



LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

www.drlindh.se

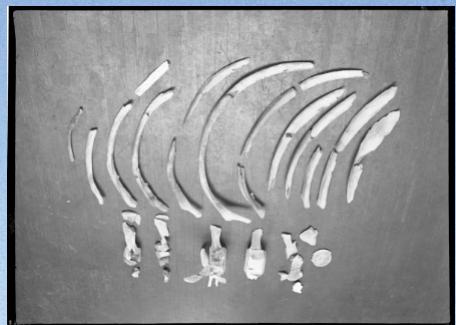
NR 1
2023
23 04 22

Redaktion: Bo Jansson, Per-Åke Jansson • Ansvarig utgivare: Markus Berglund

Ordföranden har ordet
sid 2

Ekonomikrönika
sid 3

Rapport från husrådsmötet
sid 10



Allt om guldhedsvallen
sid 4

ORDFÖRANDE HAR ORDET



Markus Berglund

Hela samhället står inför en stor ekonomisk utmaning i år, med hög inflation och stigande låneräntor. Detta drabbar givetvis föreningens ekonomi på samma sätt som allas privata ekonomi. Styrelsen valde när budgeten beslutades att inte höja avgifterna, då föreningens goda ekonomi tillsammans med både elstöd samt sänkta bredbandskostnader (mer om elstödet på annan plats i tidningen) gjorde att budgeten gick i balans – om än med liten marginal. Då räntorna väntas stiga mer än vad som späddes i höstas går det inte att utesluta att styrelsen beslutar om någon höjning mitt i verksamhetsåret – utvecklingen följs givetvis noga av styrelsen vid varje styrelsemöte.

Styrelsen jobbar med att minska våra kostnader, och några saker har ni kanske lagt märke till. Tvättmaskinerna är nu inkopplade på både varm- och kallvatten, detta då det är mer effektivt att värma vatten med fjärrvärme istället för el, det gör dessutom att tvättmaskinerna tvättar något snabbare.

Belysningen i garaget är numera helt släckt när ingen är där, sensorer i dörrar och portar tänder belysningen i 10 minuter, ytterligare tid läggs till om man trycker på någon av ljusknapparna.

Styrelsen undersöker även möjligheten att styra värme och ventilation mer effektivt i husen. Fjärrvärmekostnaderna är en stor andel av föreningens utgifter.

Trots dessa ansträngningar kommer föreningen med högsta sannolikhet behöva höja avgifterna nästa år – många avtal räknas upp automatiskt, och med dagens höga inflation kommer det drabba föreningens kostnader fullt ut nästa år.

Föreningen fortsätter dock utan förändring med planerat underhåll. Det tjänar vi långsiktigt på. Arbete med byte av passersystem och porttelefoni fortgår, uppgradering av vår utedel fördigställs nu i vår, takpappen på våra hus skall bytas, projektering av solceller på våra tak fortsätter (resultatet blir en proposition till stämman i maj) m.m.

Det är med andra ord fortsatt många projekt som pågår i vår förening!

Ekonomikröniko våren 2023

Vi är alla medvetna om den dåliga ekonomin – det gäller för enskilda hushåll men också landet i stort. Det går inte att undgå vad som händer i vår omvärld, rekordhöga matpriser och kraftigt stigande räntor. Den bekymmersamma ekonomin drabbar även vår bostadsrättsförening; genom ökade driftskostnader och ökade räntekostnader.

Men trots den försämrade ekonomiska situationen valde styrelsen att lämna månadsavgiften oförändrad i budgeten för 2023. Vi valde dock att höja en del avgifter, bland annat för gymmet och lokalhyran för extraförråd. Dessutom innebär övergången från Telenor till Sappa som bredbandsleverantör en betydande besparing för föreningen. Att de i sammanhanget måttliga besparingarna räckte till för att få till en budget i balans beror på att föreningens ekonomi i grunden är god.

