

Brf Ullvide



Välkommen,

som boende hos Bostadsrättsföreningen Ullvide!

Bostadsrättsföreningen Ullvide består av de 5 fastigheterna Fidelio 1, Rosenkavaljeren 16, Rosenkavaljeren 18, Rosenkavaljeren 77 och Trollflöjten 24. Fastigheterna byggdes i mitten av 1980-talet och består av ca. 200 lägenheter.

Föreningen bildades vid årsskiftet 2006/2007 och förvärvade fastigheterna från Svenska Bostäder den 10 april 2010.

Vi hoppas och tror att både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster ska trivas i området. Styrelsen, tillsammans med olika samarbetspartners, kommer göra allt vi kan för att vi alla ska trivas.

Men, glöm inte bort att det är tillsammans som vi skapar ett trivsamt område att bo i.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen
Brf Ullvide

Innehåll

1. Historia & styrelsens ansvar
2. Parkering & garage/ föreningslokal/ förråd
3. Loftgångar/balkonger/altaner/ trapphus/cyklar och barnvagnar/ husdjur/grillning
4. Tvättstugor
5. Miljöstuga
6. Renoveringar & skador / Parabol- & markiser
7. Trivselregler/städdagar
8. Årsstämma/Bomöte
9. Ekonomi/försäkring/ information/övrigt
- 10-12. Underhållsansvar
13. Andrahandsupplåtelse
14. Egna anteckningar

1. Historia & styrelsens ansvar

Kontaktuppgifter till styrelsen

Ni kan nå oss via mail:

brfullvide@gmail.com

eller

lägga ett brev i postlådan på kontoret.

Vi har dessutom telefontid: måndagar och torsdagar kl. 18:00-20:00.

Se telefonnummer i porten.

För att boka festlokalen:

Telefontid måndagar och torsdagar kl. 18:00-20:00.

Se telefonnummer i porten.

Vi försöker även ha Öppet Hus en gång i månaden. Se tider och datum på infobladen.

Vår hemsida:

www.brfullvide.se

Historia

Vinsta är känt sedan 1500-talet, då det tillhörde Svante Stures lantgods från 1562 (ätten Natt och Dag). Svante Sture var riksmarskalk under Erik XIV. Från mitten av 1600-talet räknades Vinsta till Hässelby. Gården Vinsta var en av de största gårdarna i trakten och hade under sig ett stort antal torp, däribland Pläsiren, Björnboda och Ivarskärr.

Stockholms Stad inköpte Vinstas mark år 1931 och området inkorporerades, liksom övriga Spånga, med stadens kommun 1949. 1953 inrättades Vinsta som stadsdel i Västerort. Vinsta företagsområde (tidigare Johannelunds industriområde), utbyggdes huvudsakligen under 60- och 70-talet.

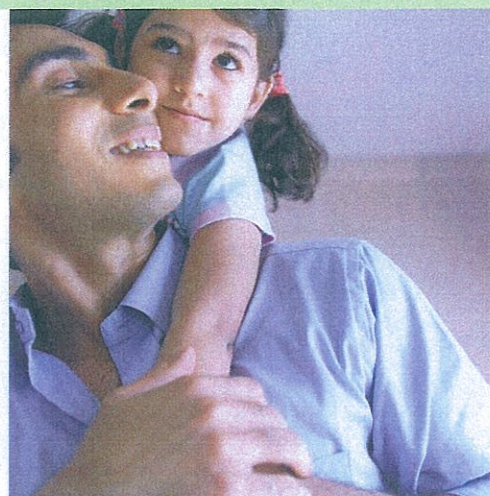
Inom området finns ett fåtal äldre villor från 1920- till 1950-talen på stora tomter. Utbyggnaden från 1970-talet och senare har skett med mer radhus, parhus, kedjehus och villor i varierande stilar samt det område kring Björnboda Torg med ett flertal flerfamiljshus - de som idag är en del av Brf Ullvide.

Styrelsen ansvar

Styrelsen uppgift är att ta hand om föreningens löpande förvaltning och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

I den löpande förvaltningen ingår även ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheterna. Alla är skyldiga att rätta sig efter Trivselreglerna.

