



LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

www.drindh.se

Red. Bo Jansson • lindhbladet@hotmail.com

Nr 1 - april 2017

Ordföranden har ordet

sid 2

Ekonomikrönika

sid 3

Allmän information

sid 5

Fiber-TV

sid 7

Nya medlemmar

sid 8

Omslagsbild: Nina Romanus



ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Bostadspolitik är idag en av de hetare frågorna i samhällsdebatten. Nybyggnationen har varit eftersatt med stor brist på bostäder som följd, framför allt i landets storstadsregioner. Detta förstärks av en ökad urbanisering och invandring. Särskilt nyproduktionen av hyresrätter har länge släpat efter då det saknats ekonomiska incitament för fastighetsföretag och exploatörer. I stället har en omfattande konvertering till bostadsrätter skett.

Nu sätter dock bostadsbyggandet fart igen, 710 000 bostäder skall produceras i Sverige på 10 år. Inte minst i Göteborg planeras ju ett stort antal projekt. En annan farhåga som ofta lyfts fram är risken för en bostadsbubbla, Priser på bostadsrätter och villor fortsätter att stiga om än med något lägre hastighet. Vad kommer att hända om den historiskt låga räntan skjuter i höjden. Politiska motmedel diskuteras som skulle minska risken, t ex amorteringskrav och skuldkvotstak. Vi ser också att priserna på bostadsrätter i vår förening stadigt ökar, även antalet överlåtelse har ökat på senare år. Vår förening är attraktiv för bostadsrättsköpare, avgifterna är relativt låga och föreningens lån inte så höga vilket innebär att vi kan klara räntehöjningar utan allt för stor påverkan på våra utgifter. Läge och kommunikationer är utmärkta.

Jag är också övertygad om att bostadsrätten som upplåtelseform fortsatt kommer att stå sig stark i konkurrens med andra boendeformer. Ett argument som ofta framhålls är att man som bostadsrättsägare är mer mån om att vårda och sköta den gemensamma egendomen samt att på olika sätt engagera sig i föreningens skötsel. Ett utmärkt sätt att göra detta är förstås att delta i städdagarna på vår och höst, nu närmast den 22 april. Det ger också möjlighet att umgås med sina grannar, speciellt vid det efterföljande samkvämet i gemensamhetslokalen.

Ett annan möjlighet är att engagera sig i husråden som starkt bidrar till trivseln i föreningen. Styrelsen och de fyra husråden brukar träffas några gånger om året. Här diskuteras frågor om föreningens skötsel förslag på förbättringar för att öka trivseln i vår förening, m m. Mer om detta på annan plats i tidningen.

Under årets första månader har det i föreningen varit stort fokus på omläggningen till Fiber-TV. Det verkar som det har fungerat bra på de flesta håll med installationer och inkoppling av ny utrustning. Nu ser vi fram mot snabbare bredband och bättre kvalitet på TV-bild.

Vi har under lång tid haft problem med läckage och sprickbildning i föreningens garagebyggnad. Åtgärder behövs för att förhindra fortsatta problem samt bromsa betongens nedbrytning. Vi kommer därför låta genomföra en undersökning av betong och tätskikt. Denna får sedan ligga till grund för de åtgärder som kan komma att krävas.

Planerat underhåll av fastigheten följer den plan som årligen uppdateras och som ligger till grund för avsättningen till underhållsfonden. Under året kommer det att ske en del målningsarbeten, byte av några fläktar, installation av nya rökluckor på vindarna mm. Vi tänker också påbörja arbetet med att fräscha upp utemiljön efter att området varit byggsplats under flera år.

Snart är våren snart här på riktigt. Tänk vad lyckligt lottade vi är som på 10 min kan tas oss till Änggårdsbergen och den fantastiska miljön i Botaniska Trädgården.

Vi har under året fått flera ny bostadsrättsinnehavare, vi hälsar dem alla välkomna och hoppas de skall trivas i vår fina förening.

