

## Att bo i bostadsrätt

Att bo med bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrätsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens egendom.

### Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till viss lägenhet i en bostadsrätsförening. En bostadsrätsförening är en ekonomisk förening. Nyttjanderätten är utan tidsbegränsning och du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagt av föreningen, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot den.

### Föreningens medlemmar

När du köper en bostadsrätt ansöker du samtidigt om att bli medlem i föreningen. Tillsammans med dina grannar äger och förvaltar medlemmarna föreningens bostäder och gemensamma anläggningar. Om du vill sälja din bostad har du rätt att göra det till vem du vill. Bostadsrätsföreningens styrelse kan dock neka en köpare medlemskap i föreningen, t ex om köparen har betalningsanmärkningar. Av föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter föreningen och dess medlemmar har gentemot varandra.

### Medbestämmande

Bostadsrätsföreningens medlemmar bestämmer över sina bostäder genom den styrelse som väljs vid den årliga föreningsstämmans. Genom att lämna förslag och delta vid den årliga stämman har du möjlighet att påverka föreningens verksamhet och ekonomi.

Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du möjlighet att påverka driftskostnaderna, t ex genom val av leverantör av el och underhåll.

### Ekonomi

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. Du betalar sen också en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drift och underhållskostnader. Årsavgiften (månadsavgift) betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

### Ansvar

Som huvudregel ansvarar bostadsrättshavaren för själva bostaden och föreningen för övriga delar av fastigheten, som t ex fasader, trappor, källare, vind och gårdar. Föreningen ansvarar också för ledningar, som el, värme, vatten och avlopp, samt ventilation. Som bostadsrättshavare ansvarar du för t ex underhåll och reparationer av bostaden som t ex vitvaror, golv, tak och väggtytor. Du får göra förändringar i bostaden som att måla eller tapetsera, byta vitvaror eller t ex köksinredning men inte, utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp i bärande konstruktioner, sätta upp markiser eller andra större ingrepp.

## Försäkring

Viktigt!

### Fastighetsförsäkring

Din bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring som bland annat innefattar ansvar för skador på fastigheten som kommit till av brand, vattenskada på grund av trasig ledning och inbrott.

### Hemförsäkring

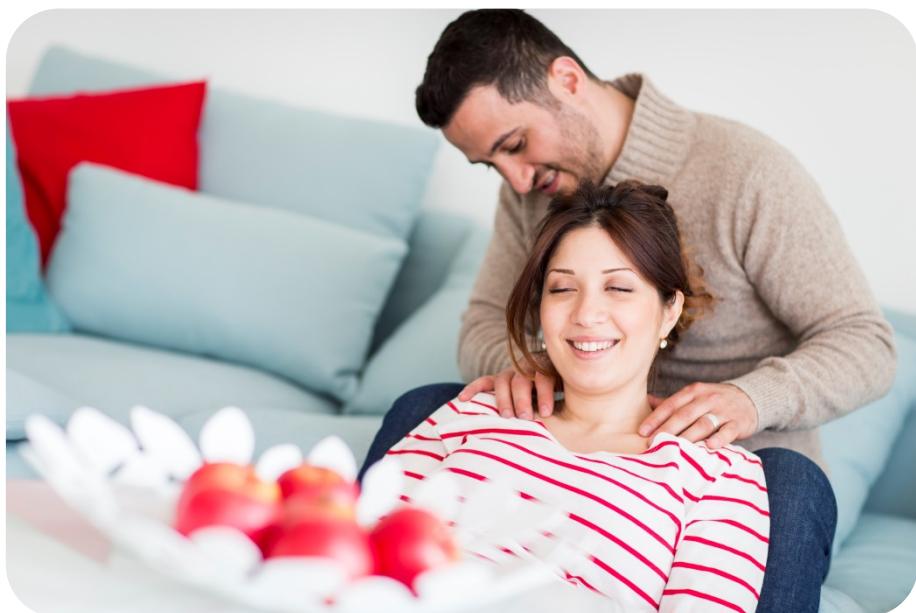
Det är viktigt att du tecknar en egen hemförsäkring. Något extra bostadsrättstillägg behöver du inte teckna då bostadsrättsföreningen har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

## Vad menas med garantitid?

När bostadsrättsföreningens samtliga fastigheter är godkända börjar den femåriga garantitiden.

Ungefär två år efter att du har flyttat in är det dags för tvåårsbesiktning. Kallelse till besiktningen kommer från bostadsrättsföreningens styrelse. En oberoende besiktningsman går då igenom din lägenhet och bedömer om det har uppstått några garantifel. Ikano Bostad åtgärdar alla garantifel som tas upp på besiktningen utan kostnad för dig eller bostadsrättsföreningen.

Upptäcker du att någonting inte fungerar i lägenheten ska du självklart direkt göra en felanmälan. Funktionsfel hjälper vi dig med löpande.



## Stadgar

Styrelsearbetet regleras av bestämmelser i Föreningslagen, Bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar.

Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

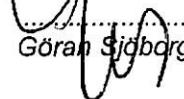


**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken**

*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 13 mars 2015.*



Hans-Olov Möller



Göran Sjöborg



Anders Harlin

**Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.  
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte**

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Värmdö kommun.

**Räkenskapsår**

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december.

**Medlemskap**

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

## 6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehavar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

**Avgifter**

## 7 §

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Detsamma gäller i årsavgiften ingående ersättning för TV/Bredband/Telefoni, kostnad för mätning och administration för värme och vatten eller dylikt, vilket kan erläggas lika för varje lägenhet eller efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

**Avsättning, underhållsplan och användning av årsinst**

## 8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan. Styrelsen skall upprätta en

underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

### **Styrelse**

#### **9 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts och entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning, att om styrelsen består av tre ledamöter skall två ledamöter och en suppleant utses av Ikano Bostad AB och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av Ikano Bostad AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Ikano Bostad AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

### **Konstituering och beslutförhet**

#### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### **Firmateckning**

#### **11 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

### **Förvaltning**

#### **12 §**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärdens skall inte vara ordförande i styrelsen.

### **Avyttring m.m.**

#### **13 §**

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock intekna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

**Styrelsens åligganden**

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

**Revisor**

15 §

En eller två revisorer samt en eller två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En revisor skall vara extern med lägst kompetens godkänd revisor.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Föreningsstämma**

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlyses då detta för uppgett ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

**Kallelse till stämma**

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### **Motionsrätt**

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### **Dagordning**

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### **Protokoll**

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. År medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikts erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts och entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning, måste godkännas av Ikano Bostad AB för att äga giltighet.

## Formkrav vid överlätelse

22 §

Ett avtal om överlätelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlätelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlätelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlätelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidne bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

#### 24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgenvillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närliggande person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

#### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 26 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehålls med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats med föreningen.

#### 27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.



## 28 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligent bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningenskall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## 30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehålls av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

## 31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehålls av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.



## 32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämt tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark och/eller balkong, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar om de enbart betjänar lägenheten,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Anordningar såsom markiser, balkongglasningar, solskydd, parabolantennar etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar.

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll av sin byggnad eller att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförlits av bostadsrättshavare liksom att eventuellt återmontera dessa. Dessa anordningar är bostadsrättshavarens egendom och finns de kvar efter att bostadsrätten överlätit ansvarar den nya bostadsrättshavaren för dessa. Vid en överlätelse ska vidare bostadsrättsinnehavaren (säljaren) informera om vilka dessa är.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse  
eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
  - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

**Föreningens rätt att avhjälpa brist**

## 33 §

Om bostadsrättshavaren försummer sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehålls med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallorenanmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallorenanmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
3. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelsen,
4. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
5. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
6. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är välanstående 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,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förvarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren läter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättas enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket faststälts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### 38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### 39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
  - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
  - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen( 1991:614 ) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### **Avflyttning**

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

### **Uppsägning**

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **Tvångsförsäljning**

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.



### **Övriga bestämmelser**

#### **43 §**

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

#### **44 §**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

## Vad gör styrelsen?

### Byggande styrelse

Bostadsrättsföreningens första styrelse har bildat föreningen och är verksam fram tills alla har flyttat in och den slutliga finansieringen är utbetald. Inledningsvis kallas styrelsen för den byggande styrelsen, då den beslutar om och träffar avtal för anskaffning av mark och byggnation.

Den byggande styrelsen upprättar kostnadskalkylen och den ekonomiska planen som ligger till grund för föreningens tillstånd att få teckna förhands- och upplåtelseavtal. Styrelsen sluter även avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning samt upphandlar finansieringar, försäkringar, telekom etc. för att byggnationen skall komma till stånd.

### Styrelse

När projektet är färdigställt hålls en föreningsstämma. Denna hålls normalt 3-6 månader efter alla har flyttat in. Vid stämman väljs en ny styrelse bestående av er boende och därmed överlämnas styrelsearbetet från den byggande styrelsen.

