

Brf Tre Högar 30 år. En sorts historik

Vems historia är det fråga om? Föreningens? Medlemmarnas? Styrelsens? Föreningen kan inte existera utan medlemmar eller styrelse. Styrelsen består av medlemmar, historien vävs ihop.

Allt, i varje fall det yttre skalet, återfinns i pärmarna, som till större delen finns bevarade i expeditionens låsta skåp. För ett par år sedan blev föreningen medlem i Skånes arkivförbund, dit de första årgångarna av fakturakopiorna har forslats. Så småningom ska mera av de äldre pärmarna lämnas in där för att avlasta utrymme i våra skåp. Detta måste vi inte bevara, men var skulle man annars ha kunnat hitta dokumenten som beskriver föreningens historia? Här finns styrelseprotokoll, stämmohandlingar med protokoll, skrivelser till och från föreningen, kassaflödet i form av fakturakopior och, inte minst, Högtrycket.

Föreningen

Föreningen föddes 8 december 1982 på Fastighetskontoret i Lund. Närvarande var Lennart Ryde, ordförande, Lars-Göran Karlsson, Ingvar Andersson, Birger Löqvist, Inger Larsson och Per Lundgren. Även Kjell Månsson från Wihlborgbyggen AB deltog i sammanträdet. Samtliga närvarande hade rösträtt och en röst var. Dessa sju personer, varav endast Lennart Ryde kom att spela en roll i föreningens styrelse, konstaterade, att låneansökan inlämnats, bygglov erhållits 23 november 1982, och att exploateringsarbeten påbörjats. De närvarande beslutade enhälligt att inget hinder förelåg för föreningens bildande (man hade kunnat visa upp minst fem medlemmar); en bostadsrättsförening vid namn Bostadsföreningen Tre Högar kunde bildas.

Fritz Jaeneke arkitektgrupp i Malmö anlätades, och det är arkitekten Pål Olsson som har stått för utformningen av våra lägenheter så finurligt, att det ibland kan vara svårt att känna igen sig, om man är van att se en bottenvåningslägenhet och man har hamnat i motsvarande lägenhet på ovanvåningen. Med en enkel grundmodul har han åstadkommit goda variationer. Att vissa lägenheter är spegelvända gentemot varandra bidrar också till att vi slipper uppleva schablontänkande i våra hem.

Den 6 april 1983 rapporterades att byggstarten skulle ske vecka 14, att föreningen hade registrerats hos länsstyrelsen, och att det fanns ett preliminärt lånebesked. Föreningen förvärvade också fastigheten Tre Högar 2 i Lunds kommun för 1 695 000 kr, och Wihlborgbyggen fick officiellt i uppdrag att uppföra 108 lägenheter för 30 625 000 kr.

Inför byggstarten skulle den gamla Linerogården rivas. Den användes som fritidsgård, men den låg i vägen för det som kallades exploatering. Om detta berättar inte protokollen, men lundaborna var upprörda. Längre fanns ett körsbärsträd från den gamla gården kvar på gröningen, men de schaktmassor som byggde upp det upphöjda grönområdet mitt i föreningen, var inte så bra för trädet. Det dog långsamt och fick så småningom tas ner, av säkerhetsskäl.

I protokoll från våren 1984 anmäldes att samtliga lägenheter var sålda och att 50 medlemmar hade flyttat in i färdiga lägenheter. Årsstämma skulle hållas 22 maj 1984. 69 bostadsrätter var då representerade vid stämman, som hölls i Vikingaskolans matsal. Här dyker för första gången föreningsmedlemmar upp i protokollet. Nils Fransson (sic!) och Berith Strömnes utsågs till justerare. Torbjörn Klittervall och Roland Erterius valdes till ordinarie ledamöter och Tomas Vollert till suppleant. Till valberedningen valdes Tamás Osváth, Pernilla Tarasz, Siv Jensen, Angela Christensen och Göran Carsten. Lennart Ryde var ordförande för stämman.

År 1986 stod det klart, att inbetalningarna av grundavgifter hade gett ett överskott på 610 000 kr. Årsstämman beslutade, att överskottet skulle betalas tillbaka till medlemmarna på så sätt, att juli och augusti månader skulle vara avgiftsfria för samtliga medlemmar. En rest av de överskjutande grundavgifterna skulle då kvarstå, och den betalades tillbaka i form av reducerad avgift för september. Bostadsrätterna hade köpts för mellan 8 000 och 12 000 kronor, i runda tal. Nedsättningen visade sig få skattekonsekvenser, när en ursprunglig ägare sålde/säljer sin bostadsrätt.

Sedan har det rullat på. Protokoll efter protokoll berättar långsamt men säkert om problem som känns säreget bekanta. Problem med vattensamlingar på stenläggningarna, med dräneringen runt gröningen och med störande ljud från ventilationsaggregaten diskuterades redan 1984. Stadgarna ändrades och utvidgades sakta men säkert, stämman efter stämman, och de är fortfarande föremål för avstämning vartefter omvärlden och ändrade förhållanden inom föreningen visar på behov. Hur många minns att utrymmena som nu används

som trädgårdsförråd i tvättstugorna från början var toaletter? De togs bort år 1990. Skälet var att skötseln av fastigheten övergick i vår egen regi, sedan vaktmästaren sagts upp. Minns ni solariet i extrarummet i nordostens tvättstuga? Det inrättades 1987 och försvann 1993. Det tycks ha använts rätt flitigt, men krävde fortlöpande tillsyn och någon som ansvarade för ordningen och insamlingen av den lilla men dock avgiften, 15 kr för en halvtimmas solande. Tyvärr listade någon ut hur automaten, som samlade in pengar och på det viset startade solariet, kunde manipuleras.

Den otillräckliga ljudisoleringen uppmärksammades tidigt. Det talas om tester i fem lägenheter, men det är osäkert om de verkligen utfördes. Andra frågor som *ständigt* tas upp i framför allt Högtrycket är situationen på soptorgen: felaktig sortering, sopor från folk som inte bor på området, sopor utanför kärLEN, grovsopor. Låsta soptorg började diskuteras år 2000. Information meddelas lika ständigt, och problemen dyker ofelbart upp igen. En annan fråga är medlemmars bilar som ställs upp på de få gästparkeringar som fanns ända till 2004, eller bilar som placeras bekvämt inne på området, av olika skäl. Många regler och andra påstötningar har presenterats genom åren, med större eller mindre genomslag.

Många parkeringsplatser försvann, då fem nya garage byggdes 2004. Medlemmarna fick önska parkeringsplats eller garageplats. Eftersom garagebyggnaderna var något mer utrymmeskrävande var det nödvändigt att slopa besöksparkeringarna, om alla som föredrog parkeringsplats skulle få sådan.

År 1985 tillsattes en fritidskommitté. Fem medlemmar hade till uppgift att organisera gemensamma aktiviteter, som städdagar, pysselkvällar, grillfester och andra fester. Valberedningen började arbeta med dessa uppgifter, men det behövdes flera medlemmar, som aktiverade sig. Det fanns redan torgombud, men här var uppenbarligen utrymme för flera intresserade. En särskild paviljongvärd ansågs nödvändig redan 1986. Det året kan man också ana svårigheter att få de boende att engagera sig i föreningens tjänst. De bekymren ventileras ofta i Högtrycket och måste nog konstateras kvarstå in till denna dag. Fritidskommittén försvann helt år 1990.

En långföljetong i protokollen är garantibesiktningarna av den färdigbyggda fastigheten. De planerades med utfördes inte, eller blev de nödvändiga åtgärderna inte utförda, i varje fall inte inom bestämd tid. Ett av de största felen visade sig vara dåligt tegel i husens fasader, främst på gavlarna i söder och

väster. Flera gavlar murades helt enkelt om i mitten av 90-talet, där byggföretaget och föreningen delade på kostnaderna. Tyvärr var det levererade teglet precis lika dåligt som det ursprungliga; problemet med frostsprängning återkom redan första vintern. År 2006 fick tre västergavlar puts i stället för tegel. Metoden som användes gör, att de underliggande tegelstenarnas konturer lyser igenom putsen, som också ser flammig ut. År 2012 putsades ytterligare sex gavlar, men med en annan metod, med ett isoleringsskikt under putsen, vilket tycks hålla bättre.

De första åren hade föreningen en vaktmästare anställd på halvtid. Han ryckte ut själv efter att fel hade anmälts, eller köpte in arbeten från utomstående entreprenörer. År 1990 kostade denna tjänst 225 000 kr/år, utan moms. Som jämförelse kan nämnas, att sammanlagt 80 000 kr har budgeterats för denna service innevarande år. Samtidigt har 60 000 kr budgeterats till utomstående entreprenör för trädgårdsskötsel och snöröjning.

Vaktmästaren sades upp för att hösten 1990 ersättas av en grupp s.k. torgtekniker. Det var intresserade och kunniga medlemmar, som arvoderades för att reparera eller på andra sätt rätta till fel i lägenheterna eller på fastigheten. Denna organisation finns fortfarande kvar men kallas sedan år 1993 fastighetsgrupp och parkgrupp. Under en kort period slogs grupperna samman till den s.k. servicegruppen, eftersom fastighets- och parkgrupp hade mist många av sina deltagare.

Från och med år 1995 ansvarar varje lägenhet för ett så kallat ansvarsområde med det uttalade syftet att dels understryka att alla medlemmar i en bostadsrättsförening delar på ansvaret för föreningens skötsel och ekonomi, dels att hålla nere kostnaderna för skötseln. Ansvarsområdena består oftast av någon rabatt eller annat grönområde men kan också vara städning i vid bemärkelse av gemensamma ytor, paviljong och tvättstugor.

Sommaren 1990 påträffades en orm, en strumpebandssnok, i lgh 103. Den togs om hand av polisen, som vidarebefordrade den till terrariet i Malmös Folkets park.

Vi fick en komposteringsplats år 1994. Första försöket utgjordes av tre ganska små behållare. De ersattes raskt av tre större behållare, men projektet stupade på att anläggningen måste skötas, att alla visste i vilken bunge nytt material skulle läggas, och att komposteringsmassan måste grävas om då och då. Det visade sig också, att grenar, som inte kan förväntas multna lika lätt som blommor och blad,

måste flisas. Detta var ett alldeles för stort arbete för att kunna skötas inom föreningen. Nu står ständigt en container uppställd på komposteringsplatsen. Den måste tömmas flera gånger per år; grönmasseproduktionen inom Tre Högar är omfattande. Det är lite rart att erinra sig de första tre små behållarna!

Lägenhetspärmen presenterades första gången år 1997. Styrelsen ägnade åtskilliga timmar till att formulera (och till sist enas om!) regler och teknisk information. År 2012 reviderades innehållet i pärmen och den delades ut till alla medlemmar.

En hästkastanj på piazzan fälldes i augusti 1999. Den hade ett omfattande svampangrepp i hela stammen, men en medlem blev så upprörd, att styrelsen polisanmälde.

Bredbandsanläggning planerades under 2001, men firman som först anlätades gick i konkurs. Därefter tänkte man sig ett LAN men bara för de medlemmar, som kunde gräva själva för att få tillgång till Internet. Under en period gick det att ansluta sig till Bahnhof för dem som var intresserade. Inte förrän hösten 2008 utrustades samtliga bostadsrätter med nödvändiga uttag för koppling till fibernät. Nu har drygt 80 av medlemmarna bredbandsanslutning till det valda företaget, Ownit.

Inglasning av uteplatser diskuterades 1990. Det dröjde dock in på 2000-talet innan några medlemmar verkligen byggde uterum. Reglerna är stränga, och det kan konstateras, att sådana uterum inte kan byggas på alla uteplatser i föreningen av tekniska och andra skäl.