De försämrade ekonomiska utsikterna framöver påverkar dock föreningens ekonomi. Det gäller särskilt de ökande räntekostnaderna som genom att inflationen bitit sig fast gett en högre styrränta än vad flertalet bedömare från början hade trott. Nu räknar ”alla” med hänvisning till inflationen att Riksbanken höjer styrräntan (idag 3.00 %) med 0.50 % i sitt nästa möte i april. Många tror numera också på en ytterligare ökning med 0.50 % på mötet i juni. Föreningens räntekostnader har härigenom mer än fördubblats från september 2022 till april 2023. Idag uppgår den på årsbasis till ca 1.5 miljon.

Kassan är – och kommer i slutet av året med andra ord att vara mindre välfylld än tidigare. Men föreningen är trots allt i en förhållandevis gynnsam ekonomisk situation – och det är just det som gjort att styrelsen även i dessa dystra tider valt att lämna månadsavgiften oförändrad.

När man nuförtiden kan få ränta på sparade medel har vi passat på att få en liten avkastning på en del av våra likvida medel. Och även om det är ett blygsamt tillskott räknas ju det också.

Kent Asp

kassör



Kent Asp, kassör

Finns det fornminnen i Guldheden? Ett historiskt strövtåg - med och av Malin Ridell

Vi är några Guldhedsbor som vuxit upp på den svenska landsbygden i närheten av något märkvärdigt fornminne. Vi har i våra gamla hemtrakter sett sådant som stenåldersdösar, gånggrifter, hällkistor eller hällristningar. Ibland har vi funderat på om det finns dylika ting här i Guldheden. Bodde någon här på stenåldern?

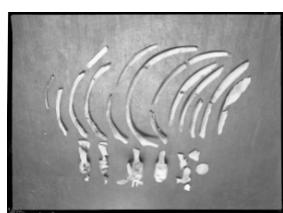
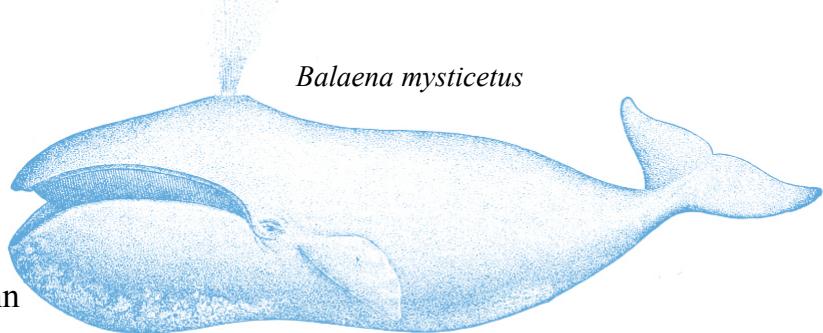
I närheten av Mossebergsskolan finns ett uteklassrum. Innan detta rum var färdigställt såg man tydligt stenar i en ring och jag var länge övertygad om att det var ett fornminne.

Så tycktes dock inte vara fallet när jag frågade sakkunskapen. Ringen av stenarna sägs möjligen ha markerat en plats som använts för brotning och boxning under slutet av 1800-talet och första delen av 1900-talet. Då fanns det också en skjutbana där Guldheds-skolan nu ligger och några jaktstugor i områdets sydöstra del. Vårt område var alltså Göteborgarnas sport och friluftsområde för 100-150 år sedan.

Häromåret fick vi reda på att det fanns ett fornminne. Parkförvaltningen satte nämligen upp skyltar med information om Guldhedsdalen. En sådan skylt står mellan Mossebergs-skolan och biblioteket vid backen ner i dalen och det finns också en vid busshållplatsen Sahlgrenska södra. Av texten framgår att det finns spår av en boplats från brons- eller järnåldern mitt i den lilla dalen. Jag har vid flera tillfällen gått runt i det område som anges utan att riktigt förstå vilka stenar det gäller. Jag letar på nätet och finner inget om detta fornminne, men ändå att det på Safjället finns en fornborg från förhistorisk tid eller möjligen tidig medeltid och att det dessutom finns hällkistor på Tolterphöjden.

