

# Välkommen till Brf Tygelsjö Ängspark



Vi är en liten förening med 30 bostadsrätter. Vi hoppas att du liksom vi kommer trivas och glädjas av föreningens gemenskap.

Varmt välkommen till föreningen

# Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Styrelsen.....	4
BRF Tygelsjö Ängspark.....	5
Att bo i en BRF.....	5
Krav på enskild medlem.....	7
Lite ordningsregler för allas trevnad.....	8
Allmänna frågor.....	14

# 1. Inledning

Som medlem i Brf Tygelsjö Ängspark är det bra att känna till en del om föreningen. Allt som kan tänkas vara relevant för dig som ny medlem går att läsa om i denna broschyr. Vårt syfte med broschyren är att ge alla medlemmar en bra start till ett aktivt medlemskap i föreningen.

Utöver denna broschyr tillhandahåller föreningen också en hemsida. Där hittar du all information digitalt. Både den information som finns i denna broschyr samt övrig information som uppdateras kontinuerligt.

Du hittar hemsidan på [www.angspark.se](http://www.angspark.se)



## 2. Styrelsen

Styrelsen består i dagsläget av fyra ledamöter.

Vårt primära mål är att skapa en ekonomiskt stabil förening samt en hög trivsel hos medlemmarna. Vi är en förening tillsammans och det är bara tillsammans som styrelsens mål kan uppfyllas. Du som enskild medlem är därför oerhört viktig för föreningens fortsatta utveckling.

Vi som sitter i styrelsen är;



**Gustaf**  
Ordförande



**Daniel**  
Sekreterare



**Otto**  
Ledamot



**Kerstin**  
Ledamot



**Anette**  
Ledamot

### 3. BRF Tygelsjö Ängspark

Föreningen registrerades 2016 och föreningens fastigheter stod färdiga 2020.

Föreningen tillhandahåller fyra miljöhus, en mindre lekplats och två mindre grönområden. Vi är mycket måna om våra ytor och tillsammans håller vi dem i gott skick. Varje medlem i föreningen tillhandahålls en parkeringsplats. Dessa finns utplacerade på någon av våra tre parkeringsytor. Medlemmarnas brevlådor är placerade på de olika miljöhusen som finns i direkt anslutning till parkeringsplatserna.

Som medlem i föreningen förväntar vi oss att du är en engagerad medlem med ett intresse för gemenskapen. Det är oerhört viktigt att du som ny medlem förstår vikten av att en förening är en gemenskap och att allt som rör föreningen rör oss alla. Det är alltså inte någon annan som har ett ansvar utan det har vi alla tillsammans.

### 4. Att bo i en BRF

#### Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet och en andelsrätt i bostadsrättsföreningen.

Vanligtvis är bostadsrätten



en bostadslägenhet, men kan också gälla t.ex. radhus, villa, lokal mm. I vår förening består lägenheterna av radhus.

Du som bostadsrättsinnehavare äger rätt att bo i lägenheten och har ansvar för att reparera och underhålla den.

#### **Du måste vara medlem i bostadsrättsföreningen.**

Den som innehar en bostadsrätt måste också vara medlem i bostadsrättsföreningen. Nya medlemmar ska godkännas av föreningens styrelse. Så länge du uppfyller dina skyldigheter och så länge föreningen lever kan du aldrig förlora bostadsrätten.

## **Ni äger fastigheten tillsammans.**

Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten med alla lägenheter. Det betyder att du, tillsammans med de andra medlemmarna i föreningen äger hela fastigheten med bostäder, gemensamma utrymmen och gården.

## **Vad är det man köper?**

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet och en andelsrätt i bostadsföreningen. Vid köp av bostadsrätt är nyttjanderätten (rätten att bo i lägenheten) och andelen bostadsrättsföreningen man köper. När du köper en bostadsrätt måste du samtidigt bli medlem i bostadsföreningen. Det är medlemmarna i bostadsrättsföreningen som tillsammans äger fastigheten med dess bostäder, gemensamma utrymmen och utomhusmiljön.

## **Styrelsens funktion och ansvar**

Bostadsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Ordinarie stämma hålls en gång om året. Där utses en styrelse som har ansvaret för den löpande förvaltningen och verksamheten mellan stämmorna.

Styrelsen är ytterst ansvarig så att föreningens förvaltning utförs på bästa sätt och att föreningen följer gällande lagar och bestämmelser. Styrelsearbetet regleras av bl.a bestämmelser som finns i bostadsrättsföreningens stadgar, Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomiska föreningar (LEF).

