

I N F O R M A T I O N

Trivsel och Ordningsföreskrifter

BRF VÄSTERGÅRDEN

- Sunnes äldsta bostadsrättsförening -

Fastigheterna

Fastigheterna Skäggeberg 15:19 och 15:23 byggdes i början av 1950-talet. Dessa består av 36 lägenheter i uppgångarna Älvkullsgatan 3A-B, 5A-B.

Styrelsen 2024/25

Består av sex ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsen håller möte cirka fem gånger per år förutom årsmötet. Årsmöte brukar hållas någon gång under juni månad. Kallelser delas ut till alla senast två veckor före årsmötet.

Styrelse:

Ordförande	Jan Sohl070 5253348
Sekreterare	Jan Sohl 3 B070 5253348
Ledamot	P-O Gustavsson 5B
	Gustav Henriksson 5B
	Christer Djurberg
	Arne Nilsson 3A
	Sophie Jansson 5B
Suppleant	David Jonsson 5B
	Hasse Axehag 3B

Revisor: Stefan Mott
Revisorssuppleant: LR Revision

Valberedningsfrågor hanteras tills vidare av styrelsen.

Meddelanden till ordföranden och sekreteraren kan lämnas i postbox märkt Brf. Västergården i 5A.

Föreningens ekonomiska förvaltning har lagts ut till Vänerförvaltning i Karlstad. Dom hanterar bl.a. avgiftaviserings/fakturering. För avgiftsfrågor kan dom nås på tel. 054 203537.

Om du vill veta vad styrelsen har beslutat kan du kontakta sekreteraren som har de senaste årens mötesprotokoll och årsredovisningar samt stadgar. Föreningens äldre dokument finns förvarade i ett källarutrymme i 5:an.

Brandskydd

Det finns brandvarnare i varje trappuppgång samt i källargångarna. Informera Jan Sohl fastighetsservice om batteriet börjar bli dåligt (korta pip i brandvarnaren). I varje trappuppgång, i anslutning till entréerna finns dessutom brandsläckare och brandfilt.

Föreningen uppmanar samtliga bostadsrättsinnehavare att skaffa egen brandvarnare, brandsläckare och brandfilt att placera i lägenheten. Rökning är inte tillåten i gemensamma lokaler, som t.ex. trapphus, tvättstuga etc.

Vicevärd

Styrelsen har beslutat att inte tillsätta någon vicevärd för detta verksamhetsår. Frågor från medlemmar går till ordförande, sekreterare och övriga styrelsemedlemmar.

Digital plattform

Varje lägenhet har en digital profil. Bostadsrättsinnehavaren kan logga in med bank-id där samlad information finns om lägenheten. Detta kan göras via webbplats www.phmdigital.se eller via appen phmdigital.

Nycklar

Finns tre till respektive lägenhet. Om Du av någon anledning behöver ytterligare nycklar, kontakta ordföranden. Nya nycklar bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Köksfläkt

Skall vara av kolfiltertyp och får inte anslutas till ventilationskanal. Detta för att upprätthålla balansen i till- och frånluft-flödet och undvika risken att matoset flyttas till annan lägenhet. Viktigt att tänka på är att dom som använder kolfilterfläkt har ett ansvar för att den uppfyller kraven för en godkänd köksventilation. Det innebär bl.a. att filtren byts enligt det intervall som tillverkaren rekommenderar. Det finns också möjlighet att ansluta spiskåpa. Denna skall då vara anpassad att jobba mot vårt fläktsystem. Kontakta föreningen för mer information. Valet av kåpa skall godkännas av föreningen.

Fastighetsskötsel

Yttre skötsel hanteras av föreningen. Här följer några exempel på vad som ingår i yttre fastighetsskötsel: gräsklippning, snöröjning och sandning av trottoar, gångvägar, parkeringsytor och entréer. Inre fastighetsskötsel sköts på entreprenad av Jan Sohl fastighetsservice, som hanterar bl.a. felavhjälpning och reparation av utrustningar i gemensamma utrymmen. Felmeddelande till Jan Sohl kan lämnas via PHM digital som varje medlem kan ansluta till via webb eller app.

Städning

Jan Sohl fastighetsservice sköter trappstädning. I regel städas trapphusen varje vecka. Övriga utrymmen städas också. Det gäller till exempel källargångar, torkrum och tvättstuga. Varje år har vi en gemensam städdag för alla medlemmar. Anslag sätts upp i entréerna.

Bostadsrättsförsäkring

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring. Den täcker de kostnader som kan uppstå för lägenhetsinnehavaren gentemot föreningen vid t.ex. brand eller vattenskada. Denna ersätter inte privat egendom. Alltså ansvarar var och en för sin egen hemförsäkring.

Medel för renovering

Finns i yttre och inre fond. Ur fond för inre reparationer kan du göra uttag när du vill. För att stämna av hur mycket pengar som finns på inre fond kan man ställa fråga via mail till info@vanerforvaltning.se. Kontakta sekreteraren för blankett avseende uttag ur inre fond. Styrelsen beslutar när fond för yttre reparationer ska användas.

Månadsavgift

Vänerförvaltning skickar ut avgiftsavier. Månadsavgiften betalas i förskott. Bankgironr: 113-8643, Betalningsmottagare: BRF Västergården. Om månadsavin av någon anledning skulle utebli eller förkomma ligger fortfarande betalningsansvaret på medlemmen. Avierna finns också i PHM digital, där varje medlem kan se sina betalda och obetalda avier.