Ekonomikrönika våren 2017

Nu är balkongrenoveringen slutbetalad och kostnaden blev som beräknat 29 miljoner. Vi har tagit upp 15 miljoner i nya lån. Dessutom ett blancolån på 4 miljoner som vi löste in i januari enligt överenskommelse med banken. Det kunde vi göra med hjälp av intäkterna för försäljningen av 2 stycken enrumslägenheter som föreningen haft uthyrda.

Vid årsskiftet höjdes månadsavgifterna med 5 % för att täcka kommande kostnader för bland annat renovering av garaget, amorteringar samt höjd tomträttsavgäld från och med 2020. Ytterligare höjningar kommer att bli nödvändiga för att täcka höjningen av tomträttsavgälden.

När det gäller tomträttsavgälden så håller vi oss informerade om vad som händer med den. Den kraftiga ökningen av avgälden gäller hela landet och det väcker oro bland annat hos HSB och Riksbyggen som har många fastigheter med bostadsrätter, och som ägs med tomträtt. Vi avvaktar hur HSB och Riksbyggen kommer att agera och vi fortsätter vårt arbete med att hålla oss informerade.

För övrigt så ser föreningens ekonomi bra ut. Budgeten för balkongrenoveringen klarades och vi kan nu bygga en buffert för att möta kostnaderna för garaget och övriga underhållsåtgärder.

Nedan en översikt av föreningens lån:

LÅN	RÄNTA	BUNDET TILL
13 971 800 KR	1,690	24/11-17
10 378 800 KR	1,670	20/12-17
5 027 510 KR	1,280	25/3-19

AMORT. 51 830 KR/KV

5 000 000 KR	1,600	20/6-18
4 817 000 KR	1,410	25/1-19
3 640 000 KR	1,690	24/11-17

LÅN TOTALT 42 835 110 KR.

Husråden

Enligt gammal tradition finns det ett husråd i varje hus här på Dr Lindhs gata.

Husråden är ett antal personer/medlemmar som bor i respektive hus. Det är ca 5-7 personer men antalet kan variera. Dessa ansvarar för att det funkar i huset med blommor i entréerna, material i tvättstugorna, välkomnar nya medlemmar, håller kontakt med styrelsen m.m.

De håller också ett öga på att det ser snyggt ut i entréerna och vid entrédörrarna. De träffas några gånger per år, och 2 gånger om året träffar styrelsen dem.

I entréerna finns på anslagstavlorna en lista med husråds-personerna i ditt hus.



Förnyelse av SBC Boendeindikator för Brf Dr Lindh

SBC (Sveriges Bostadsrättcentrum) Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån inklusive förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är inget betyg på den ekonomiska situationen i föreningen utan kompletterar årsredovisningen och är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta..



Rapport från brandskyddsansvarig

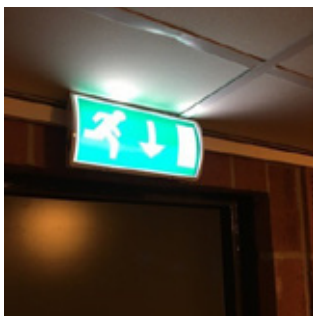
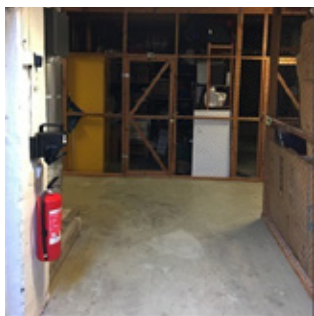
Vid senaste brandskyddsinspektion av husen i februari 2017, konstaterades att brandskyddet är gott.

Våningsplan och vindar är fria från föremål. Brandsläckare är uppsatta på vindarna. Batterier till brandvarnarna är bytta och nya utrymningsskyltar är införskaffade och uppsatta.



Under våren kommer det bli en brandskyddsinformation. Tid och plats meddelas senare.