## 5. Krav på enskild medlem

### **Du håller lägenheten i gott skick**

Du har skyldighet att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär i praktiken att du ansvarar för t.ex. lägenhetens inre, förråd och liknande utrymmen som du disponerar själv. Det gäller t.ex. tapetsering och målning i lägenheten, underhåll av badrum samt reparation av de skador som uppstår.

Du är också skyldig att iaktta allt som krävs för att det ska råda ordning och reda inom fastigheten, så att den kan hållas i gott skick. Naturligtvis måste du också rätta dig efter föreningens regler och föreskrifter.

### **Försäkra bostadsrätten**

Du är inte skyldig att ha en försäkring på bostadsrätten, men eftersom du är skyldig att själv bekosta och reparera eventuella skador i lägenheten, bör du teckna en hemförsäkring och en speciell bostadsrättsförsäkring. Tänk på att se till så att försäkringen täcker de skador som du själv måste svara för enligt bostadsrättslagen och din bostadsrättsförenings stadgar.

### **Årsavgiften betalar föreningens kostnader**

Årsavgiften delas upp i tolv delar och betalas månadsvis. Avgiften går till att betala föreningens kostnader för t.ex. sophämtning, försäkringar och fastighetsskatt, samt räntor och amorteringar på lån som föreningen tagit för att t.ex. köpa eller reparera fastigheten.

## 6. Lite ordningsregler för allas trevnad

### **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning tillåts i högst ett år i taget. Andrahandsuthyrning är en överenskommelse mellan innehavaren och andrahandshyresgästen. En ansökan måste lämnas in till styrelsen och en prövning sker för varje ansökan. Förbered dig på att motivera skälen till uthyrning.

Anledningar till godkännande av andrahandsuthyrning kan vara:

Tillfälligt arbete på annan ort

Studier på annan ort

Militärtjänst

Provsammanboende

### **Byggnationer vid tomtgräns**

#### **Tomtgräns**

Vid upplåtande av staket eller liknande byggnation som uppförs mellan två bostadsrätter ska byggnationen upplåtas på tomtgränsen. Detta om ingen annan överenskommelse finns. Om tomtgränsen inte går att avläsa utgår styrelsen från följande;

Fogmassan mellan husen (omfattar husen med tegelfasad).

Brytningspunkten mellan husen (omfattar husen där bostadsrätterna inte är i en vertikal nivå).

Måtten mellan fönsterna mellan bostadsrätterna (omfattar husen i putsad fasad).

Där buskage finns planterat (omfattar hörntomter).

Förrådets yttervägg mot andra bostadsrättsinnehavarens förråds yttervägg (gäller tomter med förråd som är byggda vägg i vägg).

Styrelsens beslut motiveras med stöd från K-fastigheter. K-fastigheter menar att tomtgränsen går där husen bryts om det inte gäller en hörntomt. Brytpunkten är svår att tyda på husen med putsad fasad. Där ser vi att avståndet mellan de två närmaste fönsterna ger en tydlig tomtgräns.

### **Elskåp**

Finns det ett elskåp monterat på en bostadsrättshavarens tomt och väljer att stänga in elskåpet, är föreningen inte ansvarig för återställning vid tillträde. Omfattar elskåp som byggs in så det inte går att arbeta vid skåpen under bra arbetsförhållanden.

Styrelsen rekommenderar att vid möjlighet inte uppföra en byggnation framför elskåp. Om tomtgränsen är så pass stor att ett arbete går att utföra trots att en byggnation uppförts ska behörig personal ges tillträde att utföra arbete i skåpen. Detta utan undantag.

### **Rensbrunnar, nedstigningsbrunnar med mera.**

Finns det en nedgrävd brunn av något slag på en bostadsrättshavarens tomt och den blockeras, byggs in eller byggs över, ansvarar inte föreningen för eventuella skador på byggnationen som medföljer vid arbete i brunnarna. Omfattar samtliga brunnar i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen rekommenderar att vid byggnation lämna brunnar synliga och lättåtkomliga så att ingen skada på den byggnation som uppförts blir nödvändig.

### **Staket/plank**

Material

Stolpar: 95x95 tryckimpregnerat trä

Reglar: 45x45 tryckimpregnerat trä

Utförande

Max höjd 180 cm, alternativt 160 cm

Höjd upp till 120cm kan vara helt tätt, alternativt 10 mm mellanrum för vind

Från 120 cm –180 cm ska 50% luft lämnas

Färg

Trärent (tryckimpregnerat)

## **Grillning**

Grillning är tillåtet på gård och tomt med kol, gasol eller el, så länge inte myndigheterna utfärdat eldningsförbud, under förutsättning att det sker under uppsikt med tillgång till brandsläckningsutrustning eller dylikt.

