till utryckningsfordon.

Tvättstugan

Bokning sker alltid med tvätt cylindern, ej tillåtet att boka med papperslapp. Om bokning sker med papperslapp är det fritt för alla att ta den tiden. Behöver du en ny cylinder? Kontakta vår förvaltare för ny cylinder. Endast en cylinder per lägenhet får användas.

Dörren till tvättstugan ska alltid hållas låst när det är obemannat för att förhindra utomstående att tvätta eller att vistas i tvättstugan, det är även en säkerhet för dig och din tvätt.

Vid avslutad tvätt städar du alltid, genom att sopa golvet, ser till att rengöra torkskåpet och centrifug genom att ta bort allt ludd och torkar av maskinerna. Har du använt mangeln så ska mangelduken vid avslutad tvätt vara utdragen.

Tvättstugan ska vara en ren plats för din rena tvätt, därför ska avlastningsbordet vara fritt från smutsig tvätt och påsar. Respektera tvättiderna.

Entréer

Portuppgångarna ska hållas fria för att ge plats till utryckning och underlätta städningen för vår lokalvårdare, det är inte tillåtet att förvara pulkor etc. i portuppgången.

Vi rekommenderar att inte ha dörrmattor utanför respektive dörr eller använda som förvaring för t.ex. skor mm, det med anledning för brandrisk och med hänsyn till vår lokalvårdare.

Det är absolut förbjudet att ställa ut sopor utanför dörren i avvaktan på att du ska besöka miljöstugan, förvara dem på din balkong om du inte har möjlighet att gå ut med dem på en gång.

I varje port finns det tillgång till sopborste, skyffel och vattenkanna, att användas till för att hålla rent utanför din port, samt att vattna de blommor som finns i din närhet. Ställ gärna in vattenkannan eller skyffeln när det inte finns behov av dem i portens barnvagnsrum.

Cykelrum – barnvagnsrum

I varje port finns ett barnvagnsrum, detta är i första hand avsett till de boende i porten som har behov av barnvagn, rullator och i mån av plats till barncyklar. Allt annat förvaras av den boende själv.

Cykelrum, finns på fler platser inom föreningens byggnader och det är fritt att ställa sin cykel där det passar bäst och finns utrymme.

Portkod

Minst en gång om året uppdateras koden för porten, du får information om när det är aktuellt.

Sopor

I föreningen finns en miljöstuga, där sker sortering enligt skyltningen som framgår där. I grovsoprummet som är vid gaveln av port 89, kan du sortera annat material. Det är av stor vikt av att skrymmande föremål paketeras ordentligt och material som är farligt att förvara tar du själv med dig till närmaste återvinningscentral. Vid in- och utflyttning och om du har stora eller mycket saker att slänga ber vi dig att inte använda grovsoprummet utan i stället ta dig till återvinningscentralen. Den närmaste finns i Högdalen.

Om du grillar eller är med dina barn i lekparken tar du med dig dina sopor och slänger dem själv. Papperskorgen i lekparken är endast avsedd för mindre skräp och inte rester efter grillning med mera.

Grannsamverkan

Var alltid uppmärksam på främmande personer i trappor och källare, speciellt under semestertider. Håll lite uppsikt över cyklarna utomhus, då dessa kan vara åtråvärda för tjuvar. Lås alltid din cykel ordentligt i ramen i cykelställena. Tala gärna om för dina grannar när du reser bort och var du kan nås. Stäng portarna om de står uppställda, särskilt på kvällen och natten, dra igen portarna om du ser att de inte har gått i lås. Om alla bryr sig och är nyfikna kanske vi kan hålla tjuvar och skadegörare borta från vårt hus. Hälsa på besökare så de känner sig igenkända.

Höst- och vårstädning (för de som önskar delta)

Vid två tillfällen under året anordnas det städdagar. Då hjälps vi alla åt att göra fint i vårt område under trevliga former. Tiden för dess dagar är lördagar mellan klockan 10:00 – 14:00. Under dagen bjuds det på fika och grillning.

För den som vill plantera växter så finns det ett antal pallkragar inom föreningens område, bland annat mellan husen port 81 och 83.



Bilplats för personbil

Allmänna bestämmelser

Bilplatsen upplåtes i befintligt skick.

Hyresgästen äger ej rätt att erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta bilplatsen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av bilplatsen eller fastigheten i övrigt. Arbetet skall dock ske utan onödig tidsspillan.

