



LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

www.drindh.se

Red. Bo Jansson • lindhbladet@hotmail.com

Nr 1 - april 2016

Ordföranden har ordet

sid 2

Ekonomikrönika

sid 3

Balkong- projektet

sid 6

Fiber-TV

sid 7

Mötet mellan husråd & styrelse

sid 8

Fotografer i detta nummer:
Christer Norén, Marianne Stakeberg

Ett helt obekymrat rådjur vid gångvägen, Mossebergsskolan.
Foto: Bo Jansson med efterföljande bearbetning i Photoshop.



ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Våren är på intåg.

I föreningen inleddes det med den traditionella vårsalongen, där många medlemmar visade upp sina fina alster och som nu följs av den kommande vårstädningen. För den som har möjlighet och tid att vara med på denna, är det som vanligt ett utmärkt tillfälle att lära känna sina grannar inte minst vid den efterföljande samvaron i föreningslokalen, där föreningen bjuder på mat.

Med den annalkande våren börjar vi också se slutet på balkongprojektet, endast hus 1 återstår. Vår entreprenör PSAB håller tidplanen så fram till sommaren skall arbetena vara avslutade. Det har förstås varit lite bökigt med ställningar, störande buller och transporter, men jag tror att de flesta är nöjda med att ha fått nya större balkonger och en ansiktslyftning av fasaderna.

Vår fastighetsskötare kan därför snart börja med att återställa och förbättra utemiljön. Rensning av sly mm har redan påbörjats. En del arbeten får dock avvakta tills vi har bytt ut fjärrvärmekulverten som går mellan husen. Detta kommer att ske med början i augusti och beräknas ta 1,5 månad.



Som alla har märkt har vi nu utökat möjligheten till fastighetsnära insamling av våra sopor och vårt avfall. Entreprenören Hans Andersson Recycling AB genomför nu en inledande provperiod för att utvärdera erforderliga volymer för olika fraktioner. De reaktioner som hittills kommit är övervägande positiva.

Problemen vid byte från Tele 2 till Bredbandsbolaget som operatör för bredband, telefoni och TV har börjat klinga av. Vi diskuterar nu en uppgradering till fiber-TV och ökad kapacitet på bredbandet. Om vi får en bra lösning på detta är jag övertygad om att det ger ökad boendenyttan och på sikt är nödvändigt för att kunna möta behovet av ändrade vanor för TV-tittande och användning av datorer. Styrelsen har under året också arbetat med att utveckla digitala rutiner för arkivering och administration.

Som vi nämnt tidigare har Styrelsen låtit SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB, göra en bedömning av föreningen och förvaltningen. Vi har nu fått stämpeln "SBC Godkänd", en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, mer effektiv förvaltning samt ökad boendenyttan. Vi är förstås stolta över detta och tror också att det kan ha ett värde i våra kontakter med externa intressenter t ex mäklare, banker och köpare.

Ekonomikrönika

april 2016

Föreningens ekonomi april 2016.

Föreningens lån Mkr.

10 379 ränta 1,67 % fram t.o.m. 17-12-20

13 972 ränta 1,69 % fram t.o.m. 17-11-24

3 640 ränta 1,69 % fram t.o.m. 17-11-24

5 000 ränta 1,60 % fram t.o.m. 18-06-20

4 817 ränta 1,41 % fram t.o.m. 19-01-25

37 808 Mkr totalt.

Vi har hittills lyft 10 Mkr till balkongrenoveringen och planerar att lyfta 5 Mkr till. Detta ser ut att täcka kostnaden för balkongrenoveringen tillsammans med de likvida medel som föreningen har. I dagsläget 1,6 Mkr

Höjning av årsavgiften.

Styrelsen har med hjälp av vår ekonomiska förvaltare Revisorsringen tittat på hur föreningens ekonomi kommer att utvecklas de närmaste fem åren. I samband med detta har vi också sett över vår underhållsplan som underlag för erforderliga avsättningar till underhållsfonden.