Oavsett var ni grillar bör ni placera kol, gasol eller el grillen så att det inte finns risk för brand eller så att det orsakar olägenhet för grannarna. Detta med hänvisning till §40 och §44 i föreningens stadgar.

Om en byggnation i form av en grill uppförs ska du som innehavare ha grannarna i åtanke. Informera dem om din byggnation och lyssna in deras synpunkter. Detta ifall det finns risk att byggnationen kan orsaka olägenhet för närmaste granne/grannar.

**Det är aldrig tillåtet att elda med trädgårdsavfall, spillvirke/tryckimpregnerat eller liknande.**

## **Miljöhusen**

Föreningen tillhandahåller medlemmarna fyra miljöhus. Där kan medlemmar sortera restavfall, matavfall, trädgårdsavfall, \*metall, ofärgat glas, färgat glas, kartong, tidningar och plast. Det är varje enskild medlems ansvar att sortera så rätt avfall hamnar rätt. Om fel avfall slängs eller otillåtet avfall slängs kommer en faktura skickas till den enskilda medlem som förorsakat en debitering pga. otillåten sortering.

*\*Metall erbjuds inte i miljöhus 64*

## **Brevlåda**

Föreningen har tillhandahållit en brevlåda. Det är därför inte tillåtet att medtaga denna vid flytt.

Brevlådan får inte flyttas närmare enskild medlems tomt utan skall vara på den plats den står på. Brevlådan får heller inte bytas ut eftersom föreningen eftersträvar ett likvärdigt perspektiv.

## **Rökning**

Du som rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar.

Rökning är inte tillåten i miljöhusen eller på lekplatsen.

Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdet. Föreningen hänvisar till restavfallskärnen.

## **Ombyggnad/reovering**

Ombyggnad/reovering av lägenhet får utföras så länge det överensstämmer med föreningens stadgar.

För alla ombyggnader och reoveringar krävs dock styrelsens godkännande i förväg. Utöver föreningens stadgar skall gällande lagar, regler och byggnormer följas vid varje ombyggnad och reovering.

Obs! Tänk på att ansökan ska göras i god tid, så att styrelsen har möjlighet att godkänna eller avslå ansökan innan arbetet påbörjas eller beställs av bostadsrättsinnehavaren.

Inga arbeten på fastighetens gemensamma eller den enskilde bostadsrätthavarens värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Alla fasta elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker. Inga förändringar får göras i proppskåp utan styrelsens skriftliga tillstånd

Vattenanslutning till diskmaskin ska ha avstängningsventil med manöveranordning som är synligt placerad ovan bänk och lätt åtkomlig. Andra vattenanslutna apparater, ska ha avstängningsventil med lättåtkomlig manöveranordning. Anslutningsrör för vatten eller avloppsslang från köksapparat ska utföras utan fogar. Anslutningsrör för vatten ska vara provat och godkänt för avsedd användning. Avsättning för anslutningsrör för vatten ska vara anpassad för tätning mot en plan packning.

Innan byggnation/renovering av bostaden påbörjas ska bostadsrättshavaren skicka in en ansökan via webbformuläret.

### **Gästparkering**

Föreningen tillhandahåller besöksparkering för besökare. Parkeringen är endast avsedd för besökande till föreningen och ska därför inte användas av enskild medlem som en extra parkering.

Tänk på att det behövs ett parkeringstillstånd för att få stå på föreningens besöksparkering

### **Parkeringstillstånd**

För att nyttja föreningens besöksparkering skall ett parkeringstillstånd placeras vid framrutan. Dessa parkeringstillstånd delas ut av styrelsen en gång per år och varje lägenhet tilldelas två tillstånd. Om du blir av med ett tillstånd kan ett nytt köpas för 500 kr av styrelsen.

## **Boendeparkering**

Föreningen tillhandahåller kostnadsfria boendeparkeringar som är kopplade till varje lägenhet. Om du parkerar på någon annans parkeringsplats riskerar du att bötfällas för felaktig parkering.

Du hittar all information om boendeparkering på hemsidan.

## **Laddstolpar**

Föreningen tillhandahåller sex stycken laddplatser för elbilar. Dessa går inte att hyra utan används endast vid aktiv laddning. För att kunna ladda behövs ett aktivt abonnemang hos Elaway.