Det är föreningsstämman som väljer styrelsen. Vanligtvis väljs ledamöter på 2 år och omlopp med varandra, detta för att alla ledamöter inte skall avgå samtidigt.

Styrelsen skall registreras hos Bolagsverket och när det sker någon förändring i styrelsen skall även detta anmälas till Bolagsverket genom en ändringsanmälan.

### Vad gör styrelsen?

Det är styrelsen som ansvarar för den löpande verksamheten. Styrelsen ska föra protokoll vid sina sammanträden.

Styrelsearbetet regleras av bestämmelserna i Föreningslagen (FL) och Bostadsrättslagen (BRL), samt av bostadsrättsföreningen stadgar. Stadgar är bestämmelser utöver vad lagen säger, och handlar bland annat om regler för andrahandsuthyrning och hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening vad gäller underhåll.

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi, därmed är det också styrelsen som beslutar om årsavgiftens storlek. Styrelsen ansvarar också för att se till föreningens fastigheter hålls i bra skick och tar hand om alla praktiska frågor som rör bostadsrättsföreningen. Om du till exempel vill sätta upp en markis behöver du ett godkännande av bostadsrättsföreningens styrelse.

**IKANO**  
Bostad

## Att bo i bostadsrätt

Att bo med bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrätsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens egendom.

### Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till viss lägenhet i en bostadsrätsförening. En bostadsrätsförening är en ekonomisk förening. Nyttjanderätten är utan tidsbegränsning och du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagt av föreningen, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot den.

### Föreningens medlemmar

När du köper en bostadsrätt ansöker du samtidigt om att bli medlem i föreningen. Tillsammans med dina grannar äger och förvaltar medlemmarna föreningens bostäder och gemensamma anläggningar. Om du vill sälja din bostad har du rätt att göra det till vem du vill. Bostadsrätsföreningens styrelse kan dock neka en köpare medlemskap i föreningen, t ex om köparen har betalningsanmärkningar. Av föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter föreningen och dess medlemmar har gentemot varandra.

### Medbestämmande

Bostadsrätsföreningens medlemmar bestämmer över sina bostäder genom den styrelse som väljs vid den årliga föreningsstämmans. Genom att lämna förslag och delta vid den årliga stämman har du möjlighet att påverka föreningens verksamhet och ekonomi.

Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du möjlighet att påverka driftskostnaderna, t ex genom val av leverantör av el och underhåll.

### Ekonomi

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. Du betalar sen också en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drift och underhållskostnader. Årsavgiften (månadsavgift) betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

### Ansvar

Som huvudregel ansvarar bostadsrättshavaren för själva bostaden och föreningen för övriga delar av fastigheten, som t ex fasader, trappor, källare, vind och gårdar. Föreningen ansvarar också för ledningar, som el, värme, vatten och avlopp, samt ventilation. Som bostadsrättshavare ansvarar du för t ex underhåll och reparationer av bostaden som t ex vitvaror, golv, tak och väggtytor. Du får göra förändringar i bostaden som att måla eller tapetsera, byta vitvaror eller t ex köksinredning men inte, utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp i bärande konstruktioner, sätta upp markiser eller andra större ingrepp.

## Försäkring

Viktigt!

### Fastighetsförsäkring

Din bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring som bland annat innefattar ansvar för skador på fastigheten som kommit till av brand, vattenskada på grund av trasig ledning och inbrott.

### Hemförsäkring

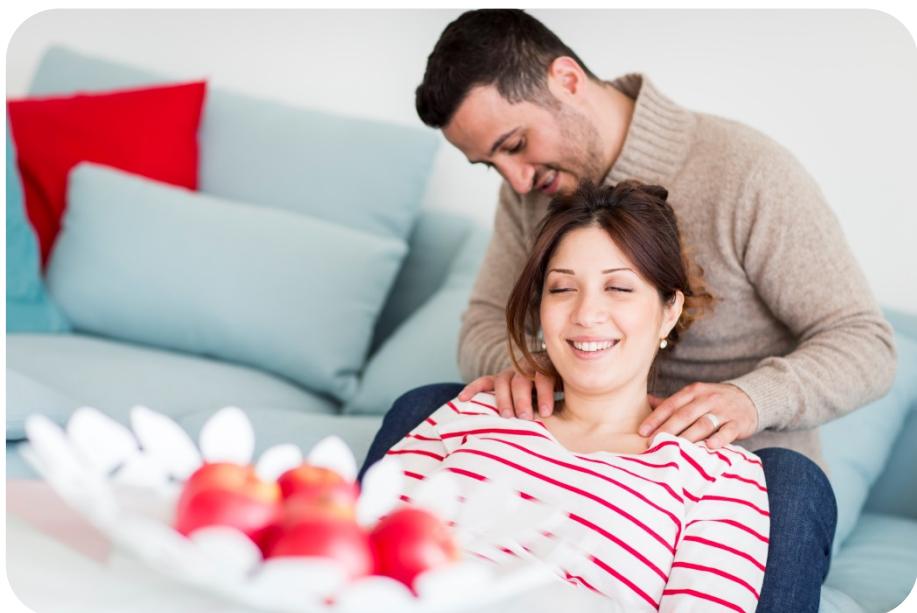
Det är viktigt att du tecknar en egen hemförsäkring. Något extra bostadsrättstillägg behöver du inte teckna då bostadsrättsföreningen har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

## Vad menas med garantitid?

När bostadsrättsföreningens samtliga fastigheter är godkända börjar den femåriga garantitiden.

Ungefär två år efter att du har flyttat in är det dags för tvåårsbesiktning. Kallelse till besiktningen kommer från bostadsrättsföreningens styrelse. En oberoende besiktningsman går då igenom din lägenhet och bedömer om det har uppstått några garantifel. Ikano Bostad åtgärdar alla garantifel som tas upp på besiktningen utan kostnad för dig eller bostadsrättsföreningen.

Upptäcker du att någonting inte fungerar i lägenheten ska du självklart direkt göra en felanmälan. Funktionsfel hjälper vi dig med löpande.



## Stadgar

Styrelsearbetet regleras av bestämmelser i Föreningslagen, Bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar.

Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

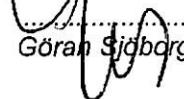


**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken**

*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 13 mars 2015.*



Hans-Olov Möller



Göran Sjöborg



Anders Harlin

**Föreningens firma och ändamål**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.  
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte**

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Värmdö kommun.

**Räkenskapsår**

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december.

**Medlemskap**

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

## 6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehavar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

**Avgifter**

## 7 §

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Detsamma gäller i årsavgiften ingående ersättning för TV/Bredband/Telefoni, kostnad för mätning och administration för värme och vatten eller dylikt, vilket kan erläggas lika för varje lägenhet eller efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

**Avsättning, underhållsplan och användning av årsinst**

## 8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan. Styrelsen skall upprätta en

underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

### **Styrelse**

#### **9 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts och entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning, att om styrelsen består av tre ledamöter skall två ledamöter och en suppleant utses av Ikano Bostad AB och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av Ikano Bostad AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Ikano Bostad AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

### **Konstituering och beslutförhet**

#### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### **Firmateckning**

#### **11 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

### **Förvaltning**

#### **12 §**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärdens skall inte vara ordförande i styrelsen.

### **Avyttring m.m.**

#### **13 §**

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock intekna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

**Styrelsens åligganden**

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

**Revisor**

15 §

En eller två revisorer samt en eller två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En revisor skall vara extern med lägst kompetens godkänd revisor.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Föreningsstämma**

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlyses då detta för uppgett ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

**Kallelse till stämma**

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### **Motionsrätt**

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### **Dagordning**

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### **Protokoll**

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. År medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikts erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts och entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning, måste godkännas av Ikano Bostad AB för att äga giltighet.

## Formkrav vid överlätelse

22 §

Ett avtal om överlätelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlätelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlätelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlätelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidne bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

#### 24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgenvillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närliggande person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

#### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 26 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehålls med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats med föreningen.

#### 27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.



## 28 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligent bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningenskall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## 30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehålls av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

## 31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehålls av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.



## 32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämt tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark och/eller balkong, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar om de enbart betjänar lägenheten,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Anordningar såsom markiser, balkongglasningar, solskydd, parabolantennar etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar.

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll av sin byggnad eller att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförlits av bostadsrättshavare liksom att eventuellt återmontera dessa. Dessa anordningar är bostadsrättshavarens egendom och finns de kvar efter att bostadsrätten överlätit ansvarar den nya bostadsrättshavaren för dessa. Vid en överlätelse ska vidare bostadsrättsinnehavaren (säljaren) informera om vilka dessa är.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse  
eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
  - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

**Föreningens rätt att avhjälpa brist**

## 33 §

Om bostadsrättshavaren försummer sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehålls med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallorenanmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallorenan, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallorenan,
3. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelsen,
4. om bostadsrättshavaren utan behövlig samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
5. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
6. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är välanande 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,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förvarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren läter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättas enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket faststälts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### 38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### 39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflytning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
  - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
  - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen( 1991:614 ) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

### **Avflyttning**

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

### **Uppsägning**

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **Tvångsförsäljning**

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.