Hyresvärden äger rätt att om parkeringsplatsen behövs för hyresvärdens eller dennes ombuds disposition, anvisa hyresgästen annan parkeringsplats. Om inte annat har avtalats övergår då detta avtal att gälla den anvisade parkeringsplatsen.

Brf Timjan 3 ansvarar inte för skada eller skadegörelse på hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom, om skadan inte direkt förorsakats av Brf Timjan 3.

Hyresgästen får inte använda parkeringsplatsen för uppställning av mer än en (1) personbil/mc eller släpvagn. Husvagn/husbil får ej uppställas på platsen. Fordonet får endast uppställas inom markerad plats. Sker uppställning i strid med lämnade föreskrifter äger hyresvärden rätt att ta ut kontrollavgift enligt lag (1984:318) om kontroll vid olovlig parkering. Fordon som inte är i trafikdugligt skick får inte förvaras på parkeringsplatsen längre än 3 månader. Härav följer också att större reparationer inte är tillåtet samt att handskas med olja/bensin på sådant sätt att utsläpp riskeras. Inte heller spolning, tvättning, målning eller dylikt är tillåtet om risk för skadligt utsläpp finns samt att risk för skada på intillstående fordon. Hyresgästen får ej heller använda platsen som upplagsplats.

Hyresgästen förbinder sig att vid nyttjandet av bilplatsen ej störa andra och så långt som möjligt underlätta andra hyresgästers användande av sina platser.

Hyresgästen skall hålla platsen i städat skick, sköta renhållning inklusive snöröjning och sandning av denna samt själv bortföra eventuellt skräp.

Hyresgästen får ej utöver befintliga skyddsanordningar anbringa ytterligare sådana eller anordningar av beständig eller tillfällig karaktär.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TIMJAN 3

Hyresgästen får ej heller montera eluttag eller motsvarande elektrisk utrustning.

Om bilplatsen är utrustad med eluttag för motorvärmare som monteras av Brf Timjan 3 får uppsäkring ej göras. Brf Timjan 3 ansvarar ej för eventuella skador till följd av strömavbrott. Anslutningskabel får ej vara ansluten till eluttaget då kabeln inte är kopplad till personbilens motorvärmare. Endast godkända elapparater och godkända anslutningskablar får användas.

Bilplatsen får ej överlåtas eller utnyttjas av annan än hyresgästen utan att särskilt medgivande lämnats av Brf Timjan 3. Den kan heller ej i samband med byte eller dylikt av annat hyresobjekt hos Brf Timjan 3 överlåtas till den nytillträdande hyresgästen.

Om upplåtelsen ingår eller kommer att ingå i parkeringsverksamhet enligt mervärdesskattelagen (SFS 1994:200) skall nyttjanderättshavaren utöver ersättning för upplåtelsen erlagga för varje tillfälle gällande mervärdesskatt (moms). Moms erläggs samtidigt med ersättning för parkeringsplatsen och beräknas på avtalad ersättning jämte eventuella tillägg.

Personuppgiftslagen

Hyresvärden äger rätt att behandla de personuppgifter om hyresgästen som krävs för att fullgöra hyresavtalets bestämmelser. Personuppgifter kan även komma att behandlas av entreprenörer som utför arbeten på hyresvärdens uppdrag. Hyresgästen har rätt att en gång per år få utdrag av de uppgifter som finns registrerade om den egna personen. Dem som önskar sådant utdrag ska skicka en egenhändigt undertecknad begäran till hyresvärden. I de fall hyresgästen upptäcker att felaktiga personuppgifter behandlas har denne rätt att vända sig till hyresvärden och begära rättelse.

Regler för gästparkeringen till BRF Timjan 3 gällande från och med 2016-02-01 och tills vidare

1. Parkeringstillståndet gäller, i mån av ledig plats, i backen från vändplan vid Russinvägen 67-71 och endast inom markerat område.
2. Tillståndet gäller endast för besökande till boende i BRF Timjan 3.
3. Tillståndet ska placeras väl synligt innanför vindrutan så att samtliga uppgifter utan svårighet kan läsas utifrån.
4. Tillståndet gäller för parkering av fordon som är registrerat som personbil eller husbil. Det gäller således inte för fordon med kopplade släpvagnar, husvagnar eller större husbilar som menligt kan påverka framkomligheten för räddningstjänsten eller underhållsfordon.
5. Parkeringstillståndet ger rätt till maximalt 7 dagars fri parkering per månad.
6. Borttappat tillstånd ska anmälas direkt till styrelsen och ersättes med 300 kronor vilka sätts in på bankgiro 6174-743 916 522. Därefter kan nytt tillstånd erhållas.
Kontaktuppgift: styrelsen@timjan3.se
7. Föreningen anlitar ett parkeringsbolag (f n Q-park) som ser till att gästparkeringen bara används av behöriga fordon som har giltigt parkeringstillstånd.
8. Vid missbruk eller överträdelse av reglerna kan styrelsen dra in parkeringstillståndet.
9. Varje lägenhet har tilldelats 1 parkeringstillstånd. I samband med avflyttning ska tillståndet återlämnas till styrelsen.

