



LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

www.drindh.se

Red. Bo Jansson • lindhbladet@hotmail.com

Nr 2 - oktober 2014

**Ordföranden
har ordet**

sid 2

Ekonomikrönika

sid 3

**Läsecirkel på
Dr Lindhs**

sid 4

**Viktiga
höstdatum!**

sid 5

**Fimpar, snus
stekpannor och
fett**

sid 6

**och mycket
mera...**



Park & Natur inspekterar



ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Så kom hösten efter en på många sätt lång och varm sommar dessutom med många underbara dagar ända in i början av oktober.

Vid årsstämman fick vi två nya medlemmar i styrelsen Marie Hedberg och Karl Hylander, som nu deltar i styrelsearbetet. Marie kommer att arbeta med lägenheter/överlåtelse, soprumsfrågor och Karl med brandsäkerhet och hemsidan.

Vid den regelbundna besiktningen av lekplatsen befanns Lektornet inte hålla för de specifika krav som finns för lekplatsers säkerhet. Tornet fick tas bort skyndsamt och efter en del väntan finns nu ett nytt Lektornet på plats till glädje för alla medlemmars barn och barnbarn. Att det tog tid innan det kom på plats berodde delvis på att man måste gjuta nya fundament och att de gamla fundamenten inte fick lämnas kvar. Det är många säkerhetsbestämmelser som omger lekplatser.

Studentbostäderna renoverades i början av året de är nu fräscha med nya kök och badrum i hus 1 och 6 där det är korridorboende och tidplanen hölls. Ansvarig på Stiftelsen Studentbostäder (SGS) besöker lägenheterna regelbundet och ser till att allt fungerar och har också kontakt med fastighetsskötarna.

Många medlemmar går utmed hus 1:s västsida för att komma till garaget. De har önskat en ledstång utmed hörnet väst-nord eftersom det på vintrarna brukar var mycket halt där. Med hjälp av FTE (vår fastighetsförvaltare) har vi nu en ledstång där. Vi hoppas det skall förhindra att medlemmar halkar och gör sig illa. Vi tackar medlemmarna för förslaget.

En total genomgång av belysningsarmaturer i cykelrum, soprum, undercentraler och andra rum som ex. tvättstugor med förrum, hobbyrum och barnvagnsrum har gjorts av fastighetsskötarna. Samtliga rum har nu LED-belysning (Light Emitting Diode, LED, årets nobelpris) med rörelsevakt, om ingen är där så släcks ljuset men tänder upp så snart någon kommer. Elförbrukningen förväntas minska. Genomgång av belysningar ute över soprum/cykelrum och inne i trapphusen är på gång den närmaste tiden.

Entréernas belysning behöver också åtgärdas. Som prov gjordes Hus 6:s entré där nytt tak monterades med infällda LED-armaturer som ger ett mycket fint

ljus. Detta kommer att monteras efter balkongombyggnaden också i de andra husen.

Vid det gemensamma Husrådsmötet med ”samman kallande” i de fyra husen i september dryftades bl. a. det som upplevs som problem, sophanteringen och tvättstugorna. Det lämnas kvar mycket tvätt i vagnarna, det är överfullt i korgarna för kvarglömmd tvätt.

När det gäller sophanteringen så har vi fått mycket beröm av Kretslopp och Vatten, de som hämtar matavfallet och flera medlemmar har tyckt att deras Tack till oss för att vi sorterat ut 12 ton matavfall har varit en stimulerande bekräftelse på att ”vi gör skillnad”.