Stig-Olof Eriksson (även foton)



Försäkring

När det gäller försäkringsfrågor så har det varit lugnt under året. Vi har fortfarande vår fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. Den kontakten tycker vi är god. Men vi gör årligen en genomgång med vår försäkringsförmedlare. Då vi jämför vår försäkring med andra försäkringsbolag för att ha den bästa försäkringen. Alla medlemmar i föreningen har en tillägsförsäkring som är kopplad till vår fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. (Kollektiv tillägsförsäkring till hemförsäkringen, oavsett i vilket försäkringsbolag man har hemförsäkringen).

Under vintern har det endast varit en vattenskada i badrum. Så gott som alltid är det ytskikten i badrum som tar skada och behöver bytas ut. Detta till en stor kostnad. Tyvärr är alla försäkringsbolag mycket restriktiva med ersättning vid just vattenskador. De gör stora åldersavdrag, och ytskikten är bostadsrättsägarens ansvar. Det blir tyvärr ganska kostsamt för den drabbade.

Gymmet

Det är roligt att så många i föreningen vill ha tillgång till gymmet, ca hälften av alla lägenheter är anslutna. Tyvärr kommer det även rapporter på att besökare finner ett rörigt och ostädat gym. Tänk på våra trivselregler att ställa undan använda vikter och utrustning på sin plats samt lämna maskiner fräscha efter sig och bara använda inneskor i gymmet. Ni som gymmar ofta får gärna höra av er om hur ni upplever det med ordning och städning, kanske behöver vi se över städbehovet av lokalen. Detta och andra funderingar mailas till drindhsgym@gmail.com

Vårsalongen

Den 19 mars arrangerades den traditionella vårsalongen i Gemensamhetslokalen. Kreativa föreningsmedlemmar visar upp sina imponerande alster. Det är **Ann-Margret Olsson** i hus 4 som sedan 20 års varit primus motor för detta trevliga arrangemang.



Foto: Christer Norén



Foto: Christer Norén

Tack
alla glada
besökare
som kom till
Vår Salong
och gav ett
generöst bidrag
till
Världens Barn
hela 500 kronor!

Ann-Margret

Allmän information

E-postadressen ”@drlindh.se

För ett tag sedan skickade styrelsen ut e-post till alla som hade konton på domänen @drlindh.se, för att se om det var någon som fortfarande använde dessa. Orsaken är att domänen och därmed även era konton ligger kvar på en gammal Tele2-tjänst som inte uppdateras längre, och vi är oroliga för hur länge denna kommer finnas kvar.

Responsen vi fick var att det var väldigt många som fortfarande använder kontot aktivt, så vi kommer inte göra någon förändring av denna hanteringen i nuläget.

Framåt kommer vi titta på att flytta domän och konton till en aktiv operatör, men då utan att det kommer påverka er e-posthantering.

Om parkering

Om du har parkeringstillstånd för rörelsehindrade innebär det att du får parkera på parkeringsplatser på gator och torg som förvaltas/sköts av kommunen. Du får också parkera högst 3 timmar där parkering enligt en lokal trafikföreskrift är förbjuden eller tillåten under kortare tid än 3 timmar. Doktor Lindhs gata är en sådan gata. För bilar utan tillstånd gäller 10 minuters parkeringstid. Det går att läsa mer om stadens parkeringsregler på www.goteborg.se

Våra parkeringsplatser är mycket efterfrågade och vissa får stå i kö länge innan de får en plats. Tänk på uppsägningstiden och att hyreskontraktet faller i samband med andrahandsuthyrning eller avflyttning från lägenheten samt att det inte är tillåtet att hyra ut sin p-plats. För att underlätta vår förvaltning och att de köande till parkering ska kunna få tillgång till de lediga platserna snarast istället för att de står tomma är det mycket önskvärt att i tidigt skede meddela Revisorsringen sin kommande avflyttning från p-plats. En liten påminnelse att endast parkering med avsett fordon enligt kontraktet är tillåtet, inte förvara däck, takbox mm vid sin p-plats.

