



LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

www.drindh.se

Red. Bo Jansson • lindhbladet@hotmail.com

Nr 2 - oktober 2018

**Ordförande
har ordet**

sid 2

Ekonomikrönika

sid 3

**Brôte på
vindarna**

sid 4

**Ro, ro till
Fiskeskär...**

sid 5

**Garage-
renoveringen**

sid 8-9

och mycket annat

Omslagsfoto: Bo Jansson



ORDFÖRANDE HAR ORDET



*Gunnar Jonsson
ordförande*

När nu hösten gör sitt intåg, ska vi komma ihåg den otroliga sommaren vi har haft. Den har givit oss kraft att stå ut med regnet som kommer.

Samtidigt hoppas vi att inneklimatet kommer att bli jämnare och behagligare nu när vi bytt ventiler på alla element. Givetvis hoppas vi också att energiförbrukningen skall minska.

En annan energibesparing vi gjort är att byta alla lampor i entréer och svalor till LED. De nya lamporna har längre livslängd och lägre energiförbrukning. I garagen skall vi ersätta lysrören med LED och vi förväntar en stor besparing på energiförbrukningen.

Garagerenoveringen har varit det stora projektet under året och det närmar sig nu slutet. Det har uppträtt en del överraskningar, men vår entreprenör har hållit tidplanen ändå. Resultatet blir ett fint, tätt och nymålat garage.

Det har också varit ett intensivt arbete med att göra om SDNs lokaler till nya bostadsrätter. Nu är handlingar insända för att få bygglov. Vi hoppas få positivt svar framåt årsskiftet.

Vår avgift till kommunen, tomträttsavgälden, kommer att höjas kraftigt, men vi vet inte hur mycket. Alldeles nyligen protesterade HSB mot de höga nivåerna på höjningarna och det togs upp av medierna. Vi får hoppas att det kan påverka nivån på höjningarna.

Det har gått 2 år sedan balkongerna blev färdiga och vi har haft 2-års-besiktning. Det framkom en del saker, framförallt missfärgningar i betongtaket. Vår tanke var att inte måla undertaket, för att slippa underhåll av taket. Det ingår även en 5-årsbesiktning och senast då skall det vara åtgärdat.

Efter alla arbeten med balkonger, fjärrvärmekulvertar och tillfälliga parkeringsplatser har vår yttre miljö tagit stryk. Nu skall det åtgärdas. En del blir gjort nu i höst och resten till våren.

När nu höstmörkret lägger sig kan vi njuta av det upplysta trädet vid lekplatsen och när vi kommer till jul, kommer granen att återuppstå.

Jag hoppas att vi får en bra och välkomnande höstdag när vi har vår städdag den 20 oktober.

Slutligen vill jag hälsa alla nya medlemmar välkomna till vår fina förening!

Gunnar



Foto: Gunnar Jonsson

Ekonomikrönika hösten 2018

Föreningens ekonomi är god – men inte helt bekymmersfri.

Förr eller senare kommer Riksbanken att höja repo-räntan (idag – 0.5 %). Det talas om en första höjning i december eller februari nästa år. Höjningen sker troligen i små steg och kommer enligt många bedömare att vara positiv först mot slutet av 2019.

Föreningens lån uppgår sammanlagt till ca 42 miljoner (se tabellen nedan) och den totala räntekostnaden uppgick under 2017 till ca 660 000 kr. Den genomsnittliga räntan för de rörliga lånen är idag 0,73 procent. Låneskuld och räntekostnader utgör därför i dagsläget inget stort bekymmer för föreningen. Bredband och kabel-TV kostar exempelvis föreningen ungefär lika mycket (698 000 kr). Men dagens låga räntor kan inom de närmsta åren mer än fördubblas vilket medför ökade räntekostnader, vilket självfallet påverkar föreningens ekonomi. Men knappast på något avgörande sätt eftersom föreningens låneskuld är jämförelsevis låg.