Långt innan människorna kom hit fanns andra besökare. När norra Guldheden anlades på 40-talet fann en av byggarna ett egen-domligt föremål när han grävde ca 200 m sydväst om Guldheds-torget. I leran på botten av en brunn fann han ett föremål som man först trodde var en trästock. Fyndet visade sig vara resterna av en grönlandsval, *Balaena mysticetus*. Fyndplatsen ligger drygt 50 m över havsytan vilket gjorde att många som hörde talas om detta trodde att det var ett skämt. Någon sorts påhitt av glada chalmerister. Men det var inget skämt, utan valen strandade där för 11 000 år sedan eller kanske ännu tidigare.

När inlandsisen efter senaste nedisningen för cirka 15 000 år sedan smälte bort från Göteborgstrakten, låg marken ungefär 100 meter lägre än nu i förhållande till havsytan. Allteftersom isen smälte lättade trycket på jordskorpan som började röra sig uppåt och gör så fortfarande. Marken vi promenerar omkring på har en gång för mycket länge sedan varit arktisk havsbotten. Kullen där vattentornet nu ligger blev tidigt en liten holme och då var berghällarna utanför våra hus undervattensskär.



Guldhedsvalen
Göteborgs Naturhistoriska museum

Bredband/TV

Föreningen har nu bytt leverantör av fiberanslutning från Telenor till Sappa. I skrivande stund skall bytet precis ske och jag hoppas att när du har det här numret i din hand så ska alla eventuella problem som uppstod vid bytet vara åtgärdade. Är det fortsatt något bekymmer är det bäst att ringa Sappas kundtjänst (på vårt snabbnummer) 0770 – 457 347. Sappa rekommenderade även <https://hemfixarna.se/sappa/> om man mot en avgift vill få hjälp i hemmet.

Bytet av fiberleverantör drevs framförallt av prisläget – Sappa sänker våra kostnader med cirka 300,000:- per år.



Elavläsning

Föreningen håller på att byta elmätare till alla lägenheter till en variant som kan läsas av automatiskt istället för de väldigt gamla mätare som används idag som läses av manuellt en gång per år.

Dock drabbades beställningen av den globala komponentbristen och mätarna kom inte i tid till avläsningsmånaden, utan är planerade att levereras i maj. Detta innebär att den årliga mätningen blev födröjd, och kommer inte avräknas förrän på avin som skickas ut i april. När väl de nya mätarna är på plats kommer elen debiteras varje månad. Det kommer även vara möjligt att följa sin elförbrukning via en app för att se hur mycket el lägenheten använder per dag.

Gemensamhetslokalen

I bottenvåningen på Doktor Lindhs gata 3 har föreningen en gemensamhetslokal som du som medlem kan hyra för fester eller andra tillställningar, när den egna lägenheten inte räcker till.

Till lokalens hör ett mindre kök med mikrovågsugn, kylskåp, kokplatta, kaffebryggare och en restaurangdiskmaskin, som diskar på 2 minuter. Det finns också tallrikar, koppar, bestick och glas för omkring 50 personer.

Det kostar 200 kr att hyra lokalens dagtid + kvällstid.

Mera information finns på

www.drlindh.se/
for_medlemmar/gemensamhetslokal



Energieffektivisering

Styrelsen jobbar aktivt med att sänka våra energikostnader (fjärrvärme och el). Detta har lett till några förändringar som redan är genomförda, samt några som är på gång.

Som vi nämnt tidigare byter vi nu ut torktumlare när de går sönder mot betydligt mer energieffektiva värmepumpstumlare. Dessa är något längsammare, men alltså mer energisnåla. Vi har även kopplat in varmvatten på tvättmaskinerna för att nyttja billigare fjärrvärme istället för el.



Belysningen i garaget är nu styrd på närvaro mer effektivt än innan – det blir nu helt släckt när ingen är där. Vi kommer även titta på att byta resterande belysning till LED vartefter de är uttjänta.

