

Välkommen till
bostadsrättsföreningen
Växtriket



Lennart Torstenssons väg
12 A-C
761 43 Norrtälje

Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Växtriket.

Här följer ett urval av historia och information om föreningen:

1958 Huset byggdes
1980-talet Fasaden renoverades och fick tegelfasad
1998 Balkongerna renoverades,
2000 Avloppsstammarna inspekterades och rensades
2004 Fönsterbyten
2009/2010 Renovering av tak, avloppsstammar och målning av trapphus
2011 Byte till säkerhetsdörrar
2014 Renovering av tvättstuga, torkrum och indragning av bredband.
2021 Byte av undercentral
2023 Införande av individuell elmätning

Här finns en del information och vad du som bostadsrättsinnehavare i vår förening behöver känna till.

Aktuell styrelse hittar du på anslagstavlor i trapphusen.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring och har även tecknat en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Informationen om innehållet i försäkringen kan du få av styrelsen.

Leverantör av TV och bredband

Föreningens leverantör är Telenor, om du har frågor kontaktar du kundtjänst på 020-222 222.

Garage

Föreningen har sju separata varmgarage och en ute parkeringsplats. Om du är intresserad av att ställa dig i kö så kontakta styrelsen, vxtriket@gmail.com.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs av Sweax, information om kontaktuppgifter sitter på tavlan i varje port.

Felanmälan görs i första hand till styrelsen, vxtriket@gmail.com som i sin tur kontaktar Sweax kundtjänst på telefon **0176-27 92 20** alternativt deras hemsida www.sweax.se

Fastighetsjour

Vid **AKUTA** skador och fel som inträffar i och på fastigheten så kan ni vända Er till deras jour på telefon **08-564 215 22**

OBS! Om felet är orsakat av lägenhetsinnehavaren eller inte kan anses vara akut så kan kostnaden komma att debiteras till Er som boende.

Vad innebär det att vara medlem i en bostadsrättsförening?

En vanlig missuppfattning är nämligen att man ”köper en lägenhet”. I vardagligt tal kan man säga så, men i strikt mening är det fel. Det man köper är inte själva lägenheten, utan ett **medlemskap i en bostadsrättsförening**. Man köper in sig i bostadsrättsföreningen och blir **delägare** i denna ekonomiska förening. Men samtidigt följer också **rätten att bo** i lägenheten. Det är det som är själva innebörden i ordet ”**bostadsrätt**”.

I denna bostadsrätt får man bo så länge man vill, och så länge man betalar sina avgifter (”hyran”) och sköter sig. När man sen vill flytta säljer man sin bostadsrätt, dvs man säljer (överlåter) sin ekonomiska andel till en ny köpare.

Att äga en bostadsrätt innebär att man blir medlem och delägare i en ekonomisk förening.

Vad händer om ingen vill sitta i styrelsen för bostadsrättsföreningen?

I vissa fall händer det att medlemmarna i föreningen inte har tid eller lust att engagera sig i föreningsarbetet vilket leder till att det är få av de boende som vill ställa upp som ledamöter i styrelsen. Men saknas styrelse helt eller om man inte får ihop tillräckligt många ledamöter så uppstår en så kallad likvidationsplikt för föreningen. Detta betyder att Bolagsverket startar ett ärende och om inte nya ledamöter väljs inom en viss tid, beslutas det att föreningen ska träda i likvidation och en likvidator tillsätts. Likvidatorns uppgift är att sälja alla föreningens tillgångar och dela eventuellt överskott till bostadsrättsinnehavare.

När föreningen är avvecklad och fastigheten har sålts upphör bostadsrätterna och de boende kommer istället att inneha lägenheterna med hyresrätt.

Det är därför helt avgörande för föreningen att det finns en styrelse, anmäl ditt intresse till vxtriket@gmail.com och kom till årsmötet.

Årsmöte

Årsmötet hålls varje år i maj, kallelse sänds ca. två veckor innan. Kom till mötet och var med och påverka. Du kan även skriva en motion och lägga i föreningens brevlåda i A-porten.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset.

Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster som styrelsen har godkänt.

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trappa och tvättstuga.