Mer bekymmersam är den kommande ökningen av tomträttsavgiften. Marken våra hus står på ägs ju inte av föreningen utan vi ”upplåter den med tomt-rätt”. Under senare år har taxeringsvärdet på mark

ökat mycket kraftigt. Och eftersom tomträttsavgiften sätts med utgångspunkt från markvärdet kommer den också att öka kraftigt.

I dag uppgår avgiften till ca 500 000/år och ännu har inte den nya tomträttsavgiften formellt fastställts av kommunen, men styrelsen har i sin långsiktiga budgetplan räknat med att den från och med 2020 kan komma att uppgå till 2 ½ miljon per år de kommande 20 åren. Den förväntade höjningen av tomtgäldsavgiften är det främsta skälet till att månadsavgiften under de senaste två åren har höjts med 5 procent.

Föreningens ekonomi påverkas konstant och långsiktigt av en ökad tomträttsavgift. Den pågående renoveringen av vårt garage påverkar också ekonomin. Den omfattande renoveringen beräknas sammantaget att kosta uppemot 7 miljoner. För att täcka kostnaderna har styrelsen i september i år lånat 3 miljoner (ej med i tabellen nedan) med löfte från banken att vid behov låna mer. Vi räknar dock med att klara av en betydande del av kostnaden för garaget inom ramen för ordinarie budget.

Genom den genomgripande och nödvändiga renoveringen kommer vi förhoppningsvis att ha ett väl fungerande garage under många decennier framöver!

Kent Asp, kassör

Föreningens lån (2017)

Lån	Ränta	Bindningstid	Amortering
10 378 000	rörlig	3 mån	0
13 971 800	rörlig	3 mån	0
5 000 000	rörlig	3 mån	0
3 640 000	rörlig	3 mån	0
4 817 000	1,41	19 01 25	0
4 716 530	1,28	19 03 25	51 830

Säkerhet och brandskydd

Den 2 oktober gjordes brandsyn av styrelsens brandansvarige Stig-Olof Eriksson och fastighetsskötaren Pierre Meths.

Det är bra ordning på våningsplanen där inga barnvagnar eller cyklar påträffades. På vindarna är det tyvärr sämre!



Med andra ord skulle vi få toppbetyg om vi bara höll ordning på våra vindar!



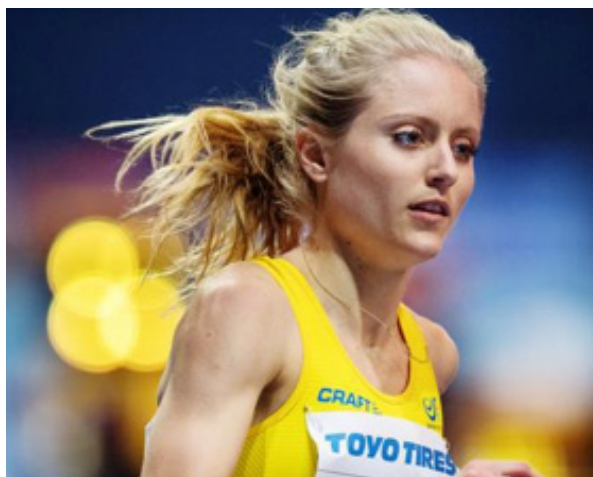
Det ställs fortfarande skrymmande föremål i gångarna. Det är inte tillåtet att ställa t ex dörrar, mattor och liknande utanför vindsförråden. De ska placeras i förråden för att senare slängas i containern som ställs utanför hus 4.

Några mindre problem med bland annat belysningsarmaturer noterades också och dessa kommer att åtgärdas.

Några fantastiska idrottare i föreningen

I vår förening har vi många själar, med fantaskiska egenskaper. Denna gång skall vi uppmärksamma två framgångsrika idrottare. Det är **Linn Nilsson** och **Marianne Sullivan**.

Linn är ung och energisk och springer snabbt och länge. Hon har vunnit SM och NM och Finnkamper. Hennes sträckor är mellan 1500 m och 10 000 m. Det har blivit ett antal medaljer, varav många guld.