Ventilationen står för en rätt stor del av värmeförlusten i huset, och denna kan styras på ett smartare sätt. Nu går ventilationen i ett ”värsta-fallsläge” konstant för att uppfylla ventilationsvillkor från OVK. Men med bättre mätning och styrning kan man sänka ventilationen något när få personer är hemma, samt de allra kallaste dagarna. Detta skall givetvis inte göras på bekostnad av vår inomhusmiljö. Styrelsen tittar på olika möjligheter till mätning och styrning. Samma system styr även fjärrvärmen på ett smartare sätt för att fördela energi mellan husen samt mellan varmvatten och elementvärme.

Säkerhet

Brandskyddet i våra hus fungerar utmärkt. Brandvarnarna är digitalt sammankopplade och vi får varje vecka en statusrapport. Allt fungerar som det ska och vid eventuell brand ringer larmklockorna på varje vånings-plan och styrelsen får också ett meddelande i mobiltelefonen.

I januari i år kontrollerades alla brandsläckare. Våra hjärtstartare kontrolleras löpande.

Nyligen ersattes kroppselektroden på hjärtstartaren i hus 4 med en ny. Både elektrod och batteri har ett båst före-datum.

Låssystem



Bytet till iLoq är nu slutfört, och några medlemmar har valt att byta lås till samma system. Snart är det tänkt att iLoq-nycklarna även skall fungera i taggläsarna (när dessa byts ut under året.) Därmed kan det vara klokt att hämta ut sina iLoq-nycklar för de som ännu inte gjort det. Det finns ett antal kvar.

Man kan få nyckeln i sin brevlåda om man loggar in på nabo.se med BankID och skickar ett ärende till styrelsen om att man vill få sina nycklar.

Vill man beställa extranycklar går det till på samma sätt – men extranycklar måste hämtas hos låssmeden då föreningen, på grund av säkerhetsskäl, inte kan skapa lägenhetsnycklar själva.

De nycklar som inte hämtats senast den 30 juni kommer att vara förbrukade, och vill man ha nycklar efter det datumet får de bekostas av medlemmen.

Renovering av kalkstensgolv i entréer

Entrégolven i hus 1, 4 och 6 kommer nu att renoveras på liknande sätt som den renovering som utfördes i hus 3 år 2021.

Metoden är avverkningsslipning för att få bort det mesta av söndervittrade ytor, lagning av större håligheter, diamantslipning till polerad yta, våtkristallisering samt impregnering med Stentvål.

Arbetet kommer att utföras av företaget Ajour Trading under perioden juni-augusti.

Styrelsen har också träffat avtal med Ajour Trading att utföra periodisk underhållsslipning, kristallisering och impregnering med stentvål 1 gång/år



Fönstersmörjning

För att våra fönster ska fungera utan problem behöver de smörjas regelbundet, gärna en gång om året. Det är vårt ansvar som medlemmar att ombesörja detta. På webbsidan www.drlindh.se/for_medlemmar/fönster finns en länk till fönsterleverantörens handbok för underhåll. Där finns utförliga instruktioner för hur man går till väga. Föreningen har införskaffat smörjmedel som förvaras av husråden.

Många medlemmar anlitar firman **Glasklart** för fönsterputs. Harald Francén på Glasklart erbjuder även hjälp med smörjning i samband med putsning för en ringa merkostnad. Vill man att han skall smörja fönstren, måste man beställa det samtidigt med fönstertvännen, annars hinner han inte med det. Glöm inte att hämta korgen med smörjmedel när det ska smörjas. Fönsterputs och -smörjning beställs hos **Glasklart, 0736-990330**.

