

Information och trivselregler BRF Vilbohem

Utfärdat datum 2025-03-19 av styrelsen i Brf. Vilbohem

Bostadsrättsförening

BRF Vilbohem

Det här bör du veta om föreningens trivselregler!

Ansvar för trivsel

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 trivseltvågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna 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.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Syfte

Säkerställa att ny medlem får information som berör bostadsrättsföreningen samt trivselregler. Denna information ses som ett komplement till BRF Vilbohems stadgar 2025-08-11.

2. Medlemskap

a) Tillträde

Efter överlåtelse till ny lägenhetsinnehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen har mottagits som medlem i föreningen.

b) Permanent boende

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap, vägras medlemskap ska överlåtelsen ses som ogiltig.

c) Upplåtelse

Bostadsrättsinnehavaren får inte upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke. Föreningens allmänna policy är att inte godkänna andrahandsuthyrning.

3. Avgifter

a) Månadsavgift

Månadsavgiften betalas senast den siste i varje månad, vid en försening på mer än fem dagar tillkommer en förseningsavgift på 60:-/månad. Månadsavgiften betalas via Plusgiro 865777-7.

b) Pantsättningsavgift

Eventuell pantsättningsavgift betalas av pantsättare, avgiften är 1% av ett basbelopp.

c) Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren (köparen), avgiften är 2% av ett basbelopp.

d) Hemförsäkring

Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att införskaffa en hemförsäkring gällande bostadsrätten.

4. Självförvaltning

Föreningens huvudmål är att hålla ned boendekostnaderna, detta görs genom självförvaltning som leder till avdrag på årsavgiften. Detta innebär att föreningen har möjlighet att utföra enklare uppgifter i fastigheten som självförvaltning.

Exempel på förvaltningsuppgifter är:

- Trappstädning
- Trädgårdsskötsel
- Enklare reparationer
- Byte av glödlampor och annat förbrukningsmaterial
- Tillsyn och eventuella åtgärder gällande källarutrymme, vindar, tvättstuga, cykelskjul, sopsortering, sophantering med mera

Alla medlemmar skall beredas möjlighet att hjälpa till.

Trappstädningen annonseras i respektive trappuppgång och delas ut till respektive lägenhet. Utförd städning noteras på annonseringen i respektive trappuppgång.

Övriga förvaltningsuppgifter tages fram av styrelsen (gärna på förslag från medlemmar).

Förvaltningsuppgifterna annonseras i källare trappa C och på dörrens insida på förrådet, på dessa ställen finns uppgift om vem som hanterar respektive uppgift och här antecknas också utfört arbete (tid, datum, och av vem).

Det behövs en arbetsinsats på cirka 320 timmar och görs inte detta måste dessa tjänster upphandlas vilket kan leda till en höjd årsavgift.

Utförd arbetsinsats noteras på annonserade ställen, dessa annonseringar byts med jämna mellanrum och nedlagt arbete sammanställs av styrelsen. Det krävs att arbetsinsatsen är av sådan storlek att det kan motivera reduktion av årsavgiften, vid alltför låg arbetsinsats reduceras övriga lägenhetsinnehavare med motsvarande antal timmar för att nollställa systemet. Om medlem har för avsikt att inte medverka vid något arbete meddela styrelsen detta.

Reduceringen av årsavgiften meddelas i maj månad, för att reducera månadsavgifterna i juni, juli och augusti.

5. Kabel-TV och Internet

Föreningen har internet och kabel-TV från Tele 2 via ”tre hål i väggen” som är antennnuttagen. Varje bostadsrättsinnehavare tecknar själva avtal med Tele 2.

6. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om en akut skada skulle inträffa i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag i porten.

7. Om säkerhet

- Kontrollera att grindarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

8. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattnet och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

9. Balkonger

Balkonger får inte användas för

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Grillning.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika inbrott och att vatten tränger in vid kraftig nederbörd.

10. 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.

11. Tvättstuga

Antal tvättstugor	Belägen	Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna
1	Källare	Ja

Skåp för tvättmedel och dylikt finns i källaren.

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

12. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet /på gården/ i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

13. Gården

- a) föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) gården får användas för privata arrangemang. Två veckor innan arrangemanget sätts lappar i trappan upp för information.

14. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

- a) Varje torsdagsmorgon ställs soptunnorna ut för tömning, ska man slänga något större bör man göra detta på onsdagskväll.
- b) Soppåsar får ej ställas i trapphuset.
- c) Föreningen sorterar dagstidningar, glas, konservburkar, wellpapp/kartong och batterier. Sortering sker nere i källaren, trappa C. Kartonger ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme.
- d) Grovsopor transporterar var och en till Sysav.
- e) Matavfall sorteras i brun tunna påsar och dessa finns nere i källaren, trappa C.
- f) De som har möjlighet att transportera bort soporna av egen kraft får mer än gärna göra detta.
- g) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i källaren. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i källaren utan ska lämnas på närmaste miljöstation.

15. Källare och vind

På vinden och i källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden och i källaren.

Vid utträde ur föreningen ska senast tillträdesdagen förråd vara tömda och städade.

16. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

17. Störningar

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 från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 23 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare 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 måste du själv se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

20. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

21. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I källarförråd och vindsförråd får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolärvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar.

22. Om 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. Tag 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet!

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag.

Här med intygar jag/vi att vi tagit del av och accepterat innehållet i detta dokument.

Undertecknas

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande