

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24

FosiedalsNytt

Nr 5

December 2018



Innehåll

Ordföranden har ordet	2	Valberedningen har ordet	9
Trivselgruppen - Canasta	7	Trivselgruppen - Hus- och trappombud	9
Laddstolpar för el-bilar	7	Årets viktigaste artikel	10
Reseberättelse från Tysklandsresan	8	God jul och Gott Nytt År	12

Ordföranden har ordet

Året som gick

Att försöka skriva om året som gick är alltid lika svårt. Vad ska man skriva om som är betydelsefullt för föreningen? Vad är ”mindre viktigt”?

Egentligen är allt lika viktigt oavsett om det är en liten sak eller en stor.

Vilka händelser påverkar föreningen och vad gör styrelsen för att bemöta alla hoten och alla möjligheterna att utvecklas?

Det är många olika saker: EON:s våldsamma prisökning både för el och för fjärrvärmens och jag anser att vi nått gränsen för vad föreningen och alla våra medlemmar kan acceptera.

Föreningen investerar i effektivare miljöåtgärder och EON som har ensamrätt på el och värmen hittar på nya vägar att höja priserna. Det blir svårt att få debet och kredit att gå ihop. Ibland känns det som om de som väljer att vara rädd om miljön ska betala mer?

Årsstämman

Men årets viktigaste händelse, och som återkommer varje år, är årsstämman i februari där medlemmarna kan se våra inkomster och utgifterna. Ta ställning till om styrelsen hanterat föreningen på ett bra sätt, både när det gäller kapitalet och hur styrelsen arbetat med underhållsplanen som är ett underlag för de kommande tio årens nödvändiga reparationer.

Underhåll och solceller

Under 2018 har styrelsen genomfört en rad olika underhållsåtgärder på höghusen där vi skiftat samtliga skivor längst upp. Vidare har vi fogat om grunderna på alla låghus, så vi slipper fukt som tränger in.

På Hyacintgatan 27-35 har vi installerat solceller och lagt om taket. Nu har vi en av Malmös största privata solcellsanläggning på hela 1100 kvadratmeter. För den som vill följa produktionen av el finns en informationstavla vid Hyacintgatan 31. Där ser man både hur mycket som producerats sedan starten och dagens produktion.

FosiedalsNytt är informationsblad för Riksbyggen Brf Malmöhus nr 24.

FosiedalsNytt utkommer minst fyra gånger per år.

Adress: Fosiedalsnytt, Expeditionen, Tulpangatan 6, Malmö

Redaktionskommitté: Karl-Eric Calling och Ragnar Danielsson

Information till medlemmarna finns också på hemsidan <http://fosiedal.se/>

Håll nere kostnaderna

Styrelsen arbetar intensivt med att få ner kostnaderna och då behövs alltid hjälp av medlemmarna. Det finns många sätt att hjälpa styrelsen, och därmed även sig själv, genom att vara försiktig med allt som finns i tvättstugorna, i trapporna, i miljöhusen och i hissarna.

Tvättstugorna

Det enklaste med tvättstugorna är att följa anvisningar och anmäla *alla* eventuella fel. Lägg inte bara en lapp på maskinen med ”Tvättmaskinen sönder”. Maskinen lagar sig inte själv! Ring och meddela till fastighetsskötarna! De har telefonsvarare dygnet runt!

De flesta och värsta klagomålen till styrelsen gäller tvättstugorna. Det är mycket irriterade medlemmar som klagar på andra medlemmars dåliga städningen av tvättstugorna. Vi har inte tvättmaskiner eller torktumlare som städar sig själva! Det är varje medlems ansvar att städa efter sig efter tvättpasset.

Klagomålen börjar bli så många att styrelsen överväger att införa någon form av avstängning för dem som INTE STÄDAR EFTER SIG!

Vårt passagesystem är mycket effektivt när det gäller att hitta de värsta syndarna.

