



Brf. Oxiegården



**MEDLEMSINFORMATION
SEPTEMBER 2025**

Kom ihåg!



om du funderar på att renovera

Tänk på!

Om ni avser att göra någon förändring i bostaden eller installera någon utrustning utomhus som är av mer omfattande slag, kolla alltid med styrelsen så att den slipper behandla ärendet när ni redan gjort förändringen. Om styrelsen finner att ni brutit mot stadgar/lagar, är styrelsen förpliktigad att ingripa och då kan ni tvingas återställa.

För att undvika onödiga kostnader och förtretligheter - fråga först!

Styrelsen uppmanar er att skicka in förfrågan i god tid innan planerad förändring påbörjas. Återkoppling i ärendet görs så fort som möjligt.

OBS!

Styrelsen/AU sammanträder en gång per månad. Observera att återkoppling kan dröja beroende på när förfrågan lämnas in.

Kontaktinformation till styrelsen Brf Oxiegården:

E-post: styrelsen@oxiegarden.se

Hemsida: <http://oxiegarden.se/>

Det går också bra att lägga en lapp med ditt ärende i brevlådan utanför kvartersgården.

Observera att viss info/ vissa meddelanden från styrelsen till boende alltid lämnas i brevlådorna, speciellt den vars innehåll har stor formell betydelse och/eller innehåller uppgifter som av uppenbara sekretessskäl kräver det.

Vid akut behov av hjälp då fastighetsskötaren ej kan nås, ring styrelsens fastighetsansvarige!

Ansvarig utgivare: Brf Oxiegården

Texter & Layout: T Linde

Omslagsfoto: T Linde

Övriga bilder: Tommy Linde, och webb-bilder

Ordföranden har ordet.....



Visst är det ändå något speciellt även med begynnande höst? Nej, jag har inte avskrivit årets sommar ännu. Nog återstår förhoppningsvis ytterligare ett antal sol-dagar med utenjutande. Det hoppas jag verkligen.

Men vi kommer väl ändå inte ifrån att naturen sänder sina egna signaler. Vårens spirande skira och ljusgrönska ersätts av sommarens tunga djupgröna och nu signalerar vår värld att skördetid är i ankommande. Naturen bjuder till fest. I våra trädgårdar sträcker anemoner och astrar sina kronblad mot himlen och värmen och i träd och buskar dignar av frestande bär och frukter. Åkrarnas vajande gula frön samlas ihop och kvar lämnas höets maskinrullade "balar" att torka. Nya dofter av naturens mognad breder ut sig i luften efter nätternas svalka och fuktighet.

Även om det är lätt att bli lyrisk inför detta, är det inte så att jag längtar till höstrusk och vinter eller regn- och slaskperioden, som de borde kallas. Nej, inte alls. Varje årstid har något vackert att tillföra när den visar sig i sin riktiga prydnad. Och vi inväntar varje ny årstidsväxling med förväntningar; vitsippor och första varma vårdagen, sommarens frihet "utan strumpor och skor" och doften från grillen, jordgubbar och ljumma och ljusa kvällar, kräftkalas och surströmming (eller?) och lackandet mot jul och glädjen att se första snöflingorna falla. Och med ens (!) är det vår igen. Förlåt mig denna exposion av nostalgi och ljuva förhoppningar. Jag kunde inte låta bli bara.

Men nu får det vara dags att återvända till den mer krassa verkligheten där förändringarna styrs av krafter som både väcker oro och rubbar tron på den rimligare världen. I föreningens värld handlar det om budget och årsavgiftshöjningar, osäker planering av nödigt underhåll och skenande priser som på olika sätt påverkar privat och gemensamt för föreningen.

Jag gläds åt de insatser som kunnat genomföras hittills, men det står alltid nya utmaningar och nödvändiga behov på listan. Nu närmast målning av förråden, igen. Och 2027 kommer kommunen att diktera ny tomträttsavgäld (avgift för att vi får bo på kommunens mark). Den senaste perioden har vi betalat cirka 500 000 kr om året. Men eftersom taxeringsvärdet för marken ständigt beskriver en uppåtgående kurva och avgälden principiellt styrs av markvärdet, kan vi förvänta oss en avsevärd höjning. Om den sedan blir så stor att den avgörande kommer att påverka årsavgiften, återstår att se.

Även om det är ovanstående som upptar styrelsens och mina tankar, vill jag ändå påstå att vår förening är bättre rustad än många andra att möta både höst och skånevinter och den osäkra ekonomiska framtiden.