TV och bredband

I fastigheterna finns installerat ett fibernät. Varje lägenhet har via detta tillgång till digital TV och bredband. I månadsavgiften ingår kanalpaketet Telia lagom och bredband 100/100. Den som önskar komplettera med telefoni, ökad bandbredd eller utökat TV-utbud, får avtala detta själv med Telia. Vid problem med digital-TV mottagningen eller bredbandet, kontakta Telia support tel.nr. 90200. Innan ni ringer till Telia: Prova att starta om Router och tv-box. Router och digital-tv box med tillhörande fjärrkontroll tillhör föreningen och måste lämnas kvar i lägenheten vid ev. flytt.

Föreningslokal

Det finns en lokal i källaren under 3A som medlemmarna har tillgång till vid behov. Där finns bord och stolar samt kaffebryggare. Bokningslista finns innanför dörren. Bokning sker i PHM digital under rubriken boka tid.

Tvättstuga

Finns i källaren till både 3:an och 5:an. Du kan välja vilken du vill. Tvättstugorna är utrustade med en tvättmaskin, torktumlare och torkvinda ute. Torkrum finns. I 3:an finns också en tvättmaskin för mattvätt. I torkrummet i 3:an finns även en mangel placerad. Skriv upp dig på listan i tvättstugan. Man kan välja på förmiddag, eftermiddag eller kväll. Man kan bara boka en tid åt gången per dag, per lägenhet. Ny tid får inte bokas förrän den tidigare är förbrukad. Om man tar en "drop in" tid så skriver man ändå upp sig på listan så att det alltid framgår vem som använder tvättstugan. Använd inte tvättmaskin eller torktumlare efter kl.22.00. Var och en städar naturligtvis efter sig och rengör luddfilter.

Soprum

Vi har ett gemensamt soprum ute på gården. Lägenhetsnyckeln passar till låset på soprummet. Där finns blå uppsamlingskärl för papper och gröna kärl för hushållssopor inkl. matavfall. Glas, metall och plast slänger du i kommunens miljöstationer. Den närmaste ligger uppför backen mot väg E45, vid Jysk. Grovsopor och miljöfarligt avfall får du själv köra till Holmby återvinningsstation.

Förråd

I 3:an finns två källarförråd till varje lägenhet medan 5:an har ett källar- och ett vindsförråd till varje lägenhet. Förråden är märkta med lägenhetsnummer.

Cykelförråd

Finns i källaren. Ingång från gården till 5:an. Ingång från gaveln till 3:an.

Parkering/Garage/Motorvärmare

Föreningen har garage att hyra ut för 300-330 kr/månad och uttag för motorvärmare att hyra för 1140 kr/år. Det finns 7 garage och 15 motorvärmaruttag. Skriv upp dig på väntelistan hos vår sekreterare om du är intresserad. Garagen skall användas i avsett syfte för uppställning/förvaring. Ej hobby eller närings-verksamhet som kan störa andra medlemmar. På gården finns några parkeringsplatser och föreningen förfogar över halva parkeringen mellan Västergården och Bikupan (mot Floragatan). Skyltning finns. Parkera inte framför ingångarna. Platser med motorvärmaruttag är hyrplatser och får endast användas av den som har avtal om detta.

Entré

Ytterdörrar låses **22.00**.

OBS !!! Tänk på inbrottsrisken - Var noga med att dra igen dörrarna efter dig.

Hänsyn

För allas trivsel, så skall det vara **lugnt efter kl 22.00, alla dagar i veckan**. Använd inte **tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin, dammsugare eller andra saker som framkallar störande ljud efter 22.00**. Detta för att undvika störande ljud som sprider sig i husets stomme.

Fågelmatning får, av hygieniska skäl, ej ske vid eller i direkt anslutning till föreningens byggnader.

Blomlådor på balkonger måste placeras på räcketts insida.

Mattor

Skaka dina mattor ute på gården. Där finns också en piskställning.

Huvudnyckel

Securitas har tillgång till huvudnyckel om du låst dig ute. Dom har jour på tel.010 4705700.

Var beredd på att kunna styrka din identitet om du kallar på dom. Avgiften för uttryckningen är i nuläget 500:-.

Uthyrning i andra hand

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand skall detta godkännas av styrelsen. För ändamålet finns en särskild blankett som ska fyllas i. Gör ansökan i god tid, eftersom ärendet hanteras först på kommande styrelsemöte.

Tänk på att andrahandsuthyrning skall vara av tillfällig natur. Längden på uthyrningen bestäms av styrelsen. När den tiden gått ut måste ny ansökan göras. Medlem som hyr ut i andra hand och dessutom har garage skall låta garaget återgå till föreningen om andrahandsuthyrningen pågår längre tid än ett år. Föreningen debiterar en administrativ avgift om 500:- för varje uthyrning i andra hand. För mer info, kontakta sekreteraren.

Andrahandshyresgästen betraktas som bostadsrättsinnehavarens företrädare när det gäller information som anslås eller läggs i lägenhetens postlåda. Andrahandshyresgästen blir alltså även bostadsrättsinnehavarens företrädare i de fall föreningen har behov av tillträde till lägenheten för att utföra beslutade åtgärder.

Försäljning

Vid försäljning av bostadsrätt debiterar Vänerförvaltning en överlåtelseavgift på frånträdande bostadsrättsinnehavare. 2,5% av prisbasbeloppet.

I samband med ev. pantsättning debiterar Vänerförvaltning en pantsättningsavgift på pantsättaren. Den är 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Kom ihåg! - Vår förening blir vad vi alla gör den till.