Miljöhusen

I miljöhusen slarvas det mycket och här måste det bli en rejäl skärpning, Plast är plast och papper är papper. Då får man inte ha plast i avfallet för papper/kartong. Metallförpackningar är förpackningar och jag förstår inte hur någon vuxen kan anse att gardinstång eller stekjärn är en förpackning.

Kärlet för matavfall är avsett för de bruna påsarna och här får man absolut inte lägga plastpåsar.

Styrelsen vill också påminna om de krav som Malmö stad har att det är varje medborgares skyldighet att sortera rätt.

Styrelsen får ännu en gång påpeka att det är förbjudet att ställa något på golvet! Inga möbler eller skåp eller annat. Sådana saker måste man själv frakta bort till en SYSAV-anläggning.

Vi debiterar kostnader för dem som inte följer Malmö stads sorteringskrav. Tala också om för barnen att man ska lägga avfallet i rätt kärl.



Trivselgruppens julresa med buss till Tyskland den 24 november gick över bron i den mörka decembertidningen. Reseberättelse på sid 8.

Bilparkeringarna

Under året har styrelsen fått många besök på expedition av irriterade medlemmar som konstaterar att vissa medlemmar helt fräckt ställt sin bil på fel parkeringsplats. Några medlemmar har till och med släppt in andra personer som ställt sina bilar på andras platser. Om du ser någon som parkerar fel; ta ett foto på bilen och skriv upp registreringsnummer och nummer på parkeringsplatsen. Då kan styrelsen agera. Ring också gärna till det telefonnummer som finns vid parkeringsentrén.

Det finns nu så många klagomål att styrelsen kanske kommer att införa någon form av AVSTÄNGNING för de värsta parkeringssyndarna. Vårt passagesystem med taggar och kameror är mycket bra när det gäller att hitta dem som parkerar på andras platser.

Holmastan och förtätningsplanerna.

Styrelsen har som tidigare meddelats lämnat synpunkter på etapp 2 i förtätningsprojektet *Holmastan*, men något svar har vi ännu inte fått. Det verkar som tjänstemännen och politikerna inte har riktigt klart för sig att föreningen och dess medlemmar vill vara med och påverka omgivningen.

I samband med dessa planer har styrelsen själv funderat på vad det här kan betyda för området och vad vi kan göra för att påverka olika sorters byggnader.

Styrelsen har en arbetsgrupp som arbetar intensivt med detta och har olika sorters alternativa idéer. Vad behöver föreningen för att vara en riktigt attraktiv bostadsrättsförening och möta morgondagens krav och önskemål? Och vad behöver vi arbeta med för att så många som möjligt också får en rimlig chans att bo kvar i sin bostadsrätt. Riksbyggen har ju sedan många år ett motto som lyder *Rum för hela livet*. I höghusen är det inte så svårt att leva upp till kraven, men i låghusen är det i princip omöjligt att bo kvar om man bor på 2:a eller 3:e våningen eftersom låghusen saknar hissar. Är det teoretiskt tänkbart och praktiskt möjligt att lösa detta problem? Det finns möjligen flera olika lösningar på detta problem. Hur ser den bästa lösningen ut?

10-års underhållsplan

I samband med förtätningsplanerna så analyserar styrelsen vad som kan göras utifrån vår 10-års underhållsplan. Är det möjligt att kombinera en rad olika underhållsarbeten? Finns det statsbidrag att söka? EU-bidrag?

Styrelsen har också som mål att försöka behålla våra parkeringsgarage i någon form eftersom många medlemmar önskar ha kvar nuvarande parkeringsmöjligheter.

Hur kan vi få effektivare ventilation som samtidigt spara på värmekostnaderna?

”Vid kontakter med expeditionen i olika ärenden ska medlemmen alltid vara beredd att visa legitimation. Detta är en säkerhetsåtgärd vid t.ex. ärenden om nycklar.”

I underhållsplaneringen ingår också att vi måste lägga om taken på låghusen – hur ser statsbidragen ut för solcell-installation när man lägger om taken?

