



Välkommen till Esperanza !

Informationsblad för nyinflyttade

e-mail: styrelsen@esperanza-la.se

Februari 2024

version: 1.7.3

Grattis !

Du har valt att flytta till Esperanza.

Vårt trevliga bilfria bostadsområde stod klart år 1969/70 och har fått sitt namn av den ”Anstalt för medicinalväxtodling” som fanns i de äldre röd-vita träbyggnader från tidigt 1900-tal som fortfarande ligger i kvarterets nordöstra del. Den moderna bebyggelsen består av 117 hushåll fördelade på två hustyper; antingen 1-plans eller 2-plans.

Husen, som är beklädda med våningshöga eternitskivor, ritades av den kände engelsk-svenske arkitekten Ralph Erskine.

Bebyggelsen är ”grupperad kring ett system av gågator, med plats för aktiviteter för såväl barn som vuxna.” Det sista kanske inte riktigt gäller längre, men barnen har det ganska väl förspänt med lekytor.

Viktigt: läs mer om *eternit* i avsnittet ”Skötseln av den egna fastigheten”!

Alla husen är egna fastigheter med egen tomt, medan övriga delar av området ingår i en så kallad samfällighetsförening, som vi alla äger, och som vi alla tillsammans har ett ansvar att vårda och förvalta.

När man köper en fastighet här blir man alltså inte bara husägare, utan samtidigt också ”delägare” i **Samfällighetsföreningen Esperanza**, med de rättigheter och *skyldigheter* som det innebär att bo i en samfällighetsförening.

Vi vill informera dig

För att kunna berätta för dig som fastighetsägare om det som styrelsen försöker genomföra i området, så har vi dels ett informationsblad, **Esperanza-Nytt**, dels en **hemsida, esperanza-la.se**.

Vi försöker, så långt möjligt, att distribuera Esperanza-Nytt till fastighetsägarnas e-mail-adresser. Om du inte har mail-adress, så delar vi ut det i din brevlåda.

Styrelsen vill alltså gärna ha din mail-adress.

Det ordnar du genom att skicka ett e-mail till **styrelsen@esperanza-la.se** där du talar om vilket hus du bor i, samt ditt/era namn. Berätta även om vi får lov att i Esperanza-Nytt informera områdets boende om vilket hus du har flyttat in i. Har du inte möjlighet att skicka e-mail, kan du lämna informationen till vår sekreterare Bengt Jacobsson som du finner på adress Hagåkersgatan 7 H.

Mer om information - socialt media:

Boende i området har skapat och sköter en väl fungerande sluten **Facebook**-grupp som heter ”**Boende i Esperanza**”.

Där hittar du det som diskuteras inom området, ”högt som lågt”, och ofta finns där annonser av typen ”Skänkes” och ”Säljes”.

Här följer nu lite information om vad en samfällighetsförening är och vad det innebär att vara medlem i just vår förening.

Samfällighetsföreningen

Låt oss göra det klart med en gång: Du bor **inte** i en bostadsrättsförening (BRF), med all den service som det brukar innebära.

Då Esperanza planerades på 1960-talet så rådde helt andra ideal.

”En grundtanke var att villaägarna själva skulle kunna påverka skötseln av området och detaljplanen utformades så att samtliga vägar, gc-vägar och grönytor ligger på kvartersmark som en gemensamhetsanläggning, som ägs och sköts av en samfällighet med samtliga villaägare som delägare.”

En samfällighetsförening är alltså en sammanslutning av fastighetsägare som äger gemensam mark och/eller gemensamma byggnader.

En samfällighetsförenings ändamål är att **förvalta det gemensamma** på ett sätt som är så **fördelaktigt** som möjligt **för medlemmarna sedda som ett kollektiv**.

Det betyder att **alla vi som bor i området ”äger” och har gemensamt (“samfällt”) ansvar för att sköta de gemensamma markområdena**, som faktiskt möter dig så fort du stiger utanför din tomtgräns!

Helt sann var inte den meningen i stycket ovan, därav citat-tecknen runt *äger*, för juridiskt så är det Landskrona Kommun som äger fastigheten Esperanza 111, som de gemensamma markområdena heter, och som Samfällighetsföreningen disponerar med tomträtt.

Det gemensamma området är 24,181 kvm stort, vilket är 207 kvm / fastighet.

Vi pratar alltså om alla asfaltytor, alla grönytor/gräsmattor, lekplatser, staket och plank, de öppna samlingshusen ut mot Karlslundsparken, gångstråk, cykelvägar och även bilvägar (nerfarterna från Hagåkersgatan till parkeringsytorna), parkeringarna och de stora garageplanerna.

För att fördela ut skötseln av de gemensamma områdena, har fastigheterna delats in i grupper, som har att sköta ett viss givet skötselområde. Se nästa sida.

Esperanza har bara en gemensam byggnad, och det är den f.d. Panncentralen (se kartan på nästa sida: byggnaden ”PC” i skötselområde H), som idag rymmer mangelrum och redskapsbod, som vi alla har tillgång till.

Föreningen äger och ansvarar för gatubelysningen inom området och vårt kabel-TV-nät (Tele2, f.d. ComHem).

Lite mer vad som gäller för föreningen, hittar du dels i våra stadgar, dels i det anläggningsbeslut som styr vad föreningen har att ansvara för.

Båda dessa dokument hittar du på vår hemsida, under fliken *”För medlemmar”*.

Skötseln av vårt gemensamma område

Det är således vi själva (och inte kommunen) som arbetar med löpande skötsel och underhåll av området (om arbetet inte kräver professionell insats).

När det gäller s.k. trädgårdsarbete så sköts det områdesvis genom att hela området har delats in i 28 stycken skötselområden, A – Z enligt kartan här.

Inom varje skötselområde så finns det ett antal fastigheter, som **gemensamt** ansvarar för ”den dagliga skötseln” av det aktuella området

Alla fastigheter skall alltså hjälpa till fort-löpande under året med gräsklippning och/eller rabattskötsel utanför den egna tomten och hjälper på detta sätt till att hålla snyggt och trevligt i vårt område, samtidigt som vi alla som förening slipper köpa in dessa tjänster.

Vilket är mitt skötselområde?

Områdesindelningen ser du på kartan här. (OBS: Det kan se ut som att det finns två skötselområden som fått namnet L1, men det är *ett* område.)

Har du inte fått tydliga skötselinstruktioner från den som du köpte huset av, prata med dina grannar i skötselområdet, eller ta kontakt med styrelsen.

För att stärka gemenskapen i området, så försöker vi ha en ”städdag” vår och höst,

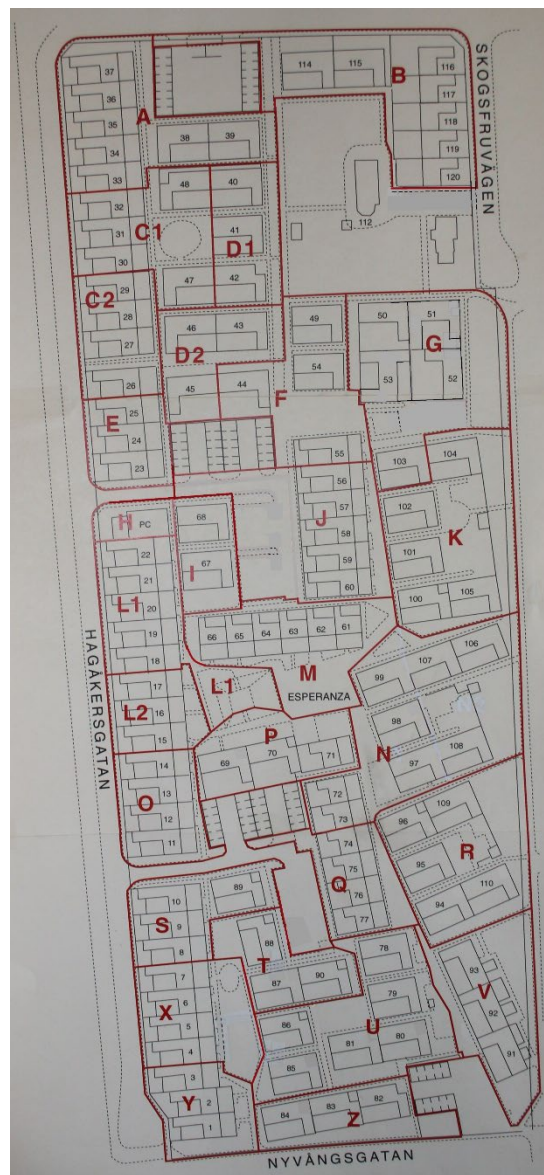
då vi tillsammans arbetar med sådant som för tillfället är angeläget, för att sedan avnjuta lite fika efter väl förrättat värv.

Även vinterväghållningen ansvarar vi för genom att varje fastighetsägare svarar för snöskottning och sandning runt den egna fastigheten *samt* inom skötselområdet. (Sand finns tillgängligt i redskapsboden. Salt använder vi **inte!**)

Ett ”uppskattat undantag” rörande snöskottningen:

Snöskottning av den större gång- och cykel-väg som går genom hela området i syd-nordlig riktning sköts av en firma, som ”rings in” vid snöfall.

- MEN om denna större gc-väg skulle behöva sandas (efter snöskottningen), så görs detta av de boende utmed gc-vägen.



Giltig karta fr.o.m. sept 2019

Skötseln av den egna fastigheten

Området är drygt 50 år gammalt, och många modifieringar har gjorts interiört. Exteriört är däremot området till stora delar oförändrat, och husfasaden kännetecknas av de vita våningshöga skivorna av eternit, ett populärt byggmaterial på 1960-talet och mycket tåligt oavsett väderlek och temperatur.

Eterniten har omvärderats sedan dess eftersom det innehåller asbest, och får inte längre användas vid byggande, och det klassas som **hälsovådligt** att arbeta med. Något att tänka på för den som vill göra ”ingrepp” i fasaden. När föreningen byter väggskiva så använder vi oss av SwissPearl-skivor.

Sedan 1986 så ingår Esperanza i Landskrona Stads **Bevaringsplan 2**, vilken omfattar kommunens kulturhistoriska och miljömässigt värdefulla miljöer.

En sådan bedömning och ”beröm” från kommunens sida, att de tycker att området är något att visa upp, även i framtiden, skall naturligtvis respekteras.

Detta innebär att vi inte riktigt får göra ”som vi vill” utan varje fastighetsägare måste hålla sig inom givna ramar.

Grundtanken är att byggnaderna i området ska underhållas och bevaras med respekt för byggnadens och områdets karaktär.

För att ytterligare betona vad kommunen vill uppnå med vårt område, har de under 2016 arbetat fram **detaljerade riktlinjer för området**.

Dessa detaljerade riktlinjer finner du på vår hemsida under fliken

”Om Esperanza” / ”Kommunens riktlinjer för området”

Riktlinjerna skall användas vid underhåll av byggnaderna och kan också fungera som stöd vid bygglovsansökningar vid ändring och tillbyggnad.

Det krävs bygglov för ändringar och tillbyggnader vilket förutsätter samråd med stadsarkitektavdelningen och stadsantikvarien.

Din tomt och den direkta närmiljön

Som boende har du möjlighet att sätta din prägel på, inte bara tomt-remsan utanför huset, utan även ’din direkta närmiljö’, dvs en halvmeters bredd runt fastigheten, där du själv väljer hur du vill ha dina rabatter/utemiljö.

Viss hjälp med skötseln

Föreningen har en timanställd allt-i-allo-person som sköter området runt (och inuti) den tidigare Panncentralen, byter ’glödlampor’ i lyktstolparna, utför visst måleri-arbete och ser till att containern alltid har plats för ytterligare trädgårdsavfall. Under 2018 har det tillkommit några extra allt-i-allo-personer. Det är fastighetsägare som utför vissa av styrelsen beslutade arbeten på tim-basis.

Bilfritt

Området är byggt så att bil-, cykel- och gång-trafik har separerats från varandra, vilket medfört att området upplevs som bilfritt.

För att säkerställa att området är den säkra miljö som vi alla vill ha, så skall vi alla vara mycket restriktiva med att ta in bilen i bostadsområdet.

Undantag bör göras endast vid (kortvarig!) i- och av-lastning av tyngre gods.

Kortvarig innebär att du kör ut bilen från området så fort i-/ur-lastningen är klar.

Bostadsområdet är ingen parkeringsplats.

Bilar: Garage och parkering

Det finns två helt olika ”regler” för bilens ”undanställande”, helt beroende på vilken kategori som din fastighet tillhör.

- 1) **Två-plans-hus med garage och uppställningsplats** ”på tomten” i direkt anslutning till bostadshuset:

Uppställningsplatsen skall användas som ”privat” parkeringsplats för ett eller två fordon, och för garagen i dessa fastigheter har inga särskilda restriktioner utfärdats av Samfällighetsföreningen.

- 2) **Alla de andra husen:**

Parkering av bil skall göras på någon av våra fyra stora parkeringar eller på gatorna, och garaget återfinns i någon av de ”garagelängor” som finns på området.

OBS ! VIKTIGT:

Tänk på att registrera garaget som en extra byggnad i din Villaförsäkring!

Det är värt att observera att varje garage i dessa ”garagelängor” förvisso är en del av (den egna) fastigheten, men är belastad med vissa **restriktioner** eftersom garagen är sammanbyggda i grupper om 5-8 garage, där Samfälligheten tillhandahåller och står för elektriciteten.

I dessa garage är det därför förbjudet att göra någon större el-installation, såsom ladd-aggregat för el-bil, ej heller tillåts någon permanent inkoppling av elektrisk utrustning, exempelvis kyl- och frys-anläggning. Enda undantaget är elektrisk port till garaget; den får du koppla in. 😊

Ursprungstanken när det gäller parkeringsplats i området för denna kategori, är att det finns **en** parkeringsplats per hus och att du då utnyttjar den stora parkeringsplats som ligger närmast ditt garage.

Besökares bilar

För besökande bilar rekommenderas att parkering sker på gatan.

Kabel-TV

Du har automatiskt tillgång till 21 tv-kanaler via de befintliga ”ComHem-uttagen”. Det är numera Tele2 som ansvarar för de digitala kanalerna (2020).

Svenska kanaler: TV1, TV2, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, Sjuan, TV8, Kanal 9; Kanal 11, Kanal 12, SVT24, Kunskapskanalen, Barnkanalen, Sundskanalen, Expressen TV, ATG Live, Tele2-kanalen

Danska kanaler: DR1, (Danska) TV2

Engelskspråkiga kanaler: BBC News, Al Jazeera

Vårt TV-utbud utgörs inte bara av ”tablå-TV”/”Linjär-TV”, du har även möjlighet att ’streama’ hela vårt TV-utbud.

Bas-URL för detta är www.tele2play.se där du först måste registrera dig för ”Tele2 Play för grundutbud” via länken www.tele2.se/tv/play-grundutbud

Dessutom går det naturligtvis att köpa till fler kanaler ur Tele2:s utbud.

... och dess start som ”centralantenn”

När området byggdes så fanns det bara ett sätt att ta emot TV-signaler, och det var via en TV-antenn. I området fanns bara EN antenn, därav ”central-antenn”.

Från den centrala antennen utgick de kablar som Tele2/ComHem utnyttjar idag för att distribuera signaler till just din TV. För att signalerna skulle (och skall) nå ut till alla fastigheter så finns det förstärkare monterade i många fastigheter.

Var aktsam med ”okända” kablar och dosor i husets väggar. Tag inte bort dem, de kan vara anledningen till att din granne har möjlighet att titta på TV.

Andra ”rättigheter” ...

Som boende har du tillgång till en container för trädgårdsavfall. Den står uppställd vid den gamla panncentralen.

Du har tillgång till mangelrum, redskapsbod och spolplatta (avstängd 2022).

Det krävs emellertid en nyckel för att få tillgång till dessa, och vi vet av erfarenhet att många fastighetsägare glömmer att lämna över den aktuella nyckeln då man säljer fastigheten.

Du kan alltid införskaffa en ny nyckel till självkostnadspris (150:-)

Tag bara kontakt med någon i styrelsen!

I mangelrummet finns mangel (naturligtvis) och strykmaskin.

Där står också ett ”surrande” skåp, som innehåller förstärkare till vår kabel-TV.

I redskapsboden kan du låna stegar, skottkärror, sågbockar, löv-blåsare/lövsug. Det finns numera även batteridrivna redskap, såsom gräsklippare, grästrimmer, häcksax, platt-rensare och multi-borste.

För dessa rekommenderas en förbokning via styrelsen@esperanza-la.se.

Förutom nyckel för att komma in, så krävs det bara en notering om vad du lånar. Utanför redskapsboden finns en enkel cykelpump, och innanför dörren finns tryckluft för ”bilhjuls-nipplar”.

Internet via fiber

Under 2017 har Landskrona Stadsnät installerat fiber för internet i området, vilket till nästan 40% har subventionerats av föreningen.

Kommunens grävande har haft det goda med sig att Samfälligheten under 2017-2020 har bytt ut asfalten på samtliga gångar i området.

När det gäller själva fibern, så har den dragits in i 116 av de 117 fastigheterna. En fastighet avböjde att få fiber.

De extremt vackra siffrorna ovan är dock ingen garanti för att det bara är att sticka en datorkabel i kopplingsdosan (CPE) och så är man i gång.

I dagsläget återstår en fastighet i området som fortfarande har en ”passiv inkopplingspunkt”. (Styrelsen har naturligtvis info om fastigheternas status.) ”Passivt” betyder att fiber är indraget i fastigheten, men ”linjen” är inte öppnad. Har du köpt ett sådant ”passivt” hus, så måste du först be föreningen att öppna ”linjen”. Kostnaden för detta är 15,000:-

Anledningen till kostnaden är naturligtvis att den tidigare ägaren till inte har betalat någonting alls för fiberinstallationen, utan det är föreningen som har tagit hela den kostnaden.

För alla de ”aktiva” fastigheterna gäller det att välja leverantör.

Landskrona Energi hjälper er gärna, så ni kan kolla alla stadsnätets leverantörer på sidan landskronaenergi.se/privat/fiber/tjansteleverantorer och där kan ni själv beställa tjänsterna.

Hemsida

Efter att under flera år ha skötts av en utomstående togs hemsidan över av styrelsen våren 2018, och kan numera hittas under följande web-adress **esperanza-la.se**

På den adressen hittade du förmodligen just detta dokument som du nu läser.

Vi kan rekommendera att du kollar vilken typ av innehåll som finns under de olika flikarna. Dessutom hittar du alltid den senaste versionen av vårt nyhets-”brev” Esperanza Nytt.

Historik

Är du intresserad av kvarterets historia som ”anstalt för medicinal-växtodling” eller tankarna bakom byggnationen av det moderna Esperanza, så kan du hitta den informationen på hemsidan.

Under fliken ”Om Esperanza” / ”Historik” respektive ”Om Esperanza” / ”Fastigheterna (byggda 1969/70)”

Brandskydd – fastighetsägarens ansvar

Hösten 2017 gjorde Räddningstjänsten stickprov beträffande brand-skyddet i våra radhus. Resultaten varierade, allt ifrån godkänt till allvarliga brister:

”Brister som uppmärksamats i flera radhus är ventilerad takfot, bristfälliga brandcellsavskiljande väggar på vinden samt lätta konstruktioner i bjälklag. Dessa brister innebär att en brand kan spridas via vinden till andra lägenheter, betydligt snabbare än det krav som finns på 60 minuters brandmotstånd mellan olika lägenheter.”

Om du inte redan gjort det, så prata brandskydd med den tidigare ägaren och få reda på aktuell status. Om du inte får något bra svar, kan det finnas anledning att låta fackfolk se över brandskyddet i ditt hus!

Årsstämma och styrelse

De grundläggande besluten för hur vår samfällighet ska skötas, tas genom majoritetsbeslut vid den årliga föreningsstämman, som hålls i mars månad.

För att verkställa besluten och för att sköta den löpande förvaltningen finns en styrelse. Styrelsen väljs av föreningsstämman.

Vilka personer som ingår i styrelsen presenteras i april månads Esperanza-Nytt.

Du kan också hitta såväl styrelsens sammansättning som aktuella nummer av Esperanza-Nytt på vår hemsida.

