

# Välkommen som medlem i Brf Kyrkbyn 1

På föreningens hemsida, [www.brfkyrkbyn1.se](http://www.brfkyrkbyn1.se), finns utförlig information om föreningen och boendet i Kyrkbyn. Men några saker vill vi passa på att inledningsvis nämna.

## Insamling av mailadresser inom föreningen.

Maila dina kontaktuppgifter till: [kontakt@brfkyrkbyn1.se](mailto:kontakt@brfkyrkbyn1.se) så vi kan uppdatera våra mailsystem för aktuell information till alla medlemmar inom Brf Kyrkbyn 1.

## Lån av stegar

I föreningen finns två extra långa stegar, som förvaras i förrådet vid övre parkeringen. Din husnyckel går dit.

## Sopor

Botkyrka kommun har liksom andra kommuner beslutat att förpackningar ska källsorteras. Det minskar sopberget och ger miljömässiga fördelar genom återvinning av glas, plast, papper mm. Närmaste källsorteringsanläggning hittar du i anslutning till Norsborgs T-station och bakom ICA Maxi. I Kyrkbyn finns fyra sophus för hushållssopor och soporna hämtas en gång per vecka, vanligtvis onsdagar. Vintertid är det viktigt att de boende i Kyrkbyn skottar rent framför sophusen så att SRV kan rulla ut kärlen för tömning. Se upp med att förvara soppåsar på tomten i väntan på vidare transport till soptunna. Fåglar river gärna runt i soporna och skräpar ner.

Grovsopor lämnas till en återvinningsanläggning. Den närmaste finns i Fittja. Se närmare information på [www.srvatervinning.se](http://www.srvatervinning.se)

## Nyckelservice

Om ni behöver beställa extra dörrnyckel ska ni vända er styrelsen. Vi har kontrakt med Axlås i Skärholmen. Anledningen till att nyckelbeställningen ska gå genom särskilt ansvarig person är att nycklarna även går till förrådshuset. Nyckeln till sjutillhållarlåset kan ni dock göra själva hos låssmed.

## Värmepannan

Många tycker att elkostnaden är hög och visst är den det med dagens elpriser, men faktum är att uppvärmningen av husen ändå är energisnål, drygt 15 000 kwh för ett parhus och ca 7000 kwh för ett loftradhus. För att värmepannan ska fungera optimalt bör man iaktta följande:

- ⤴ Ventilerna ovanför fönstren ska vara fullt öppna både sommar och vinter.
  - ⤴ De två flödesgivarna (en i rummet och en vid entrén) ska vara ställda på max om man har trägol.
  - ⤴ De runda ventilerna (en vid trappan och en ovanför duschen) ska vara rätt inställda (rejält sug) och väl rengjorda (går att lossa från väggen).
  - ⤴ Plastslangarna som löper utanpå varmvattenberedaren slutar i en kopp - ta upp slangarna ur koppen och rensa rören.
  - ⤴ Lufta systemet minst en gång om året och alltid på hösten.
  - ⤴ Läs igenom manualen – den finns också på föreningens hemsida.

## Autogiro

Möjlighet finns att betala årsavgiften via autogiro. Anmälan görs på särskild blankett som finns att hämta på föreningens hemsida eller efter kontakt med styrelsen. Start av betalning via autogiro sker först fr o m nytt kvartal och det är viktigt

## Parkering i Kyrkbyn

Parkering är endast tillåten på markerad parkeringsplats och överträdelse kan resultera i en avgift för felaktig parkering.

Varje hus har en plats med motorvärmarrutttag. För tillgång till motorvärmarrutttaget krävs särskilt avtal för loftradhusen.

Härutöver finns fyra extra parkeringsplatser på den övre parkeringen och ytterligare ett antal gästparkeringsplatser på den nedre parkeringen. De fyra platserna på övre parkeringen är numera uthyrda till medlemmar i brf Kyrkbyn 1 med t ex behov av mer än en parkering. Kösystem till dessa parkeringar finns.

Styrelsen har beslutat att medlem alltid ska inhämta medgivande från den medlem som disponerar viss parkeringsplats utan att själv ha bil innan man ställer sig på dennes plats. Medgivandet ska vara personligt och ska således endast avse den parkerande medlemmen.

Den nedre parkeringen är avgiftsbelagd och bevakningen sköts av Parkeringservice.

### **Styrelsen**

En bostadsrättsförening är en juridisk person och måste enligt lag ha en styrelse.