Undertecknad har läst igenom och accepterat reglerna för gästparkeringen.

.....

.....
(namnförtydligande samt lägenhetsnummer)

Kipp/Dreh

Sido-bottenhängt fönster



A – Kipp/Dreh-fönster i stängt läge.



B – Kipp/Dreh-fönster i ventilationsläge.



C – Kipp/Dreh-fönster i putsläge.

8 viktiga fördelar

1. Snabb luftväxling.

Ett sido-bottenhängt fönster kan öppnas fullt i sidohängt läge och ger då snabb utvädring när så behövs (se bild C).

2. Behaglig ventilation.

Med bibehållen intrångssäkerhet. T ex nattvädring (se bild B).

3. Underhåll.

Genom beslagets konstruktion är underhållsbehovet minimalt. Ett par droppar olja en gång per år är allt som behövs. Möjlighet finns att med ett enkelt handgrepp justera så att korrekt tätning bibehålles över fönstrets hela livslängd.

4. Putsning.

Sker enkelt och bekvämt inifrån rummet utan stegar eller riskfyllt klättrande (se bild C).

5. Utrymning.

Lämnar fönsteröppningen 100%-igt fri och obehindrad om du måste ut snabbt (se bild C).

6. Intrångssäkerhet.

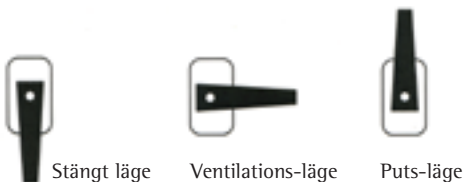
För extra säkerhet kan beslaget förses med extra djupa låskolvar runt hela fönsterbågen.

7. Lättmanövrerat.

Då handtaget vrides till något av de tre standardlägena reagerar fönstret motsvarande oavsett hur stort eller tungt det är.

8. Kvalitet.

Ett sido-bottenhängt fönster sluter tätt! Ingen annan beslagningstyp ger tätare fönster. Kyla, värme och buller stannar där de hör hemma – utanför.

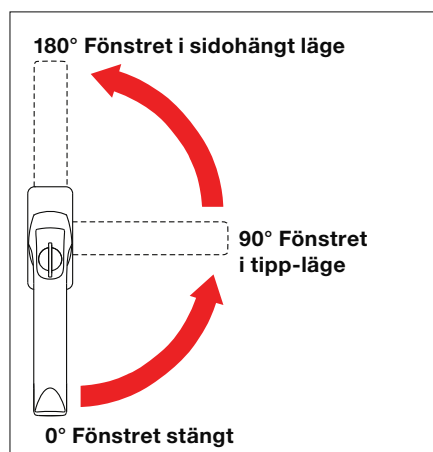


TBT

Det låsbara fönsterhandtaget med TBT-funktion

Förutom de vanliga låsbara fönsterhandtagen för sidohängt/ventilationsläge finns det också TBT-fönsterhandtag för fönster med TBT-öppning. TBT betecknar öppningsordningen: Ventilationsläge före sidohängt (**T**ilt **B**efore **T**urn).

TBT-tekniken möjliggör låsning av handtaget med en nyckel med lutning (90°-position). Handtaget kan vridas vidare till öppningspositionen (180°-position) enbart efter ny upplåsning.



Viktigt:

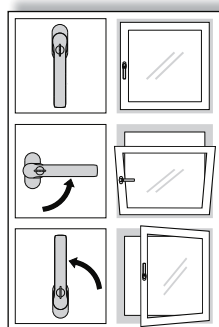
TBT funktionen kan endast garanteras då ett vrid-/tippbeslag används som är avsett för denna funktion.