Vi vet också att från år 2020 kommer det ske en kraftig höjning av den tomträttsavgäld vi nu betalar till Göteborgs kommun. Detta beror på att marktaxeringsvärdet höjts för våra fastigheter.

Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att årsavgiften för år 2017 skall höjas med 5%. Detta kommer troligen att följas av höjningar även de kommande åren. Storleken på dessa höjningar kommer att vara beroende av den verkliga höjningen av tomträttsavgälden samt utveckling av andra kostnader.

Anledningen till att vi höjer avgiften redan nu är att vi under de närmaste åren kan öka avsättning till underhållsfonden och amortera på våra lån medan tomträttsavgäld och räntor är låga och på så sätt hålla nere storleken på framtida avgiftshöjningar.

Brf Dr Lindh

Allmänna trivselregler

Ljudnivå

Arbeten i lägenheten som medför hög ljudnivå, t ex borring, slipning och spikande får utföras på följande tider:
Måndagar - fredagar kl. 8.00-19.00
Lördagar kl. 9.00-16.00
Söndagar och helgdagar är vilodagar

Om du någon gång till exempel arrangerar en större fest eller utför något bullrande arbete i lägenheten är det bra att informera grannarna med ett meddelande på anslagstavlan i entrén och/eller hissen. Informera gärna personligen de närmast berörda.

Utrymmen

Entré- och våningsplan är inga lekplatser eller förvaringsutrymmen för cyklar, barnvagnar etc.

Husdjur

En lugn och trygg boendemiljö är väsentlig för de boendes trygghet och trivsel i bostadsområdet. Alla boende har en skyldighet att alltid visahänsyn till sina grannar. Det är inte tillåtet att rasta hund eller ha den okopplad inom föreningens uteområde. Detta gäller för alla hundar. Trygghet och trivsel innebär också att den boende får ha husdjur om inte grannarna upplever husdjurets beteende som hotfullt eller störande.

Detta innebär t ex att s k kamphundar är förbjudna. Den boende ansvarar också för att besökande gäster uppfyller ovanstående krav.

Det gäller alltså hundar som:

har extremt stor kamplust
lätt blir retade och biter
bara med svårighet kan förmås att avbryta ett angrepp eller har en benägenhet att rikta sitt kampintresse mot människor och andra hundar.

Rökning

Tobaksrökning skall undvikas på balkonger och i anslutning till bostadshusen.

Våra trivselregler finns för allas trevnad!

Tack

*alla glada besökare
som kom till*

*Vår Salong
och gav ett generöst
bidrag till Världens Barn,
hela 500 kronor!*

Ann-Margret



Gästlägenhet

Styrelsen har beslutat att göra så att rummet i anslutning till bastun kan användas som gästlägenhet. Där finns både toa och dusch.

Vi vill starta en försöksverksamhet där man kan använda såväl bastun som gästlägenheten (dock inte samtidigt). Vi har ännu inte bestämt vilka regler och kostnader som gäller för att hyra gästlägenheten men så fort detta är klart kommer vi att presentera detta på föreningens hemsida.

Vi söker även någon som är intresserad av att hjälpa till med gästlägenheten (bokning, lämna ut nyckel samt hålla viss koll att allt fungerar) så hör gärna av dig till

Hans.Ragneskog@gmail.com

Detsamma gäller om du har något som du vill skänka till gästlägenheten t ex en tavla eller någon stol.

Ny fjärrvärmekulvert

Som vi tidigare omnämnt kommer föreningen att låta byta ut den befintliga fjärrvärmekulverten.

Den har tjänat ut efter nästan 60 år, vi har haft läckage och det finns förstås risk för att vi får fler.

Bättre isolering ger också mindre energiförluster.

Idag levererar Göteborgs Energi fjärrvärme till en huvudcentral i hus 4. Systemet med fjärrvärmekulvert och undercentraler i de olika husen ägs av föreningen. Styrelsen har låtit utvärdera alternativet att låta Göteborgs Energi ta över ägande och drift av anläggningen och kommit till slutsatsen att vi skall behålla anläggningen i föreningens ägo.