Att bo i flerbostadshus innebär gemensamt ansvar – detta gäller även de som bor i områdets radhus. Både som medlem i föreningen och hyresgäst har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus, utan du har även skyldigheter mot föreningen, dess medlemmar och övriga hyresgäster.



Parkering & garage

I området finns fler parkeringsplatser och garage för uthyrning till de boende. En del parkeringsplatser har eluttag och en del även tak, därför kan priset på parkeringsplatserna variera.

Förråd

Föreningen har ett antal förråd och dessa fördelas efter en kö som styrelsen ansvarar för. Dessa förråd är av olika storlek vilket gör att priset kan variera.

Föreningslokalen

På Ullvidevägen 5 finns en föreningslokal. Den kan hyras, mot hyra och deposition, av alla som bor i området. Det spelar ingen roll om man är bostadsrättsinnehavare eller hyresrättsinnehavare. Lokalen är till för ALLA som bor i området.

I området finns det ett antal parkerings- & garageplatser samt förråd för uthyrning.

Om du önskar en parkeringsplats, garage eller förråd var vänlig ta kontakt med styrelsen för att ställa dig i kö, det gör du lättast via mail. Det går även bra att lägga en lapp i styrelsens brevlåda. Glöm inte att skriva ert 5-siffriga lägenhetsnummer.

Loftgångar/balkonger/altaner/trapphus

Det får inte förvaras cyklar, barnvagnar, skrymmande möbler eller dylikt på loftgångarna. Dessa är utrymningsvägar i händelse av brand och måste hållas fria, det är inte heller tillåtet att förvara hushållssopor och motsvarande på loftgångar eller altaner. Ytan utanför ytterdörren skall hållas fri i händelse av brand och utrymningsbehov. Styrelsen kommer att ta bort sådant som stör de fria utrymningsvägarna. Balkonglådor eller andra föremål får inte placeras på utsidan av balkongräckena. För inglasning krävs byggnadslov som den boende själv inhämtar samt ett godkännande av styrelsen.

Det är förbjudet att slänga saker över balkongräcket såsom fimpar eller växtrens. Du får heller inte rengöra din balkong genom att sopa skräp eller vatten över/under kanten.

Av hygiensiska skäl är det INTE tillåtet att mata fåglar då detta kan dra till sig råttor.

Rökförbud

Inom Brf Ullvide råder totalt rökförbud inom samtliga allmänna utrymmen såsom trapphus, förrådsgångar, hissar, tvättstugor och festlokalen med bastu.

Cyklar & barnvagnar

Parkera cyklarna i de ställ som finns på gården. Det finns även tillgång till cykelförråd, dessa förråd är ENDAST till för cyklar och barnvagnar. Dessa får INTE användas som förråd. Om ni saknar nyckel till cykelförrådet var vänlig kontakta styrelsen. Cykelförråden för boende i radhusen ligger i garagelängorna på respektive gård och för lägenheterna ligger cykelförråden i respektive port.

Husdjur

Rastning av husdjur (hundar och katter) är absolut förbjudet inom gårdarna. Husdjur ska dessutom ALLTID hållas kopplade inom föreningens markområden. Både hundar och katter måste ha halsband eller annan ID-märkning enligt Stockholms lokala förordningar.

Grillning

Ta det försiktigt och visa hänsyn till alla dina grannar när du grillar – stäm av med grannarna ovanför (om du har några) att det är okej. Tänk på att eld sprider sig fort och okontrollerat.