Marianne började idrotta sent i livet. Hon nöjde sig inte med en gren utan tog i ordentligt. Längdhopp, tresteg, höjdhopp och stavhopp blev det. Hoppgrenarna blev mest framgångsrika och särskilt stavhopp. Det blev många medaljer genom åren av alla valörer.



Gymmet – ny roddmaskin

Mer än hälften av våra medlemmar (över 120 stycken) är med i gymmet mot en avgift på 20 kr per månad. Gymmet är välutrustat om än lite trångt – och ljudnivån kan ibland vara besvärande.

För att dämpa ljudnivån har styrelsen införskaffat nya gummimattor så att idag i princip hela golvet är täckt med ljuddämpande mattor. Vi har även gjort en del omplaceringar av redskap för att minska ljudnivån, exempelvis löpbandet.

På årsstämman i maj bifölls en motion om att införskaffa en roddmaskin – under förutsättning att den kunde beredas plats. Efter en del omflyttningar finns det idag utrymme för en roddmaskin på en plats som tidigare inte utnyttjats fullt ut. Styrelsen har därför beslutat att inköpa en roddmaskin av märket Concept2 Modell E ("bäst i test"). Den kommer förhoppningsvis att finnas på plats den närmsta månaden.

Det är lätt att anmäla sitt intresse för att använda gymmet. Använd e-postadressen kentasp37@gmail.com så kommer:

- 1) koden till gymdörren att påföras din nyckelbricka
- 2) 20 kr läggas till på din månadsavgift.

Gymmet kan användas alla dagar mellan kl 8.00 och 22.00.

Kent Asp
Styrelsens gymansvarige



Bild från Sportthieme

"Concept2 Modell E är världens i särklass mest kända träningsmaskin och den obestridliga referensmodellen för roddmaskiner. Naturligtvis finns det också en anledning till att elitroddare världen över genomgående använder Concept2 och att detta är den enda tillåtna modellen i roddmaskin-VM. Modell E är helt enkelt ett tekniskt mästerverk. Trots att Modell E nu funnits i flera år, känns den fortfarande påtagligt modern. Tåliga lättviktsmaterial såsom aluminium håller vikten till ett minimum och en ypperlig byggkvalitet borgar för en mycket lång maskinlivslängd."

Källa: bäst-i-test.se



Nytt städavtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med vår städentreprenör *Morana Städ AB*.

Intentionen har varit att öka underhållsdelen i städarbetet för att i möjligaste mån förlänga livslängden och bevara utseendet på våra golv.

Omfattningen på städarbetet har därför utökats utöver den veckovisa städning som sker idag. Till exempel kommer polering av entrégolv med diamanttrondell samt spraypolering av våningsplan utföras med lämpliga tidsintervaller, preliminärt 4-5 gånger om året.

Vid arbetet med att specificera omfattningen av arbetena i det nya avtalet har styrelsen haft stor hjälp av Staffan Björling, hus 3. Staffan har mångårig erfarenhet inom detta område och har bland annat bedrivit utbildning för städpersonal.

Det arbete som nyligen utförts i våra entréer av företaget *Ajour Trading*, ett ledande företag inom branschen, kan ses som en del i det ökande underhållet av våra golv. Arbetet har omfattat 2-stegspolering, MP-kristallisering samt lagning av kalksten.

Christer Norén



Nya bostadsrätter i hus 1

Föreningen har sedan lång tid tillbaka hyrt ut lokaler i bottenvåningen i hus 1 till Stadsdelsnämnden Centrum (SDN). Lokalerna har tidigare använts bland annat för vård av multihandikappade barn. På senare år har de utnyttjats för stödboende för ensamkommande ungdomar.

Föreningen har nu sagt upp avtalet med SDN från 2019-07-30 med avsikt att konvertera lokalerna till bostadsrätter. Vid föreningsstämman 2018 togs formellt beslut om detta.

Projektering som underlag för ansökan om bygglov har nu genomförts och ansökan är inlämnad till Stadsbyggnadskontoret. Ansökan avser byggande av 4 st nya bostadsrättslägenheter, 2 st 2:or och 2 st 1:or enligt redovisad planritning. Arkitekt har varit Ferrum Arkitekter.