Vi kommer den närmaste tiden att undersöka vilka möjligheter vi har att ha fler sorter/fraktioner i varje soprum ex. glas, plastförpackningar och pappersförpackningar. Än så länge får vi lämna det på återvinningsstationen på Syster Estrids gata. Läs gärna mer på <http://www.sopor.nu>



Grovsoprummet fortsätter att vara ett problem. Fortfarande ”trycks det in vad som helst där”, ”Farligt avfallsbilen” kommer flera gånger per år till S. Estrids gata, till den kan man lämna bl.a. målarburkar, hur många nyttjar det? Om vi stänger grovsoprummet för gott så kan vi två gånger om året ta hit en extra container, redan idag tar vi hit container till vår och höststädningen det är vad vi är skyldiga till enligt lag. De som äger fastigheten ska alltså ordna ett särskilt rum för grovsopor eller regelbundet beställa en container där avfallet kan slängas. För bostadsrätter är det föreningen som ska ordna utrymme för grovsopor eller container. <http://www.sopor.nu>

Styrelsen blev under försommaren inviterad till styrelsen för BRF Göteborgshus Nr. 23, de stora husen till vänster (härifrån sett) på Doktor Forselius gata. Det är en stor förening med 378 lägenheter i olika storlekar, husen byggdes 1960, så vi har en hel del gemensamt. Syftet var att vi skulle kunna utbyta erfarenheter, de har sedan varit hos oss och det har varit givande.

Föreningens ekonomiska situation 2014-10-13:

Föreningens lånenivå uppgår till 28 Mkr. Av dessa är 7 Mkr relaterade till genomförd stamrenovering.

Räntespann: 2,05 % - 2,93 %. (3 lån)
Närmaste villkorsändring, februari 2015, för lån på 10,4 Mkr med sistnämnda räntesats.
Mot bakgrund av dagens ränteläge torde en sänkning av lånets räntenivå kunna förväntas.

I nuläget ingen amortering.

Föreningens belåningsgrad 25 %. Betraktas som låg.

Föreningens likvida medel: 6,3 Mkr

Ytterligare förstärkning kommer att ske när försäljning, av från stadsdelsförvaltning till förening-
en återlämnad etta i hus 1, äger rum.

Resultatrapport för period t.o.m. september pekar mot ett nollresultat för 2014 i sin helhet. Nämnas bör att även avsättning till underhållsfond i storleksordning 730 tkr inkluderats.

Hittills erlagda betalningar för projekteringskostnader avseende balkongprojektet 1,3 Mkr.

Budgeterad totalkostnad 27 Mkr.

Efter genomgång o analys av inkomna anbud avseende projektet kommer en mer precis bild av de ekonomiska konsekvenserna kunna beskrivas. Datum för anbudsöppning måndag 13 okt så många frågor gällande projektet kommer snart att kunna besvaras.



Gymmet

Antalet medlemmar (betalande hushåll):
116 st.

Intäkterna, 20 kr/mån, täcker gymmets kostnader för: årlig service av utrustning, leasing löpband och crosstrainer samt städning (1gr/mån).

På gång före årsskiftet: årlig service av maskinpark samt inköp av nya träningsmattor.



Insändare

Stämpla Västtrafikkortet om du STIGER AV bussen vid Sahlgrenska Södra!

Om du reser från sta'n med någon av bussarna 25, 753 eller 761 – glöm inte att visa kortet för kortläsaren innan du stiger av.

Annars blir du debiterad resa till Mölndal – ytterligare en kupong!

**På förekommen anledning/
Bernt Nielsen, hus 6**



FRIHETSDAGEN - STIFTARDAGEN - GLÖGGDAGEN

Torsdagen den 4 december inbjuds samtliga medlemmar till denna tradition.

Föreningen har de senaste åren fått en rad nya medlemmar som kanske inte är helt förtrogna med föreningens historia.

I år har vi därför nöjet att få lyssna till en av ”De gamla frihetskämparna” Staffan Björk - som har lovat att ge oss en historisk tillbakablick. Hur det gick till när vår fina förening bröt sig loss från Bostadsbolaget och bildades.

Dessutom kommer vårt eget eminenta Föreningsband, med våra egna förmågor, att underhålla oss med musik, sång och dans.

Föreningen bjuder på glögg, pepparkakor mm

Vi startar i samlingslokalen Hus 3 vid 18-tiden, kom när Du kan. Ingen föranmälan behövs.



Arrangör: Husrådet i Hus 1

Läsecirkel hos Dr Lindh

Rose-Marie Nielsen i 6:an startade en läsecirkel med intresserade i huset för ett år sedan. Vi är nu 8 deltagare som träffas under gemytliga former hos varandra.