Tommy Linde

Lite INFO om TOMTRÄTTSAVGÄLD ... en hypotes om hur det kan bli



Tomträttsavgäld är namnet på den skatt vår förening betalar i hyra till kommunen för att få bo på dess mark.

Nuvarande avtalsperiod går ut 2027 (10-års intervaller) och kommunen lämnar besked senast 1 år före periodens utgång.

ETT exempel:

TOMTRÄTTSAVGÄLD beräknad efter 2025-års tax. värde och kommunens gällande beräkningsgrund

Mö Stads regel:

Skatten ska vara 65% av marktaxeringsvärdet och 3% därav vid ett 10-årigt avtal.

Till ovanstående hör ett par specialregler som skulle kunna påverka storleken på avgälden nedåt, men om och hur kommunen kommer att besluta vet vi först när vi fått besked. Detta brukar komma cirka ett år i förväg

Brf O. 2025 års tax.-värde Marktaxeringsvärde: 45 000 000 kr

(Avgäld sen 2017 515 130 kr/år beräknat på 12 265m² a 42kr)

65% av taxmarkvärdet: 29 250 000 kr

3% av 29250 000: 877 500 kr

Nuv.: 515 130 kr

Mskillnad: 362 370 kr

OM avgälden skulle ÄNDRAS 2025 :

SKULLE DET INNEBÄRA MERKOSTNAD(räknat på mellanskillnaden):

2946,10 kr / lgh och år

eller 245,51 kr / mån o lgh

OBS! Som sagt var, ovanstående är en spekulation, men en kostnadsökning måste vi räkna med. Hur stor denna kommer att bli och vad den kommer att medföra för årsavgiftens storlek, ber styrelsen att få återkomma till när kommunen lämnat besked

HD-domen kan få betydelse för Malmös brf:er

Högsta domstolens dom i det så kallade Smyrna-målet i våras innebär en kraftig sänkning av tomträttsavgälden för en bostadsrättsförening i Stockholm. Avgörandet kan även få konsekvenser för föreningar i Malmö.

EFTER EN LÅNG kamp mellan bostadsrättsföreningen Smyrna i Stockholm och Statens fastighetsverk hamnade frågan till slut hos Högsta domstolen. HD fastställde avgälden till 2,9 miljoner kronor – vilket är 2,6 miljoner lägre än de 5,5 miljoner som SFV först begärde. Beskedet flärs inte bara av medlemmarna i brf Smyrna utan även av andra föreningar runt om i landet.

Frågan om höjda tomträttsavgälder är



Michael Carlsson

hett omdebatterad, inte minst i Malmö där flera bostadsrättsföreningar står inför kraftiga höjningar som kan påverka ekonomin och den långsiktiga stabiliteten.

– Domen skulle kunna vara ett viktigt besked även för våra bostadsrättsföreningar i Malmö med tomträtt, men det är för tidigt att veta hur och om den kommer att påverka lokalt, säger Michael Carlsson, vd för HSB Malmö.

I HD:s motivering framgår dessutom att domstolar ska göra en skälighetsbedömning av avgäldshöjningar i varje enskilt fall, vilket ska skydda boende mot

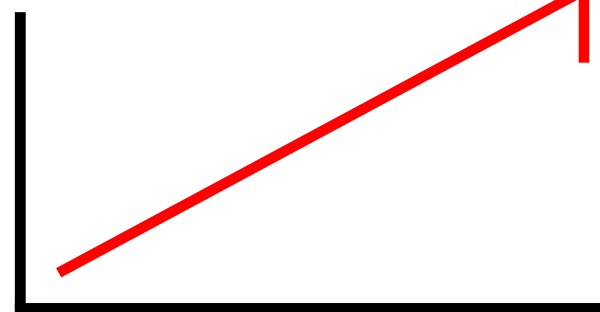
alltför kraftiga kostnadshöjningar.

– Våra bostadsrättsföreningar ska inte behöva stå inför orimliga höjningar som hotar deras långsiktiga ekonomiska stabilitet. Vi har under flera år fört en dialog med Malmö stad för att belysa problematiken. Samtidigt arbetar HSB på riksnivå för att påverka beslutsfattarna och lagstiftningen, säger Michael Carlsson. ■

→ Tidigare i höstas bjöd HSB Malmö in styrelser, i brf:er med tomträtt i Malmö, till en digital träff i ämnet. De erbjuder även rådgivning och stöd till de föreningar som påverkas av höjda tomträttsavgälder. Läs mer på hsb.se/malmo/tomtratt.

Saxat ur Hemma i HSB 3 2025

KRONOR



ÅR

Dyrare och dyrare

Styrelsen hävda kostnadsökningarna som orsak till höjd årsavgift.