Under fliken ”Om Esperanza” / ”Styrelsen” respektive ”Esperanza-Nytt”

Skyldigheter: Uttaxering

För att klara av att sköta den löpande förvaltningen samt planera och finansiera det långsiktiga underhållet inom Samfälligheten, så upprättar styrelsen årligen en debiteringslängd inför årsstämman med den uttaxering som är aktuell för det kommande verksamhetsåret. Det är samma belopp för alla fastighetsägare, och är det bidrag som varje fastighetsägare har skyldighet att erlægga för att finansiera den totala förvaltningen av området, dvs Samfälligheten Esperanza. Det totala uttaxerings-beloppet ingår i den Utgifts- och Inkomst-stat (Resultatbudget) som årsstämman har att besluta om.

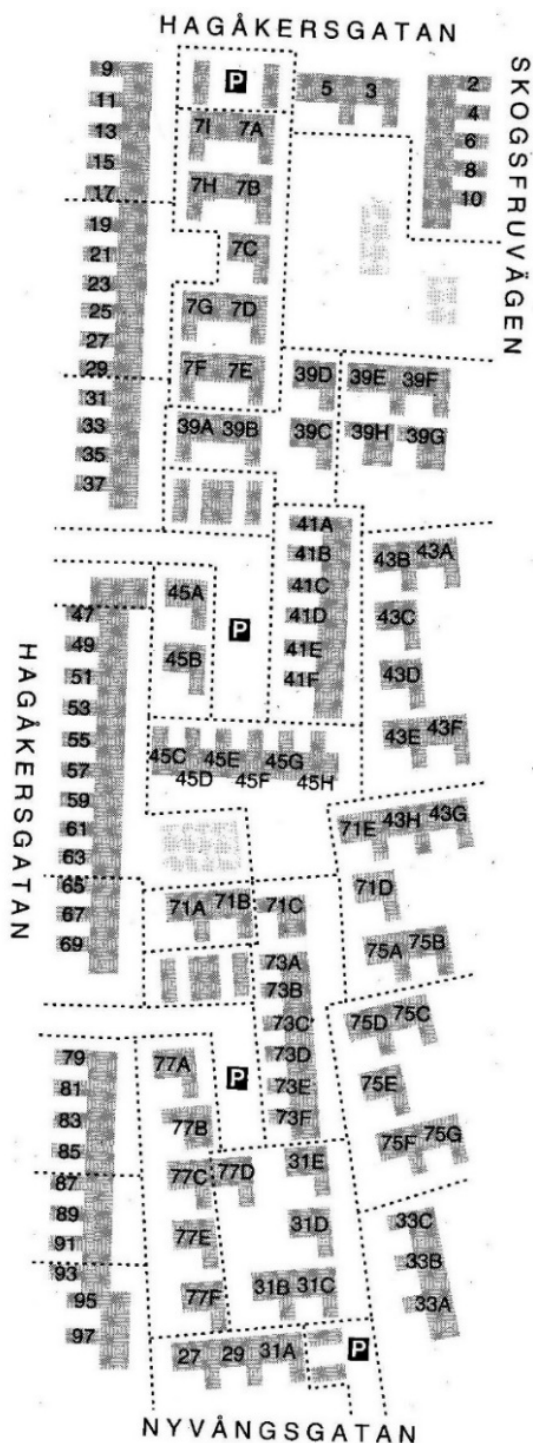
För närvarande (sedan 2019) är den årliga uttaxeringen 7 000 kronor inkl. moms, vilket skall betalas under april månad.

Området

Det är inte helt lätt att lära sig var de olika adresserna finns i området.
Det finns ett par orienterings-skyltar;
i norr, söder och vid Panncentralen.

I gången vid mangelrummet finns
också en karta som beskriver inte
bara skötselområdena, utan också
vilka gul-märkta ytor som är
'din direkta närmiljö' som DU har
att sköta.

Här får du en mindre karta som
hjälp för att hitta de olika
adresserna:



Än en gång:

Välkommen till
Esperanza !

Vi hoppas ni skall
trivas !

/ Styrelsen

styrelsen@esperanza-la.se