Det finns inget i protokoll eller andra skrivelser som förklarar hur våra lägenheter fick sina adresser. Linerovägens adresser löper visserligen runt och fint, om man bara listar ut var numreringen börjar. Det är värre med Tre Högars väg. Där måste man ha lotsats runt några gånger, innan man kan vara säker på att hitta på egen hand.

Medlemmarna

Det första huset som färdigställdes var hus nr 17, Tre Högars väg 74-80. Åtta familjer flyttade in 1 december 1983. Av dem bor de ursprungliga innehavarna kvar i lgh 105; Kerstin och Nubbe Fransson kan sägas ha sett alla andra medlemmar flytta in. Nu, år 2014, finns tolv medlemmar kvar i de bostadsrätter

de köpte åren 1983 och 1984. 51 lägenheter av de 108 har haft tre innehavare eller färre, en lägenhet är inne på sin elfte innehavare.

Några har kommit, flyttat, kommit tillbaka och flyttat igen – eller stannat kvar den här gången. Olika familjekonstellationer har funnits på Tre Högar, parallellt eller efter varandra, någon familj har ägt två bostadsrätter samtidigt, vid skilsmässor har kontrahenterna stannat kvar i föreningen men i olika lägenheter. Syskon har bott här, samtidigt i varsin lägenhet eller efter varandra i samma lägenhet. Samma gäller generationsboende, far eller mor med barn/en i andra lägenheter eller i samma, efter föräldrarnas avflyttning. Vi har kanske inte sett alla varianter ännu. Mera för kalenderbitaren: före de 108 bostadsrättshavare vi har nu, har 321 bott här och flyttat, alltså sammanlagt 429 st.

Styrelsen

En förenings historia skrivs i hög grad av dess styrelser. Styrelsen har i uppgift att för medlemmarnas räkning förvalta fastigheten och sköta dess ekonomi.

Medlemmarna delegerar det gemensamma ansvaret till de stämموvalda ledamöterna. Dessa personer har valts till ordförande: Torbjörn Klittervall, Göran Stjernberg, Britt Sofi Zethson, Hans Nilsson, Fredrik Wickström, Eva Linnér. Av dessa har Torbjörn Klittervall och Britt Sofi Zethson återkommit på posten efter mellanliggande mandat.

Utan en styrelse, som är tillsatt i enlighet med stadgarna, upphör föreningen, något som får förödande ekonomiska konsekvenser för samtliga bostadsrättshavare.

Styrelsen har aldrig själva arbetat med bokföring, bokslut och självdeklarationer. Under de tidiga åren anlätades firman Förvaltningsservice på Kyrkogatan i Lund. När det företaget köptes upp av HSB, lät styrelsen Brf Tre Högar följa med dit utan att bli medlemmar hos HSB. Det utföll inte till riktig belåtenhet, varför vi försökte få det ekonomiska jobbet skött av Riksbyggen i stället, något som visade sig vara tungrott och besvärligt på andra sätt. Efter upphandling övergick uppgiften till Kösters ekonomibyrå, på Klostergatan, på många sätt lika behändigt som Förvaltningsservice var en gång i tiden.

Den första årsberättelsen gäller för år 1983. I den styrelsen ingick inte någon medlem från föreningen, men detta ändrades, som redan nämnts, på stämman 1984. Inte förrän år 1987 lämnade de sista styrelseledamöterna, som hade utsetts

av Lunds kommun, föreningens styrelse. Boksluten visar på flera sätt likartade tendenser genom alla åren: det som kostar pengar är i första hand räntor och skatter, värme, vatten, energi och renhållning. För exempelvis fjärrvärme betalade föreningen år 1984 162 931 kr, vilket kan jämföras med budgeterade 1 045 000 kr för innevarande år.