HOPPE fönsterhandtag med TBT funktion

TBT-fönsterhandtag från HOPPE tillverkas i versionerna TBT1 och TBT4. Nedan finns beskrivet hur de skiljer sig åt tekniskt:

Fönsterhandtag med TBT1

TBT1-modeller är utrustade med en frigång mellan låsställningen och lutningsställningen (en upplåsning av låscylindern är inte nödvändig), så att luftning möjliggörs. På tipp-läget i 90° finns en stoppanordning som har utrustats med spärrmekanism. Att manövrera vidare till vridläget i 180° är endast möjligt efter att låscylindern har låsts upp.



Med varje TBT handtag levereras en dekal, som förklarar funktionen på ett enkelt sätt. (se ovan i naturlig storlek)



Spaltventil Biobe för god ventilation

Spaltventil av natureloxerad eller pulverlackerad aluminium. Utomhusdel har insektsgaller och regnskydd. Till Biobe finns förhöjningsdel som kan behövas vid montering i karm. Denna lyfter fram ventilen så att luftströmmen kan passera fritt förbi fönsterbågens överfals.



MONTERING

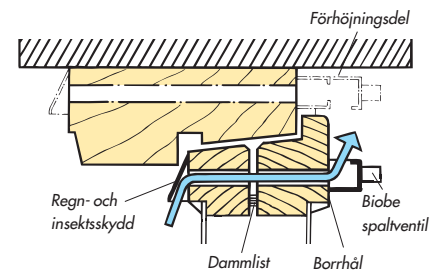
Med hjälp av bormall borras en hålrad i båge eller karm. (Alternativt fräses spalt) Normalt monteras ventilen i fönstrets överkant. Biobe monteras så att luftströmmen riktas uppåt. Normalt sugas luft in genom ventilen. Vid vissa vindförhållanden förekommer dock undertryck på husets läsida och vid montage i båge kan rumsluft sugas ut och orsaka kondens på ytterglaset. Montera dammtätlist som förhindrar att rumsluft tränger ner mellan glaset.

LUFTFLÖDE

Luftflödet påverkas av öppningens area och tryckskillnaden som varierar med olika ventilationssystem. Normalt rekommenderas en ventil per sovrum och två i vardagsrum.

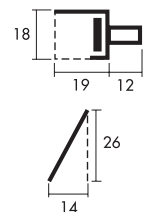
SKÖTSELRÅD

Ventilen bör med jämna mellanrum rengöras för att förhindra igensättning och därigenom minskat luftflöde. Utvändigt insektsgaller rengöres och vid behov skruvas invändig del bort och hålraden/spalten rengörs. Om ventilen är försedd med förhöjningsdel och dammfilter bör detta filter rengöras och vid behov bytas.

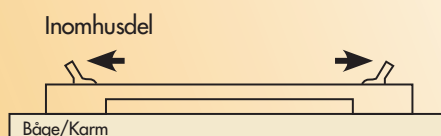


TEKNISKA DATA	Inomhus längd mm	Ytergaller längd mm	Ventilarea cm ² spalt/bormall	Antal hål Ø10 borrhål	Urfräsningsmått vid spalt, mm	Luftflöde* vid 10-15Pa, l/s
Biobe 10	197	125	10 / 6	8	100x10	1,5-1,8
Biobe 20	297	240	20 / 11	15	200x10	3-3,5
Biobe 30	397	335	30 / 17	22	300x10	4,2-5,3
Biobe 40	497	445	40 / 23	29	400x10	5,5-6,9
Biobe 50	587	525	49 / 28	36	490x10	6,6-8,3
Biobe 60	697	685	60 / 35	44	600x10	7,9-10

Tvårsnitt inomhus- och utomhusdel



*Angivna värden gäller för spalt.



Standardutseende – öppen fullt läge vilket ger normalt luftflöde



Begränsat luftflöde – vid kraftigt kallras

Vi ventilerar våra bostäder för att byta ut förorenad inomhusluft mot ren uteluft. Föroreningar inomhus kommer ifrån matlagning, tvätt, bad, rökning etc. Även byggnadsmaterial och inredning kan bidra till föroreningar. Likaså är det viktigt att syresätta inomhusluften, har du ingen fungerande ventilation får du inte heller ren luft att andas, detta kan leda till problem

med huvudvärk etc. Grundprincipen för luftens rörelse bygger på att uteluft tillförs i vardagsrum och sovrum etc och förs vidare till kök och bad där luften lämnar bostaden genom frånluftsventiler.