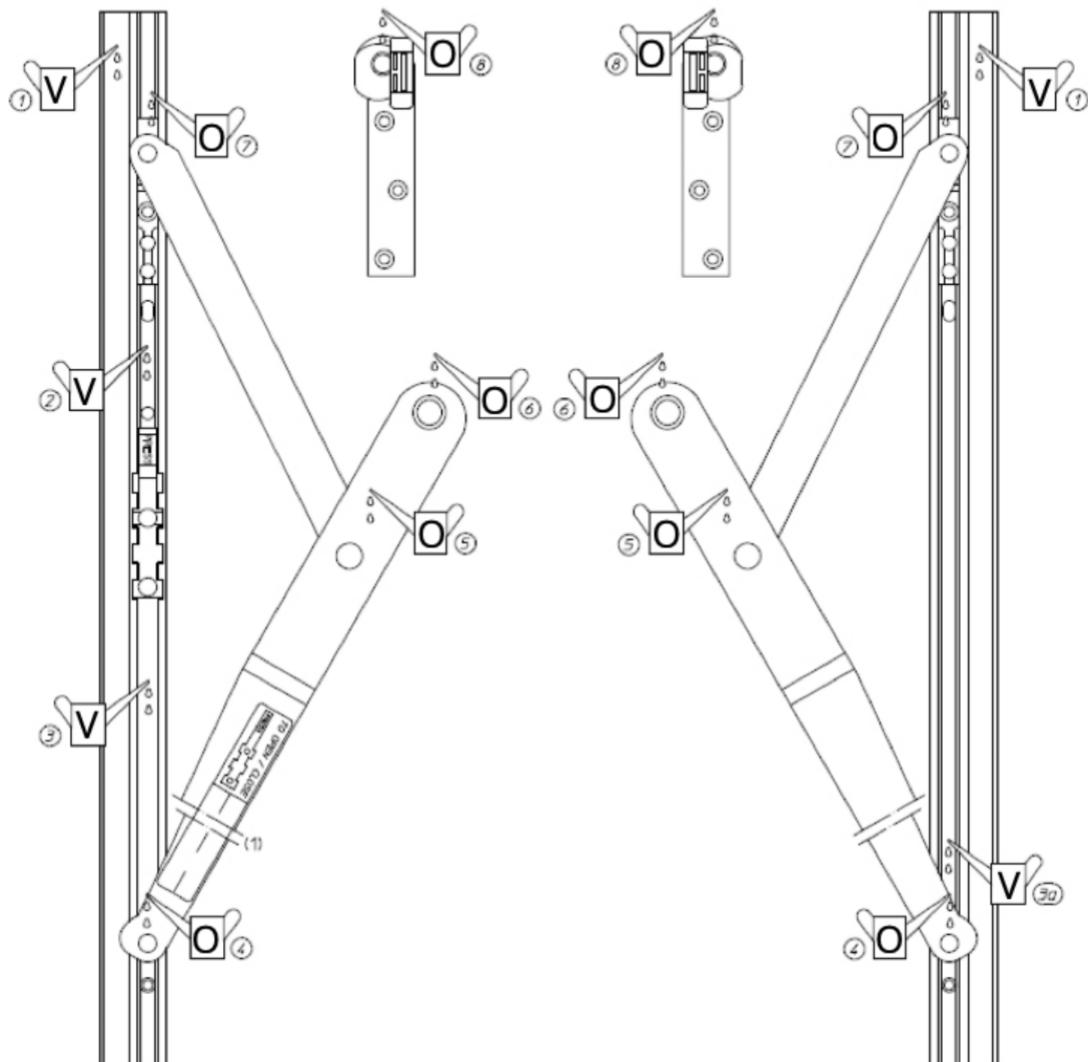
Om man missköter smörjningen kan det gå riktigt illa. Det har hänt att fönster ramlat ut, eller att dramatiska räddningsaktioner har fått utföras.

Smörjschema

V = Vaselin

O = Olja

Beslag, spanjoletter låshus, ändkolvar och gångjärn skall smörjas 1ggr/år med smörjolja. Glidskenor smörjes med vaselin 1 gång/år. Se smörjschema. Utförs ej detta så gäller ej våra garantier.



Vi välkomnar alla nya medlemmar

Hus 6

- ▶ Sandra Bolin har sålt sin etta till fam Björkman. Kornelia flyttade in december 2022.
- ▶ Lars och Inger Victorin har sålt sin femma till fam Hansson/Risberg. De flyttade in februari 2023.
- ▶ Fredrik Nisslert har sålt sin etta till familjen Strandlund. Nike kommer att flytta in juni 2023.