Vi kommer överens om vilken bok vi vill läsa och den som är värd bjuder på soppa och fika. Vi rekommenderar dem som är intresserade att starta en ny



grupp eftersom man inte bör vara mer än 8 pers (max). Det är verkligen ett trevligt sätt att umgås på tycker: Rose-Marie, Kerstin, Inger och Karin i 6:an. Lillemor, Lisbeth och Britt i 4:an + utflyttade Margareta.

Garageportar och garagedörrar

Nya garagedörrar till ingångarna på garagets västsida är beställda.

Garageportarna. Vi har haft problem med portarna till garagen, de är gamla och slitna. Dessutom blev övre porten illa åtgången vid inbrottet där för ett tag sedan. Vi har sedan en tid tillbaka begärt in offerter och vi väntar in dem när som helst. Styrelsen kommer att ta ställning till offerterna så snart som möjligt för att kunna göra beställningen av nya portar bl.a. med låsanordningar undertill.

Insändare



Flagghissning vid allmänna flaggdagar/högtidsdagar:

Denna önskan har nått oss från flera medlemmar i föreningen. Vi tycker att det skulle se fint och trevligt ut om det flaggas från vårt berg. Vårt förslag från 6:ans husråd är att köpa in en flagga till varje hus. Sedan kan ansvaret fördelas mellan husen.

Det rör sig om sjutton allmänna flaggdagar per år.

Husrådet i 6:an gm
Nisse Hinnerson

Parkeringsautomat

Föreningens p-automat har efter lång o trogen tjänst slutat fungera sedan en tid tillbaka. Reservdelar går inte att få så den kommer att ersättas med en ny.

Upphandling av ny automat inklusive tillhörande parkeringsövervakningstjänst har påbörjats. Den nya kommer att erbjuda samma betalningsätt som den nuvarande d.v.s. mynt kompletterat med mobilbetalning.

Kortbetalningsmöjlighet kommer inte att bli aktuell p.g.a. av för hög bankkostnad för denna tjänst. Någon ändring av p-kostnadsavgift är inte aktuell.

VIKTIGA HÖSTDATUM:

Höstens städdag, Lördag den 8 november.

Föreningens årsdag med glöggfest
Torsdag den 4 december.

Har du en sån här?



Påshållare kan beställas hos vår
fastighetsskötare
fastighetsskotaren@drindh.se



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

- | | |
|-------|---|
| Hus 3 | Richard Hallbäck
Caroline Pamp
Adam Eklund
Karl-Johan Karlsson och
Patricia Adolfsson |
| Hus 4 | Pernilla, Lars och Cecilia Holte
Jonas Larsson
Bengt, Anne och Jesper Hansson |
| Hus 6 | Shehab Kazi
Ludwig Schadewitz
Nasser Ahmadi, Sheyda Sofizade,
Shilan Ahmadi |

Allmänna trivselregler

Ljudnivå

Arbeten eller aktiviteter i lägenheten **som medför hög ljudnivå**, t ex borring, slipning, och spikande får utföras på följande tider:

Måndagar - fredagar kl. 08.00-19.00

Lördagar kl. 09.00-16.00

Söndagar och helgdagar är vilodagar

Fotbollsspel på lekplatsen

Fotbollsspel på lekplatsen är tillåtet fram till kl. 22 därefter stör det medlemmar som bor med fönster mot lekplatsen.

Fimpar och snuspåsar

Hur skall vi se på att det röks utanför entréerna och att man ohämmat slänger fimpar och snuspåsar var som helst.

Utanför husen plockar Fastighetsskötarna regelbundet upp många fimpar. Som exempel närmare bestämt 23 fimpar en fredag utanför ett av husen. Skall vi trots allt ha askkoppar??

Har Föreningsmedlemmarna några förslag hur vi skall hantera detta. Skicka gärna förslag till drindh@gmail.com eller i föreningsbrevlådan i Hus 3:s entré.

Läs mer på Hemsidan
<http://www.drindh.se/husrad.html>

Stekpannor och fett

Det är allt för vanligt att vi sköljer ur stekpannorna i diskhon. Fett som spolat ut i avloppet stelnar och bildar till slut tjocka kakor som till sätter igen rören.