Tystnad

Ska råda i fastigheten efter kl. 23.00

Tänk på att även musik kan vara störande när det för övrigt är tyst i huset! Musik på balkonger varma sommarkvällar kan störa grannar åt alla håll.

Om du någon gång ska ha fest, var snäll meddela dina grannar, gärna med en lapp på entrédörren någon dag innan och ha en trevlig fest!

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först mana medlemmen att följa reglerna och dokumentera störningar. Först därefter och om medlemmen trots det inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Allmän aktsamhet

- Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötaren, anslag med namn finns i porten.

Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Rökning får inte ske i gemensamma utrymmen såsom trappuppgångar, tvättstuga, förråd eller garage.
- Din lägenhet är utrustad med brandvarnare, du ansvarar själv för batteribyte.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

Gemensamma kostnader

Kostnader för **vatten och värme betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Tänk därför på att vara sparsam med vattenförbrukning** och inte lämna vatten rinnande i onödan.

Byt packning när kranen står och droppar.

Balkonger, altaner, fönster

Balkonger/altaner/fönster får inte användas för

- förvaring av saker som inte hör till normal balkongmöblering
- skakning av mattor, sängkläder mm.
- blomlådor placeras innanför balkongräcket

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vattnet tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

Vintertid skall lägenhetsinnehavaren hålla balkongen fri från snö och is.

Markis

Det är inte tillåtet att sätta markis utan att först ha kontaktat styrelsen.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Tvättstuga

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns på tavlan utanför tvättstugan.

Tider: alla dagar 07.00- 12.00 12.00-17.00 17.00- 22.00

Den lilla maskinen i mangelrummet behöver inte förbokas

Regler för tvättstugan:

Anteckna dig för tvättid på listorna som sitter på dörren.

Tiden förfaller inom en timme, om den inte påbörjats/använts, om inte annat angetts vid tidsbokning.

Om man blir klar tidigare skriver man ”klar” i bokningslistan.

Lämna tvättutrymmen, tvättstuga och torkrum i det skick som du själv vill finna dem när du ska börja tvätta. Städredskap finns i rummet mitt över tvättstugan, använd gärna dammsugaren för att göra rent filtret i tumlaren. Kolla så du inte har glömt något i trumman när du är klar.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner som är avsedda för hushållstvätt.

Behöver du hjälp med funktionerna på maskinerna, kontakta någon i styrelsen.

Cyklar, mopeder, barnvagnar, hjälpmedel

Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelrummet/skyddsrummet i källaren eller i cykelställen.

Gården

Parkering på gården är inte tillåten, utryckningsfordon och snöröjning måste kunna komma fram.

Stanna gärna till för i och urlastning.

Avfallshantering

Hushållssopor ska paketeras i lagom stora och förslutna påsar. Matavfall läggs i särskilda påsar och placeras i särskilda behållare för matavfall. Glas, metall, plast och papper lämnas i märkta behållare. Tidningar och övriga skrymmande sopor ska lämnas på återvinningsstationen.

Källare

I källarförrådet som har samma nummer som din lägenhet (är det upptaget, kontakta styrelsen) får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Det finns även en så kallad matkällare **under C-porten**.

Gångarna ska hållas fria från saker och inte belamras på grund av utrymningsvägar vid brand.

Tänk på att inte förvara stöldbegärlig egendom i källare.

Skyddsrum

I källaren finns ett skyddsrum som rymmer 80 personer. Det är inte bara för boende i huset, utan man uppsöker närmaste skyddsrum vid kris. I fredstid får rummet användas som cykelförråd, lås inte fast cyklarna i ställen, vi ska kunna iordningställa rummet inom 48 timmar vid kris.

Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller gräsmattor.

Andrahandsuthyrning

Ansökan måste göras hos styrelsen om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand. Styrelsen tillhandahåller blankett och behandlar din ansökan vid ett styrelsemöte.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.

Vattenskador kostar stora pengar och leder oftast till stort obehag för den som drabbas.

Även grannar kan drabbas av din vattenskada.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. *Observera att det under inga omständigheter får anslutas enskilda fläktar till ventilationssystemet, vare sig i kök (endast kolfilter får installeras) eller badrum, eftersom detta kan påverka hela systemet.* Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

När du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Styrelsen