

# Välkomstbrev till nya medlemmar i Brf Havsfrun



## Introduktion

Välkommen som medlem i Bostadsrättsföreningen Havsfrun! Vi hoppas du/ni kommer att trivas i din nya lägenhet här längst ut mot havet, i det mest vindpinade läget – men också med den vackraste utsikten!

## Föreningen

Brf Havsfrun bildades 2007 medan fastigheten var under uppförande. Inflyttningen i föreningens 64 lägenheter påbörjades tidigt under 2008 och var avslutad i april samma år. Fastigheten har även en uthyrningslokal, som i nuläget står utan hyresgäst.



mars 2007



december 2007

## Styrelsen

Styrelsen 2013-2014, som valdes vid årsstämman i maj 2013 har Jan Öberg som ordförande och består i övrigt av ledamöterna Hans Willberger, Evabritt Borgqvist, Dan Gaffner och Ove Caspersen samt suppleanterna Anders Enberg och Christian Lindén.

Om du har något du vill ta upp med styrelsen kan du vända dig till vem du vill av oss, så tar vi upp din fråga på ett styrelsemöte. Våra kontaktuppgifter hittar du på föreningens hemsida.

## Hemsida

Föreningens hemsida hittar du på <http://www.brfhavsfrun.org/>

## Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Årsräkenskaperna under de fem första verksamhetsåren har avslutats med överskott, för räkenskapsåret 2012 med drygt 670 000 kronor. Avgifterna har varit oförändrade sedan föreningen etablerades. Vid årsskiftet hade vi fem långfristiga lån med en skuld på knappt 70 miljoner kronor. Ett lån omsätts under våren varje år. Överskottslikviditet som uppkommer används för extra amorteringar av föreningens långsiktiga lån. Under 2012 amorterades 500.000 kronor på föreningens lån som även framgår av föreningens årsredovisning. Under våren 2013 gjordes ytterligare en extra amortering på 1.000.000 kr i samband låneomsättningen.

En del av överskottet kommer framöver att användas till att låta januari månad vara avgiftsfri (betalning i slutet på december) under förutsättning att inga stora oförutsedda utgifter uppkommer. Beslut tas av styrelsen i samband med budgetarbetet under hösten.

### **El-debitering**

Under föreningens första år hade medlemmarna individuella el-abonnemang, de flesta hos E-On. Efter beslut på föreningsstämma lades detta om till gemensamhets-el med ett samlat abonnemang för hela föreningen. Detta medförde en besparing på drygt 3 200 kronor per år för varje lägenhet.

Det finns en elmätare för varje lägenhet installerad i källaren. Förbrukningen avläses av vår tekniska förvaltare varje månad och debiteras medlemmarna kvartalsvis tillsammans med månadsavgiften.

Styrelsen genomförde 2010 en upphandling av elen och reducerade därmed även de rörliga elkostnaderna.

### **Telekommunikation**

Föreningen har ett "trippelabonnemang" hos Telia, som inkluderar bredbandstelefonti, TV och bredband.

#### Telefon

Den fasta standardavgiften för bredbandstelefonti ingår i månadsavgiften och medlemmarna betalar själva enbart för tilläggstjänster och sina markeringar.

#### TV

Föreningens abonnemang på bredbands-tv inkluderar ett baspaket av kanaler som även omfattar två HD-kanaler (SVT1-HD och SVT2-HD). Medlemmarna kan på individuell basis köpa till paket med ytterligare kanaler.

#### Internet

Trippelabonnemanget hos Telia inkluderar bredbandsuppkoppling med en maxhastighet på 8 MB. Medlemmarna kan själva köpa till paket med högre hastighet.

### **Teknisk förvaltare – felanmälningar**

Föreningen har tecknat avtal med HSB, som teknisk förvaltare. Om det uppstår problem med fastigheten eller de gemensamma utrymmena, t.ex. om ljuset i cykelförrådet slutar fungera, är det till HSB (040 – 661 01 65) man ska vända sig för att få detta åtgärdat. Det går även bra att ta kontakt med någon i styrelsen. Vid fel som uppstår utanför normal arbetstid (08-16) bör företrädesvis någon i styrelsen kontaktas.

Service av hissarna sköts av Kone AB, som i extremfall, t.ex. när någon sitter fast i hissen, kan kontaktas direkt på telefon 020 72 20 20. Om det i övrigt uppstår drifffel på hissarna kontaktas HSB.

Tekniska fel i den egna lägenheten, t.ex. om en spis slutar fungera, är den enskilde medlemmens ansvar.

Slutbesiktning av fastigheten ägde rum under våren 2010. Det kvarstår att åtgärda vissa anmärkningar, som då gjordes. När dessa är avklarade vilar i princip ansvaret för vidare reparationer och underhåll av fastigheten på oss i föreningen.

### **Parkering**

Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser för bil och fyra platser för motorcykel. Av dessa är 56 bilplatser och alla fyra MC-platserna i p-källaren under huset. De övriga 14 bilplatserna finns mellan Brf Kajplats 33 och Brf Havsfrun samt på Kranplatsen. Samtliga p-platser är i dagsläget uthyrda.

Medlemmar, som önskar hyra p-plats kan meddela detta till styrelsens ordförande (jan@brfhavsfrun.org), som sätter upp vederbörande på en kölista. Notera att p-platserna inte per automatik följer med lägenheterna vid försäljning.

Den som har tilldelats p-plats i källaren kan disponera en fjärrkontroll för öppnande av garageporten. Den rekvideras från styrelsen för en avgift på 1 000 kronor av vilka 400 kronor är en deposition, som betalas tillbaka vid återlämnandet av fjärrkontrollen. Garageporten kan även öppnas med husnyckeln både från utsidan och inifrån källaren vid uppfarten.

Av och till kan det inträffa fel med garageporten så att den inte går att öppna med nyckel eller fjärrkontroll. Den vanligaste anledningen är att någon tryckt på Nödstoppsknappen och sedan inte "resetat" denna. Garageporten går att öppna manuellt med den kedjan som hänger till höger om porten. Notera att man måste hålla kedjeslingan i ett ganska hårt tryck för att den ska gripa i kuggarna över porten. NB: Dra inte i själva porten, då detta lätt leder till att wiren hoppar av och mekanismen skadas.

Bostadsrättsföreningarna i Dockan har under 2010 gemensamt ingått avtal om p-kontroll med Europark, efter att vi en tid haft problem med bilar, som tar upp platser utan att ha giltigt p-tillstånd. Vid parkering på en av föreningens platser måste man sålunda se till att p-tillstånd finns på synlig plats i bilens vindruta, annars kan man bli ålagd att betala kontrollavgift.

Efter flera incidenter med objudna gäster i garaget monterades 2011 videoövervakning vid nedfarten, något som verkar ha haft viss effekt.

De allmänna p-platserna längs med Dockpromenaden är avgiftsbelagda dygnet runt. När Dockan Exploatering AB (DEAB) överlåter marken till Malmö stad avser bostadsrättsföreningarna att gemensamt begära en ändring på detta så att platserna blir avgiftsbefriade efter klockan 18.

### **Dörrar och fönster**

Dörrlåsen bör smörjas med vit vaselin då och då för att säkerställa att låset inte kärvar. Vanlig låsolja är att rekommendera. Om man tappat bort sin husnyckel går det att få en ny, men det krävs då av säkerhetsskäl att man hänvänder sig till styrelsens ordförande ([jan@brfhavsfrun.org](mailto:jan@brfhavsfrun.org)) för att få en rekvisition, och tar med denna till Lås-Aktuellt AB på Sallerupsvägen 11A för att få en ny nyckel tillverkad.

Även upphängningen av fönstren måste smörjas med vit vaselin åtminstone en gång om året, annars finns risk för att mekanismen kärvar eller förstörs. Föreningen bekostade under 2012 smörjning av samtliga fönster för att säkerställa att detta blev gjort – men i princip är detta inre underhåll av lägenheterna och är därmed medlemmarnas eget ansvar.

### **Cykelförråd**

Föreningen har tre cykelställ utomhus på gården, en cykelkällare i gatuplan med ingång bredvid garagedfarten och flera rum för cykelparkering i garageplanet. Man får av brandskyddsskäl inte parkera sin cykel i farstun eller i gångarna utanför källarkontoren. Av hänsyn till framkomligheten får man inte heller parkera sin cykel på gångarna ute i trädgården.

### **Källarförråd**

Till varje lägenhet hör det ett källarförråd. Husnyckeln passar även till källarförrådet. Man får av brandskyddsskäl inte ställa något i gångarna utanför förråden. Styrelsen genomförde 2012 en höjning av taket i förråd för medlemmar som önskade detta och byggde till ett antal extra förråd som intresserade medlemmar kan hyra. Hyreskontrakten för extraförråden är personliga och följer inte lägenheten. I nuläget är alla extraförråd uthyrda.

### **Soprummet**

Föreningens soprum har kärl för sortering av glas, plast, metall, papper, kartong och hushållsavfall, mindre hemelektronikprylar samt batterier och glödlampor. Det är viktigt att man är noga med källsorteringen och kollar beskrivningen som finns vid sokärnen om vilka sopor som skal slängas i vilka kärl. Det finns även ett notat om sopsortering på föreningens hemsida.

Grovsopor, såsom möbler, större hemelektronik, julgranar etc. får absolut inte ställas i soprummet utan måste forslas till återvinningsstation av medlemmarna själva. Här visar tyvärr inte alla medlemmar samma grad av solidaritet och styrelsen har vid flera tillfällen fått hyra släp och röja soprummet på de mest osannolika grovsopor som dumpats där.

Visa även lite solidaritet med dina grannar och utnyttja kärlets kapacitet bättre genom att vika ihop förpackningar och kartonger.

### **Städning**

Föreningen har anlitat en städfirma som gör rent i trapphus och andra gemensamma utrymmen varje vecka. Vissa lokaler som soprum och källare städas med längre intervall mellan varje tillfälle. För att underlätta städning och även av hänsyn till gällande brandföreskrifter får man inte lägga entrémattor utanför sin ytterdörr eller ställa krukväxter, barnvagnar, soppsåsar o.dyl. i farstun.

### **Balkongerna**

Utsikten mot marinan och havet är något av behållningen med att bo i Dockan och många utnyttjar sin balkong maximalt under sommarhalvåret. Det går bra att lägga trädäck eller klinker på sin balkong för de lägenheter som ännu inte har detta.

Det går även bra att grilla på balkongen, men enbart med el- eller gasolgrill. Kolgrill är inte tillåtet. Enligt gällande brandföreskrifter får gasolbehållare, som används på en inglasad balkong i flerbostadshus, vara på max 30 l (Typ P11). Om behållaren ska förvaras på inglasad balkong (se nedan) eller inomhus får den vara på max 5 l, med normalt max två sådana per lägenhet. Observera även att gasolbehållare inte får förvaras i källarförråd. (Ytterligare information om brandreglerna kan hämtas över internet <https://www.msb.se/sv/Produkter--tjanster/Publikationer/Publikationer-fran-MSB/Gasol-for-hem-och-fritid/>)

Av hänsyn till de som bor på våningsplanen under bör man givetvis inte skaka mattor från balkongen eller sopa damm ut över kanten.

Styrelsen genomförde under 2010 ett projekt med inglasning av en del av fastighetens balkonger. Eftermontering är tekniskt möjligt, men kommer att bli avsevärt dyrare. Eftermonterad inglasning måste ha samma utförande som de övriga inglasningarna. Ta kontakt med styrelsen om du funderar på att göra en sådan inglasning. Notera att inglasning av de balkonger som vätter in mot gården inte tillåts av Malmö Stad.

### **Trädgården / gård**

Styrelsen har haft en dialog med JM om nyplantering av växter i trädgården eftersom den inte riktigt blivit som man hade hoppats. Trädgården får inte utnyttjas för rastning av husdjur.

Gården är lite av en resonanslåda, så tänk på att anpassa ljudvolymen lite med tanke på grannarna när balkongen utnyttjas under sena sommarkvällar.