Föreningsstämma 2023

Årets föreningsstämma är planerad till den 22 maj. Kallelse kommer att anslås i trapphusen när det närmar sig. Årsredovisning och en proposition kommer finnas tillgängliga på vår hemsida – de som vill ha papperskopia kan i sedvanlig ordning kontakta styrelsen via epost eller telefon så lämnas det i er brevlåda.



Inga motioner har inkommit, däremot kommer resultatet av förra årets stora engagemang om solceller som en proposition. Mer information kommer när kallelsen kommer.



I dagsläget finns det en ledig laddplats för elbilar och det finns tre lediga p-platser.

Det är mycket bra ordning i garageplanen!



I energisparsyfte har tiden då lamporna i garagen lyser minskats

Stig-Olof Eriksson
Parkeringsansvarig

Elstöd

Då föreningen har ett gemensamt abonnemang för elen tillfaller elstödet föreningen. Någon utbetalning, eller besked om hur och när den skall ske till föreningen, har ännu inte kommit.

Elstödet är av betydande storlek, cirka 350,000:- och påverkar alltså vår gemensamma ekonomi i föreningen stort. Jämförelsevis har styrelsen budgeterat för en ökning av räntekostnaderna med 700,000:- för år 2023, och elstödet täcker alltså halva den ökningen.

Elstödet och de minskade kostnaderna för bredbandet i och med bytet till Sappa är starkt bidragande till att föreningen ännu inte behövt höja avgifterna.

Föreningens elpris (totalt cirka 1,50 kr per kWh) är bundet fram till sista juli. Vilket pris som kommer gälla med ett nytt avtal vet vi inte än, men vi får räkna med en höjning.

Ny takbeläggning

Enligt föreningens underhållsplan skulle ny takbeläggning genomföras tidigast år 2027. Med hänsyn till planer på att eventuellt installera solpaneler på taken har styrelsen beslutat att arbetet med ny takbeläggning ska tidigareläggas till i år.

Avtal för detta arbete har upprättats med Engman Tak AB. I avtalet finns också en option att utföra erforderliga infästningar för solpaneler.

Arbetet beräknas starta i slutet av april och pågå några månader.



Ett litet, välutrustat och omtyckt gym

Det verkar som vårt gym är omtyckt, det är i varje fall det jag oftast brukar få höra. Utvidgningen 2020 har inte bara inneburit att vi fått mer plats. Utrustningen har också på så sätt kommit mer till sin rätt. Före utvidgningen var gymmet också välutrustat, om än trångt.

Under pandemin fick vårt gym liksom allt annat i samhället anpassa sig till de restriktioner som pandemin fört med sig – som mest fick fem personer samtidigt vistas i lokalen. Nu gäller visserligen inte restriktionerna längre, men det hindrar ju inte att man ändå försöker hålla avstånd.

Fler än hälften av föreningens medlemmar (över 120 stycken) är med i gymmet mot en avgift på 25 kr per månad. Det är lätt att anmäla sitt intresse för att använda gymmet. Använd e-postadressen kentasp37@gmail.com så kommer (1) koden till gymdörren att läggas in på din nyckelbricka och (2) 25 kr påföras din månadsavgift. Gymmet kan användas alla dagar mellan kl 8.00 och 22.00.

Kent Asp
Kassör, Styrelsens gymansvarig



Passersystem och porttelefoni

Projekteringen börjar äntligen bli klar, och ett par offerter är intagna för att starta uppgraderingen av passersystemet. Först ut blir Hus 4, där alla passager som nu fungerar med tagg kommer att moderniseras. Den befintliga bokningstavlan kommer även bytas ut till en digital bokningstavla.

Detta innebär en del förändringar. Till exempel kommer man inte kunna komma in i tvättstugan om man inte har bokat en tid. Vi kommer ställa in systemet så att man har tillgång en liten stund efter sin bokning så att man inte behöver hänga på låset.

Den digitala bokningstavlan loggar man in på med sin tagg, och den skall vara tydlig och lättanvänd. Information om hur den används kommer att anslås.

Längre fram när alla hus fått bokningstavlor kommer det även vara möjligt att boka gästlägenhet och gemensamhetslokal med hjälp av bokningstavlan.

