

Välkommen till Västeråshus 11!

Årsstämman hålls i april-maj. Innan dess lämnas årsredovisning till alla lägenheter.

Du bör ha fått stadgar från den du köpt lägenheten av.
Om du inte fått dem, kontakta Riksbyggen 021-10 32 00.

Har du frågor eller önskemål kan du lämna dem i vice värdens brevlåda som finns innanför ytterdörren till tvättstugan eller kontakta oss personligen.



Vi som sköter om fastigheterna är

Fastighetsskötsel:

Bernt Karlsson
Per-Ove Lindman
Peter Ossianson
Ulf Westman

Lokalvården:

Berit Johansson
Agneta Johansson
Bente Ossianson

**Du hittar oss på Blomstergatan 7 och vi arbetar
07.00 – 16.00**

Du når oss säkrast 10.00 – 11.00 på tfn: 021-14 31 32



Vice värden heter Sven-Erik Jansson.
Han bor på Blomstergatan 18
Tfn: 021-41 09 73 eller 070-240 41 03
e-post: sven-erik.jansson@mbox301.tele2.se

Brevlåda för meddelande till vice värden
finns innanför entrén till tvättstugan.

Akuta skador efter klockan 16.00

Om det gäller fel eller skador som kan förvärras om de inte åtgärdas omgående som t ex. :

Brand, översvämning, ras, sot, storm, glas, stopp i avlopp, värmefel samt om huvudsäkringarna går sönder och liknande händelser.

Ring BBAB (Bergslagens bevakning) tfn 021- 31 45 50

Observera att detta gäller endast akuta skador och att den som missbrukar denna jourtjänst kommer att debiteras.

Förlorad lägenhetsnyckel

Kontakta BBAB på 021-31 45 50 eller Lundqvists lås på 021-13 09 63 som debiterar dig privat. Det finns inga huvudnycklar i föreningen.

Bilparkering

Kontakta fastighetsskötarna på Blomstergatan 7 för att hyra en parkeringsplats med eller utan el. Där kan du även ställa dig i kö för termo- eller varmgarage.

Hyr du i andra hand måste du skaffa eget kontrakt på parkeringsplats. Den kan inte hyras i andra hand.

Parkeringsplatserna märkta "Besökande" är endast avsedda för gäster till oss som bor här. Du som äger lägenhet eller bor i andra hand riskerar böter om du står på besöksplatserna.



Parkeringspolicy

Parkeringsregler för Västeråshus 11:s fastigheter, upprättade i samverkan med Bergslagens Bevakning AB och fastställda 2004-06-07.

För att uppnå säkerhet, trivsel och minsta miljöpåverkan, skall nedanstående regler följas av de personer som parkerar bilar inom fastighetens tomtområde.

All parkeringsskyltning inom fastigheten sker med vägmärken.

Boende skall inom området parkera sina bilar på förhyrda platser upplåtna för boendeparkering. Dessa är numrerade och skyltade Förhyrda platser.

Besökande skall ställa upp sina fordon, högst 24 h i sträck, på de särskilda platser som skyltats för detta ändamål. Dessa platser får inte brukas av boende i området. Platserna är numrerade.

Varm- och kallgaragen är avsedda för biluppställning inomhus. Parkering framför kallgaragen utmed Bergslagsvägen medges av utrymmesskäl inte.

Parkering framför varmgaragen medges för besökare till garageinnehavaren dygnet runt, dock högst 24 h i sträck.

Garageinnehavaren får nyttja samma område för uppställning av fordon dagtid mellan kl. 07 och 23. Uppställningen bör dock endast ske periodvis under dagen, för att inte stadigvarande hindra snöröjning och renhållning eller försvåra för innehavare av närliggande garage.

Alla parkeringsytor är endast upplåtna för parkering av personbil. Vid längre uppställning, eller uppställning av t.ex. husvagn krävs tillstånd från styrelsen.

På övriga ytor/gårdar råder zon med parkeringsförbud. Av- och pålastning får ske om aktivitet sker vid bilen minst var tionde minut. I annat fall övergår lastningen/lossningen till att bli parkering, vilket är förbjudet.

Vid in- eller utflyttning eller liknande situationer, kan behovet att tillfälligt parkera på de i övrigt förbjudna ytorna vara större, varvid tillstånd skall inhämtas från portvaktskontoret, vicevärden eller parkerings-entreprenören.