Vi hade en vattenskada i Vävstugan i Hus 1:s källarplan som berodde på en massiv fettklump i ett avloppsrör. Det tog flera timmar för specialutbildad personal att få loss den.

Stekfett, frityrolja eller matolja som blir kvar i kastruller och stekpannor **ska inte sköljas ner i avloppet**. När fettet rinner ut i avloppet kallnar och stelnar det längs insidan av ledningarna och bildar stora cementliknande proppar som leder till stopp i avloppet.



Torka ur fettet med hushållspapper och släng pappret i kompostpåsen så kommer det till nytta.

Värdet på bostadsrätterna i vår förening ökar kontinuerligt. Ettorna säljs för mellan 1,5 – 1,8 miljoner. De större lägenheterna säljs för mellan 3,2 och 4 miljoner.

FRÅNLUFTSVENTILER i Kök, Badrum och Klädkammare

I samband med Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) påpekar EPGs representant det viktiga:

att rengöra frånluftsventilerna regelbundet för att hålla ventilerna i god funktion.

att inte snurra på ventilkägglan alltför mycket vid rengöring.

I en del lägenheter har det visat sig att ventilerna är riktigt smutsiga. (långt ifrån alla).

Anvisningar kommer att finnas på hemsidan under rubriken INSTALLATIONER www.drindh.se



Balkongprojektet

Efter att föreningsstämman i maj beslutat om genomförande av balkongprojektet i enlighet med styrelsens förslag har styrelsen ansökt hos hyresnämnden om godkännande av stämmans beslut. Detta eftersom en medlem av olika skäl inte skrivit under överenskommelsen. Hyresnämnden godkände i slutet av juni stämmans beslut med undantag för den balkong som gränsade till den aktuella medlemmens lägenhet.

Efter detta har styrelsen beslutat att gå ut med anbudsförfrågan till intresserade entreprenörer. Anbudstiden gick ut den 9 oktober och vi har fått in offerter från 4 st balkongleverantörer och 3 rivningsföretag. Upphandling sker på totalentreprenad, det vill säga entreprenören ansvarar både för utförandet, projektering, och konstruktion. Den arkitektoniska utformningen som mått, krav på ytskikt och material har vi låst medan entreprenören i övrigt har frihet att komma med sina egna tekniska lösningar.

Vi räknar med att upphandling av entreprenör kan ske under december månad med byggstart i mitten av januari. Enligt vår planering skall balkongerna vara klara senast i juni 2016. Vi börjar med Hus 3 och arbetar oss uppåt med Hus 1 sist. Utsedd entreprenör kommer om vi anser det növäändigt bygga en provbalkong på marken så att vi får möjlighet att kontrollera att den uppfyller ställda krav. När entreprenör utsetts kommer medlemmarna få möjlighet att ta slutligt beslut om man vill ha inglasning av sin balkong.

Försäkring

Föreningen har endast haft en vattenskada fram till dags dato. Styrelsen fick kännedom om den i juni. Det var ett läckage på ett avloppsrör. Detta läckage drabbade vår vävstuga i hus 3. Det blev skador på inredning och även på material till vävarna. Eftersom reparationskostnaden inte nådde upp till vår självrisk blev det inget försäkringsärende. Styrelsen beslutade dock att ersätta vävstugegruppen för deras utlägg. Det handlade om en mindre summa för väggfärg och vävmaterial.

Det har varit inbrott natten mellan 16 och 17 augusti i det övre garaget. Garageporten blev uppbruten och öppningsmekanismen förstörd. Inbrott i några bilar skedde. Detta blev inte heller någon försäkringsfråga av samma anledning som skadan i vävstugan. Denna typ av tilltag vill vi stoppa. Därför arbetar styrelsen med att jämföra kostnaden för extra låsanordning på portarna eller helt nya portar.

De arbeten i form av dränering som FTE gjort utanför samlingslokalens bakdörr har visat sig hålla måttet. Vid ett kraftigt regnväder nyligen rann vattnet undan fint. Vi håller koll på den fortsatta utvecklingen.

De försäkringsärenden som vi har på gång är rättsfall. Dels ett fall av vattenläckage där ansvarsfrågan är oklar. Där hoppas vi att föreningen blir ersatt av motpartens försäkringsbolag. Det andra rättsfallet handlar om att föreningen inte fått alla medlemmars godkännande av balkongrenoveringen. Detta fall, som har pågått länge hoppas vi snart ska vara utagerat.

Lås och säkerhet.

Med anledning av inbrotten via balkonger i markplan så har föreningen utrustat de balkongerna med säkerhetslås. Vi har också planer på att montera belysningar så att områden runt våra hus som ligger mörkt och undanskymt ska bli upplysta. Prov på lampor kommer att monteras på sydgaveln av hus 4. Titta gärna på dem och lämna kommentarer.

Vi har haft några ”nattgäster” i trapphusen i hus 4 och 6. Men det var bara ett enstaka tillfälle, och ganska länge sedan. För övrigt verkar det fungera bra med de nya entrénycklarna och aptusbrickorna.

ENERGI OCH VÄRME

Vi har under senare år haft en del läckage i våra värmeledningar, speciellt vid förgreningar/kopplingar inne i klädkamrarna i de stora lägenheterna. Detta medför kostnader och olägenheter både för de boende och för föreningen. Självrisken för försäkringen är stor på denna typ av skador.

Det har också funnits tecken på läckage i den fjärrvärmekulvert som går mellan husen och som ägs av föreningen. Kulverten har nog passerat sin tekniska livslängd och läcker troligen onödigt mycket värme. Vi har därför låtit konsultföretaget EPG genomföra en utredning av statusen av värmesystemet och rekommendera lämpliga åtgärder.

Styrelsen har därefter beslutat om följande:

-Fjärrvärmekulverten skall ersättas av ny så snart detta är lämpligt med hänsyn till balkongprojektets genomförande. Detta kan ske genom Göteborgs Energi, som då tar över ansvaret och underhåll för kulvertar och undercentraler i fortsättningen. Alternativt låter föreningen utföra detta genom egen entreprenör och fortsätter driva anläggningen som idag. Förhandlingar om detta pågår för närvarande.

-Kartläggning av potentiellt läckage i kopplingar i klädkammare enligt ovan. Detta planeras att utföras i samband med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som precis genomförs. Beroende på resultat av kartläggningen kan det bli aktuellt med systematiska åtgärder för de aktuella kopplingarna.

-Utbyte av ventiler och termostat för radiatorer. Detta kommer succesivt att ske inom de närmaste åren. Ett sådan byte kommer att bidra till minskad energiförbrukning.

-Installation av avgasare i undercentralerna för fjärrvärme. Detta utfördes i augusti. Detta bidrar till att minska risken för korrosion i värmeledningarna samt kommer att minska problem med avluftning av värmesystemet, speciellt på hösten då uppvärmningen startar.

BRF Doktor



H Ö S T S T Ä D N I N G



LÖRDAG den 8 november 2014
15.00-18.00

Städningen

omfattar främst lövkrattning samt städning av entréer, vindar, soprum, cykelrum, gårdsplaner, lekplatsen, Gymmet, Hobbyrummet m fl. gemensamma utrymmen.

Om Du inte kan vara med, fråga Husrådsrepresentanterna om du kan göra något någon annan dag.

Efter städningen inbjuder föreningen till
SAMVARO och MAT
i Föreningslokalen i 3:ans hus 18.00 – 21.00
V Ä L K O M N A



Göteborgs Stad
Kretslopp och vatten

Tack för maten!

Ni i Brf Doktor Lindh sorterade förra året ut

12 ton matavfall

Det räcker till att köra en gasdriven bil

1600 mil



Ditt matavfall blir biogas och biogödsel. Biogasen blir fordonsbränsle och biogödseln läggs på våra åkrar. På så sätt tar vi tillvara på både energin och näringen i matavfallet. Varje påse du lämnar räcker till att köra en bil 2,5 km.