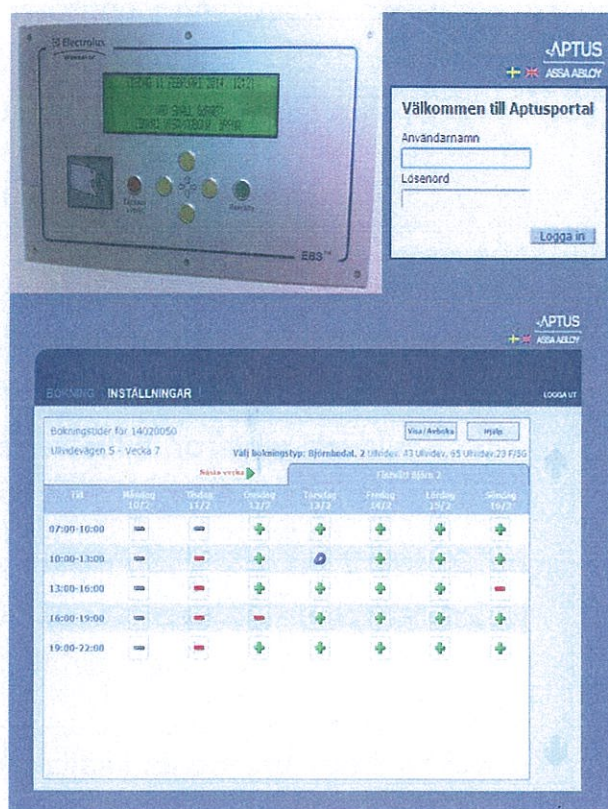
Tvättstugorna

Som boende i BRF Ullvide så har du tillgång till fyra stycken tvättstugor och en grovtvättstuga. Boka tvättstugetid via bokningstavlan vid föreningslokalen på första gården, Ullvidevägen 5, eller via hemsidan.

Varje tvättstuga har torktumlare, tyvärr har endast grovtvättstugan torkrum. Detta beror på att ventilationen inte är anpassad för torkrum i de övriga tvättstugorna.

Låt tvättvagnarna stanna i tvättstugorna så att alla kan använda dem. Ta bort ludd ur torktumlaren och se till att utrymmet är snyggt och städat när du lämnar det.

Se mer utförligare tvättstugeregler i tvättstugorna.



Miljöstugan

På Ullvidevägen 5 finns det en miljöstuga. Den får disponeras **endast** av de boende i området. Man får bara slänga sådant som anges på anslagen i miljöstugan. Allt avfall ska placeras i sopkärlen – avfall får aldrig placeras på golvet bredvid sopkärllet.

Se till att soporna hamnar på rätt ställe och stora saker ska tas isär (slås sönder) så att de får plats i sopkärlen (behållarna). Kartonger måste vikas ihop.

Man får **ABSOLUT INTE** kasta miljöfarligt avfall, t.ex. målarfärg, bildäck, vitvaror, bilbatterier etc. Även byggmaterial får ni själva forsla bort.

Med anledning av misskötsel så är miljöstugan inte öppen dygnet runt. **Öppettiderna är 08:00-20:00**. Närmaste återvinningsstation finns i Lövsta. Inget avfall får ställas på gårdarna, utanför sopusrymmena, i vindsgångar eller i källargångar.

Vid misskötsel som kan spåras debiteras den boende direkt för dessa sopor och bortforslandet av de felplacerade soporna.

Renovering & skador

Om du funderar på att flytta väggar, inglasning av balkong eller likande renoveringar ska du alltid inhämta styrelsens skriftliga godkännande innan arbetet påbörjas. Tänk på att inglasning av balkong även kräver byggnadslov, något som du själv måste ansöka om.

Enligt stadgarna är det den boende som ansvarar för ytterdörr i sin helhet. Ifall dörren ska bytas måste den vara vit.

Vid alla åtgärder i lägenheten, där vatten-, avlopps- och el-arbeten görs, måste det godkännas av styrelsen, och det måste göras av entreprenörer med rätt behörighet. **Styrelsen ska ha en kopia på entreprenörens olika intyg samt försäkringsbrev innan bygget påbörjas.** Vi i styrelsen ska också kunna begära en besiktning av dessa åtgärder så att de är korrekt utförda.

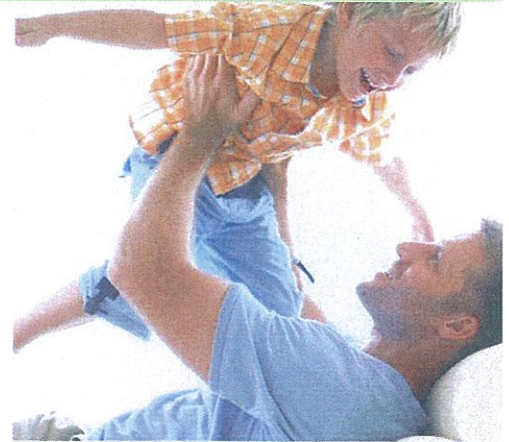
Vid renovering är det **ABSOLUT FÖRBJUDET** att göra förändringar i fastighetens konstruktion, exempelvis får ni inte bila golvbrunnen i badrummen och ta ner bärande väggar. Det är inte tillåtet att spola ner miljöfarligt avfall, som exempelvis lacknafta eller färg, i avloppen. Respektera tiderna för oväsen!