### **Övriga bestämmelser**

#### **43 §**

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

#### **44 §**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

## Vad gör styrelsen?

### Byggande styrelse

Bostadsrättsföreningens första styrelse har bildat föreningen och är verksam fram tills alla har flyttat in och den slutliga finansieringen är utbetald. Inledningsvis kallas styrelsen för den byggande styrelsen, då den beslutar om och träffar avtal för anskaffning av mark och byggnation.

Den byggande styrelsen upprättar kostnadskalkylen och den ekonomiska planen som ligger till grund för föreningens tillstånd att få teckna förhands- och upplåtelseavtal. Styrelsen sluter även avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning samt upphandlar finansieringar, försäkringar, telekom etc. för att byggnationen skall komma till stånd.

### Styrelse

När projektet är färdigställt hålls en föreningsstämma. Denna hålls normalt 3-6 månader efter alla har flyttat in. Vid stämman väljs en ny styrelse bestående av er boende och därmed överlämnas styrelsearbetet från den byggande styrelsen.

Det är föreningsstämman som väljer styrelsen. Vanligtvis väljs ledamöter på 2 år och omlopp med varandra, detta för att alla ledamöter inte skall avgå samtidigt.

Styrelsen skall registreras hos Bolagsverket och när det sker någon förändring i styrelsen skall även detta anmälas till Bolagsverket genom en ändringsanmälan.

### Vad gör styrelsen?

Det är styrelsen som ansvarar för den löpande verksamheten. Styrelsen ska föra protokoll vid sina sammanträden.

Styrelsearbetet regleras av bestämmelserna i Föreningslagen (FL) och Bostadsrättslagen (BRL), samt av bostadsrättsföreningen stadgar. Stadgar är bestämmelser utöver vad lagen säger, och handlar bland annat om regler för andrahandsuthyrning och hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening vad gäller underhåll.

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi, därmed är det också styrelsen som beslutar om årsavgiftens storlek. Styrelsen ansvarar också för att se till föreningens fastigheter hålls i bra skick och tar hand om alla praktiska frågor som rör bostadsrättsföreningen. Om du till exempel vill sätta upp en markis behöver du ett godkännande av bostadsrättsföreningens styrelse.

**IKANO**  
Bostad



## Regler för sophantering och källsortering

I Brf Glasera finns två utvändiga stationer på gården med kärl i sopskåp för hushållsavfall och matavfall.

Matavfallet ska läggas i speciella matavfallspåsar som finns att hämta på bl.a. Coop Konsum i centrum, Coop Värmdö marknad och ICA Maxi i Mölnvik.

Låt dina sopor rinna av och förslut dina soppåsar ordentligt för att minska risken för dålig lukt. Var också noga med att plocka upp ditt skräp om något skulle råka hamna utanför kärlen i sopskåpen.

Källsorterat avfall såsom småbatterier, tidningar, glasförpackningar, pappersförpackningar, metallförpackningar och plastförpackningar lämnas i de olika återvinningskärlen vid återvinningsstationen vid Hemköp. Förpackningar som slängs ska vara rengjorda och tillplattade om möjligt. Läs de olika instruktionerna som finns på respektive kärl så kommer sorterandet att gå enkelt.

Farligt avfall, el-avfall och grovavfall lämnas på någon av kommunens återvinningscentraler som finns vid Brunn, Hemmesta eller Djurö. Under 2019 öppnar även en ny station i Kil.

Kom också ihåg att du kan skänka kläder, möbler, skor, accessoarer och prylar för second hand. Myrorna har kärl för kläder och skor vid många av återvinningsstationerna.

Mer information om sophantering, källsortering och återbruk finns på kommunens hemsida.

### Viktigt

**Det är allas ansvar att se till att rätt saker slängs på rätt plats.  
Felhantering blir i längden kostsamt för föreningen.**

## Parkerings och garage

### Tillfällig parkering

I väntan på att det ordinarie garaget kan börja användas har Ikano anordnat en tillfällig parkering precis söder om Brf Glasera. För att använda den tillfälliga parkeringen behöver du få ett parkeringstillstånd och koden till grinden av Ikano.

### Gemensamt garage

Brf Glasera kommer att dela ett gemensamt garage med andra Brf:er som byggs av Ikano, Blå Eken och Västra Portvaktstugan. Även Värmdö kommun kommer att vara medlem i samfällighetsföreningen för garaget. Externa operatörer kommer att sköta förvaltningen av garaget och ta hand om uthyrningen av platser. Ikano ser till att medlemmarna i Brf Glasera kontaktas när garaget kan börja användas.

Preliminärt kommer Brf Glasera att ha ca 40 parkeringsplatser i garaget. Det exakta antalet fastställs av Lantmäteriet vid en förrättning under 2017.

I garaget kommer man inte ha en fast plats utan man får välja valfri ledig plats. Det kommer dock att finnas fasta platser för rörelsehindrade och motorcyklar/småbilar.

Garaget kommer att tas i bruk etappvis och när garaget är helt klart kommer det att inrymma drygt 500 platser och en del av dem kommer att vara för laddning av elbilar.



## Portkod, lås, nycklar och posthantering

### Portkod

Ditt hus är försett med kodlås.

### Lås och nycklar

Kontrollera de nycklar som används ofta, de slits med tiden. Om du vill beställa fler nycklar till din bostad, kontakta den som är nyckelansvarig i din bostadsrättsförening för information om hur du går till väga. När du beställer nycklar är det viktigt att du visar kontraktet för bostaden och legitimation så att ingen obehörig får tillgång till nycklar.

Genom att sköta om läsen till din bostad kommer de att fungera under en lång tid.

### Posthantering

Posten levereras till din postbox i husets entré.

### Tidningshållare

Tidningen levereras till en tidningshållare utanför din dörr.

### Tamburdörrar

När man läser tamburdörren är det vanligt att man känner efter att dörren är låst genom att dra i dörren med nedfällt handtag. Det gör att det kan vara svårt att låsa upp dörren när du ska in igen. För att motverka detta är det mycket viktigt att man trycker tillbaka dörren efter att man har känt efter att den var låst.



## Blandare och avstängning av vatten

I ett flerbostadshus kan det ibland bli långa ledningsdragningar, varför det kan dröja en stund innan vattnet uppnår önskad temperatur. Av säkerhetsskäl har varmvattnet en inställd maxtemperatur.

Ditt hus har energisparande diskbänksblandare. Det innebär att du måste hålla i handtaget på blandaren i maxläge för att få riktigt hett vatten. När du släpper handtaget återfjädrar det och temperaturen återgår till komforttemperatur.

### Rengöring

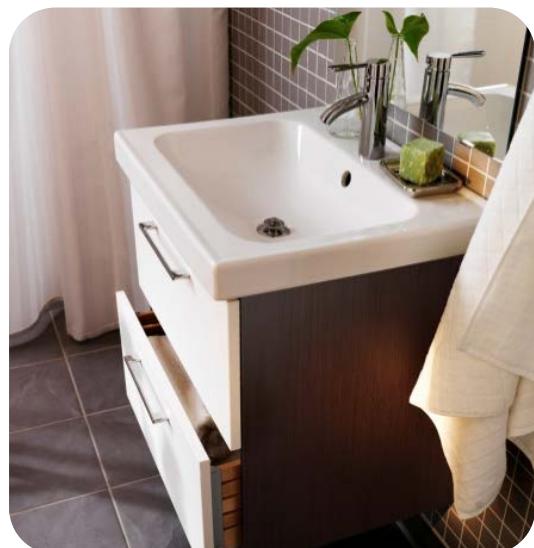
Förkromade ytor rengörs regelbundet och lättast med flytande rengöringsmedel eller tvållösning. Kalkfläckar kan avlägsnas med utspädd hushållssättika som torkas bort med en fuktig trasa. För att undvika repor på förkromade ytor, använd aldrig skurmedel, stålull eller rengöringsmedel med polerfunktion. Undvik även starkt sura eller alkoholhaltiga rengöringsmedel.

### Avstängning av vatten

Om bostaden råkar ut för ett vattenläckage ska du omgående stänga av vattnet! Detsamma gäller när arbete utförs på blandare eller andra vatten-anslutningar. I din bostad finns det flera avstängningsventiler för vatten, placerade bakom inspektionsluckor, oftast i en garderob eller i badrummet. Huvudavstängningsventiler för hela huset finns i källaren.

### Om något fel uppstår

Om du misstänker att det är fel på en blandare eller råkar ut för läckage gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".