### **Uthyrningslägenhet**

Fastigheten har en liten uthyrningslägenhet belägen på 1:a våning i Krankajen 40. Denna är inredd med bäddsoffa, bord, tv, mikrovågsugn, kaffekokare, porslin och bestick och kan disponeras av medlemmar som har (1-2) övernattningsgäster. Sänglinne, handdukar och hygienartiklar medtages. Naturligtvis måste man städa lägenheten före återlämnande.

F.n. får man hyra lägenheten max tre nätter i rad. Kostnaden är 200 kr/natt och betalning sker vid bokning, som görs på mailadress [bokning@havsvfrun.org](mailto:bokning@havsvfrun.org).

För mer information läs på föreningens hemsida <http://www.brhfhavsvfrun.org> eller kontakta styrelseledamot Evabritt Borgqvist [evabritt@brhfhavsvfrun.org](mailto:evabritt@brhfhavsvfrun.org)

## ALLMÄNT OM DOCKAN

### Kranplatsen

Under 2008/2009 färdigställde Malmö stad Kranplatsen norr om fastigheten med bänkar, plantering och belysning, samt ett antal p-platser (av vilka sex disponeras av Brf Havsfrun). Ursprungliga tankar på att bygga en utställningslokal eller liknande förverkligades inte, vilket vi ska vara glada för. I stället har vi och alla besökande fått lite efterlängtat grönska och en vacker plats att njuta av solnedgången.



Kranplatsen mars 2008...



... och juni 2009

### Båtplats

Marinans båtplatser administreras av Dockan Exploatering AB. Ansökan om båtplats kan göras på denna webbsida [http://www.dockan.se/?page=anmalan\\_batplats](http://www.dockan.se/?page=anmalan_batplats) . Årsavgifterna för de kvarvarande lediga båtplatserna på Dockans östra sida är mellan 6 500 och 14 700 kronor.

### Restauranger

Utbudet av caféer och restauranger i Dockan ökar ständigt. I nuläget finns följande att välja på:

På Dockplatsen:

- Doc Italiano <http://www.docitaliano.se/>
- Doc Piazza <http://malmo.kyparn.se/doc-piazza>
- Stereo <http://www.stereomalmo.se/>
- Zen Thai <http://zenthai.se/>
- Restaurang P2 <http://www.restaurangp2.se/>

Längs med Krankajen:

- Restaurang Glasklart (events) <http://www.glasklart.eu/>
- Glasklart Lime Sallad & Bar <http://glasklart.eu/lunch/>
- Krankajen 22 <http://krankajen22.se/>
- Café Lighthouse <http://www.lighthousecafe.se/>
- Årstiderna By The Sea (i Mercedes-huset) <http://www.arstidernabythesea.se/>

På Isbergs gata:

- Bruchetta <http://www.bruchetta.se/>
- Time <http://www.timebutikerna.se/varabutiker/Sidor/default.aspx>
- Ingelsta Kalkon [http://www.ingelstakalkon.se/?page\\_id=698](http://www.ingelstakalkon.se/?page_id=698)
- Café La Marina <http://www.cafelamarina.se/index.html>
- Bryggans bageri & café <http://www.bryggansbageri.se/>



### **Dockan-området**

Kockums Mekaniska Verkstad AB flyttade under början av 1900-talet sin verksamhet från det som i dag är Davidshall till Dockan-området. Verksamheten expanderade kraftigt under flera perioder, men varvskrisen på 70-talet inledde en långvarig nedgång med avveckling och sammanslagningar. Kockums ingår i dag i ThyssenKrupp Marine systems och verksamheten i Malmö är koncentrerad på ubåtsproduktion.

Marken där bl.a. Dockan är beläget skapades genom utfyllnader i Öresund mellan 1945 och 1973. Själva torrdockan som är 75 meter bred och 405 meter lång togs i bruk i 1968. Här byggdes ungefär 75 fartyg på ända upp till 350 000 ton och här fanns under perioden 1973-2002 även det som då var världens största bockkran med en lyftkapacitet på 1500 ton.

Sista gången torrdockan användes var under slutet på 90-talet när kassunerna till Öresundsbron göts här. Kockumskranens sista jobb var att 1997 lyfta kassunerna upp på pråmarna med vilka de transporterades ut till brobygget. Kranen såldes sedan till Hyundai Heavy Industries i Syd-Korea för 1 USD och forslades till deras varv i Pusan 2002.