Nedanstående är en sammanställning av dessa kostnadsförändringar över tid*

Kostnadsförändringar EI, Vatten Sophämtning och Tomträtt över tid enl bokslut*
(i tusental)*

	24/25	22/23	21/22	18/19	15/16	2008/2009	85/86	77/78	76/77
EI	257'	157'	118'	127'	114'	163'	25'	11'	9'
Vatten	747'	512'	491'	337'	322'	240'	117'	69'	48'
Sop	349'	419'	392'	338'	323'	199'	33'	15'	13'
Tomträtt	521'			515'		307'		80'	87'

* Tar inga hänsyn till inflation el andra påverkande ekon. förändringar

Öka möjligheterna för att sortera avfall

Hej!

Vi på VA SYD kommer att utöka möjligheterna för er fastighetsägare att underlätta för era boende att sortera sitt avfall. Nedan finns ett antal QR-koder som du kan scanna med din mobil, för att komma till våra webbsidor där vi erbjuder tips och rådgivning.

Vi har tagit fram en film om just avfallshantering i bostadsrättsföreningar i Malmö och Burlöv. I filmen tipsar vi om olika lösningar för att öka sorteringen. Kanske finns det också en möjlighet att spara en och annan krona. Se filmen på Youtube "Sortering som gör skillnad – för miljön och plånboken". Dela den gärna!

Vi tipsar bland annat om hur man på ett enkelt sätt kan dimensionera miljörummen och hur man får dem att kännas tryggare och fräschare. Vi tipsar om vilken ersättning man kan få om man sorterar ut förpackningar med mera.

Inspirationsfilm	Verktygslådan
	

VA SYD Teamet för hållbar sortering
- hallbarsortering@vasyd.se

Saxat 

Vad är fastighetsnära förpackningsinsamling?

Fastighetsnära förpackningsinsamling innebär att boende ska kunna sortera förpackningar av plast, papper, metall och glas i nära anslutning till sin bostad. Detta liknar den insamling av mat- och restavfall som redan är obligatorisk sedan 2024. Syftet är att göra det enklare och mer bekvämt för hushållen att sortera sitt avfall, vilket i sin tur ska leda till ökad återvinning och en mer hållbar livsstil.

Hur påverkar de nya reglerna er bostadsrättsförening?

Från och med 2027 kommer kommunerna att ansvara för själva insamlingen av förpackningsavfall från fastigheterna. Det innebär att kommunen hämtar avfallet, men att det är fastighetsägaren som ansvarar för att organisera och bekosta de praktiska lösningarna på plats.

Saxat ur HSB info

STYRELSENS KOMMENTAR

Föreningen har redan en väl utvecklad sopsortering. Vad de nya bestämmelserna kan komma att innebära, har vi anledning att återkomma till när frågetecknen rätats ut.

Ny utredning om vräkning av kriminella



Foto: Shutterstock

REGERINGEN VILL GÖRA det lättare för bostadsrättsföreningar att säga upp kriminella. En utredning har därför tillsatts med uppdrag att föreslå ändringar som ger bostadsrättsföreningar utökade möjligheter att säga upp bostadsrätts-havare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott. Utredaren ska också bedöma om brf:er bör få utökade möjligheter att neka medlemskap på grund av tidigare brottslighet.

– Det här är ett välkommet besked från regeringen. För att det egna boendet ska fortsätta vara en trygg plats behöver landets bostadsrättsföreningar få verktygen att motverka otrygghet och kriminalitet. Samtidigt hoppas vi att de inte stannar där utan också hackar från eventuella förslag om att öka möjligheterna till andrahandsuthyrning, säger Johan Nyhus, förbundsordförande HSB. ■

”Oansvarigt förslag om andrahandsuthyrning”

45 %

av nuvarande eller tidigare styrelseledamöter har upplevt problem med andrahandsuthyrning.

REGERINGEN VILL UTÖKA möjligheterna att hyra ut bostadsrätter i andra hand. En statlig utredning föreslår att skäl fortsatt ska krävas för den som vill hyra ut i andra hand, men att en mycket generösare tolkning ska göras när det gäller hur länge skälen ska vara giltiga.

– Vi ser stora risker med förslaget och har under en lång tid argumenterat för att man inte ska utöka möjligheterna till andrahandsuthyrning, säger HSBs förbundsordförande Johan Nyhus.

Idag är det fullt möjligt för en bostadsrättsförening att själv införa det som regeringens utredning föreslår. Däremot kan de föreningar som i nuläget har strängare regler inte behålla dessa om lagändringen går igenom. Det går nämligen att besluta kring låtnader i kraven, men aldrig ställa hårdare krav än det som regleras i lagen.