Styrelsen kommer att utreda en rad alternativa åtgärder där många ska ingå i vårt normala underhållsarbete.

Mer information kommer under våren efter det att styrelsen analyserat och tagit olika sorters kontakter med Riksbyggen, Malmö stad, Länsstyrelsen och undersökt bidragsmöjligheterna.



Kommer vi att bygga fler solceller i kombination med takbyte när det blir aktuellt enligt underhållsplanen?.

Styrelsen kommer också att i lugnt tempo fortsätta med omläggningen av rabatterna under 2019. Närmast att läggas om enligt planerna är Tulpangatan 3-5-7 och till hösten 2019 är det Tulpangatan 21-23-25 som får ett lyft.

Oavsett vilka resultaten blir, så kommer det att krävas mycket arbete och nya konstruktiva idéer för att tillmötesgå så många önskemål som möjligt.

Statuskontrollerna

I januari 2019 är det åter dags för statuskontroller och vi startar med lägenhet nummer 001. Mer besked om datum för din lägenhet kommer senare.

Några nyheter beträffande statuskontrollerna är att de så kallade B-anmärkningarna ska åtgärdas INOM TRE MÅNADER om det föreligger risk för skador. Tyvärr har många medlemmar varit nonchalanta när det gäller att åtgärda upptäckta fel. Vi kommer därför att ha en uppföljning av alla B-anmärkningar. Skadekostnaderna har rusat iväg på ett nästan märkligt sätt på grund av denna nonchalans.

Andrahandsuthyrningar

Ett annat stort problem är de otillåtna andrahandsuthyrningarna. Styrelsen har en mycket restriktiv hållning till detta och kräver alltid att det ska finnas godtagbara skäl, som till exempel arbete eller studier på annan ort och resetiden är för lång. Ett annat skäl är att ”provbo” i en ny relation där man inte bott ihop tidigare. En längre utlandsresa kan också vara godtagbart skäl för att få hyra ut lägenheten i andra hand under några månader.

Oavsett vilket skäl man har så måste man alltid ansöka om tillstånd hos styrelsen.

Viktigt att tänka på: Den bostadsrättsinnehavare som hyr ut blir HYRESVÄRD och lyder då under hyreslagens bestämmelser för sin hyresgäst. Det är också viktigt att försäkringsskyddet kompletteras eftersom bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för allt som händer och sker i lägenheten.

Föreningen kräver alltid att få besked på vem som ska bo där så vi kan ta referenser från tidigare hyresvärd.

Ansökan ska alltid vara skriftlig och lämnas till expeditionen, Tulpangatan 6.

Styrelsen vill poängtera att korttidsuthyrning via olika sidor på Internet inte kommer att accepteras i något fall. Vi har tyvärr noterat att så sker idag och nu begär föreningen rättelse, det vill säga att uthyrningen ska upphöra omgående. Annars kan medlemmen sägas upp och tvingas flytta.

Under året har vi upptäckt fyra otillåtna andrahandsuthyrningar där man tvingades att flytta. Är man osäker så kontakta alltid expeditionen eller förvaltaren.

Miljöarbetet

Miljöarbetet fortsätter och vi har nu en förbättrad värmeanläggning. Därtill har ett antal lägenheter fått monterat något som heter ECO-guard, som hjälper till att optimera värmen. ECO-guard ger en fingervisning när vi får obalans i lägenheterna. Detta sker via nätverk och det är då viktigt att man inte rör dem eller skadar dem. Det går inte att använda ECO-guard som termometer eller att avläsa temperaturer. Informationen från ECO-guard går trådlöst till centralen för hela huset. Och ger bättre miljö i lägenheterna.

I övrigt kan styrelsen konstatera att föreningen mår bra och har kontroll på inkomsterna och utgifterna. Styrelsen har kunnat minska låneskulden i föreningen och framförhållningen är bra.