Det första kontorshuset, Sigma-huset, byggdes i Dockan-området 1998 medan det första bostadshuset Brf Fyren började byggas 2003. I dag arbetar det flera människor (ca 10 tusen) i Dockan/Västra Hamnen än när Kockums var som störst. År 2010 bodde 943 människor i 547 lägenheter i Dockan-området. Enligt en undersökning gjord 2008 är det en överrepresentation av människor i åldersgruppen 45-64 år i området. Dessa utgjorde 47% av invånarna i Dockan-området, mot 20% för Malmö centrum.

Närmaste busshållplats är på Stora Varvsgatan vid Telia-huset, där busslinje 3 (Ringlinjen Värnhem-Erikslust-Värnhem) och linje 8 (Kastanjegården – Västra Hamnen) passerar.

All trafik från Dockan måste ut på Stora Varvsgatan, som kan ha hård trafikbelastning under rusningstid (trafiktoppen ligger mellan 8 och 9).



Vy från Malmö C mot Dockan – tidigt 1900-tal



Kockumsvarvet runt mitten av 80-talet med Dockbädd 5 (där Dockan ligger i dag) till vänster i bild. Området i höger bildkant där tankfartyget ligger är numera ifyllt och en del av Västra Hamnen.



Kockumskranen demonteras 2002



...och får ett nytt hem i Ulsan i Syd-Korea



## Byggplaner

Väster om Dockplatsen flyttade Region Skåne med 500 arbetsplatser in i en nybyggd kontorsfastighet september 2010. Senast uppförda bostadshus i Dockan är Brf Bryggan som ligger utmed Dockans västra sida och blev klart i år (2013).

JM har börjat bygga nästa fastighet med bostadsrättslägenheter, Brf Högmasten, som beräknas vara klar under 1:a halvåret 2015. BRF Högmasten kommer att inkludera ett höghus på 12 våningar som kommer att bli 37.5 meter högt. Marknadssituationen kommer givetvis att vara avgörande för hur snabbt resterande utbyggnad sker.

Ett hotellbygge mellan Stadsarkivet och Sigma-huset godkändes under 2012 i stadsfullmäktige på trots av protester från bl.a. de boende på Dockplatsen. Enligt Wihlborg är planen att påbörja bygget vid årsskiftet 2013-2014. Om så sker skulle hotellet kunna stå klart vid årsskiftet 2015-2016. Det kommer att få 23 våningar och 300 rum och bli 85 meter högt.



I området Varvsstaden på andra sidan stora Varvsgatan planeras en utbyggnad under en 20-årsperiod med totalt 1500 nya bostäder och 5000 arbetsplatser. SVT har redan flyttat in i Kockums gamla industribyggnad där, och fick under sommaren 2012 ett flertal företag inom mediebranschen som grannar i det internationellt klingande Media Evolution City.

Än så länge finns inga detaljplaner för området norr om PEAB:s bygg på Dockans västra sida.

I nuläget finns det ungefär 3 000 bostäder i Dockan/Västra Hamnen, medan Malmö stad planerar för ytterligare 7 000 bostäder, se illustrationen på nästa sida.

I norra hamnen togs Malmö stads nya fraktterminal i bruk under sommaren 2011. Det innebar mindre trafik av tunga fraktfartyg precis förbi husväggen, och troligen att vi som bor här utsätts för något mindre luftföroreningar.

Länkar till ytterligare information:

Brf Havsfrun: <http://www.brfhavsfrun.org>

Bizzbook: <http://www.bizzbook.com/hamnen/index.html>

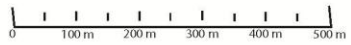
Dockan Exploatering: <http://dockan.se/>

Varvshistoria: <http://www.varvshistoria.se/>

JM : <http://www.jm.se/>

Malmö stad – Västra hamnen: <http://www.malmo.se/vastrahamnen>

Wihlborg reklamfilm om Dockan: <http://www.youtube.com/watch?v=B4htjGCRBvI>



**VÄSTRA HAMNEN**  
**Antal lägenheter/delområde**  
 Stadsbyggnadskontoret juni 2011