Vald entreprenör för arbetena med att byta kulverten är Mark- och Energibyggarne i Göteborg AB.

Arbetena beräknas starta i början av augusti, när balkongbyggarna är färdiga och pågå i cirka 1,5 månad.

Den nya kuverten kommer att läggas intill eller ovanför befintlig kulvert som i huvudsak ligger på östra sidan av Dr Lindhs Gata.

Vid hus 4 flyttas den från sitt nuvarande läge inne i byggnaden till nytt läge längs östra fasaden.

Befintlig kulvert kommer att vara i drift under hela tiden. I samband med inkoppling av den nya kulverten kommer avstängning av värme och varmvatten ske under cirka ett dygn.



Utemiljön

Nu när balkongrenoveringen "nästan" är över ser vi vilka växter som har överlevt den omilda behandlingen som byggnadsställningar och inklädda fasader under lång tid har inneburit. Det är förvånande att se så mycket som har klarat detta.

De vårlökar som planterades i slänten ovanför lekplatsen mot hus 1 har nu börjat spira. Håll utkik och njut av dem. **Nu kliar det i de gröna fingrarna. Här kommer det att planteras.**

Som planerat har Svensk Markservice (tidigare FTE) börjat att röja en del sly. Det var många år sedan vi gjorde det senast. Planerna är att också fälla några träd som står för nära fasaderna. Vi inväntar husrådets i respektive hus synpunkter på våra förslag, om vilka träd som kan vara aktuella. Vi har varit i kontakt med Stadsbyggnadskontoret och en trädspecialist angående borttag av träd.

Fotbollsplanen kommer också att ses över. På den behövs ett nytt ytskikt.

För övrigt så har vi planer på att se över hela utemiljön med planteringar, utemöbler, ev. grillplatser, belysning m.m. När detta blir aktuellt kommer vidare info.



ÅRSSTÄMMA

Föreningens årsstämma blir
måndag den 16 maj kl 19.00
i styrelsens lokaler, hus 3

Balkongprojektet

Balkongprojektet börjar nu närma sig färdigställande. PSAB, vår entreprenör följer i stort tidplanen som innebär att projektet kommer att vara avslutat till sommaren 2016.

Nu återstår endast hus 1. Räckesmontage är på gång på östra sidan och på västra sidan spikas ny panel.

Antal lägenheter som beställt inglasning är 190.

Det är förstås bullrigt och stökigt ibland men vi hoppas att ni boende har förståelse för detta. Vid montage av balkongräcken sker visst arbete på kvällarna, men byggaren försöker undvika bullrande aktiviteter vid dessa tider.

I samband med färdigställande av respektive hus sker förbesiktning. Efter projektets färdigställande sker slutbesiktning för alla hus. Anmärkningar från förbesiktningen skall då vara åtgärdade.

Styrelsen har sammanställt ett antal regler och rekommendationer för hur vi skall utnyttja våra nya balkonger. Dessa går att läsa på föreningens hemsida och delas också ut i samband med besiktning av Din balkong.

Totala kostnaden för balkongprojektet inklusive byggledning, utrednings- och projekteringskostnader beräknas bli cirka 29 Mkr. Kostnaderna har utvecklats enligt följande:

-Budget angiven vid extrastämma 2013-12-03	26 Mkr
-Budget antagen av styrelsen 2014-12-03	
efter att upphandling av PSAB skett	27 Mkr
-Tilläggsbeställningar av asbestsanering,	
ny panel på balkongvägg och nya dörrbleck	2 Mkr

Detta har finansierats genom lån på 15 Mkr från Swedbank samt upparbetade överskott och avsättningar till underhållsfond.

Styrgruppen för balkongprojektet

Rapport från brandsäkerhetsansvarig

Brandsläckare i studentkorridorerna är nu installerade. Extra utrymningsdörrar i garagen är beställda

Det planeras en brandsäkerhetsinformation i samband med städdagen till hösten. Återigen påminns det att det är absolut förbjudet att grilla på balkongerna. Skall man grilla så skall de iordningställda grillplatserna användas.

Påpekas också att det i varje lägenhet bör finnas minst en brandvarnare.

Tänk också på att inte ställa något material i gångarna på vindarna och inte förvara däck i garagen.

Stig-Olof Eriksson

Guldhedsloppis på Dr Lindhs

I år går Loppisen av stapeln först till hösten. Vill Du vara med och kanske påverka till exempel datum så kontakta Kerstin Forshammar på telefon 0735-12 69 33.

Alla medlemmar är hjärtligt välkomna att sälja överflödiga grejer i vår fina gemensamhetslokal någon gång efter 15 september och ni andra, som kanske lider brist på prylar är lika välkomna att handla på vår loppmarknad.

Kerstin Forshammar

Extra föreningsstämma

Den 16 mars hölls extra föreningsstämma föranlett av att styrelsen föreslagit några ändringar i våra stadgar. Eftersom det gäller stadgeändringar måste beslut tas vid två på varandra följande föreningsstämmor. Avsikten är att förslaget även tas upp på den ordinarie stämman den 16 maj. De förslag som godkändes av stämman var följande

Under § 4 tillägg: *Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgift får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.*

Under § 4 ändring: *Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.*

Samt under §19 lägga till: *Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse.*

Vid omröstning på ordinarie stämman krävs att 2/3 av de närvarande röstar ja för att förslaget skall gå igenom.

Värdestegring på våra lägenheter

Sedan 2013 har det sålts 24 **Ettor** i våra hus. Försäljningspriset för en etta var i början av 2013 1,34 miljoner. Under 2015 såldes flera ettor för över 2 miljoner. Under 2016 har flera ettor sålts för 2,4 miljoner.

Det har inte varit så stor omsättning på de stora lägenheterna. Sedan 2013 har det sålts fem stora lägenheter (i olika storlekar). Priserna har varierat från 3,2 miljoner till drygt 5 miljoner.



Föremål i våningskorridorerna

På mötet mellan husråd och styrelse kom problemet med förvaring av fulla soppsåsar utställda i våningskorridorerna upp.

En påminnelse till alla att det inte är tillåtet att förvara någonting i våningskorridorerna.



Detta förbud är till för att ha fri väg om vi behöver utrymma husen. Vid t ex brand eller annan oförutsedd händelse slocknar ofta belysningen i korridoren och hissen går inte att använda. Då får det inte finnas något som står ivägen för en snabb utrymning. Kanske i panik. Vissa föremål kan också vara brandfarliga.

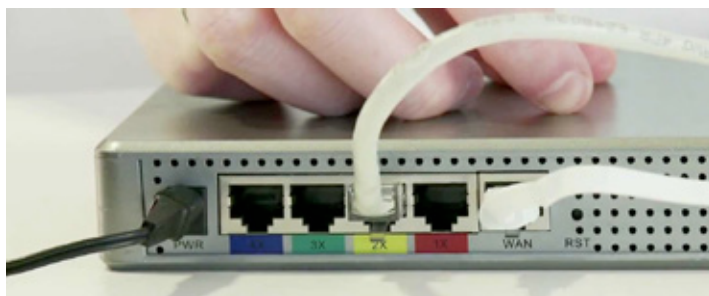


De nya balkongerna väcker inredningsinspirationen till liv.

Fiber-TV från Bredbandsbolaget

Efter att Bredbandsbolaget tog över distributionen för 1 år sedan har det nu varit rätt lugnt. Det som klagas mest på är kvalitén på TV bilden. Det finns medlemmar som har skaffat digitalbox bara för att få bra bild. Grundorsaken är att vårt kabelTV-nät är gammalt och har bristande kapacitet.