## Kök och badrum

### **Avlopp och vattenlås**

Avloppsrören i kök och badrum har ett vattenlås för att förhindra dålig lukt från avloppet. Både vattenlås och golvbrunn måste rengöras regelbundet. Vattenlåset, som sitter på avloppsröret under handfatet, rengörs genom att den nedre delen av låset skruvas loss. Ställ en hink under som samlar upp allt vatten. Röret kan nu rengöras från all smuts som fastnat. Avsluta med att spola igenom med hett vatten som får rinna ner i hinken och skruva fast vattenlåset igen.

Golvbrunnen i badrum rengörs genom att gallret som sitter över brunnen tas bort. Fäll upp bygeln på golvbrunnsinsatsen och drag upp den. Hår och annat som har fastnat i brunnen kan då enkelt tas bort. Dela sedan insatsen genom att dra isär över- och underdel, rengör delarna och sätt ihop dem igen. När insatsen sätts tillbaka är det viktigt att tätningsringen verkligen sitter i sitt spår. Avloppsluft kan annars tränga upp genom springan. Om dålig lukt skulle uppstå rekommenderas att spola rikligt med vatten i golvbrunn, wc, handfat och köksvask. Om lukten inte försvinner efter några timmar så kan det vara något fel i systemet.

Häll inte stekfett eller olja i köksvasken eftersom avloppsrören då sätts igen. Stekfettet torkas upp med exempelvis hushållspapper och kastas i soporna.

### **Toalettstol och handfat**

Toalettstol och handfat måste rengöras regelbundet. Använd toalettborste och rengöringsmedel när du rengör toalettstolen. För handfatet används en mjuk borste, t ex en diskborste. Tänk på att starkare rengöringsmedel ofta är skadliga för miljön och polerande medel förstör ytskiktet på porslinet. Tänk på att endast toalettpapper kan spolas ner i wc-stolen, eftersom det löser upp sig vid kontakt med vatten. Om du spolar ner exempelvis pappershanddukar kan det bli stopp i systemet och vattnet i vattenlåset kan sugars ur. Porslinet i handfat och wc-stol tål inte alltför höga temperaturer. Att tömma vatten varmare än 60°C i en wc-stol kan orsaka sprickor i porslinet.

### **Om något fel uppstår**

Om du misstänker att det är fel i ditt kök och badrum gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 ”Felanmälan”.

## Så här fungerar värmen i lägenheten

**Viktigt!**

Radiatorn (elementet) är en värmare som syftar till att förse rummen i din lägenhet med energi, så mycket att du ska kunna ha ca 21°C. Det är det varma vattnet i radiatorn som avger energi till rummet. När vattnet avger energi svalnar det samtidigt, vilket innebär att radiatorerna är varma upptill (där det varma vattnet går in) och svalare nedtill (där returledningen sitter).

**Viktigt!**

Hela radiatorn ska alltså inte vara varm. Men ju kallare det är ute desto varmare överdel på radiatorn.



Termostaten som finns monterad på radiatorn är till för att hålla rätt temperatur i rummet (ca 21°C). Den öppnar och stänger en ventil automatiskt som styr värmen till radiatorn. Om man vill sänka temperaturen i rummet kan man vrida på termostaten medurs tills den ”rädda” lägre temperaturen uppnås.

**Viktigt!**

Termostaten måste kunna känna av rumstemperaturen. Om man placerar möbler, tjocka gardiner eller annat som på något sätt stänger in elementet, kommer termostaten att känna av fel temperatur. Det kan i sin tur innebära att det blir för kallt i rummet.

Om rummet tillförs ”gratisenergi” som t.ex. solsken, värme från många personer m.m, så stänger termostaten tillförslan av vatten till radiatorn, eftersom rummet ändå blir tillräckligt varmt.

### Är det kallt i rummet och radiatorn är kall upptill?

Då kan det ha kommit in luft i radiatorn som hindrar det varma vattnet att cirkulera. Luftning av radiatorn bör ske i samråd med föreningens fastighetsskötare.

### Om något fel uppstår

Om du misstänker att det är luft i en radiator eller något annat fel gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 ”Felanmälan”.



## TV, telefon och bredband

Ett gruppanslutningsavtal är tecknat mellan Bostadsrättsföreningen och Com Hem. Se bilagt välkomstbrev från Com Hem.

Digitalbox för TV och trådlös router för bredband och telefoni ingår i gruppanslutningsavtalet utan extra kostnad, men måste beställas av dig som lägenhetsinnehavare.

Kontakta Com Hems kundservice för avrop av gruppavtal för att beställa utrustning. Com Hem sänder utrustningen direkt till dig och du får hämta ut den på ditt närmaste utlämningsställe. Du når gruppavtalskundservice på telefon 0775-171720.

Vill du senare köpa tilläggstjänster, behöver hjälp eller service kontaktar du Com Hem Kundservice 90 222.

### Problem?

Om du får problem med TV-, telefon- eller internetanslutning, kontakta Com Hem Kundservice på telefon 90 222.



2017-03-03

# HEJ OCH VÄLKOMMEN TILL COM HEM

Som du kanske redan vet har BRF GLASERA valt Com Hem som leverantör av bredband, tv och telefoni. Vi beräknar att du kommer att anslutas till Com Hems rikstäckande fibernät etappvis från 2017-03-27. Mer information om hur du beställer får du när det börjar närma sig anslutningsdatum.

Har du ett avtal på bredband och/eller digital-tv via en annan leverantör och har tänkt säga upp det är det lämpligt att se över din uppsägningstid.

**BRF GLASERA har dessutom valt gruppavtal.**

BREDBAND **50**

Gruppavtalet ger dig tillgång till tjänsten Bredband 50 utan extra kostnad. Bredband 50 lämpar sig utmärkt för dig där det viktiga är att surfa, göra bankärenden eller umgås med vänner på sociala nätverk. Trådlös router för bredband och telefoni ingår.

TELEFONI **BAS**

Ett abonnemang på Telefoni Bas ingår också.

Gruppavtalet ger dig tillgång till tjänsten Digitalt Startutbud. I gruppavtalet ingår också en digitalbox. Digitalt Startutbud omfattar för närvarande följande kanaler:

**svt1 svt1 svt2 svt2 svt24 BARNKANALEN<sup>WTB</sup> 4 6 FOX AXESS TV LOKAL KANAL**

Du kan även utöka dina tjänster utöver gruppavtalet. Du kan skaffa bredband för alla behov och tack vare vår hastighetsgaranti får du ett bredband som verkligen lever upp till förväntningarna. Välj det telefonabonnemang som passar dig bäst, beroende på om du mest ringer samtal till andra fasta telefoner, eller om du även ringer mycket till mobiltelefoner. Com Hem gör din tv personlig och smart. Glöm fasta tider och njut av en tv-upplevelse du skapar själv, hemma i soffan eller på språng med din dator, mobil eller surfplatta. Tv-tjänsten lär sig vad du gillar och hjälper dig att upptäcka nytt. Du kan pausa pågående program, spela in själv, titta på play med reklamfria program eller hyra en film. Möjligheterna med Com Hem är närmast obegränsade!

**Eventuella frågor gällande tjänster och utbud besvaras av Com Hem Kundservice på telefon 90 222.**

---

Med vänlig hälsning



Peter Ullberg  
Försäljningschef Konsument  
Com Hem

## Komfortvärme i badrum

Om badrummet i din bostad är utrustat med komfortvärme i golvet, tänk på att den är avsedd för att klinkergolvet inte ska upplevas kallt och inte är avsett som en värmekälla.

Du styr och justerar temperaturen på golvet via en termostat på väggen. Komfortvärmens regleras av ett tidur som är förinställt på att varma systemet varje morgon och kväll, men du kan själv ställa in tiduret. Observera att temperaturen av bekvämlighetsskäl inte bör överstiga 26 grader.

### **Om något fel uppstår**

Kontaktpunkter hittar du under fliken 14 ”Felanmälan”.

## Brandvarnare

Din bostad är utrustad med brandvarnare. Den har ett långlivat batteri med hållbarhet på upp till 10 år. Brandvarnaren ger ifrån sig högfrekventa ”pip” när det är dags att byta batteri.

Testa några gånger per år att brandvarnaren fungerar genom att trycka på testknappen.



## Elektricitet och jordfelsbrytare

Huvudsäkringen för din lägenhet sitter i ditt elcentralskåp och varje lägenhets elcentralskåp är även avsäkrad i husets centrala elrum. Detta innebär att huvudsäkringen i husets elrum i vissa fall kan lösa ut före den enskilda lägenhetens huvudsäkring. För att åter få ström måste båda huvudsäkringarna vara tillslagna.

I bostadens elcentralskåp finns även automatsäkringar, grupperade efter funktion och placering. Observera att automatsäkringarna ersätter den äldre typen av säkringar som skruvades fast. När automatsäkringen är tillslagen pekar brytaren uppåt, om säkringen löser ut pekar brytaren neråt. Säkringen behöver inte bytas utan återställs genom att trycka upp brytaren igen. Exakt varför varje säkring är kopplad framgår av ett schema som finns på insidan av luckan till elcentralskåpet. Om en automatsäkring löser ut ska du ta reda på orsaken innan säkringen släs på igen.

### **OBS. Borra inte i väggen där elskåpet är placerat.**

Elmätare är placerade i elcentralen i källaren i respektive trapphus. I trapphus 3 sitter dock elmätarna placerade på vinden. Kontakta ansvarig i föreningen om du vill läsa av din mäterställning eller få tillträde till husets huvudsäkringar. Din elleverantör fjärravläser din elförbrukning.

### **Eluttag och belysning**

El och belysning i din bostad installeras av en behörig elektriker. Alla rum tänds och släcks med en strömbrytare som sitter på väggen vid eller i rummet. Eluttagen är placerade enligt ritningen som gäller för din bostad, relationsritningar för varje lägenhet och hela fastigheten finns hos styrelsen. Belysningsarmaturer till badrum, och kök ingår i din bostad. I övriga rum finns uttag där du själv får sätta upp belysning.

Strömställare och eluttag bör regelbundet kontrolleras så att dessa är hela. En spräckt strömställare eller ett spräckt eluttag kan betyda direkt livsfara. Alla eluttag är jordade, använd därför alltid godkända jordade elkontakter. Dubbelisoleraade apparater, exempelvis elvisp och hårtork, kan även anslutas till jordade uttag. Apparaterna är då märkta med en dubbelkvadrat, ett så kallat FI-märke.

De flesta eluttag har enfasanslutning. Till vissa apparater med hög effekt, exempelvis spisen, utnyttjas tre faser.

### **Elarbeten och säkerhet i hemmet**

Elarbeten ska alltid utföras av en auktoriserad elektriker, både ur säkerhets- och försäkringssynpunkt. Tips om elsäkerhet i hemmet finns att hämta hos Elsäkerhetsverket ([www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se)). 

### Jordfelsbrytare

I elcentralskåpet finns en jordfelsbrytare som har till uppgift att bryta strömmen om det uppstår ett jordfel i någon elektrisk apparat. Samtliga eluttag, inklusive kyl och frys, är anslutna till jordfelsbrytaren och petsäkra för att öka säkerheten. Använd därför alltid godkända jordade el-kontakter i uttagen.

Jordfelsbrytaren har en testknapp som används för att kontrollera om jordfelsbrytaren fungerar som den ska. När knappen trycks in ska jordfelsbrytaren lösa ut. Återställ jordfelsbrytaren igen efter kontrollen. **Kontrollen bör göras med högst sex månaders intervall.**

Följande åtgärder rekommenderas när jordfelsbrytaren löser ut:

1. Sätt jordfelsbrytaren i "till-läge". Om den inte löser ut igen tyder det på en tillfällig störning som var övergående.
2. Om jordfelsbrytaren löser ut direkt efter tillslaget finns det en felkälla nägonstans i bostaden. Slå då av alla automatsäkringar i elcentralskåpet.
3. Sätt jordfelsbrytaren i "till-läge" igen. Om jordfelsbrytaren löser ut innan några automatsäkringar återställts finns felet i elcentralskåpet, kontakta Ikano Bostad Eftermarknad (under garantitiden) eller en behörig elektriker direkt (efter garantitidens utgång). Annars gå vidare till nästa punkt.
4. Återställ nu en automatsäkring i taget tills jordfelsbrytaren löser ut på nytt. Felet är nu lokaliseras till den säkringsgrupp som återställdes till nätet sist i ordningen.
5. Dra ut alla stickproppsanslutna apparater inklusive alla lamputtags- ansluta apparater som hör till denna grupp.
6. Sätt därefter jordfelsbrytaren i "till-läge" igen. Löser jordfelsbrytaren ut omedelbart så finns felet i den fasta elinstallationen. kontakta Ikano Bostad Eftermarknad (under garantitiden) eller en behörig elektriker direkt (efter garantitidens utgång). Annars gå vidare till nästa punkt.
7. Anslut en apparat i sänder till uttagen tills jordfelsbrytaren på nytt löser ut. Det är sannolikt att den sist anslutna apparaten är felaktig. Låt nu en fackkunnig person undersöka och reparera apparaten

### Om något fel uppstår

Om du misstänker att det är något fel på fast armatur eller eluttag gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under flik 14 "Felanmälan". Tänk på att endast en behörig elektriker får utföra elarbeten. Belysning som du installerat ansvarar du själv för.

## Så här fungerar ventilationen i er lägenhet

### Mekanisk frånluftsventilation med återvinning (FX-ventilation)

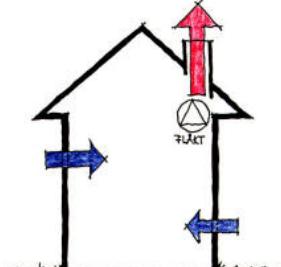
På taket eller på vinden finns det en frånluftsfläkt som via ett kanalsystem suger ut den gamla luften från lägenheten, så kallad frånluft. Frånluften sugs ut via ventiler från kök, badrum/WC och eventuellt även från klädkammare. Vid frånluftsfläkten finns det ett återvinningsbatteri som tar hand om energin i den varma frånluftens. Denna energi används till att tillverka varmvattnet i undercentralen.

#### Viktigt!

Frånluften är injusterad till ett specifikt flöde. Det är därför viktigt att ventilen där luften sugs ut hålls ren, samt att man inte ändrar på ventilens inställning. Får man ett för stort frånluftsflöde i ventilen, finns det en risk att man får för kallt i lägenheten vid den kalla perioden. Får man ett för litet flöde kan problem med kondens på fönster, fuktskador eller dålig lukt uppstå. Tilluften till lägenheten tas in via friskluftsventiler bakom radiatorerna (elementen).

#### Viktigt!

Lika mycket luft som sugs ut från lägenheten måste tas in i lägenheten. Därför är det viktigt att dessa ventiler inte sätts igen. Om friskluftsventilerna sätts igen kan problem med drag, samt ovälkoma lukter såsom matos m.m. från grannar uppstå.



### Råd & Tips

- **När du lagar mat** och det blir osigt, öppna ett fönster i vardagsrum eller sovrum - INTE i köket. Tilluften blir för stor i köket och frånluftsdraget i köket kommer inte hinna med, istället trycks då allt in i bostaden. Öppna istället ett fönster längst ifrån köket, så kommer luften genom bostaden och evakuerar oset från rätt håll. Frisk luft in - genom bostaden - ut i kök/badrum.
- **När du badar/duschar** och ånga uppstår i badrummet, öppna ett fönster i sovrum/vardagsrum under ca 5 minuter, så försvinner imman lättare. Den kallare luft som kommer in i större mängd, kommer lättare evakuera fukten snabbare (med mer friskluft in - blir det mer som åker ut).
- **När du vill vädra bostaden** Öppna fönster i sovrum och vardagsrum längst ifrån frånluftsdonen, så evakueras luften snabbare.



### **Dammsug ventilerna varje månad**

Ungefär en gång per månad bör du dammsuga runt samtliga ventiler, både tilluft och frälnuft. Se till att ventiltallrikens läge inte ändras när du gör rent den. Ändras läget, ändras också ventilationsinställningen.

Använd inte trasa för att torka ventilerna. Eftersom det alltid finns dammpartiklar i luften inomhus, bildas det smutsavlagringar i taket när luften cirkulerar runt ventilen. Torkar du med trasa över dessa avlagringar, blir det fula fläckar i taket. Använd istället dammsugaren med borstmunstycket på.

### **Om något fel uppstår**

Om du misstänker att det är något fel på ditt ventilationssystem gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

## Spiskåpa

### Matlagning och vädring

Öppna inte köksfönstret när du lagar mat. Gör du det sprids matoset i hela lägenheten. Luften som kommer in genom fönstret gör att det bildas ett övertryck i köket vilket medför att luft och matos drivs ut i resten av lägenheten. Spiskåpan kan inte suga upp matoset om fönstret är öppet i köket eftersom luftcirkulationen runt kåpan störs. Öppna fönstret i angränsande rum istället och ha dörren till köket stängd. Det skapar ett undertryck i köket och ventilationsspringan som finns under dörren räcker för att den friska luften ska kunna komma in.

Regelbunden rengöring av fettfiltret är viktigt, dels för brandsäkerheten men också för att bibehålla effektiviteten. Rengör filtret med vatten och diskmedel eller diska filtret i diskmaskinen. Vi rekommenderar att man rengör filtret minst två gånger per år.

### Om något fel uppstår

Kontakttuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan"

När gör felanmälan anger du vilken färg kåpan har.



Spiskåpan kommer från Franke.

## Servicenummer

Viktigt!