– Förändringar av det slag som regeringen nu föreslår kan få långtgående konsekvenser för såväl tryggheten som gemenskapen i en bostadsrättsförening. I dessa tider när otryggheten i bostadsområden ökar och regeringen vill ta krafttag mot gängkriminaliteten är det oansvarigt och direkt kontraproduktivt att gå vidare med ett förslag om detta, säger Johan Nyhus.

Uthyrning i andra hand vållar redan idag problem för många bostadsrättsföreningar. 45 procent av nuvarande eller tidigare styrelseledamöter uppger att de har upplevt problem vid något tillfälle under sin tid i styrelsen. Det framgår av en undersökning som gjordes i våras, där bostadsrättshavare blev intervjuade om sin inställning till andrahandsuthyrning. Undersökningen genomfördes av Verian på uppdrag av HSB. ■



Foto: Magnus Östman

HSBs Johan Nyhus ser risker med förslaget om andrahandsuthyrning.

Notera

Ställa frågor



Ställ era frågor eller lämna era synpunkter via brev som lämnas i föreningens brevlåda eller via mail: styrelsen@oxiegarden.se



AU och Styrelsemöte



AU som handlägger/bereder fastighetsärenden sammanträdde 9 september. **Nästa AU hålls 7 oktober.**

Ordinarie **styrelsemöte** avhölls 23 september. Nästa styrelsemöte hålls 21 oktober.



Fest och Fritidskommittén



Vill Du kontakta vår Fest- och Fritidskommitté, maila festochfritid@oxiegarden.se eller lägg ett meddelande i brevlådan vid Kvartersgården.



MÅNADENS FASTIGHETSÄRENDE RAPPORT

Sammanfattning av ärenden behandlade av AU 2025-09-09 *

Antal lägenhetsrelaterade:

Inre renovering: 12

Yttre renovering: 13

VVS-ärenden: 7

El: 2

Tv/Bb: 1

Försäkr. ärenden:

Störning och likn.:

Årsavgifter: 1

2ahandsuthyrn.:

Föreningens rep. i lgh.:

Övrigt: 2

Antal övergripande:

Stadgar/föreskrifter/avtal:

Byggnadsrelaterade: 1

Energi: 3

OVK/Sotning/VVS: 1

TV/Bredband/övr. tele:

Lekmiljöer: 1

Andra yttre miljöer: 2

Maskinpark o s v:

Avfallsärenden/Renhållning:

Säkerhetsfrågor: 2

Övrigt::

Summa behandlade ordinarie ärenden: 41 varav 12 nya

Summa avslutade ärenden: 9

Därutöver har ett antal mailsvar/ skrivelser svarats på och tillsänts boenden.

* Med behandlade ärenden menas vidarebehandlade, nya och ärenden som kunnat avslutas under aktuellt möte.



Bland nya ärenden:

- ~~Trädäck vid kvartersgården~~ Alternativ lösning undersökes.
- Ett flertal köks- och badrum/gästtoa-renoveringar.
- Möss byggt bo i reglade väggpartier på altan och gnagt av fiber kablar.
- Div. åtgärder knutna till enskilda tomters växtlighet.

Bland avslutade ärenden:

- I huvudsak lägenhetsrelaterade ärenden av olika slag.

Tänk på att alltid anmäla planerade förändringar av boendet till styrelsen i god tid före igångsättande. Kan krävas tillstånd / bygglov.

att-klippa-ut-sida

KOM-IHÅG vid olycka, brand eller annan större krishändelse

BEFATTNING		Telefonnummer	
Nödtelefon		112	
Ambulans		112	
Förgiftning	AKUT Begär giftinformation	112	
	Mindre akut	010 45 66 700	
Sjukvårdupplysning		1177	
Jourhavande präst	Oxie, vard. 20.00-06.00	040 27 93 89	
Föreningens försäkr	ingsbolag: Länsförsäkringar.	040 633 91 58	
Krisinformation	allmän	113 13	
			TL

Kom ihåg vid larmtelefonering!

Tala om vem du är och varifrån du ringer

Var tydlig när du berättar om det som hänt:

- berätta om antalet skadade och om de är vuxna och/eller barn
- Beskriv så gott du kan vilka skador du sett.

RING ÄVEN:

Befattning	Namn	Telefonnummer
Beredskapsansv	Åke Sjöstrand	0704 53 00 69
		0708 90 09 65
Ordförande	Tommy Linde	0731 83 26 27

Hjärtstartare finns vid adress 220 och 366