De som sitter i föreningens styrelse är valda av föreningens medlemmar på föreningsstämman. Om ingen vill sitta i styrelsen kommer föreningen till slut att tvångslikvideras, varvid bostadsrätterna upphör och får 0 kronor i marknadsvärde. Föreningens egendom säljs och medlemmarna bor kvar som hyresgäster.

Styrelsen i brf Kyrkbyn utgörs av fem ledamöter och tre suppleanter. Alla väljs på föreningsstämman för ett år i taget. Föreningsstämman brukar hållas i maj och mandattiden för den nyvalda styrelsen startar direkt efter stämman. Vilka som sitter i styrelsen kan du se på föreningens hemsida. Styrelsen sammanträder normalt en gång per månad. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida, [www.brfkyrkbyn1.se](http://www.brfkyrkbyn1.se)

### **Skötsel av "bostadsrättstomten"**

Till varje hus hör ett markområde, som vi kallar bostadsrättstomt. Enligt föreningens stadgar ska det området vårdas av bostadsrättshavaren. Ogräs ska rensas, gräsmattan klippas och häckarna ska tas om hand på lämpligt sätt. Det är inte tillåtet att förvara skräp av något slag på tomten.

### **Fartbegränsning i Kyrkbyn**

Kyrkbyn saknar lekplats för barn och många barn uppehåller sig på bygatorna. Generellt gäller en maxfart på 30 km / tim, men siktförhållandena gör att farten bör vara mycket lägre. Maj – oktober är farthinder monterade på parhusgatorna.

**Kör försiktigt – barn förstår inte farorna med trafiken!**

### **Biltvätt**

Vid biltvätt i carporten eller på gatan rinner starkt förorenat vatten ut i dagvattenbrunnarna och vidare direkt till närmaste vattendrag helt utan rening. Därför är det inte tillåtet att tvätta bilen i Kyrkbyn, men att spola av den med enbart vatten går bra. Tvätta bilen får vi i stället göra i en biltvättanläggning.

### **Fasadfärg**

Fasaderna i Kyrkbyn är målade med LASOL Fasadmatt 9000 (Engwall o. Claesson, tel 08-860350). Det är föreningens ansvar att måla fasaderna, men ibland kan det finnas skäl för bostadsrättshavaren att komplettera med samma färg.

Här är kulörnummer på färgerna:

Röd fasad – kulörnummer 9340

Grå fasad – kulörnummer NCS S2502-Y  
Gul fasad – kulörnummer NCS S2030-Y20R  
Vit (fönster) – kulörnummer NCS S0502-Y

### **Standardutseende markiser, terasstak, vind- och insynsskydd samt staket**

Styrelsen har beslutat om standard rörande markiser, terasstak, vind- och insynsskydd samt staket i enlighet med följande:

Uppsättning av terassmarkis får göras utan särskilt tillstånd från styrelsen under följande förutsättning: Markisens storlek är max 500 x 250 cm för lofthus och 550 x 250 cm för parhus och dess färg är naturvit. För terasstak i plast gäller max samma storlekar och att färgen på plasttaket är opalvit samt att reglarna målas i samma färg som fasaden (grått). Vind- och insynsskydd i omedelbar anslutning till husen får vara max 180 cm högt och ska målas i fasadfärgen (gult eller rött). Fristående staket som avgränsar ”bostadsrättstomten” får vara max 160 cm högt och ska målas i den grå fasadfärgen med kulörnummer NCS S2502-Y. Avvikelse från denna standard får göras endast efter styrelsens medgivande. Standarden ska inte ha retroaktiv verkan, men för det samlade helhetsintrycket är det en fördel om befintliga byggnationer anpassas till den antagna standarden så långt möjligt.

### **Standardutförande av inglasningar samt övriga villkor för detta (endast inglasning avses, ej tillbyggnad)**

Medgivande till ansökan om inglasning av uteplats ska lämnas av styrelsen då följande förutsättningar föreligger:

- inglasningen följer uteplatsens utformning, max 11,5 kvm för lofthusen och max 13,7 kvm för parhusen,
- inglasningen är försedd med pulpettak av opalvit kanalplast,
- träreglar och fönsterprofiler är vita (aluminiumregler omålade) med kulörnummer NCS S0502-Y och eventuella träpartier målade med samma färg som fasaden, dvs (Engwall o. Claesson LASOL Fasadmatt 9000, kulörnummer 9340 (falurött) eller NCS S2030-Y20R (gult),
- allt underhållsansvar för inglasningen åvilar bostadsrättshavaren.