### Varför behöver vi ett service- och serienummer?

För att serviceverkstaden ska kunna veta vilken sändning av artikeln har, kan de förbereda sitt besök med rätt reservdelar om de får servicenumret redan vid felanmälan.

Har serviceverkstaden numret kan de förbeställa reservdelar och lösa problemet på plats redan vid första besöket, annars kan serviceverkstaden behöva göra flera besök för att avhjälpa felet.

Ett tips är att ta en bild på etiketten och skicka in den tillsammans med din felanmälan så får du med alla uppgifter som behövs.

### Här hittar du servicenumret på våra vitvaror:

#### Diskmaskiner



På insidan av luckans högra kant framifrån sett.

**Mikrovägsugnar**



På vänster sida i framkant. Numret sitter innanför luckan.

**Ugnar**



På höger sida i framkant. Numret sitter innanför luckan.



På undersidan av hällen. Titta underifrån genom skåpet.

### Kyl/frysar



På insidan av gavlarna inne i skåpen.

**IKANO**

Bostad

Kombi tvättmaskiner



## Mikrovågsugn

5 års garanti

Din mikrovågsugn kommer från IKEA. Garantitiden för den är fem år. Utförliga skötselanvisningar finns i IKEA:s bruksanvisning som ligger i ett skåp i köket vid inflyttning. Sätt gärna in bruksanvisningen här så har du allt samlat.

### Rengöring

Att rengöra mikrovågsugnen invändigt blir lättare om du fyller en djuptallrik med vatten och lite diskmedel, eventuellt några citronskivor så blir det en härlig doft. Låt blandningen koka i mikron ca 30 sekunder. Ta ut tallriken. Nu lossnar fett och matrester mycket lättare - rengör insidan med fuktad trasa.

### Om något fel uppstår

Kontaktpunkter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

Ange serienummer och servicenummer som finns påklistrat på vitvaran.



Exempelbild

5 års garanti

## Spishäll och ugn

Din spishäll och ugn kommer från IKEA. Garantitiden för dessa är fem år. Utförliga skötselanvisningar finns i IKEA:s bruksanvisning som ligger i ett skåp i köket vid inflyttning. Sätt gärna in bruksanvisningen här så har du allt samlat. Till ugnen tillhör en plåt. Plåtar går inte att köpa på varuhusen utan vill du komplettera med en till, beställer du den via IKEA:s kundservice på telefon: 0775-700500.

### Spishäll med induktion

Spishällen är en induktionshäll vilket innebär att induktionshället inte blir varm i sig utan det är endast kastrullen eller stekpannan som värms upp. Verkningsgraden blir högre än på en vanlig spishäll.

#### Viktigt

För att induktionshället ska fungera måste kokkärlen vara magnetiska. Även vissa typer av rostfritt stål fungerar. Det går inte att använda kokkärl av glas eller aluminium. Ett enkelt sätt att testa om ett kokkärl fungerar är att se om en kylskåpsmagnet fäster på det.

### Rengöring av häll

Det finns speciella rengöringsmedel som är anpassat för hällen. De anpassade medlen lägger en skinande och smutsavvisande hinna över hällen så det blir enklare att hålla den ren. Om du är noga med att rengöra hällen efter varje gång du lagat mat så bränns inte maten fast. Om något kokat över är det viktigt att du tar bort det. Lättast är att använda en speciell skrapa som är anpassad för glaskeramikhällar. Använd inte hällen som avlastningsyta då det blir repor i hällen.



### Rengöring av ugn

Ta alltid bort fläckar på en gång. Använd vatten och lite diskmedel när du gör rent den. Torka av med en mjuk duk.

### Om något fel uppstår

Kontaktpunkter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

Ange serienummer och servicenummer som finns påklistrat på vitvaran.

Exempelbild

## Diskmaskin

5 års garanti

Din diskmaskin kommer från IKEA. Garantitiden för den är fem år.

Utförliga skötselanvisningar finns i IKEA:s bruksanvisning som ligger i ett skåp i köket vid inflyttning. Sätt gärna in bruksanvisningen här så har du allt samlat.

Diskmaskinen står på ett så kallat läckageskydd för att eventuell kondens och vattenläckage ska samlas upp och inte skada golvet. Torka av läckageskyddet vid behov. Läckageskyddet är utformat så om ett läckage skulle uppstå rinner vattnet ut på golvet framför maskinen så att man direkt kan upptäcka att något har hänt.

När du inte använder diskmaskinen ska avstängningsventilen för diskmaskinen vara avstängd. Avstängningsventilen sitter fram till på diskbänksblandaren.

### Om något fel uppstår

Kontaktpunkter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

Ange serienummer och servicenummer som finns påklistrat på vitvaran.





Exempelbild

## Kylskåp och frys

5 års garanti

Ditt kylskåp och frys kommer från IKEA. Garantitiden för dessa är fem år. Utförliga skötselanvisningar finns i IKEA:s bruksanvisning som ligger i ett skåp i köket vid inflyttning. Sätt gärna in bruksanvisningen här så har du allt samlat.

### Rengöring av kylskåp

Vid rengöring invändigt används lite diskmedel och en mjuk trasa. Det är också viktigt att man rengör baksidan av kylskåpet och runt kompressorn emellanåt. En dammig baksida gör att det är risk för brand.

### Rengöring och avfrostning av frys

Ditt frysskåp har automatisk avfrostning. Precis som för kylskåpet är det viktigt att man rengör baksidan och runt kompressorn emellanåt för att bland annat undvika risk för brand. Även om frysens har automatisk avfrostning kan is bildas i frysens efter en längre tids användning. Det är därför rekommenderat att man ca en gång om året tömmer och stänger av frysens, låter all is smälta och torkar tort.

Kylskåpet och frysens står på så kallade läckageskydd för att eventuell kondens och vattenläckage ska samlas upp och inte skada golvet. Torka av dessa vid behov.

### Om något fel uppstår

Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14  
"Felanmälan".

Ange serienummer och servicenummer som finns  
påklistrat på vitvaran.



Exempelbild

## Tvättmaskin och torktumlare

Din tvättmaskin och torktumlare kommer från Siemens. Den har två års garanti.

Om du har en kombinerad tvättmaskin/torktumlare så kommer den från IKEA och har fem års garanti.

Utförliga skötselanvisningar finns i bruksanvisningen som ligger i ett skåp i köket vid inflytning. Sätt gärna in bruksanvisningen här så har du allt samlat.

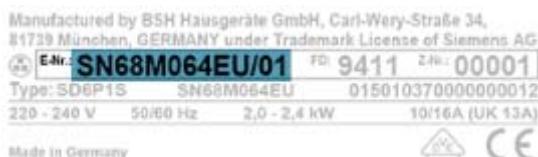
### Rengöring tvättmaskin

Efter att använt din tvättmaskin ett tag kan det samlas smuts och bakterier som inte är så lätt att se med blotta ögat. Det finns olika rengöringsmedel att köpa men ett tips är att lägga 2 -3 matskedar citronsyra i tvättmaskinens doseringsfack och köra en tom maskin på 90 grader. Det gör effektivt maskinen ren. Tvättmedelsfacket tar man försiktigt loss och rengör från tvätt- och sköljmedelsrester.

### Om något fel uppstår

Kontaktkortuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

Ange E-Nr som finns påklistrat på vitvaran.



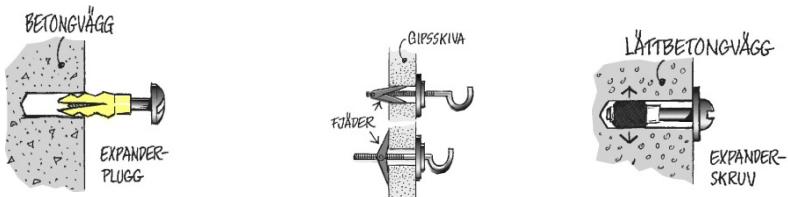
På en kombimaskin från IKEA finns etiketten med service/serienummer på en etikett i lucköppningen.

## Att sätta upp saker på väggen

Väggarna sätter den personliga prägeln på ditt hem, var noggrann när du sätter upp taylor, krokar och liknande för att undvika onödiga hål i väggarna. Olika väggmaterial kräver olika metoder för uppfästning, ta kontakt med kunnig person om du är osäker.

### Hårda väggar

I betong- och tegelväggar gör du hål med en slagborr.



### Porösa vägar

Till gipsskivor och lättbetongväggar använder du drillborr, borrväng eller borrmaskin. Alla hål måste pluggas. Din järnaffär kan ge dig råd om vilka skruvar och krokar du bör använda för respektive väggmaterial. Undvik självhäftande krokar, de lossnar lätt och lämnar fula limmärken efter sig.