Tidplanen är att vi fram till sommaren 2019 har fått bygglov och upphandlat entreprenör så att byggnadsarbetena kan starta direkt därefter.

Styrelsen räknar med att försäljningen av bostadsrätterna kommer att tillföra kapital, som kan användas för att täcka en del av kostnaderna för de omfattande underhållsarbeten som genomförts.

Se ritningar här.



Välkomna på 11-kaffe
i gemensamhetslokalen

Håll utkik efter datum på anslagstavlor

Husrådet, hus 3



Renovering av garaget

Renoveringen av garaget har nu pågått ett tag. Arbetet utförs av *Betong Teknik Väst AB* på totalentreprenad.

Före sommaren färdigställdes nytt tätskikt på övre garagedäck. Tätskiktet består av bitumenmatta med ett skyddande skikt av gjutasfalt. Lagom till sommaren flyttades aktiviteterna till mellandäcket. Tack vare hjälp från många boende blev det möjligt att tömma hela mellandäcket på bilar under juli och augusti.

De tillfälliga platserna som vi etablerat räckte inte helt till för alla bilar, men då flera boende varit borta under sommaren eller kunnat parkera på annat håll, gick ändå ekvationen ihop.

Att tömma mellandäcket under den aktuella perioden var nödvändigt med hänsyn till de aktiviteter som då utfördes. Under resten av tiden har ett antal bilar beretts plats men fått anpassa sig till pågående aktiviteter.

De åtgärder som utförts är bland annat:

- Befintlig skadad golvbeläggning har ersatts med ny betong
- Skadad betong i tak har ersatts genom vattenbilning och applicering av ny betong
- Nedre delar på pelare har åtgärdats på grund av betongskador och friliggande armering
- Sprickor i väggar har tätats genom injektering
- Tak och balkar har påförts en slamma, en produkt som hjälper till att förlänga konstruktionens livslängd
- Målning av väggar och pelare
- Nytt tätskikt på delen ovan nedre garaget, lika som på övre garagedäck
- Asfaltering av resterande yta
- Ny LED-belysning (beskrivning på annan plats i tidningen)



Skador i tak



Läggning av gjutasfalt





Renovering av nedre garaget har påbörjats. Här kommer arbetet inte bli lika omfattande eftersom det inte behövs något tätskikt på golvet. Behovet av tillfälliga P-platser är ju nu betydligt mindre. Parkeringsplatserna söder om hus 3 kommer därför att tas bort och gräsyrtorna återställas. Besöksplatserna utanför parkeringsdäcket kommer att kunna användas av besökande till boende i Brf Dr Lindh.



Inom den del av garagebyggnaden som ligger närmast hus 1 utfördes nytt tätskikt på övre däck så sent som 2005. Denna yta ligger utanför området med P-platser. Det är ändå troligt att vi inom ett antal år behöver lägga nytt tätskikt också här.

I skrivande stund ser det ut som entreprenören håller tidplanen och arbetena kommer att vara färdiga i början av december. Totala kostnaden för garagerenoveringen bedöms bli cirka 7 Mkr. Detta finansieras dels med nytt lån dels med likvida medel. Styrelsen avser också att höja avgiften för hyra av P-plats.

Christer Norén

Foton i reportaget: Christer Norén, Nina Romanus

En vacker solig höstdag!

På föreningens städdag var det många händer som krattade många löv! Det blev också fin ordning i cykelrum, soprum, tvättstugor och entréer! God mat och trevlig samvaro avslutade dagen.

Tack till alla som deltog!

Foto: Urban Thiria



Föreningen välkomnar följande nya medlemmar. Vi hoppas ni kommer att trivas.

Hus 3

Oscar och Roger Karlsson, 3:e vån

Hus 4

Elias, Maria och Paul Welander, 3:e vån

Hus 6

Eva Davidsson, Karolina Davidsson 6:e vån

Christina, Krister och **Filip** Bengtsson, 4:e vån

Gustav Barnå, 3:e vån

De medlemmar som ska bo i lägenheterna är markerade med **fet** stil. Prisenivån för ettorna har varierat mellan 2,0 och 2,65 Miljoner kr. Ingen stor lägenhet har överlåtits.