Det är oerhört viktigt att ventilerna aldrig stängs helt, om man gör det förstör man luftflödet och problem med ventilationen

uppstår på flera olika sätt. Om man trots det, vid kallras vintertid, känner behov av att minska på mängden inomhusluft som tillförs via ventilen kan man tillfälligt halvera flödet i varje ventil genom att skjuta reglaget endast på ena sidan (se illustration). Vid eventuella luftföroreningsskador ska reglagen på båda sidor skjutas in mot ventilen så att den stängs helt, och sedan öppnas då larmet hävs.

Skötsel­anvisning

För att Mockfjärds-fönstret skall bibehålla sin goda funktion och finish under många år, rekommenderar vi följande skötselråd.

1

Rörliga delar på spanjolett och övriga beslag runt fönstret ska smörjas 1-2 gånger/år. Smörj även i smörjhålen kring låskistan. *Se figur 1 och 2.* För bästa resultat rekommenderar vi silikonspray, remspray eller vitoljespray. Man ska ej använda aggressiva oljor, t.ex. motorolja.

2

Då ytterglaset levereras med en vaxhinna för att minimera reprisen, kan man göra första fönsterputs­en med t-spritblandning för att få bort den. Vi rekommenderar en blandning som består av 1 del t-sprit och 3 delar vatten. Därefter bör tvättning av fönstret göras på traditionellt vis med fönsterputs­medel och textilduk/gummiskrapa. Om det finns persienner i fönstret, undvik att få puts­medel på dem. Efter avslutad fönsterputs, fäll alltid ner persiennen och låt den vara nere tills man är säker på att ingen fukt finns kvar på persiennens lameller.

3

Aluminiumdelarna på fönstrets utsida bör tvättas med fönsterputs och textilduk/sämskskin minst 1 gång/år. Använd aldrig lösnings- eller frätande medel på tätningslister eller målade ytor.

4

Tätningslisterna på fönstrets insida är av silikon och behöver ej underhållas. Dock är både den yttre och den inre listan monterade så att de lätt kan bytas ut om de skulle bli skadade.

5

Vid delning av kopplade bågar till fönster och fönsterdörrar, använd en mindre skruvmejsel för att öppna/lyfta koppelhakens arm (2 alt. 3 st./båge) *se figur 3.* Smörjes 1 gång/år eller vid behov enligt punkt 1 ovan.

6

Vid rengöring av persienner, fäll ner och stäng persiennens lameller och damma försiktigt med en torr eller lätt fuktad trasa. Stryk över lamellerna försiktigt uppifrån och nedåt. Låt alltid persiennen vara nedfälld efter rengöring tills persiennens lameller är riktigt torra. Persiennen får ALDRIG dras ihop med fuktiga lameller.

Figur 1



Figur 2



Figur 3



Kondens

Invändig kondens

Det finns flera orsaker till att kondens uppkommer på insidan av fönster. Det kan till exempel bero på dålig ventilation, hög luftfuktighet eller dåligt putsade rutor som gör att kondensutfällningen fäster på smutspartiklarna. Även övertrycksanläggningar för ventilation och uppvärmning ökar risken för kondens. Är dessutom inblåsningssluffen befuktad ökar risken ytterligare. I ett flervåningshus ökar också risken för kondens högre upp på grund av skorstensverkan. En vanlig anledning kan vara saker som förhindrar cirkulationen intill fönstret, såsom djupa nischer, täta fönsterbrädor som förhindrar värmen

från radiatorn att passera glaset, för stora gardiner eller överdrivet mycket blommor och prydnadsaker.

Åtgärder

Öka cirkulationsmöjligheterna intill fönstret, t.ex. byta ut fönsterbrädorna så att det blir tillräcklig genomströmning, öka temperaturen på radiatorn för varmluftsströmmen så den blir tillräcklig upp över glaset, ta bort vissa blommor och stora prydnadsaker, tvätta av fönstren ordentligt eller skaffa en avfuktare.