### I våtrum

Undvik att göra hål i en kakelklädd vägg, särskilt vid duschrums och kring badkar. Läs mer på sidan "Kakel och klinker"

### Vägg-TV

Det är förberett för vägg-TV på en vägg i vardagsrummet, alternativt är TV-uttaget i betongvägg. Observera att förstärkningen är plywood och är anpassad för att TV monteras mot vägg. Om du väljer en mycket stor TV eller om du sätter din TV på en "arm", tänk på att det medför mycket stora påfrestningar för väggen.

## Kakel och klinker

Badrummet har ett tätskikt som säkerställer att fukt inte kan tränga in i väggen eller ner i golvet. **Undvik därför att göra hål i en kakelklädd vägg, särskilt vid duschplats och kring badkar.** Vid montage av skåp, hyllor, krokar och dyl. Anlita en hantverkare/plattläggare om du känner dig minsta tveksam. Punkteras tätskiktet utan korrekt tätning kan fuktskador uppstå.

### Rengöring

Väggar och golv med kakelplattor eller glaserade klinkerplattor rengörs i första hand med vatten och eventuellt rengöringsmedel (exempelvis diskmedel eller allrengöringsmedel). Vid kraftig nedsmutsning används skursvamp eller skurborste med alkaliskt allrengöringsmedel. Tänk på att fogarna är porösa och lätt smutsas ned. Eventuella mjuka fogar bör torkas rena så att smuts inte fastnar i fogmaterialet.

Kalkavlagringar som bildats av kalkhaltigt vatten avlägsnas enklast med ett svagt, surt rengöringsmedel. Utspädd hushållssättika fungerar utmärkt. Kom ihåg att vattenmätta fogarna före tvättning. Avsluta rengöringen med rent vatten och mjuk svamp, avsluta alltid med att torka ytorna med torr trasa.

### Om något fel uppstår

Om du misstänker att det uppstått en skada på våtrumsvägg eller golv gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".



## Parkettgolv

Parkettgolv är ett levande material som förändras med tiden och ett välskött parkettgolv håller i många år.

Vid mycket torrt inomhusklimat vintertid kan sprickor uppstå i golvet, som sedan försvinner när luftfuktigheten höjs igen. Där solen ligger på kan golven påverkas av UV-ljus.

Vid daglig rengöring behövs normalt endast torra städmetoder såsom torrmoppning eller dammsugning. Vid grundligare rengöring, fuktorka golvet med **väl urvriden trasa**. Tillsätt eventuellt milt rengöringsmedel utan ammoniak i vattnet. Använd inte svabbgarn eftersom det lämnar mycket vatten efter sig. Underhåll gärna golvet med specialmedel för parkettgolv för att få ett extra skydd. Det rekommenderas i hemmiljö två gånger per år.

Genom att sätta möbeltassar av filt under benen på stolar, bord och övriga möbler undviker du att repa ditt parkettgolv. När du ska flytta pianot, den tunga hyllan eller soffan kan du ställa möbeln på en filt eller matta och försiktigt skjuta till önskad plats. Ställ inte blomkrukor direkt på golvet.

### Om något fel uppstår

Om det uppstår fel på parkettgolvet, som du inte själv har orsakat, gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".



## Balkongdörr, fönster och fönsterbänkar

### Balkongdörr

Balkongdörren kan ibland upplevas lite trög att öppna och stänga. Den mår bra av att gångjärnen smörjs regelbundet.

### Fönster

#### Persienner

Önskar du montera persienner i dina fönster beställer du det själv av någon persiennfirma. Om persiennerna monteras genom att man borrar i fönsterkarmen kan ljudproblem uppstå. **Observera att svarta eller mörka persienner inte får monteras** då de kan skapa för höga temperaturer mellan glasen och kan orsaka skador på fönsterbågarna och konstruktionen. Kontakta gärna tillverkaren eller din bostadsrättsförenings styrelse, för rådgivning innan du beställer persienner.

#### Kondens på utsidan

Då fönstren har bra isoleringsförmåga kan det vid kalla nätter bli kondens på ytterrutans utsida. Den försvinner oftast på morgonen när uteluften blir varmare.

#### Kondens på insidan

Kondens på fönstrets insida kan bero på att varm och fuktig rumsluft kyler ned vid en kall glasyta. Det kan bero på att ventilationen inte fungerar riktigt.

#### Kondens mellan fönstren

Kondens mellan fönsterrutorna ska inte förekomma.

#### Rengöring

Använd flytande fönsterputs, mycket vatten och mjukt luddfritt tyg eller gummiskrapa. Man kan också istället för fönsterputs använda lite diskmedel.

Svåra fläckar kan tas bort med industrisprit eller aceton. Använd aldrig vassa metallföremål eller stålull när du putsar fönster.



## Fönsterbänkar

### Rengöring

Torka med en trasa fuktad med milt rengöringsmedel. Eftertorka med torr trasa.  
Har det blivit vattenspill på fönsterbänken är det viktigt att du torkar bort det  
omgående då det annars kan ge fläckar som är svåra att få bort.

## Varför uppstår det kondens på utsidan av fönstret?

Under perioder med hög luftfuktighet och stora temperaturskillnader mellan natt och dag, finns det risk att utvärdig kondens och i vissa fall iskristaller bildas på välisolerade fönster, med begränsad sikt som följd. Fönstret isolerar så effektivt att nästan ingen rumsvärme läcker ut genom fönstret. Fönstrets utsida kan då bli kallare än utomhusluften och kondens bildas. Den försvinner under morgontimmarna när glaset efterhand värms upp.

### Hur motverkas utvärdig kondens?

Risken för utvärdig kondens minskar om glaset är avskärmat mot himlen, tex av träd eller buskar eller av markiser. Om fönstret vid monteringen placeras så långt in i fasaden som möjligt, minskar detta också kondensrisken.

### Ett naturligt fenomen

Utvärdig kondens är ett naturligt fenomen som kan uppstå på alla ytor om ytans temperatur faller under den omgivande luftens daggpunkt\*. Exempelvis på morgonen efter en klar natt får man ofta sätta på vindrutetorkarna i bilen för att ta bort kondensen. Samma sak kan häända på fönstren om nedkyllningen från himlen och den omgivande luften inte kompenseras av värmeförlusterna genom isolerrutan. Moderna fönster har rutor med så god isolering (lägt U-värde) att fenomenet inträffar under vindstilla och molnfria nätter. Om du får utvärdig kondens på dina fönster är det alltså ett kvitto på att du har gjort ett bra val av fönster. För att det ska uppstå utvärdig kondens på ett välisolerat fönster krävs, förutom en vindstilla och molnfri natt, även låg utomhustemperatur, hög luftfuktighet och fri sikt från fönstret mot himlen.

**"Valet står mellan lite kondens då och då... eller högre värmekostnader, ökad miljöbelastning och sämre inomhuskomfort."**



Kondens bildas  
på ytterglaset när  
ytans temperatur  
är lägre än luftens  
daggpunkt\*

\* Daggpunkt är den temperatur, för ett visst tryck och en viss luftfuktighet, där vattenånga kondenserar (dvs fukt frigörs ur luften i form av små vattendroppar på kalla ytor).

Ett lätt val kan man tyckा, särskilt som utvärdig kondens inte är mer skadligt för fönstret än en regnskur. Det är framför allt på våren och hösten som det här naturliga fenomenet uppstår då och då under klara nätter. Kondensen stannar kvar under morgontimmarna, men när värmen stiger försvinner den alltid. Tycker du att kondensen besvärar dig finns det ett par saker du kan göra för att minska den.

### **Avskärmning**

Himmelssfären kan en stjärnklar natt upplevas i storleksordningen 30 grader kallare än luften. Du kan minska värmeutstrålningen från ytterglaset genom olika former av avskärmning. Till exempel takutsprång, markiser, träd eller närliggande byggnader minskar risken för kondens.

Information hämtad 2012-07-10 från Elitfönster, se Frågor och svar på [www.elitfonster.se](http://www.elitfonster.se)

## Badrumsinredning

Din badrumsinredning kommer också från IKEA.

### Rengöring kommod

Rengör med mild tvållösning. Eftertorka med torr trasa. Väta fläckar ska alltid torkas av så snabbt som möjligt för att undvika att fukt tränger igenom.

### Rengöring tvättställ

Rengör med mjuk trasa fuktad i vatten och eventuellt rengöringsmedel utan slipmedel eller tvållösning. Använd inte skurmedel, stålull, hårdare eller vassa föremål som kan repa tvättställets yta.

### Om något fel uppstår

Om du upptäcker något produktionsfel gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".



## Dörrar och garderober

### **Innerdörrar**

#### **Rengöring dörrar**

Torka med en trasa fuktad med milt rengöringsmedel. Använd inte lösningsmedel, skurpulver, stålull etc. Eftertorka med torr trasa. Underhåll dina dörrar genom att regelbundet smörja gångjärnen. Smörjmedel finns att köpa i fackhandeln.

### **Garderober**

Dina garderober kommer från Vedum.

#### **Rengöring garderober**

Torka med en trasa fuktad med milt rengöringsmedel. Eftertorka med torr trasa.