Besök deras webbplats för mer information.

[www.elaway.se](http://www.elaway.se)

## **Fasaden**

Enligt stadgarna §41 Tillbyggnad får förändring av fasaden endast ske efter styrelsen skriftliga godkännande. Detta innefattar all montering som sker på fasaden. Om styrelsen godkänner tillbyggnationen svarar den enskilda medlemmen för skötsel och underhåll av anordningen. Den enskilda medlemmen har också ekonomiskt ansvar om anordningen leder till övriga skador runt anordningen.

Föreningen kommer skicka ut en rättelse om att demontera anordningen och/eller åtgärda de skador som uppkommit i samband med monteringen av anordningen. Åtgärden skall ske på ett fackmannamässigt sätt. Styrelsen ska också mottaga underlag på vem som är entreprenör, organisationsnummer och kvalitetsansvarig person och företag.

## **Mark**

Marken som är i direkt anslutning till bostaden är upplåten med bostadsrätten enligt köpekontraktet.

## **Nummerskyltar på förråd**

Varje lägenhet har ett nummer som representerar adressen. Dessa nummer är monterade på förrådets vägg ut mot vägen. Det är inte tillåtet att flytta dessa nummer. Det är heller inte tillåtet att byta ut siffrorna mot ett annat textsnitt.

Det är tillåtet att montera ner siffrorna vid t.ex. målning av förråd. Viktigt att siffrorna förvaras korrekt och monteras upp efter renoveringen färdigställts.

## **Förråden**

Föreningens förråd varierar i färgerna grön och röd. Det är inte tillåtet att måla om förråden i en annan färg än ursprungsfärgen.

Det är tillåtet att måla om förråden. Det är viktigt att fylla i formuläret för ansökan om renovering. Där kan du också begära den färgkod som ditt förråd har.

Om målning av förråd sker i annan färgkod än ursprungsfärgen kommer du behöva återställa förrådet.

## **Vitvaror**

Föreningen tillhandahåller kyl, frys, diskmaskin, induktionshäll, ugn, Micro, köksfläkt, tvättmaskin och torktumlare vid nyproduktion. Dessa är du som enskild medlem ansvarig för. Föreningen ersätter inte vitvaror utan bekostas av enskild medlem.

## 7. Allmänna frågor

### ❖ När väljer medlemmarna en styrelse?

Detta görs på stämman, ett möte där alla röstberättigade medlemmar sammankallas för ett årsmöte. På mötet tas större beslut som t.ex styrelsen.

### ❖ Vad är en motion och när skickas den in?

En motion är ett sätt för den enskilda medlemmen att göra sin röst hörd på årsmötet. Har någon medlem en åsikt som den vill rösta för ska en motion skickas in till styrelsen. Motionen skickas alltid in innan den första februari vilket också går att läsa om i stadgarna.

### ❖ Hur kontaktar jag styrelsen?

Detta gör du enklast via hemsidan. Där finns olika formulär att fylla i, beroende på vad ditt ärende gäller. [www.angspark.se](http://www.angspark.se)

### ❖ Får jag lov att bygga på min tomt med beviljat bygglov?

Om du som enskild medlem fått ett bygglov från Malmö Stad måste detta bygglov skickas in till styrelsen. Styrelsen måste därefter säkerställa att bygglovet följer föreningens stadgar. När styrelsen handlagt ärendet får du ett slutgiltigt besked. Det är alltså inte per automatik beviljat att uppföra en byggnation på tomten med endast bygglov från Malmö Stad.

### ❖ Har föreningen en hemsida?

Föreningen tillhandahåller en hemsida. [www.angspark.se](http://www.angspark.se). På hemsidan hittar du all information om föreningen. Den uppdateras kontinuerligt så det är bra att gå in på

hemsidan fler gånger i veckan. Utöver hemsidan har en enskild medlem skapat en Facebooksida. På denna sida kan du lära känna övriga medlemmar.

❖ **Har föreningen en container för grovavfall?**

Nej föreningen tillhandahåller inte container för grovavfall. Detta ska den enskilda medlemmen transportera till en återvinningscentral.

❖ **Vilket avfall tillhandahåller föreningen?**

Föreningen tillhandahåller tidningar, papper, plast, metall, ofärgat och färgat glas, matavfall, restavfall och trädgårdsavfall

❖ **Tillhandahåller föreningen brevlådor?**

Ja, föreningen har bekostat en brevlåda. Denna får därför inte medtagas vid flytt.