Avslutning

När jag nu skriver detta i decemberregnet känns det lite märkligt att vi inte haft någon snö än. Men det är förstås något som är positivt för våra kostnader.

Vi närmar oss också julen som traditionsenligt har varit en svensk familjehögtid där man träffats några dagar för samvaro och avkoppling. Det blir en fin kontrast till den stressiga tiden med förberedelserna inför julfirandet. Idag firar inte alla julen på detta sätt – kulturerna är mycket skiftande och firandet likaså – inte minst i Malmö.

Var mycket observanta på levande ljus och lämna aldrig ett rum med tända levande ljus. Det tar inte många sekunder för att starta en omfattande brand i lägenheten.
SLÄCK LJUSEN I TID!



Polismyndigheten
Polisområde Malmö, Lokalpolisområde söder
205 90 Malmö
Telefon 114 14 eller AKUT 112 endast vid FARA

Oavsett om man firar jul eller inte så tänk på alla som inte har släkt och vänner i sin närhet – alla som saknar någon att vara tillsammans med i juletid. Ge ett leende eller säg God Jul eller något uppmuntrande så att de känner att ”någon bryr sig om mig”. Det kostar så lite men ger så mycket.

Respektera varandras högtid och alla mår då så mycket bättre.

Med detta vill STYRELSEN önska alla en skön avslutning på 2018 och vi tackar för allt från ER.

Vid tangentbordet en lördagskväll den 8 december 2018

Karl-Eric Calling

Trivselgruppen – Canasta

Hej alla Canastavänner.

Vi är ett glatt gäng som spelar Canasta varje måndag mellan klockan 17.00-20.00, vår och höst, på Hyacintgatan 31 i Styrelserummet.

Nu startar vi vårsäsongen måndagen den 14 januari och vi har plats för någon till.

Nyfiken? Frågor eller funderingar? Hör av dig till Ylva, 0703-529916, eller Ulf, 0706-259748.

God Jul och Gott Nytt År önskar

Canastagänget.

Laddstolpar för el-bilar

Har du – eller dina vänner som besöker dig – el-bil? Då kan du använda föreningens laddstolpar, som finns både på Hyacintgatan och på Tulpan-gatan.

Starta laddningen med lägenhetens tagg och ladda bilen under 8 timmar, vilket bara kostar 50 kr – ett billigt sätt att ladda bilen under natten samtidigt som du hjälper till att vara miljövänlig.

Behöver du mer information kontakta expeditionen, Tulpan-gatan 6.

Trivselgruppen

Reseberättelse från Tysklandsresan

Så har det återigen varit dax för den populära Tysklandsresan. Lördagen den 24 november klockan 07.30 samlades ett glatt gäng från föreningen vid Tulpangatans vändzon för att med buss åka på en trevlig endagstur ner till Tyskland. Det var Carina, samt undertecknad, som var reseguider under resans gång. Vädergudarna var på vår sida denna dag och det tackar vi för.

Turen gick över bron, vidare ner genom Danmark till Rödby och så färjan över till Puttgarden.

Första anhalten var Heiligenhafen där det finns en hel del affärer att välja på, så många tog tillfället i akt för att "tanka upp" för kommande helger.

Färden gick sedan, som vanligt, vidare till mysiga Burg, som hade klätt sig i julstämning. Denna gången hade vi bokat bord på en italiensk restaurang och som vanligt blev vi mycket nöjda.

Restaurangen var ljus och trevlig och vi möttes av fint dukade bord. Maten var förbeställd hemifrån (man kunde välja på antingen fisk eller kött) och serverades mycket fint upplagd och rikligt och, framför allt, det smakade väldigt gott. Som pricken över I-et så fick vi även efterrätt som bestod av vaniljglass med varm skogsbärssås.

Efter maten hade vi gott om egentid för promenad/shopping så det var många som passade på att köpa lite julklappar. Klockan 16.00 kom bussen och hämtade upp oss för att påbörja resan tillbaka till Malmö.