#### **Om något fel uppstår**

Om du upptäcker något produktionsfel gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

## Köksinredning



25 års garanti

Din köksinredning kommer från IKEA och de lämnar 25 års garanti som omfattar material- eller produktionsfel i METOD kökssystem.

Skäpstommarna är gjorda av spånskivor. Spånskivor tål fukt men inte i alltför hög utsträckning vilket innebär att vatten inte får bli stående så att det kan tränga in i befintliga skarvar mellan plana ytor och kanter. Det är viktigt att man torkar av sina snickerier med en torr trasa när man spillt ut vatten.

### Rengöring köksskåp

Rengör med trasa fuktad i vatten eller diskmedel utan slipmedel. Eftertorka med torr trasa. Till IKEAs kök finns mängder med inredning som man själv kan komplettera med. Lådinredning och skäpsinredning är några exempel. Allt hittar du på IKEA.

### Bänkskivor

Använd alltid skärbräda, skär aldrig direkt på bänkskivan med en kniv. Dra aldrig en produkt med ojämн eller vass yta över skivan då det kan repa ytan. Ställ inte en brödrost, kaffemaskin, vattenkokare och andra köksapparater som ger ifrån sig värme direkt över en skarp mellan två bänkskivor eftersom värmen kan orsaka skador där.

Även om laminat är ett robustt material bör du aldrig ställa heta grytor eller stekpannor direkt på bänken utan värmeisolerande underlag.

### Rengöring bänkskivor

Laminat tål vanliga hushållskemikalier, som exempelvis diskmedel men inte etsande kemikalier, som avkalkningsmedel, ugnrensingsmedel, klor och aceton. Dessa bör omedelbart tas bort vid spill. Använd aldrig stålull, skursvamp, skurmedel eller liknande då det kan repa ytan.

### Om något fel uppstår

Om du upptäcker något produktionsfel gör du en felanmälan. Kontaktuppgifter hittar du under fliken 14 "Felanmälan".

## Fasaden, markiser, paraboler och inglasning

Den yttre miljön i ditt bostadsområde påverkas i stor utsträckning av utseendet på byggnadernas fasader. Förutom att vara en del av husets exteriör är fasaden också eniktig detalj i det klimatskal som skyddar ditt hus från yttre faktorer, såsom vatten och vind.

För att säkerställa en hög standard och rätt kvalitet arbetar vi med omfattande kvalitetssystem under byggtiden eftersom noggrannhet i utförandet är avgörande för att uppnå ett gott resultat. För att upprätthålla funktion och utseende är det av stor vikt att du som boende är varsam och inte skadar fasaden. Eftersom det är bostadsrätsföreningen som äger huset måste styrelsen godkänna all typ av hältagning (exempelvis för belysning, vädringsstång eller vägghängda blomkrukor) i fasaden.

### **Markiser**

Om du vill sätta upp en markis ska den passa till huset och du behöver godkännande av bostadsrätsföreningens styrelse. Styrelsen kan tillsammans med arkitekten ta fram kulör och utformning på markiser i din förening.

Tala med din styrelse som kan ge dig råd och anvisningar var det är förberett för infästning av markiser. Anlita en behörig montör.

### **Parabol**

Om du vill sätta upp en parabol behöver du godkännande av bostadsrätsföreningens styrelse.

### **Inglasning av balkong**

Inglasning av balkonger medför en stor förändring av fasaden och kräver ett godkännande av bostadsrätsföreningens styrelse samt även bygglov.

## Balkong och uteplats

För att göra balkongen lite extra trevlig är det många som sätter sin personliga prägel på den. Inred din balkong med eftertanke och var aktsam med husets fasad. Vill du sätta upp blomlädor så gör det på insidan av balkongräcket. Underhåll i form av snöskottning mm sköts av respektive lägenhetsinnehavare.

Tänk på att grillning på balkong eller uteplats är något som regleras av föreningens ordningsregler. Kontakta din styrelse om du har frågor.

### Uteplats

Om du har en lägenhet i markplan med uteplats så har du själv ansvar för att sköta uteplatsen. Om det skulle bli nödvändigt med förbättringar t.ex. lägga om betongplattorna, måla om räcket eller underhålla eventuella murar som omgärdar uteplatsen så ansvarar bostadsrättsföreningen för dessa arbeten. Kontakta din styrelse om du har några frågor.



## Leverantörsregister

Här finns en förteckning över leverantörer till produkter i din bostad. En fullständig förteckning över de produkter som används vid byggandet av huset finns hos din styrelse.

<b>Produkt</b>	<b>Leverantör</b>
Badrumsinredning	IKEA <a href="http://www.ikea.se">www.ikea.se</a>
Blandare	Gustavsberg
Duschblandare	Gustavsberg
Duschset	Gustavsberg
Duschväggar	Hafa
Innertdörrar	Dooria
Fönster och balkongdörrar	NorDan
Fönsterbänkar	VE Sten
Förvaring ovan tvätt/tork	IKEA <a href="http://www.ikea.se">www.ikea.se</a>
Kakel och klinkerplattor	Höganäs, Dekora
Kökssnickerier	IKEA <a href="http://www.ikea.se">www.ikea.se</a>
Garderober	Vedum
Handdukstork	Pax
Lässervice	Certego
Tröskel	Dooria
Parkettgolv	Boen
Skjutdörrsgarderober	Mirro
Spiskåpa	Franke
Vitvaror kök	IKEA <a href="http://www.ikea.se">www.ikea.se</a>
Vitvaror tvätt & tork	Siemens
Vitvaror kombimaskin tvätt/tork	IKEA <a href="http://www.ikea.se">www.ikea.se</a>
Väggfärg kulör	NCS S 0502-Y
Takfärg kulör	NCS S 0500-N

## Viktiga telefonnummer

### Felanmälan

Vem som ska ta emot din felanmälan beror på vilken typ av fel som uppstått:

Vill du göra en felanmälan gällande något i din lägenhet eller övrigt som gäller din föreningens fastighet vänder du dig till föreningens tekniska förvaltare, SBC.

- **Akuta fel** anmäls till SBC på telefon 0771-0722 722 vardagar 07:00-21:00.
- **Ej akuta fel** anmäls på ovanstående telefon eller via SBS:s hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se)
- **Akuta fel övrig tid** anmäls på telefon 08-18 70 00. Journen är öppen kvällar, nättet och helger. **Observera att du själv kan komma att faktureras för utryckning om felet beror på handhavandefel.**
- Om din felanmälan gäller **IKEAs** vitvaror måste du uppge namn på vitvaran, artikelnummer, service/PNC-nummer och serienummer samt en utförlig beskrivning av felet.

*Ett tips är att ta ett foto av etiketten på din vitvara och skicka in med felanmälan, på det sättet får du med alla uppgifter om vitvaran.*

- Om något fel uppstår på din tvättmaskin eller torktumlare från **Siemens** kontaktar du Siemens direkt på telefon **0771-11 22 77** eller så bokar du ditt servicebesök på Siemens hemsida, [www.siemens-home.bsh-group.com/se/kundservice/boka-service-online](http://www.siemens-home.bsh-group.com/se/kundservice/boka-service-online)

Du måste uppge ett E-Nr, FD-nr och Z-nr som finns angivet på etiketten som sitter på insidan av luckan på maskinerna.

- Om något fel uppstår på din kombimaskin från **Cylinda** kontaktar du Cylinda direkt på 0771-25 25 00. Du kan även boka ditt servicebesök på <http://www.cylinda.se/BokaService>

Glöm inte att ange ditt namn, din adress, ditt telefonnummer, vilken bostadsrättsförening du bor i samt ditt lägenhetsnummer.

## Frågor

- Har du frågor rörande allmänna utrymmen som gården, förråd, trapphus etc. vänd dig i första hand till din styrelse. Det är också till styrelsen du vänder dig om namnbyte på ytterdörren. På föreningens årsstämma väljs styrelse av er boende. Fram till dess är du välkommen att kontakta Suzanne Skoog-Förster på Ikano Bostad, [suzanne.skog-forster@ikano.se](mailto:suzanne.skog-forster@ikano.se) Kontaktuppgifter hittar du också på föreningens hemsida [www.glasera.se](http://www.glasera.se)
- Har du funderingar gällande ordning och reda eller vill förändra din lägenhet (t.ex. sätta upp parabol, markis etc.) ska du kontakta din styrelse.
- Har du frågor om din månadsavi, föreningens ekonomi, vänd dig till föreningens ekonomiska förvaltare SBC på telefon 0771-0722 722 vardagar 07:00-21:00. Det går också bra att e-posta via [www.sbc.se](http://www.sbc.se)
- Frågor om garage och parkering hanteras av Ikano tills samfällighetsföreningen för garaget är bildad. Kontakta Ida Gardinge på [ida.gardinge@ikano.se](mailto:id.a.gardinge@ikano.se)