Gemensamt husrådsmöte

Den 11 oktober samlades representanter för husråden och styrelsen för att utbyta information om vad som pågår i våra hus. Utöver det som beskrivs här i Lindhbladet framkom bland annat att krångel med hissarna är ett återkommande problem, både tekniskt och att hissdörren emellanåt lämnas öppen. Att kontrollera att hissdörren stängs ordentligt är därför en uppmaning till oss alla!

Vi fick också höra om engagemang för att ordna gemensamma aktiviteter. Vi gläds åt det engagemang och den energi som finns i vår förening!

När du vill kontakta någon i ditt husråd hittar du namnen på anslagstavlan i entrén!

Alla medlemmar har nyckel till hus 4

I hus 4 finns saker som alla medlemmar har nytta av och kan använda.

I tvättstugan finns en extra stor tvättmaskin för mattor mm.
I entrén finns numera en hjärtstartare!

Vid en akut situation ring först 112 och hämta sedan hjärtstartaren och följ de talande instruktioner som startar när apparaten sätts på.

Stig-Olof Eriksson



Foto: Stig-Olof Eriksson



Foto: Bo Jansson

Byte av radiatorventiler

Nu är bytet av alla radiatorventiler genomfört i alla hus. Det har gått bra och i hus 3 och hus 6 har vi inte behövt byta några avstängningsventiler. Det har uppstått några läckage, men det har åtgärdats snabbt. Med tanke på den stora mängd element som finns i föreningen är det väldigt lite problem som uppstått.

Vi hoppas nu att inneklimatet blir behagligare efter bytet. Varje enskilt element har fått sin egen individuella grundinställning. Finjustering av elementen kan sedan göras, genom att vrida på termostaten, så att man får in egen inställning.



Vid bytet av ventilerna, blev färg avskavd på vissa element. Det finns färg hos fastighetsskötaren, så att man kan måla på de ställen som blivit skadade. Det har anmälts, framförallt från hus 3, att det är skillnad i värme mellan lägenheterna mot hus 1 och lägenheterna mot Sahlgrenska. Vi hoppas att det skall vara åtgärdat nu. Men om det fortfarande upplevs kallt i lägenheter, trots att man vridit termostaterna på max, så anmäl omedelbart till fastighetsskötaren. Skulle det upplevas för varmt, så får man vrida ner termostaterna.

LED-belysning

Belysningen i entréer och svalor är nu ersatt med LED-lampor. Efter injusteringar är det nu bra belysning. Grundljuset är satt till 30 %. När man kommer in i entrén eller öppnar dörren till svalen ökar ljuset till 100 %. De 30 % kan upplevas som starkt, men lägre belysning upplevdes som mörkt och obehagligt. Redan 100 % belysning är väsentligt lägre energiförbrukning än tidigare och grundbelysningen har bara 30 % energiförbrukning.

I garagen kommer vi att ersätta befintliga lysrör med LED-lysrör och ser även här fram mot minskad energiförbrukning. I garagen kommer belysningsmönstret att vara samma som tidigare. Det finns en grundbelysning, som alltid lyser. När man öppnar en dörr till garaget tänds resten.

Vi har 5 års garanti på lampor, upptäcker ni en lampa som har slocknat så anmäl det till fastighetsskötaren.

Quiz-afton, Fotbollskväll och andra trevliga aktiviteter.

Om det är någon som vill arrangera aktiviteter som Quiz-afton, eller t ex Fotbollskväll går det att fritt låna Gemensamhetslokalen på Doktor Lindhs gata 3. Ett villkor att aktiviteterna huvudsakligen vänder sig till medlemmar. Mer info hur du bokar finns på hemsidan.

Några ord ifrån våra återvinningsrum!