BRF Portal

Under förra året har styrelsen tittat på att få ett modernare och enklare arbetssätt, främst vad gäl-

ler hantering av dokument, lokaler och ärenden mot styrelse och fastighetsskötare.

Dels har styrelsen gått över till att använda molnbaserad lagring av dokument via ”Google Drive”, samt börjat använda ett administrationsverktyg som heter ”BRF Portal” för att på sikt samla all lägenhets- och medlemsinformation, ärenden, bokningar, förfrågningar samt el- och vattenavläsningar.

Under året kommer ni som medlemmar märka av detta byte mer och mer då vi exponerar verktygen som styrelsen använder. Tanken är att föreningen ska gå över till ett digitalt arbetssätt för att förenkla hanteringen för alla, samtidigt som vi givetvis tar emot frågor och dokument i den gröna brevlådan i hus 3.

Lite information om verktyget finns på www.brfportal.se, och mer kommer snart.

Underhållsplanen 2017

Styrelsen arbetar kontinuerligt med föreningens underhållsplan. Under 2017 (huvudsakligen under sommaren) planerar vi

- att påbörja bytet av radiatortermostaterna i samtliga lägenheter (livslängden på nuvarande termostater är förbrukad)
- att måla golv och väggar i soprummen
- att byta de omoderna rökluckorna på vindarna till motoriserade rökluckor med uppstigningsfunktion.
- att byta ut en del utslitna dörrar i tvättstugorna
- att måla väggarna i föreningens Gym
- att måla utsidan av entrépartierna
- undersökning av betongen i föreningens parkeringshus. Arbetet har redan påbörjats och är en förberedelse inför vår planerade renovering av vårt parkeringsdäck under 2018.

Gemensamhetslokalen

Lokalen står ofta tom och oanvänd och det skulle vi vilja ändra på, genom att ha enklare **vardags-aktiviteter** där vi kan träffas utan alltför stora arbetsinsatser. En kopp kaffe en förmiddag, ett glas vin före maten någon fredag. *Ett glas före midagen* förekom på fredagarna mellan 1600–1800 för länge sedan. Det var uppskattat då man efter en veckas arbete och efter de 100 trappstegen upp genom parken, mottogs av glada grannar och fick pusta ut innan fredagsmiddagen skulle lagas. Kanske finns de pensionerade lärare som skulle kunna erbjuda läxhjälp. Många av oss spelar bridge. Ja, det finns nog väldigt mycket vi skulle kunna göra, men de idéerna får växa fram. **Vi är oerhört tacksamma för tips!** Vi börjar i väldigt lite skala. Information om aktiviteter kommer att finnas på föreningens hemsida.

Under våren vore det nog bra om vi i alla fyra husråden kunde träffas under oerhört enkla former för att inspirera varandra till idéer om vad som kan göras.

Förutsättningarna är att vi har tillgång till nycklar och inte behöver möblera varje gång vi vill träffas. Husråd 3:s förslag är att varje husråd får tre nycklar att ansvara för och fördela inom det egna husrådet.

Ekonomi

All verksamhet som riktar sig till föreningens medlemmar är hyresfri. Om lokalen hyrs ut till annan verksamhet har de företrädare. Detta blir knappast några problem då den som ska arrangera en fest ofta är ute i god tid och därför har bokat.

Servering till självkostnadspris

Det finns många damer och herrar som tycker om att baka. På loppmarknaden gör vi så här:

Du bakar en sockerkaka, skär den i tio bitar och bestämmer att de kostar 5: - st. När kalaset är över finns det fyra bitar kvar. Du tar dina fyra bitar och så får du 30: - för dem som sålts. Kaf-fet går så att säga runt – de pengar som kommer in går till nästa inköp och detsamma kan gälla vinboxar osv.

Föreningen ska inte drabbas av merkostnader!

Husråd 3/genom **Kerstin Forshammar**



Tvättstugor

Det är ett allmänt problem med torktumlarna att luddfiltret är igensatt, för att det inte blivit rengjort efter att tvätten tumlats. Ofta brukar tumla-ren stanna och larma på för torr tvätt eller igensatta luftkanaler.