Paraboler och Markiser

Det är inte tillåtet att sätta upp paraboler och/eller markiser på fastigheterna. I vissa fall krävs det även bygglov som vid en parabol med reklamtext och en parabol som är större än 1,1 meter i diameter.

Har du en parabol ska den sitta på balkongens insida, styrelsen ska godkänna alla monteringar av paraboler. Ingen del får hänga ut från balkongen.

Vid ingrepp på föreningens egendom äger föreningen alltid rätten att åtgärda brister och skador på bostadsrättsinnehavaren/hyresgästens bekostnad. Det gäller allt som monteras på husets fasad.



Tänk på att viss renovering och visst underhåll måste utföras av behörig fackman för att din hemförsäkringen ska täcka eventuell skada.

Kontakta ditt försäkringsbolag om du är osäker på vad som gäller.

Brickor, Nycklar och porttelefon

Alla brickor skall beställas via styrelsen. Vi behöver uppgifter om hur många brickor som ska beställas, vart brickorna ska gå (port/tvättstuga/miljöstuga), ert personnummer, ett telefonnummer till er samt det 5-siffriga lägenhetsnumret, dessa brickor debiteras Ni för. Observera att det är den som beställer som måste hämta ut brickorna.

För nycklar till cykelförråd samt bommar skall styrelsen kontaktas.

Telefonnummer för porttelefonen kan ni själva lägga in under "Boka tvättstuga/inställningar".

Observera att det bara går med telefonnummer till fast telefon. För mobilnummer måste styrelsen kontaktas för beställning, Ni står för programmeringskostnaden.



Allmän aktsamhet

Visa grannarna hänsyn och använd sunt förnuft. Var aktsam om våra gemensamma utrymmen och tillgångar både ute och inne.

Säkerhet

Kontrollera att ytterporten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in okända i fastigheterna – var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.

Din lägenhet/radhus ska vara utrustad med fungerande brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest en längre tid.

Trivsel

För att vi alla ska trivas så bra som möjligt gäller det att vi visar hänsyn till varandra. Det som tas upp i denna folder är till för vår allas trevnad och vi ber alla att följa dessa. Dessa regler gäller för alla boende i Brf Ullvide, både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Det gäller även familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare samt de som hyr i andra hand.

Huvudregeln är att du **inte får störa dina grannar**, varken på dagen eller natten.

Temporära oljud som förekommer vid renoveringar, sätta upp tavlor/hyllor osv som kan störa grannarna får inte ske **före klockan 07:00 eller efter 22:00 alla dagar**.

Dessa regler ska inte ses som pekpinningar utan som en grund för ett tryggt och säkert boende i en förening där alla känner ansvar och värnar om sitt eget boende och trivsel.

Städdagar

Föreningen har två städdagar om året, vår och höst, detta för att öka gemenskapen i området mellan grannarna på alla gårdar.

Årsstämma

Årsstämman hålls en gång per år i och är föreningens högsta beslutande organ.

Kallelse till årsstämman ska utsändas senast 14 dagar före stämman. Varje lägenhet/radhus har en röst vid stämman. Fullmakt krävs för att någon annan röstar för medlem som inte kan närvara. Endast en fullmakt per deltagande medlem godkänns.

Varje medlem kan lämna förslag till stämman i form av en så kallad motion, som genom röstning vid stämman bifalles eller avslås.

Varje år väljs en styrelse som har i uppdrag att bl.a. planera drift och underhåll. Vid olika projekt som beslutas av årsstämmorna kan även boende, som inte sitter i styrelsen, vara med i projektgrupper.

Föreningens ansvar och befogenheter regleras av anläggningsbeslut, stadgar och lagen om ekonomiska föreningar.

Vi som bor här har alltså skyldighet att engagera oss i arbetet med föreningen. Om detta inte fungerar tar i sista hand Länsstyrelsen över skötsel och drift av föreningen.

Bomöte

En gång om året (ca 6 månader efter årsstämman) har vi Bomöte för **ALLA** boende i området.