Kondens mellan innerbåge och ytterbåge

Om kondens uppkommer mellan kopplet beror det ofta på att det på något sätt kommer in varm och fuktig luft mellan innerbågens varma dubbelruta och ytterbågens kalla enkelglas. Orsakerna här kan vara t.ex. ett övertryck i byggnaden, dåligt justerade fönster som gör att varm luft från rummet läcker ut, persiennsnörets hål kan också göra att en liten mängd varm luft kan smita igenom och orsaka kondens. Det sistnämnda problemet är svårt att avhjälpa då persiennsnöret måste ha en viss frigång för att få full funktion. En tänkbar anledning till att kondensutfällning sker kan bero på att på ytterbågens ruta levereras glaset med en vaxhinna. Detta för att skydda glaset vid transport. Om denna hinna inte torkas bort ordentligt har kondensen lättare att fastna på glaset. En annan orsak vid nybyggnationer brukar vara byggfukt. Betongen kan avge fukt i upp till 2 år och under den tiden avdunstar vatten som sedan letar sig in mellan kopplet och således bildar kondens. I ett flervåningshus kan varm fuktig luft leta sig upp för byggnaden i dåligt isolerade hus, eller genom byggnaden

mellan fönstrets koppel. Samma scenario kan uppstå om dörrar och fönster längre ner i byggnaden står öppna för vädring eller för friskluftintag.

Åtgärder

Se till att fönstret är rätt justerat. Ett mötande fönster får t.ex. ha max 3 mm springa mellan bågarna. Undersök om övertrycket i byggnaden kan minskas. Tvätta glaset (speciellt ytterbågens glas) noggrant. Ofta får man använda en t-spritleösning. Vi rekommenderar 1 del t-sprit och 3 delar vatten. Ibland kan man själv göra några enkla åtgärder på fönstret för att försöka bli av med kondensen. Ett trick är att öka stängningstrycket på fönstret. Det gör man genom att man vrider kolvorna (som är excentriska) med hjälp en 4 mm insexnyckel. På varje kolv sitter en punkt. Kolven ska vridas så att punkten är riktad mot rummet för högsta stängningstryck. Ett annat trick är att avlägsna dammlisterna på över och bottenstycket som sitter på aluminiumytterbågen. Detta gör att det blir en större cirkulation mellan kopplet.

Utvändig kondens

Våra fönster är energieffektiva. Det innebär att rumsvärmen hindras från att stråla ut vilket gör att ytterbågsglaset blir mycket kallare än ett fönster med sämre isoleringsförmåga. När det är kallt och stjärnklart, förlorar det yttre glaset värme genom utstrålning mot natthimlen. Temperaturen på det yttre glasets yta sjunker under lufttemperaturen och under luftens daggpunkt. Om luftfuktigheten samtidigt är hög, inträffar kondensutfällning mot den kalla rutan. Detta är ett välkänt fenomen och uppkommer oftast under höstmånaderna augusti, september och oktober men också under enstaka fall under våren. Kondensen uppstår främst under dygnets första timmar och minskar snabbt efter solens uppgång.

Man kan minska nattstrålningen från ytterglaset genom olika former av avskärmning.

Till exempel takutsprång, markiser, träd eller närliggande byggnader.

Utvändig kondens är inget skadligt utan endast ett bevis på fönstrets goda isoleringsförmåga.

Ibland kan valet stå mellan lite kondens då och då eller högre värmekostnader, ökad miljöbelastning och sämre inomhuskomfort.

Källa: Energimyndigheten och Pilkington

Kondens på fönster kan uppkomma invändigt, mellan glaset och utvändigt. Det finns flera orsaker till kondens men grundorsaken är hög luftfuktighet som fälls ut på en kall yta.



FAKTABLAD

SKÖTSELANVISNING FÖR SNICKERIER BEHANDLADE MED VATTENBUREN FÄRG

Hantering

Snickerierna är ytbehandlade med en vattenburen färg som är skonsam för miljön. Färgen har vid normal belastning en bra slitstyrka och lång hållbarhet. Det är emellertid viktigt att beakta vissa saker.

Efter målning behöver färgen ca 4 veckor för att härda ut helt. Detta innebär att man innan dess bör vara extra försiktig och hantera snickerierna varsamt.

- Tänk på att inte stöta till eller repa ytan med hårda eller vassa föremål.
- Försök undvika att snickerier ligger an eller lutar mot varandra.
- Undvik att komma åt ytan med metallföremål eftersom dessa kan ge svarta märken. Dessa går dock att få bort genom avtorkning med en fuktad trasa.

Rengöring

Vid rengöring är det viktigt att undvika starka rengöringsmedel som innehåller t ex ammoniak eller lösningsmedel. Kan detta undvikas gör man även en insats för miljön!

Använd enbart rent vatten eller diskmedel utspätt i vatten och torka av ytorna efter rengöringen.

Underhåll

Utvändiga snickerier behöver så småningom underhåll i form av ommålning. Det är också viktigt att årligen besiktiga de utvändiga snickerierna och reparera skador i ytbehandlingen. Angående detta se separat underhållsinstruktion.