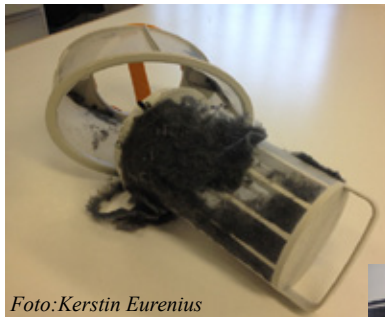


Foto: Kerstin Eurenus

Det har uppmärksammats att det förekommit mycket olöst tvättmedel i tvätt-maskinerna. Vattnet hos oss är mycket mjukt och det behövs bara liten mängd tvättmedel. Effekten av för stor mängd tvättmedel är att tvätten dels inte blir ren, dels inte blir rensköld utan tvättmedel blir kvar i kläderna.

Se till att rensa luftfiltren efter varje användning.



Foto: Kerstin Eurenus

Undersökning av garaget

Tellstedt Ingenjörbyrå utför undersökning av vårt garage som underlag för beslut om nödvändiga reparationsåtgärder för att förhindra fortsatta läckage och för att öka konstruktionens livslängd.

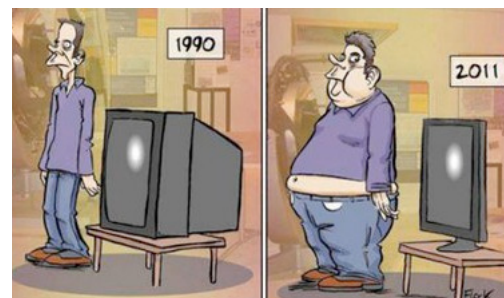
Man borrar ut kärnor ur betongen som sedan testas i laboratorium. Kartering av sprickor i konstruktionen, genomförda lagningar samt mätning av tätskikt utföres också.



Foto: Christer Norén

Fiber-TV

Nu är nya avtalet med Bredbandsbolaget i drift sedan 2017-04-01. Nu har vi höjt bredbandshastigheten till 250/100 Mbit/s. Vi har Fiber-TV med digitala kanaler i stället för analoga. Vi har även ett antal kanaler tillgängliga i HD-kvalitet. Nu har alla tillgång till stabil TV-bild. Det märks mest hos de som haft dålig analog TV-bild. Kabelinstallationerna gick snabbare än väntat och det gick att installera i alla lägenheter utom 2. Dessa 2 ville inte ha någon installation så vi nådde ändå alla. Logistiken att beställa router och TV-box har också gått bra. Leverans skedde efter 2 dagar, med några undantag, vilket får ses som ett gott betyg.



I avtalet finns tillgång till ”Tekniker på plats”, för de som har problem med inkopplingar av utrustning. Under april är 3 tillfällen med tekniker planerade och de kanaliseras genom husråden. På hemsidan finns information om Fiber-TV. Det är tips och råd vid installationer, det är skisser med olika kopplingsförslag m m.

Bredbandsbolaget annonserade den 4 april en ny tjänst ”Bredbandsbolaget stream”. Den finns beskriven på www.bredbandsbolaget.se och innebär att TV-tjänster kan streamas till dator, mobiltelefon och läsplattor. Den ingår i de utökade kanalutbudet T2 Flex och T3 Stor. Tjänsten är en app som laddas ner i enheten och sen kan man se på sitt kanalutbud, varhelst man befinner sig, bara man har Internetanslutning.

Det är 10 år sedan Bredbandsanslutningen byggdes upp och när den nu har moderniserats, är det ett lämpligt tillfälle att se över sin installation i lägenheten. Idag har man inte samma utrustningar och apparater som för 10 år sedan. Det mesta idag är trådlöst och det är färre som använder fasta telefoner och i de fall man har fasta telefoner är de för det mesta också trådlösa. Man kan rensa upp bland kablar och möblera om sina ”burkar” för att få en renare installation.