Vi har börjat samtal med Bredbandsbolaget om framtida utvecklingstendenser inom området. Utvecklingen går mot att TV distribueras genom bredbandet. Det är många som redan nu ser på TV genom bredband via dator eller Apple TV. Det finns de som har en TV för att bara se på play-kanaler, Netflix och HBO.



Den lösning vi diskuterar innebär att nuvarande kabel TV-nät släcks ner. Alla får en digitalbox, som place-ras vid TV:n och ansluts till bredbandet. Digitalboxen måste anslutas till **router** med en ny kabel. Flera medlemmar har sedan tidigare en sådan kabel installerad. De som saknar kabel behöver få en sådan installerad. Det bredbandskablage vi har idag har den kvalitet och kapacitet som krävs, så det kan vi fortsätta att använda.

Inget är ännu beslutat, men diskussionerna fortsätter. Målet är givetvis att vår miljö för Bredband, TV och telefoni skall bli bättre och mer framtidssäker än den vi har idag. Planeringen har som mål att övergången skall bli så störningsfri som möjligt.

Vad är en router?

Det är en elektronisk apparat som gör att flera datorer samtidigt kan använda samma Internetabonnemang och annan utrustning som fotoskrivare.

Varför behöver jag en router?

Du behöver en router när du har flera datorer i ditt hem och vill att samtliga ska kunna använda Internet.

Vad kan jag ansluta till routern?

Förutom datorer kan du ansluta skrivare, telefoner, surfplattor som iPad, tv-apparater, mediaspelare, spelkonsoller och övervakningskameror. Kort sagt allt som har en nätverksanslutning.

Möte mellan husråden och styrelsen

Vi har haft ett möte mellan husråden och styrelsen den 31 mars. Det var 16 personer som deltog i mötet. 11 från husråden och 5 från styrelsen. Varje hus husråd presenterade vad som var aktuellt för deras hus.

Det framfördes synpunkter på:

- lukt i korridorer från soprum och inbitna rökare
- önskan om torkskåp i tvättstugorna
- underhåll av utemöbler
- dålig uppvärmning i vissa lägenheter
- rengöring av entréer efter balkongrenoveringen
- pärmar till nyinflyttade på engelska
- läckage i de stora fönstren i hus 6
- mer belysning vid stigen/trappan till parkeringshuset

Styrelsen tog till sig synpunkterna och ska vidta nödvändiga åtgärder.

Styrelsen informerade om:

- höjd tomträttsavgäld
- man ska försöka byta kondensstorktumslarna som tar lång tid
- torkskåp i husen när balkongrenoveringen är klar
- fiber-TV via Bredbandsbolaget
- gästlägenhet i bastun
- årsstämma 16 maj
- motioner till stämman senast 15 april

Dessa möten mellan husråd och styrelse är uppskattade av båda parter. Givande att ha möte med personlig kontakt.

Vårstädning

Kl 14.00 lördagen den 16 april 2016

Sker lördagen den 16 april i förhoppningsvis vackert vårväder. Det kommer att finnas en uppställd container i området.

Vi samlas kl 14.00 utanför 1:ans källar-ingång. Där kan vi hämta krattor, korgar och andra trädgårdsredskap.

Därefter griper vi oss an löv och skräp runt husen, entréer, tvättstugor, cykelrum och andra utrymmen som vi upplever behöver en uppfräschning.

Denna aktivitet pågår fram till kl 17.00. En timma senare kl 18.00 träffas vi i samlingslokalen hus 3, där föreningen bjuder på buffé. Det brukar bli en trevlig avslutning på städdagen.

VÄLKOMMEN!

Nya medlemmar

Vi välkomnar våra nya medlemmar och hoppas ni ska trivas hos oss.

Hus 3

Britt, Tom och Evalena Blomqvist

Hus 4

Kristofer Yffén

Lovisa, Håkan och Marianne Gärdesmed

Anna och Markus Berglund (som flyttar in i början på maj)

Hus 6

Amir Saeid Mohammadi och Masoumed Dowlatshahipour

Fleur Doornberg och Brent Puglisi