Brf Västeråshus 11 har träffat avtal med svensk Bevakningstjänst AB att övervaka dessa regler. Underlåtelse att följa denna policy kan resultera i en kontrollavgift varierande mellan 300 och 600 kronor.”

Styrelsen Västeråshus 11

Stadsbuss

Från Gideonsberg går stadsbuss **19** på dagtid och **91** på kvällar, nätter och helger. Busshållplats finns vid höghusen på Vårlöksgatan och vid Siggesborgsgatans vändplan.

Buss **8**, Flexlinjen trafikerar vårt bostadsområde.

Tvättstugan

Tvättstugan hittar du på gaveln mellan Backsippsgatan 21 och Gideonsbergsgatan 23. Där hittar du 5 tvättgrupper med alla bekvämligheter. Du kan tvätta måndag-lördag kl. 07.00-21.00, samt söndagar mellan 12.00-21.00.

Varje lägenhet har en tvättnyckel och en låscylinder med lägenhetsnumret på. Du bokar önskad tid med den lilla låscylinder som följer med nyckeln. **Glöm inte** att "parkera" din cylinder när du har tvättat klart!

För att tvättstugan skall utnyttjas på bästa sätt har styrelsen beslutat att tvättid som ej tagits i bruk 1 tim efter bokad tid få tas i anspråk av annan boende.



Solarium

I samma ingång som tvättstugan, direkt till höger hittar du vårt solarium.
Du antecknar din soltid på listan som finns där.

För att få sola hyr du en nyckel på fastighetsskötar-expeditionen. Det kostar 250 kronor per år och får då sola hur mycket du vill.

Bastu- och motionslokal

Entrén till bastun är dörren till vänster om tvättstugan och en trappa ner.
I anslutning till bastun finns en motionslokal.

Tiderna för bastun är:

Herrar:	tisdag, onsdag 08.00-22.00 och fredag 08.00-18.00
Damer:	måndag och torsdag 08.00-22.00
Bokningsbara tider:	fredag 18.00-22.00, lördag och söndag 08.00-22.00

Bokningslista finns utanför bastun.

För att ha tillgång till bastu hyr du en nyckel på fastighetsskötarexpeditionen. Det kostar 250 kronor per år.



Föreningslokal

Vi har en föreningslokal på Backsippsgatan 19.

Lokalen och tillhörande kök kan hyras
av föreningens medlemmar för fester, möten m.m.
Max 50 personer i lokalen!

Lokalhyran är 100 kr samt en depositionsavgift på 1000 kr som betalas
tillbaka efter besiktning av lokalen. Lokalen bokar du hos vice värden.



Sophantering

Vi sorterar komposterbara sopor och restsopor. Restsopor får du slänga i sopnedkastan och kompostavfallet i de behållare som finns på flera platser på området.

Kompostpåsar finns i tvättstugan; rakt fram när du kommer upp för trappen.

Behållare för tidningsinsamling finns på flera platser på området.

Återvinningsbehållare för glas, kartong, metall och plast finns vid ICA-Ettan på Långmårtensgatan och vid COOP Forum på Stenby gärde.

Närmaste återbruk finns på Stenby gärde, strax norr om COOP Forum.

Vid jul brukar en container ställas upp inom området för "julsopor".

Störning

Vi hoppas att du inte blir störd av grannarna men om det skulle hända så kontaktar du BBAB på telefon 021-31 45 50. Prata med grannarna innan du slänger dig på luren!

Andrahandsuthyrning

Du kan hyra ut din lägenhet i andra hand efter godkännande av styrelsen. Ansökan skall lämnas till styrelsen senast 4 månader före andrahandsuthyrningen.

Godkännande gäller endast för 1 år.

Vid eventuell förlängning av andrahandsuthyrning måste ansökan lämnas till styrelsen senast 4 månader före andrahandsuthyrningen. Vid förnyad ansökan görs en noggrann ny prövning av styrelsen.

Du bör hos hyresnämnden säkra dig besittningsrätt till lägenheten innan uthyrningen påbörjas, om den skall vara uthyrd längre än 2 år i följd.

Grillning

Endast elgrill får användas på balkongerna!
Det finns en kolgrill som alla får använda utanför föreningslokalen.

Vem ansvarar för underhållet?

Bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet enligt § 30 alt 31 i Riksbyggens normalstadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen).

I § 30 alt 31 regleras vad som ingår i bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet. Detta gäller även reparationsskyldigheten för bostadsrättsinnehavaren, som skall vidta de reparationer/underhåll som behövs och svara för kostnaderna för detta.