När vi nu fått högre hastighet på bredbandet, 250/100 Mbit/s, skall man vara uppmärksam på att den utrustning man använder måste klara den högre hastigheten. Har man datorer och annat som bara klarar 100 Mbit/s kan man aldrig få högre hastighet. Normalt surfande och TV tittande använder inte mer bandbredd än att 100 Mbit/s räcker till och blir över.

Reaktionerna på Fiber-TV har varit att nu är bilden stabil och ren. De som tidigare haft en dålig analog bild har nu en klar och ren digital bild. Kanalerna ligger i nummerordning. Standardkanalerna har nr 1-18 och HD kanaler 21-32. För de som har TV som saknar HDMI-anslutning, får man använda SCART. Det fungerar utmärkt, bilden blir stabil och ren, men man får inte den högre HD-kvaliteten.

Utemiljön

Miljön runt våra hus börjar nu återhämta sig efter balkongrenovering och byte av värmekulvert. Den ser i dagsläget ganska bra ut. Våra fastighetsskötare håller god ordning på grönytor och gångbanor. En del sly har också rensats ut. Fotbollsplanen har fått ett nytt ytskikt och fotbollsmålen nya nät. Riktad belysning har också satts upp vid trappan upp till garaget. Justering med ny jord och grässådd ska ske på ytan ovanför värmekulverten. Vi vädjar till alla att undvika att beträda området tills gräset har tagit sig, och ytan stabiliserats. Nu planerar vi att kanske rensa lite till när det gäller sly och buskar. Därutöver behöver vi förnya framför allt rabatten vid ettans entré som tog mycket skada av byggnadsställningarna.

Den trädgårdsarkitekt som skulle hjälpa oss och som var här och tittade på utemiljön, blev tyvärr sjuk. Så planerna stannade av. Nu tar vi tag i det med fastighetsskötarens hjälp och tittar över ettans rabatt, de andra planteringarna och några andra ytor som vi tycker behöver en uppfräschning. Så får vi fundera vidare på om vi ska ta professionell hjälp längre fram.



Foto: Christer Norén

Nya medlemmar

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

Hus 1

Forsström - Ganapathi Reddy har köpt en etta på 5e vån av Erik Andersson.

Kovuuri Ganapathi Reddy skall bo i lägenheten.

Hus 3

Jesper Ahlbom som köpt en etta på 2a vån, av Adam Eklund

Anna Björn som köpt etta på 4e vån, av Marianne Torstensson

Hus 4

Yvonne Korneliusson som köpt etta på 2a vån, av Christer Lundqvist

Sofia Almér som köpt en etta på 5e vån, av Koinberg och Henriksson

Erik Hillberg och

Ulrika Hillberg Enander har nyligen köpt en sexa på 3e vån, av Birgitta Tengelin. De flyttar in i slutet av april.

Fabian Olsson (ändrat delägarskap)

Fredrik Roxvall och Andreas Roxvall (ändrat delägarskap)

Hus 6

Hallkvist - Ahlfors har köpt en etta av Gyhagen - Åkervall i entréplan.

Elinor Hallkvist skall bo i lägenheten.

LOPPMARKNAD

Den 8 april var det loppmarknad i hus 3 med många försäljare och besökande.

Kerstin Forshammar var som vanligt den drivande kraften bakom denna aktivitet.



Foto: Christer Norén

Vårstädning

Vårstädning sker lördagen
den 22 april 2017
i förhoppningsvis fint vårväder.
Samling kl 14.00
utanför 1:ans källaringång.

Där finns krattor, korgar och
andra trädgårdsredskap.

Aktiviteten pågår till ca kl 17.00.
En timma senare kl 18.00 träffas vi
samlingslokalen i hus 3,
där föreningen bjuder på buffé.



Föreningsstämma

Föreningsstämman
äger rum den 16 maj 2017
i föreningens samlingslokal
i hus 3, kl 19.00.

