

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24

FosiedalsNytt

Nr 1

Januari 2021



BRF Malmöhus 24

Välkommen till
Fosiedal



FRAMTIDSFÖRENINGEN

Innehåll

Ordföranden har ordet	2	Solcellerna. Energi för framtiden	7
Ordföranden om bostadsrättsförening4		Dags för underhållsspolning	8
Vad gör en förvaltare?	6	Föreningens laddstolpar för elbilar	9
		Solcellsbilder	10

Ordföranden har ordet

Ordföranden ger här information som man kan behöva läsa både som ny medlem och om man behöver repetera tidigare information om BRF Malmöhus 24.

Några trivselregler inom föreningen – miljöhusen med mera

Miljöhusen är tillgängliga från kl. 04.00 till 23.59 alla dagar. Inom föreningen finns sex miljöhus där man kan sortera och lämna avfall i olika kärl.

Matavfall: Speciellt gäller att *matavfall* ska lämnas i de bruna papperspåsarna som finns i varje miljöhus. Endast de bruna papperspåsarna får användas för matavfallet. Man får aldrig kasta någon plast i matavfallet!

Kartonger, pappersförpackningar: När man återvinner kartonger måste man först pressa ihop större kartonger och inte bara kasta dem i kärlet för kartonger.

Metallförpackningar: Metallåtervinningen innebär att det endast får innehålla metallförpackningar. Då är det förbjudet att till exempel kasta stekjärn, gardinstänger, eller andra metallföremål.

Plastförpackningar: Förpackningar av plast ska kastas i plastkärlet. Andra plastföremål, som till exempel leksaker, får inte kastas i kärlet för plastförpackningar.

Tidningar ska läggas i tidningskärlet och här får man inte lägga någon form av plast.

Grovsopor av mindre storlekar ska läggas i avsett kärl.

Ingenting på golvet! Du får inte ställa eller lägga något på golvet. Om någon medlem gör det så debiteras medlemmen en avgift.

Vi måste betala för slarvet. Det slarvas för mycket i miljöhusen och föreningen måste betala alla merkostnader. Kostnaden för en del medlemmars slarv drabbar hela föreningen. Det är en helt onödig kostnad.

Frågor: Är du osäker på något så kontakta fastighetsskötarna för mer information på telefon 040-13 36 16. Det finns telefonsvarare om vaktmästarna inte är tillgängliga. Lämna namn, telefonnummer och lägenhetsnummer (tre siffror, t.ex. 178).

Bredband. Föreningen har kollektivt bredband via Bahnhof i varje lägenhet. Hastigheten är 1000/1000 Mbit/s. Bredbandet ingår i avgiften. Varje ny medlem måste själv kontakta Bahnhof på telefon 010-510 00 00 för att få ett kundnummer och lösen.

TV. Föreningen har TV via Comhem och du kan kontakta dem på telefon 90 222.

TV-avgiften ingår i månadsavgiften

De som har eget bredbandsavtal med Comhem när man flyttat in i föreningen får själv kontakta Comhem och säga upp avtalet. Det är onödigt och dyrt med två olika sorters bredband.

Tvättstugorna. Boka tvättid på bokningstavlan eller via föreningens hemsida. Om du bokar via internet måste du hämta inloggningsuppgifterna på expeditionen.

Ordningsregler/trivselregler En bostadsrättsförening behöver ordningsregler eller trivselregler för att vi ska få en trivsam gemenskap som alla gillar och respekterar.

När man bor i en bostadsrättsförening vill man säkert göra om en del själv. Av denna anledning har vi en del regler för ombyggnader och renoveringar. De finns på föreningens hemsida och kallas för *Trivselregler*. Här står många praktiska regler om när man får och inte får bygga om, borra i väggarna, spika på sena tider mm. Var vänlig och acceptera tiderna!

Där finns också information om kraven för badrumsrenoveringar med mera.

Läs informationen innan du gör något som kostar mer än nödvändigt.

Om man blir störd av musik eller annat högt ljud kan man ringa Riksbyggens Jour på telefon 0771-860 860. Styrelsen får då en rapport om detta och kommer att agera.

Gårdarna och grillarna. Föreningen gör mycket för att alla ska trivas och må bra. Vi har en del platser som medlemmarna träffas på. Hoppas att ni utnyttjar dessa uteplatser. Tänk bara på att om ni tänder grillen så är det *ni* som har ansvar för att den blir släckt. Det går bra att släcka med vatten.

Låt inte fåglarna och råttor plocka rester från er. Töm allt och lägg avfallet i miljöhusen! Rena gårdar är sköna gårdar och trivsamma.

Cykelparkering. Parkering för el-cyklar. Eftersom fler och fler skaffar egna el-cyklar har föreningen ordnat nya säkrare cykelparkeringar vid Hyacintgatan 9. Ta vara på tillfället och hyr en sådan cykelparkering som öppnas med en speciell tagg. Kostnaden är endast 70 kronor per månad och där finns även plats för lådcyklar

Laddstolparna. För er som har elbilar finns det fyra laddningsplatser inom föreningen: Två finns på Hyacintgatan och två på Tulpangatan. Du aktiverar laddningen med lägenhetstaggen! Det är också möjligt att låta gäster eller besökare utnyttja laddningsplatserna. Läs mer om laddstolparna på sidan 6.

Hemförsäkring. Du vet väl att vi har en kollektiv bostadsrättsförsäkring som omfattar alla medlemmar! Men tänk också på att det är viktigt att du själv också har en hemförsäkring eftersom det kan bli dyrt om man råkar ut för en skada oavsett slag! Tyvärr är det fortfarande en del som slarvar med hemförsäkringen.

Expeditionen. Tyvärr har vi stängt föreningens expedition på grund av smittläget men så fort det akuta läget är över kommer vi att öppna igen.

Behöver du komma i kontakt med vår förvaltare Marcus Hedenskog så träffas han på telefon 0771-860 860 under kontorstid

K-E Calling

Ordföranden har ordet

Hur får man bostadsrättsförening att fungera?

Först måste föreningen ha ordning på olika saker där styrelsen är det organ som ska fatta de beslut som föreningen enligt Bostadsrättslagen och stadgarna är skyldig att göra.

Värmen i lägenheterna

Detta kan vara beslut om vilken månadsavgift som föreningen måste ha för att kunna betala alla utgifter som t.ex. värmen i lägenheterna. Styrelsen har som målsättning att temperaturen i lägenheterna ska vara 21,5 °C – 22,5 °C. Detta bedöms som en lämplig temperatur. Sedan finns det medlemmar som använder ventilation och fönstervädning på felaktigt sätt. Det kan medföra att det kan kännas kallt i lägenheten.

Värmen är en av de största utgifterna som föreningen har. Senaste verksamhetsåret 2019-2020 uppgick värmekostnaderna till nästan 2 400 000 kronor. Därför är det viktigt att vara försiktig med värmen. Värmen är också en mycket individuell komfort, en del anser det vara för varmt och andra anser det vara för kallt.

Oavsett vad som känns varmt eller kallt rekommenderar myndigheterna att det i princip inte får understiga 20 grader vilket föreningen följer.

Underhåll och reparationer

Underhålls- och reparationskostnaderna är också mycket stora. Förra året var kostnaderna 4 800 000 kronor. Föreningen är ju snart 50 år och då behövs det aktiva underhållsåtgärder för att denna summa inte ska bli mycket högre.

Här kan alla hjälpa till genom att vara rädda om olika saker, t.ex. hissarna, ytterdörrarna, tvättstugorna. Då kan vi slippa dyra och helt onödiga reparationer.

Andrahandsuthyrningar

Ett annat problem, som föreningen uppmärksammat, är otillåtna andrahandsuthyrningar som förekommer i föreningen. Om man utan tillstånd hyr ut sin bostadsrätt är det i strid med stadgarna och man riskerar att förlora sin nyttjanderätt.

Anmäl och ansök till styrelsen om tillstånd för andrahandsuthyrning. Om man har köpt bostadsrätten genom lån i en bank, så riskerar man stora problem med banken om man inte har tillstånd från styrelsen.

Parkeringsplatserna

Våra parkeringsplatser är till för medlemmarnas bilar och får inte lånas ut till utomstående. Det gäller naturligtvis inte korta besöksparkeringar.

Vi har sett att det finns medlemmar som låter andra personer köra in i garaget och parkera på andras platser. Eftersom parkeringsplatsen är en del av lägenheten är det inte tillåtet att utnyttja andra medlemmars parkeringsplatser på det sättet. Det kommer att innebära en parkeringsavgift från vårt parkeringsbolag!

Tänk på att varje medlem förfogar över en parkeringsplats och betalar själv en avgift för detta. Då kan inte utomstående utnyttja andras betalningar!

Skötsel av föreningens område

Visste du att föreningens area är 52 713 kvadratmeter. Det är ett stort stycke mark som vi förfogar över och ska skötas – det gäller gångarna, rabatterna, gräsmattor, buskar, träd, uteplatser och lekplatser mer mera. Var rädd om allt detta som vi har tillsammans. Vi har det för att kunna njuta av grönskan och blomstringen när det blir dags.

Tänk vad skönt det blir när våren kommer och sommaren börjar värma oss, Då kan vi åter sitta på gräsmattorna, samlas vid våra sittplatser på varje gård, och må bra själv eller tillsammans med grannarna. Det är så stort och så gott om plats att vi kan njuta trots vår besvärliga situation med pandemi.

Till sist så arbetar styrelsen hela tiden för att du och alla andra ska ha det skönt och må bra i vår förening.

Karl-Eric Calling

BRF Malmöhus 24 En modern bostadsrättsförening där medlemmen alltid är i focus

Fixartjänsten

Fixartjänsten beställs av och utförs av föreningens fastighetsskötare.

Tjänsten kostar 50 kr/påbörjad halvtimme.

Tel: 040-32 67 50 vardagar kl. 08.00-15.00. E-post: fixa@fosiedal.se

Till nya medlemmar om Miljöhusen och vindarna

På grund av säkerhetsskäl har vi följande öppettider i miljöhusen och vindarna.

Miljöhusen är öppna kl. 04.00-24.00.

Vindarna är öppna kl. 06.00-21.00.

Föreningens förvaltare

Vad gör en förvaltare?

Jag jobbar på uppdrag av styrelsen med den tekniska förvaltningen av er fastighet Brf Malmöhus 24. Jag har ett tätt samarbete med ordföranden, styrelsen, ekonomen, fastighetsskötare och tekniker för att på bästa sätt stödja och ge råd till styrelsen i olika frågor. Utöver den rådgivande rollen i bostadsrättsjuridik och teknik hanterar jag ärenden i den dagliga driften som t.ex. skador, driftstopp och fakturahantering. Jag arbetar även med föreningens underhållsplan och ansvarar för att myndighetskrav efterlevs samt att jag leder mindre och mellanstora projekt.

Jag sitter även som Riksbyggenledamot i styrelsen och hjälper till i det allmänna styrelsearbetet. Jag är egentligen inte specialist inom något specifikt område. Att vara teknisk förvaltare innebär att man ska ha en väldigt bred kunskap och kunna lite om allt. Det gäller att kunna veta vart man ska vända sig eller vem man ska kontakta för att lösa en uppgift eller få svar på en fråga.

På Riksbyggen sitter jag på en fantastisk kunskapsbas i form av mina kolleger. Utöver detta har vi specialister, drifttekniker och fastighetsskötare. Vi har även projektledare som hanterar stora ombyggnationer och nyproduktion och vi har även jurister som är viktiga för att ge föreningen stöd i juridiska frågor.

Inom Riksbyggen samlar vi också gemensamt på oss erfarenheter av entreprenörer som vi använder. Därtill har vi kriterier för att en entreprenör ska bli godkänd för oss. När jobbet sedan är igång måste vi ha ett nära samarbete med entreprenörerna för att säkerställa att jobbet blir gjort som vi vill ha det.

Jag ser positivt på framtiden och är mycket glad att jag har detta spännande jobb i en stor, framtidsinriktad och miljömedveten förening.

Med vänlig hälsning

Marcus Hedenskog

Teknisk Förvaltare, Riksbyggen Marknadsområde (MO) Södra Skåne

FosiedalsNytt är informationsblad för Riksbyggen Brf Malmöhus nr 24.

FosiedalsNytt utkommer minst fyra gånger per år.

Adress: Fosiedalsnytt, Expeditionen, Tulpangatan 6, 215 26 Malmö

Redaktionskommitté: Karl-Eric Calling och Ragnar Danielsson

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

Solcellerna. Energi för en ljusare framtid!

Minska det egna klimatavtrycket och på sikt även energikostnaderna. Genom vårt solcellsprojekt vinner föreningen dubbelt! Snart är det även dags att det sista höghuset får sin egen solcellsanläggning.

Det var år 2016 som föreningen bestämde sig för att montera en testanläggning med solceller på taket på Tulpangatan 8. När projektet utvärderades visade sig resultatet vara bättre än förväntat och styrelsen insåg snabbt att man borde satsa på solceller i större skala. Med de statliga bidragen till solcellsanläggningar var det ännu mer självklart att föreningen skulle satsa på att få "gratis-el" från solen, och dessutom bidra med en insats för minskad miljöpåverkan.

Efter en sondering av marknaden gick affären till *BBK Group/Bredbands-kompetens*, som hade installerat testanläggningen. Föreningen hade också sedan tidigare mycket goda erfarenheter av företaget, som bland annat säkerställt många av föreningens andra tekniska installationer som värmesystem, porttelefoner, passage- och säkerhetssystem i fastigheterna.

Bostadsrättsföreningen Malmöhus 24 har en lång tradition av miljöutveckling. Redan 2006 utsågs föreningen till *Årets miljöförening* inom Riksbyggen och 2012 var det dags för nästa utmärkelse, *Årets hållbarhetsförening*. Att satsa på solceller kändes därför helt logiskt. Vi har därefter även uppfört laddstolpar för el-bilar inom föreningen. Därmed kan medlemmarna även ladda sina el-bilar med vår egen solenergi.

– Vår slogan är "Miljöföreningen – framtidsföreningen". Vi strävar efter en bättre miljö och det är något som medlemmarna efterfrågar. Även om det kanske kostar en krona extra, säger ordföranden Karl-Eric Calling.

Solcellerna bidrar till att minska föreningens klimatavtryck men även till sänkta energikostnader. Idag är närmare 40 procent av el-energin som används i höghusen egenproducerad. Emellanåt är produktionen i vissa höghus till och med så stor att föreningen säljer energi till elnätet. Efter Tulpangatan 8 har nu installation av solceller utförts på Hyacintgatan 27-35 med över 150 kWp samt Hyacintgatan 3-5. Vidare har vi förra året även installerat solceller på Hyacintgatan 37-41 och snart är det dags för *BBK Group* att på nytt resa sina byggställningar då Tulpangatan 2-6 står på tur för att få sin egen solcellsanläggning installerad på taket.

– Vi har spridit ut installationerna över åren för att säkerställa en trygg och bra ekonomi i föreningen. Vi strävar även efter att betala så mycket som möjligt med egna pengar, förklarar Karl-Eric Calling. När det väl är gjort har alla höghus i föreningen försetts med solceller. En grön klimatsmart energiinvestering som kommer dagens och framtidens boende till godo.

Redaktionen

Fastighetsansvarig

Dags för underhållsspolning

Nu är det fem år sedan föreningen underhållspolades och det är åter dags att genomföra en sådan spolning av alla lägenheter och tvättstugor i föreningen.

Underhållsspolning av avloppsledningar ska utföras regelbundet för att förhindra akuta stopp. Tyvärr är det alltför vanligt med stopp i avloppet, och det orsakas främst av fett eller matolja som spolats ner i disklådan eller att främmande föremål spolats ner i toaletten. Styrelsen konstaterar att det slarvas alldeles för mycket med dessa saker. Därför passar vi på att informera om följande regler.

- Inför varje spolning av ett stopp kommer avloppsrören och stickledningarna att filmas för att konstatera vad stoppet beror på.
- Om stoppet beror på fettavlagringar eller att någon boende spolat ner någonting olämpligt i toaletten, så är det bostadsrättshavaren som ska betala stoppspolningen.
- Det är absolut förbjudet att spola ner matolja och fett i vasken efter matlagning.
- Det är absolut förbjudet att spola ner främmande föremål i toaletten/golvbrunnen.

Inför underhållsspolningen måste alla bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för underhållsarbete i enlighet med stadgarnas bestämmelser, paragraf 35. Har ni inte möjlighet att vara hemma så kan ni lämna er lägenhetsnyckel till antingen vaktmästarna eller en granne.

Alla medlemmar kommer att få en informationslapp i postboxen 2 till 3 veckor innan spolning av lägenheten sker.

Mikael Svensson
Fastighetsansvarig

Föreningens jourverksamhet

Vi har en *jourverksamhet* på vardagar kl. 16.00 – 07.00 samt lördagar och söndagar hela dygnet.

Vid störning eller fel: Ring 0771-860 860 och anmäl vad som hänt. De tar emot anmälan och kopplar vidare till vaktbolaget *Securitas Assistance*, som kommer och fixar felen eller ser till att störningarna upphör.

Föreningens laddstolpar för el-bilar

Brf Malmöhus 24 är en Framtids- och Hållbarhetsförening som värnar om sina medlemmar. Som ett led i att hjälpa medlemmarna att leva mer klimatsmart har föreningen satt upp fyra laddstolpar för elbilar. Styrelsen har beslutat att följande regler och rutiner ska gälla för dessa.

- Laddstolparna får användas av medlemmar och övriga boende i föreningen samt vänner och bekanta som besöker någon boende i föreningen.
- Laddplatserna får endast användas för laddning av el-plugin eller elbil.
- Laddplatserna får inte användas som någon besöksparkering för icke laddbara bilar.
- Laddningen startas med lägenhetstaggen .
- En laddning varar 8 timmar.
- Varje påbörjad laddning debiteras med 15 kronor.
- Styrelsen kan komma att förändra kostnaden för laddning.
- Efter avslutad laddning (högst 8 timmar) skall bilen flyttas till antingen ordinarie parkeringsplats eller besöksparkering.

Karl-Eric Calling

Riksbyggen Brf Malmöhus 24

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



Polismyndigheten

Polisområde Malmö,

Lokalpolisområde söder

205 90 Malmö

Telefon 114 14 eller AKUT 112 endast vid FARA