Där uppdaterar vi er om ekonomin, fastigheterna, eventuella projekt samt svarar på frågor Ni vill ställa.

Vi försöker ha med representanter från den ekonomiska förvaltaren samt den tekniska förvaltaren.

Föreningen har som mål att vi alla ska få en så bra service och hjälp som möjligt.

Ekonomi

Det finns en direkt koppling mellan Brf Ullvides kostnader och månadsavgiften. Det är därför viktigt att var och en gör vad den kan för att hålla kostnaderna nere för föreningen. Vad kan vi då göra? Vi kan genomföra städdagar så att inte föreningen behöver köpa in de tjänsterna, vi kan även hålla oss till reglerna i miljöstugan så att föreningen inte behöver betala extra vid hämtningar, slänger skräp i papperskorgarna istället för på marken och använder askkopporna på området. Föreningen är ansvarig att föra underhållsplan för att ansvara för underhållet av fastigheterna **vilket är kostsamt** och en av inkomstkällorna till föreningen är månadsavgifterna.

Försäkring

Det är av yttersta vikt att Du har en giltig hemförsäkring om något skulle hända. Föreningen ersätter inga skador som vållats genom bristande tillsyn eller annat i enighet med föreningens stadgar.

Föreningen har en fastighetsförsäkring samt tecknat en gemensam tilläggförsäkring men ni måste själva kontakta ert försäkringsbolag för att vara säkra på att den är enligt deras policy.

Information

Var god se hemsidan och anslagstavlor för senaste uppdaterade information. Informationsbrev presenteras varje månad på hemsidan, på anslagstavlor och i en del brevlådor.

Gemensamt garage/förråd

Nyckel finns hos styrelse och gårdsansvariga. Föreningen äger stegar och skottkärror som förvaras i garaget/förrådet och som du kan låna. Anteckna vem du är, när du lånade och när du planerar att lämna tillbaka det du lånar samt när det du lånade är återlämnat. Det material som finns kan användas fritt under föreningens städdagar.

Underhållsansvar av bostadsrätten

Som bostadsrättsinnehavare har man ansvar för inre underhåll i sin bostadsrätt. Underhållsansvaret är delvis reglerat av bostadsrättslagen men först och främst av föreningens stadgar. I bland kan det uppstå frågetecken angående vilka skyldigheter man har. I tabellen nedan illustrerar vi de olika delar som föreningen respektive den boende ansvarar för.

Ansvarsområde	Boende	Förening
Dörrar	Lägenhetens ytterdörr - Insida med karm, lister/foder, lås och låscylinder, ringklocka, brevlåda m.m. Samtliga innerdörrar	Lägenhetens ytterdörr - Målning och ytbehandling av dörrens utsida
Fönster och fönsterdörrar	Beslag, handtag, gångjärn, spanjolett, tätninglistor m.m. Inre målning samt målning mellan bågarna	Karm och båge Målning utsida
Golv	Yt- och underskikt som gipsskiva, spånskiva, sand	
Tak	Innertak - yt- och underskikt som målning, puts, och stuckatur Radhus: Ev. tak över ytterdörr	Yttertak - Takpannor och bärande konstruktion
Väggar	Icke bärande innervägg Yt- och underskikt som tapet, målning, puts och fuktspärr i våtutrymmen	Yttervägg och bärande konstruktion

11. Underhållsansvar forts.

Ansvarsområde	Boende	Förening
<p>Köksinredning</p>	<p>Kyl/frys, spis, diskbänk, diskmaskin, fläkt och annan inredning</p> <p>Det får absolut INTE monteras några motordrivna fläktar pga. att dessa förstör ventilationen.</p>	
<p>Bad/tvätt och VVS</p>	<p>Kall- och varmvattenledning som är synliga och enbart till den egna lägenheten</p> <p>Golvbrunn (brunnen skall rensas från hår, damm, skräp som ramlar i)</p> <p>Badkar, duschkabin, vask, WC m.m.</p> <p>Tvättmaskin, torktumlare, golvvärme eller annan utrustning.</p>	<p>Avloppsledning, golvbrunn samt huvudvattenledningar</p>
<p>EI</p>	<p>Säkringsskåp och elledningar som försörjer den egna lägenheten</p> <p>Armatyr, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare</p>	<p>Elförsörjning till lägenheten</p>
<p>Ventilation och värme</p>	<p>Ventilationsdon, utluftsdon och springventiler.</p> <p>Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa.</p> <p>Det får absolut INTE monteras några motordrivna fläktar pga. att dessa förstör ventilationen.</p>	<p>Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation.</p> <p>Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat.</p>