Porttelefonin kommer även den att bytas ut, och styrelsen utvärderar för tillfället ett system med kamera i entrén och svarsapparater i lägenheterna. Det aktuella systemet kan även kopplas till vanlig telefon eller mobiltelefon för bara ljud. Alternativt en app för video även i mobiltelefon. Det återstår dock en del frågetecken, både angående det tekniska, men även finansiering.



Utemiljön

Det börjar närlägga sig att utvecklingen av vår utemiljö är slutförd. I skrivande stund slutförs ytterligare plantering av växter samt grässådd.

Vi vill tacka ”utegruppen”, Anna Berglund, Birgit Strömberg, Gunilla Göthfelt, Kent Asp, Kerstin Eurenius och Marianne Stakeberg för ert engagemang.

Mindre justeringar och tillägg i entreprenaden har gjorts efter informationen i senaste Lindhbladet.

- Beläggning med smågatsten utanför hus 4 tas bort helt.
- Justering av trappa upp till garaget.
- Påkörda pollare har riktats upp.
- Staket vid vändplan utanför hus 3 har tagits bort och ersatts med rad av stenblock.

Christer Norén och Christina Axelson



Husrådsmöte 15 mars

För några veckor sedan träffades representanter för husråden med några styrelseledamöter. Här gavs tillfälle för husråden att komma med synpunkter och ställa frågor. Bland de frågor som togs upp var:

- Svår lästa namnskyltar vid entréerna: Här utlovade styrelsen förbättrad belysning.
- Rengöring av sopkärl: Här letar styrelsen ny leverantör, sedan Renova slutat erbjuda tjänsten.
- Information om skyddsrum: Styrelsen hänvisade till utförlig information på webben. Någon speciell genomgång är ändå inte planerad.
- Snörässskydd/istappar: Frågan är förhoppningsvis inte så aktuell när detta läses, men styrelsen skall be fastighetsskötaren se över de värmeslingor, som är monterade utmed takens kanter.
- Cykelrummen: Husråden sköter här utrensning av cyklar som ingen tycks rå om eller använda. Det är tillåtet att avlägsna cyklar om ingen ägare gett sig till kärra inom 3 månader. I hus 1 finns ett flertal småförråd utan innehavare, som skulle kunna rivas för att öka utrymmet för cyklar.
- Takdropp: Alla hängrärror kommer att bytas i samband med den kommande takomläggningen. Att komma åt strilande regnvatten från balkongerna lär ändå vara värre.

Styrelsen fick också möjlighet att informera om pågående och kommande projekt (upprustningen av utemiljön, byte av bredbandsleverantör, takomläggning, energieffektivisering, byte av låssystem, passersystem och porttelefon samt en hel del annat). Om dessa kan du läsa på annan plats i detta Lindhblad.

Styrelsen och husråden planerade dessutom vårens städdag, som troligtvis just har genomförts när du får denna skrift i din hand.

Mera utförliga minnesanteckningar från mötet finns anslagna i entréerna i samtliga hus.

Gästlägenheten

Du vet väl att föreningen har en lägenhet, som du som medlem kan hyra när du får tillfälliga gäster, men har ont om plats för dem i din egen lägenhet? Hyran är 200 kr/natt (250 kr på helger).

Gästlägenheten, som ligger i entréplanet i hus 3, är enkelt inredd. Där finns två sängar, toalett och dusch, men inga matlagningsmöjligheter. Den boende får själv ta med lakan och handdukar. Inte heller städning ingår i hyran.

Du bokar den genom att kontakta någon av föreningens bokningsansvariga:

Per-Åke Jansson perake.jansson49@icloud.com
Ulrika Hillberg Enander enanderulrika@gmail.com

Mera information hittar du på https://www.drlindh.se/for_medlemmar/gastlagenheten.



PARKERINGSTILLSTÅND



Parkeringsstillstånd

Hittar du
i papperstidningen

CONTROLLA



Parkeringsstillstånd

Hittar du
i papperstidningen

CONTROLLA