Under bussfärden hade vi lotterier med många finna vinster samt frågesport. Några hade verkligen tumme med Fru Fortuna och tog hem flera vinster.

Klockan 20.00 var vi så tillbaka på Tulpangatan, lite trötta efter en lång men mycket fin dag.

Ett stort tack till alla härliga medresenärer för att vi har det så trevligt tillsammans. Hoppas att vi ses igen på någon av de resor som planeras för 2019.

Vid pennan

Inger Balice

Föreningens hemsida: <http://fosiedal.se/>

E-mail: styrelsen@fosiedal.se

Vaktmästaren: Hyacintg 37. Må - Fr 09.00–09.30, Tel: 040-13 36 16 (telefonsvarare)

E-mail till vaktmästaren: Vaktmastare@fosiedal.se



Ett gäng från Malmöhus 24 har bokat sig för en riktigt god middag på tysklandsresan den 24 november

Valberedningen har ordet: Dags för förnyelse i styrelsen

Undertecknade ingår i valberedningen för Riksbyggen Malmöhus 24. Vår uppgift är att hitta medlemmar som kan tänka sig att ingå i vår styrelse när vi behöver ersätta personer som av olika anledningar avgår. Detta ska presenteras vid årsstämman som hålls den 4 februari.

Tycker du att det skulle vara intressant? Då ska du höra av dig!

Ring må - to kl. 17 - 20

Lars Armandt
0706-39 86 77

Lamberto Boncompagni,
0733-88 34 50

Trivselgruppen – Hus- eller trappombud?

Nu är det så att vi skulle behöva några fler medlemmar som vill ställa upp och vara trapp- eller husombud.

Är du intresserad av att engagera dig som hus- eller trappombud så kan du anmäla det till Trivselgruppen tipsa@fosiedal.se

ÅRETS VIKTIGASTE ARTIKEL!

Medlemmar ställer ibland frågor om styrelsen och styrelsearbetet, oftast då i samband med att föreningen har sin årsstämma eller när någon styrelse i Sverige misskött sig – som t.ex. BRF Ida i HSB. Vi tackar Riksbyggens tidning *Välkommen hem* som låter oss återge denna viktiga artikel.

Redaktionen för FosiedalsNytt

Även om föreningslivet i vårt land generellt sett fortfarande är stort och livligt, så hör man allt oftare att det råder en skriande brist på aktiva. Få tycker sig ha tid.

Detta är något som självklart även drabbar bostadsrättsföreningarna. Även en bostadsrättsförening behöver sin ledning – en bra styrelse – för att den ska fungera.

Det är riktigt att man kan köpa många tjänster från företag som enbart arbetar med förvaltning och skötsel av hus och mark, till exempel Riksbyggen, men det yttersta ansvaret kan man INTE överlåta på någon annan eller köpa sig fri ifrån. Det är *bostadsrättsföreningens styrelse och medlemmar* som tillsammans har ansvaret för föreningen.

Vi borde vara glada för de personer som vill lägga några timmar av sin fritid på att arbeta med den gemensamma bostadsrättsföreningen.

Du som boende äger en del i föreningens hus och kanske mark. Varför är det då så få som besöker årsstämman? Det är lite som att inte kolla sina lån, sitt fondsparande eller banksaldo lite då och då. Din bostad representerar ju också pengar, ett ekonomiskt värde.

Idag är konkurrensen om din och min tid knivskarp. Utbudet av olika aktiviteter är enormt. Arbetslivet har blivit allt mer krävande. Att sitta över en stund är vardag för många. Dessutom ska man vara tillgänglig dygnet runt.

Underhållning finns också bekvämt nära i din tv, dator, surfplatta och mobiltelefon. Och så vill man finnas där för sin familj och sina vänner.

Vad händer ifall ingen vill sitta i styrelsen?

I många bostadsrättsföreningar kämpar valberedningen med att locka aktiva till styrelsen.