Nu har vi sedan några år haft nyordning för vår återvinning. **Veolia** och **Renova** delar på tömningen. **Renova** hanterar restavfall och kompost och **Veolia** återvinning av förpackningar (kartong, plast, metall, glas). På det hela har det fungerat bra, men ibland blir kärnen överfulla. Det är viktigt att vi hjälps åt och håller ordning. Speciellt vinner alla på att vi bryter upp och/eller delar på pappersförpackningarna. Stora kartonger som inte packats ihop tar en massa plats. Om de är för stora för behållaren så kan en kniv komma väl till pass.

Om du känner på dig att du har onormalt mycket återvinning, så kom ihåg att det också finns en återvinningsstation på Syster Estrids gata. Den sväljer mycket mer än våra relativt begränsade behållare. Om du har grovsopor så har vi emellanåt en container i vilken sådana kan slängas. Nästa gång i samband med höststädningen den 20 oktober. Container finns tillgänglig vid vår- och höststädning, efter julhelgen och någon eller några gånger ytterligare per år. I soprummen finns ett anslag med ungefärliga tider

för container. Anslag sätts också upp i hissen och på anslagstavlan. Containern brukar stå utanför Hus 4. Nu i samband med garagerenoveringen så uteblev containern eftersom tillgänglig tomtmark har använts för tillfälliga parkeringsplatser.

Vi har flera gånger sett medlemmar som slängt grovsopor i återvinningsrummet för elektronik. Det är inte avsett för grovsopor. Har du sådana får du vänta till det finns container eller själv ta dem till de kommunala återvinningscentralerna. Boende i Göteborg kan få ett återvinningskort som ger 6 fria tillfällen att lämna sopor. För boende i Doktor Lindh ligger återvinningscentralerna i både Kikås, Mölndal och Högsbo, Göteborg bra till.

Ett ÅVC-kort hämtar man ut på återvinningscentralen, det fylls på automatiskt varje kalenderår. Om vi alla bara hjälper till något litet så kommer vi ha god ordning i våra återvinningsrum också framöver. Tack för din hjälp!

Styrelsen i Brf Doktor Lindh genom Marie

Radonmätning i Brf Doktor Lindh

I några månader under oktober-april, kommer vi att utföra en radonmätning av våra byggnader. Mätningen går till så att 2 små dosor placeras i ca 20% av lägenheterna. De ska hänga på samma plats i 2-3 månader. Därefter plockas de ner och skickas till ett laboratorium för analys. Det kommer att vara 2 st lägenheter/plan, samtliga lägenheter på entréplanen och källarutrymmen som ingår i mätningen.

Styrelsen kommer att kontakta de lägenhetsinnehavare där dosorna ska placeras. Mätningen är helt odramatisk, dosorna innehåller en filmremsa som är känslig för radongas. Vi kommer att anlita ett certifierat företag som levererar dosor och utför analysen av mätningen. Resultatet kommer vi att publicera på hemsidan och anslå på anslagstavlor i husen. Företaget heter RADONOVA. På deras hemsida kan man läsa mer. Från Stadsbyggnadskontoret har vi fått ett utsnitt av radonkartan över Göteborg. Där framgår att våra Hus ligger på mark som är normalriskområde.

Bakgrunden till mätningen är att vi måste följa det som Riksdagen har beslutat angående miljömålen enligt nedan: Riksdagen har fastställt 15 miljökvalitetsmål för att inom en generation nå en ekologisk hållbar utveckling. I detta arbete är människors hälsa ett av fem grundläggande värden. Socialstyrelsen har ett övergripande ansvar för att driva och utveckla arbetet med hälsofrågor i miljömålsarbetet nationellt, samt att stödja detta arbete regionalt och lokalt.

I maj 2002 fastställde riksdagen ett åttonde delmål under miljökvalitets-målet **God bebyggd miljö**:

År 2020 ska byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt. Därför ska det säkerställas att samtliga byggnader där människor vistas ofta eller under längre tid senast år 2015 har en dokumenterat fungerande ventilation,

- radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft och att
- radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³ luft.

Man kan gå in och läsa mer på Folkhälsomyndigheten och Boverkets hemsidor, se länkar:

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/publicerat-material/publikationsarkiv/r/radon-i-inomhusluft/>

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/guide-for-matning-av-radon/>

Styrelsen 2018-10-14