### **Innan arbetet påbörjas ska bostadsrättshavaren ha erhållit styrelsens medgivande till inglasningen samt byggnadslov.**

#### **Andrahandsuthyrning**

Det finns ett starkt intresse från föreningens sida att vara restriktiv med medgivande till andrahandsuthyrning. Ansökan om medgivande till andrahandsuthyrning ska i förekommande fall göras på blankett som tillhandahålls av styrelsen.

#### **Ansvar för vården av föreningsallmänningarna i Kyrkbyn**

Vi har alla i föreningen ett gemensamt ansvar för att hålla vårt område snyggt. Bla så kan alla hjälpas åt med att plocka upp skräp när man ser något.

Vi brukar också ha två gemensamma städdagar med samfälligheten då vi hjälps åt med att städa och fixa till sådant som behövs i området.

## **Här nedan följer lite allmän information om bostadsrätt**

### **Vad innebär det att bo i en bostadsrätt?**

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

### **Ägarförhållanden och nyttjanderätt**

Som bostadsrättshavare äger du inte ditt hus/lägenhet utan det är föreningen som äger hela fastigheten. Du har däremot rätt att som medlem i föreningen och bostadsrättshavare, fritt nyttja huset/lägenheten

på obegränsad tid. Du har rätt att göra vissa mindre ändringar, däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra väsentliga ändringar såsom t.ex. flyttning av dörrar, väggar etc.

### **Styrelsen, firmatecknare**

En bostadsrättsförening är en juridisk person, dvs den kan själv teckna avtal med t.ex. leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare. De som sitter i föreningens styrelse är valda av föreningens medlemmar på föreningsstämman. Föreningens styrelse och firmatecknare framgår av årsredovisningen och Bolagsverkets föreningsregister.

### **Stadgar och ekonomisk plan**

Hos Bolagsverket finns också föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens bostäder, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser mm.

Varje förening är skyldig att ha en medlems- och hus/lägenhetsförteckning och vem som är bostadsrättsinnehavare samt om huset/lägenheten är pantsatt eller uthyrd i andra hand.

### **Vem ansvarar för reparationer och underhåll?**

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för *inre* reparationer och underhåll av ditt hus/lägenhet. Föreningen svarar för det *yttre* underhållet t.ex. fasader och yttertak. Viss del av årsavgiften sätts av för framtida underhåll av gemensamma delar — så kallat yttre underhåll.

### **Vilken försäkring behöver jag?**

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egendom. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring med ”bostadsrättstillägg”. Tillägget täcker skador på den egna egendomen du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar.

### **Vad ingår i årsavgiften?**

Årsavgiften skall täcka din del av föreningens gemensamma kostnader t.ex. räntor, amorteringar, förvaltning, fastighetsförsäkring, sophämtning mm. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften.

Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelningen sker enligt husens/lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott.

### **När kan jag överlåta min bostadsrätt?**

Du kan när som helst sälja ditt hus/lägenhet och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelsesumman och vilket objekt som avses. Handlingen skall undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av maka/make eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet skall lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdes handlingar beträffande medlemskap.

### **Hur kan jag påverka mitt boende?**

Normalt sett ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år. Vid detta tillfälle samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen skall presentera årsredovisningen och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman skall godkänna styrelsens förvaltning — ”ge styrelsen ansvarsfrihet”.

Varje medlem kan komma med förslag till verksamhet/åtgärder. Förslagen skall vara styrelsen tillhanda i god tid före stämman.

Meddelande om när stämman äger rum skickas ut till medlemmarna.

Det är vid stämman som föreningen väljer styrelse och revisorer för det kommande året. Revisorn har under verksamhetsåret tillgång till styrelseprotokollen och granskar fortlöpande styrelsens förvaltning.

Även extra föreningsstämma kan förekomma. Det kan behövas om tex föreningens stadgar skall ändras då detta kräver beslut vid två stämmor eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga. Även en grupp medlemmar (minst tio procent av alla röstberättigade medlemmar) samt revisorerna kan begära att extra stämma hålls. Vid extra föreningsstämma fattas endast beslut i ärenden för vilket stämman utlysts.

### **Protokoll**

Protokoll från föreningsstämmor skall enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar, men revisorerna kan läsa protokoll för din räkning.

Än en gång – Varmt Välkommen till Kyrkbyn!

Styrelsen