Ansvarsområde	Boende	Förening
Balkong	<p>Målning/underhåll räcken, inglasning, insida av bröstning och ytskiktet på balkonggolvet.</p> <p>Målning av insidan av balkongväggar ska målas med kulör nummer S1500-N. Finns t.ex. att köpa på Homestalj i Vinsta</p>	Målning och underhåll av bröstning på utsidan.

Övriga vanliga frågor

Radhusförråden

Föreningen står för underhåll, färg och material till ytskikt.

Staket

De staket som sätts upp ska vara i enighet med de som redan finns på området – bostadsrättsinnehavaren får ersättning av materialet med 50 % av kostnaden. Observera att kvitton krävs för att få ersättning för material. Staketet underhålls av den boende men oljan köps in av styrelsen.

Andrahandsupplåtelse

Kan ske enligt föreningens regler. Vid uthyrning skall blanketten på hemsidan fyllas i och styrelsen ska godkänna uthyrningen innan den blir aktuell.

Observera att hyresgästen inte får flytta in förrän alla papper är helt klara och uthyrning är godkänd av styrelsen. Tänk på att nyttjanderätten till din bostadsrätt kan gå förlorad om du hyr ut den i andra hand utan att först ha inhämtat styrelsen skriftliga medgivande.

På hemsidan ligger denna blankett under:

Dokumentarkiv/Boendeinfo/Andrahandsupplåtelse – ansökan.

ULLVIDE BOSTADSRÄTTSFÖRENING ORG-NR: 709016-0048				Sid. 2 (2)	
ANSÖKAN OM TILLSTÅND FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE					
Sid. 1 (2)					
Bostadslägenhet					
Lägenhetsnummer (fem siffror)		Upplåtelsetyp - Bostadsrätt eller Hyreslägenhet			
Adress	Postnummer	Ort			
Antal rum	Lägenhetensyta kvm	Övriga ytor			
Lägenhetsinnehavare - Uthyrare					
Namn		Personnummer			
Adress under uthyrningstiden		Postnummer	Ort		
Nuvarande telefon		Telefon under uthyrningstiden			
Bostad	Arbete	Bostad	Arbete		
Ombud (vid utlandsvistelse)					
Namn		Telefon Bostad		Telefon Arbete	
Ombudets adress		Postnummer	Ort		
Uppgifter om andrahandshyresgäst					
Namn		Telefon		Personnummer	
Adress		Postnummer	Ort		
Telefon		Ej			
Andrahandshyresgästens nuvarande hyresvärd		Ej			
Namn		Telefon			
Övriga uppgifter					
Ansökan avser utlåning under tiden					
From			Tom		
Skäl för uthyrning					
Till stöd för ansökan bifogas följande underlag: Studieintyg, arbetsintyg eller andra intyg.					
Upplysning till lägenhetsinnehavaren - Uthyraren					
Lägenhetsinnehavaren/Uthyraren bör i syfte att kunna återta nyttjanderätten till sin lägenhet (om den sammanlagda uthyrningstiden överstiger 2 år) avtala med hyresgästen att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd inte skall gälla dem emellan.					
Avstår styrelsen ansökan, har lägenhetsinnehavaren medgett att hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrningen.					
Handläggningstiden är normalt ca 4 veckor					
Underskrifter					
Jag/Vi begär styrelsens tillstånd		Lägenhetsinnehavaren i		Ort och datum	
Ort och datum		Ort och datum		Ort och datum	
Namn		Namn		Namn	
Ej/Andrahandshyresgäst/Uthyrare		Lägenhetsinnehavare/Uthyrare		Namnförtydligande	
Styrelsen/Hyresvärdens beslut					
Beslut		Gjorts		Avslås	
From		Tom		Tom	
Styrelsens/Hyresvärdens villkor vid bifall, respektive skäl vid avslag					
Ort datum		Ort datum			
Underskrift		Underskrift			
Namnförtydligande		Namnförtydligande			
Plats för stämpel:		Plats för stämpel:			