I många bostadsrättsföreningar kämpar valberedningen med att locka aktiva till styrelsen. Oftast får man ihop ett gäng som ställer upp. Mer eller mindre "frivilligt".

Men har du tänkt på vad som skulle hända om ingen, absolut ingen, skulle vara intresserad, ha tid eller anse att föreningen och styrelsen inte berör dem?

Svaret är glasklart. I en bostadsrättsförening SKA det finnas en styrelse av medlemmar, utsedd av ägarna, det vill säga av alla er som bor i föreningen.

Du och dina grannar i din bostadsrättsförening är som ett litet företag, där medlemmarna (alla som bor) är "aktieägare" och styrelsen är "företagets ledning". I sämsta fall skulle det kunna bli så att du och alla dina grannar en dag plötsligt

står där med en bostad/bostadsrätt som ni inte kan sälja vidare och få pengar för. Men bolånet har du kvar och förblir betalningsansvarig för.

Hur skulle det kunna bli så här? Ja, självklart kan en bostadsrättsförening få ekonomiska problem. Men det var egentligen inte det jag hade i tankarna.

Även om det känns som om du betalat den tidigare ägaren för en bostad, med tak, golv och väggar, så är det inte så. Det du betalat för är själva rätten att få bo i en speciell bostad. De pengar du gav till den tidigare ägaren är borta och de finns absolut inte i bostadsrättsföreningens kassalåda.

Även om det känns som om du betalat den tidigare ägaren för en bostad, med tak, golv och väggar, så är det inte så. Det du betalat för är själva rätten att få bo i en speciell bostad.

Hur går det då med de pengar som du betalat för bostadsrätten och lånat på banken?

Bor man i en hyreslägenhet betalar man för att få använda en bostad som en fastighetsägare äger och sköter, mer eller mindre. Bor du i en egen villa, då äger du faktiskt både tak, golv och väggar och får stå för skötsel och underhåll.

Föreningslagen säger att om det inte går att få ihop en styrelse så måste man koppla in en utomstående förvaltare. Precis som när ett företag får ekonomiska problem. Denna förvaltare har då till uppgift att med alla medel ändå försöka få ihop en styrelse. Skulle detta misslyckas, återstår att avveckla föreningen och sälja husen. Din bostadsrätt blir då en hyreslägenhet.

Men hur går det då med de pengar som du betalt för bostadsrätten och som du lånat på banken? Banklånet som du har är ditt privata och har inget med bostadsrättsföreningen att göra. Så det får du snällt fortsätta att betala på.

Får man inga pengar alls? Den summa som du betalade för bostadsrätten finns ju inte kvar. Den försvann med den tidigare ägaren. Allt handlar om vad det fastighetsbolag som köper din bostadsrättsförening är beredd att betala för husen. Troligen betydligt mindre än vad alla ni som bor har betalat för era bostadsrätter.

Så det är mer eller mindre upp till slumpen hur mycket pengar var och en får och hur stor privat skuld som var och en får behålla och betala av på till banken.

Slutsats:

Att bo i bostadsrätt är inte detsamma som att bo i en egen villa. Flyttar man till en bostadsrätt så krävs det att man är beredd att hjälpa till efter sin förmåga. Det kan få stora konsekvenser om man tror att man kan stänga sin dörr om sig och strunta i vad som händer utanför. Dessutom: Om man nu inte vill eller kan engagera sig i föreningen så får man vara beredd på att andra som gör det också får betalt för det arbete de lägger ner. Att driva en förening kräver en arbetsinsats. Det finns inte många som arbetar gratis numera.

Styrelsen önskar alla medlemmar

***God Jul
och
Gott Nytt År!***



Fyrverkerier kan vara vackra och festliga, men de kan leda till bränder och allvarliga personskador. Nu är *smällare helt förbjudna* och fyrverkerier får bara användas på nyårsafton mellan kl. 18.00 och kl. 02.00. *Åldersgränsen är 18 år!*