När budgeten sätts i december varje år, bestäms också månadsavgifterna för nästkommande år. Månadsavgifterna är i stort sett de enda inkomster föreningen har vid sidan av ränteintäkter, (inte så stora), och paviljonghyror (ännu mindre). Lagg märke till att bostadsrättshavare inte betalar hyra utan månadsavgift eller årsavgift för sitt boende! Vi har sett avgiftshöjningar, som har varit tvåsiffriga räknade i procent, mera normala med några få procent, vi har några gånger kunnat behålla samma nivå som föregående år och en gång till och med kunnat sänka gentemot föregående år med hela 11 %! För den som är intresserad av föreningens utveckling genom åren finns bokslut och årsstämmoprotokoll tillgängliga på expeditionen. Dessa dokument är inte sekretessbelagda vilket är fallet med styrelseprotokollen.

Den stora avgiftssänkningen berodde på, att föreningen under några års tid hade betalat Fredrik Wickströms privata utgifter, ordförande hösten 2005 till vårvintern 2009. Fredrik avsattes vid en välbesökt extrastämma, och han fick inte heller ansvarsfrihet då ordinarie stämma äntligen kunde hållas i november 2009. När styrelsen hade utarbetat en budget med mera verklighetsförankrat innehåll, kunde medlemmarna i och med avgiftssänkningen i någon mån kompenseras för de extra pålagorna Fredrik hade åstadkommit. Saken har fått rättsligt efterspel, där föreningen har fått stor hjälp av advokatbyrån Lindahl i Malmö via SBC, den bostadsrättsorganisation vi tillhör. Fredrik Wickström dömdes skyldig till grov trolöshet mot huvudman. Vi har fått tillbaka stor del av de saknade pengarna via försäkringsbolag och kronofogde och har gott hopp om att ytterligare några hundra tusen kronor ska betalas tillbaka till oss. Även om vår ekonomiska skada inte blir till fullo ersatt, kan vi då lägga denna historia bakom oss.

Under denna period av ekonomisk oro underlättades hanteringen av att låneräntorna har legat lugnt och stadigt på en historiskt låg nivå. Föreningen har haft lån med tvåsiffriga procentbelopp på räntorna, men sedan några år tillbaka är läget betydligt mera gynnsamt för oss. Lånen ligger på ca 41 mkr; även små ändringar uppåt slår igenom på räntekostnaden och därmed också månadsavgifterna för medlemmarna. På 90-talet kunde vi köpa statsskuldväxlar,

som gav en mer eller mindre god ränteinkomst beroende på i vilket ränteläge och för hur lång tid växeln tecknades.

Många medlemmar har genom åren varit verksamma i styrelsen. Tidvis har det gått höga vågor både under och mellan styrelsemötena, men för det mesta har arbetet löpt funktionellt och friktionsfritt. Arbetsuppgifterna kan inte läggas åt sidan; budgeten ska jobbas fram och årsstämman ska hållas, där finns inget att be för. Allt som styrelsen presenterar för medlemmarna är inte lika gärna hört, som exempelvis avgiftshöjningar, utdelning av ansvarsområden, eller regler som känns obekväma. Att undercentralen har fått ny utrustning är kanske inget som riktigt märks i medlemmarnas dagliga liv, men de uppfräschade tvättstugorna, eller dräneringen som har grävts runt gröningen, eller den tilläggsisolering som just nu läggs på samtliga loft i bostadshuset, det är saker som märks. Nu planeras utbyte av samtliga ventilationsanläggningar i lägenheterna. Detta påbörjas redan under innevarande år.

Det som också märks och uppskattas, inte bara av de boende på Tre Högar, det är vår grönska, gräsmattorna, träden, blomsterrabatterna, fruktträd, bärbuskar och den stora lekplatsen. Själva föreningen med de olikstora husen placerade i en ojämn rundel med den stora gräsmattan i mitten drar till sig intresserade besökare. Vilken karta som helst, på papper eller på nätet, visar vår förening som ett öppet öga mitt i de omgivande gatorna med raka husrader. Vi önskar att föreningen får fortleva i fortsatt välmåga vårdad av många goda krafter!

Britt Sofi Zethson letade i arkivet och sammanställde

Eva Linnér och Nubbe Fransson faktagranskade