Man är alltså skyldig att på egen bekostnad ordna med tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gått skick. Vad som är "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Detta får istället bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med samt den inredning som bostadsrättsinnehavaren själv försett lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren skall också åtgärda de skador som uppkommer i lägenheten, oavsett om skadorna uppkommit genom hans/hennes vållande eller på annat sätt, exempelvis genom olyckshändelse eller genom vållande av utomstående.

I § 30 alt 31 regleras även rätten att göra förändringar i lägenheten för bostadsrättsinnehavaren. Styrelsen måste ge sitt tillstånd för att bostadsrättsinnehavaren skall kunna göra väsentliga förändringar i lägenheten. Vad som är en väsentlig förändring bedöms i förhållande till ingreppets art och kostnaden. Om en förändring skett som innebär att bostadsrättsinnehavaren överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten, kan han/hon åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

I stadgarna finns även reglerat att föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter och att de skall vara väl underhållna och i gott skick.

Förteckning över vem som ansvarar för byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättsinnehavaren resp. bostadsrättsföreningen:

Lägenhetsdörr	Bostadsrättsinnehavarens ansvar	Bostadsrättsföreningens ansvar
Ytbehandling insida av dörrblad, karm och foder	X	
Låscylinder, låskistor och beslag, dörrhandtag, ringklocka, brevinkast och tätningsslister	X	
Ytbehandling utsida av dörrblad karm och foder		X
Namnskylt		X

Golv i lägenhet	Bostadsrätts- innehavarens ansvar	Bostadsrätts- föreningens ansvar
Ytbehandling, ytbeläggning, samt underliggande tätskikt	X	
Underliggande stomme		X
Innerväggar i lägenhet		
Ytskikt t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt	X	
Underliggande konstruktioner eller stomme		X
Innertak i lägenhet		
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt. Även ev. undertak	X	
Underliggande konstruktioner eller stomme		X
Fönster och fönsterdörrar		
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar	X	
Fönsterglas, spanjolett inkl handtag, beslag, fönsterbänk. Styrelsen kan besluta att Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt vid ev. sättningar i huskroppen	X	
Vädringsfilter och tätningslister	X	
Utvändig målning av karmar och bågar		X
Springventil		X
VVS-artiklar		
Tvättställ, bidé, badkar, duschkabin	X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar. Stämman kan besluta att Brf svarar för underhåll av grundstandard och normalt antal blandare m.m. i lägenheten.	X	
WC-stol inkl spolanordning. Brf kan besluta om annat beträffande spolanordningen.	X	
Packningar Undantag för vår förening x	X	X
Tvättmaskin, torkskåp m inredning, torktumlare och tvättbänk	X	
Ventilationsfilter. Byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt	X	
Ventilationsdon. Från och tilluftsventiler	X	

Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås	X	
Rensning av avloppsledningar samt övrigt underhåll av avloppsledningen med golvbrunn, sil och vattenlås		X
Vattenradiatorer med ventiler och termostat, kall- och varmvattenledningar. Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning.		X
Köksutrustning		
Diskmaskin, kyl- och frysskåp, spis och mikrovågsugn	X	
Köksfläkt. Bfr ansvar om fläkten ingår i husets ventilationssystem	X	

Förråd m.m.	Bostadsrätts- innehavarens ansvar	Bostadsrätts- föreningens ansvar
Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten, sopskåp el. liknande som tillhör enskild medlem. Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.	X	
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.	X	
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.		X
Gemensamma sopytrymmen.		X
El-artiklar		
Eluttag, strömbrytare, armatur. Särskild behörighet krävs för att få utföra el-arbeten.	X	
Elpannor.		X
Balkong		
Ytbehandling insida.	X	
Vädringsställ och beslag, odlingslådor, snöröjning.	X	
Balkong, inglasningspartier		
Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.	X	

Som tillhör Brf, projekterat och utfört av Brf.		X
Konstruktion. Ytbehandling av utsida, balkongtak och sidor.		X
Extra utrustning tillförd av bostadsrättsinnehavaren. Se §§ 30 alt 31 i stadgarna.	X	
Trädgårdstäppa		
Grönytor som ingår i upplåtelse. Se §§2 st 2 och §§ 30 alt 31 i stadgarna.	X	
Övrigt		
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenheten, innerdörrar, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	X	
Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	X	
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs pga. ev. begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus	X	
Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att Brf svarar för underhåll. Bostadsrättsinnehavaren skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktionen. (Minst 2 ggr per år.)	X	
Varmvattenberedare.		X