

LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

Red. Bo Jansson • lindhbladet@hotmail.com

www.drlindh.se

Nr 2 - oktober 2017



**Ordföranden
har ordet**

sid 2

Ekonomikrönika

sid 3

**Torkskåp
till alla**

sid 4

**Garage-
renovering**

sid 7

**Nobelpris för
tredje gången**

sid 11



ORDFÖRANDEN HAR ORDET



Christer Norén
ordförande

Med oktober månads inträde visade hösten upp sig med regn och rusk varvat med riktigt fina höstdagar. Det var ganska varmt för årstiden så vi kunde slutföra bytet av radiatorventiler både för hus 1 och 4 som planerat. Arbete med byte för övriga hus återupptas i juni nästa år. Med moderna radiatorventiler och injustering av värmesystemet räknar vi med att få jämnare inomhusklimat och lägre energiförbrukning. Som alla väl noterat har vi också under sommaren passat på att genomföra en del målnings- och förbättringsarbeten. Bland annat har våra soprum fått en ansiktslyftning.

Andrahandsuthyrning av bostadsrätter är en fråga som på senare tid varit uppe till debatt. Nya affärsformer i delningsekonomin som förmeldingstjänsten Air BnB har vuxit upp. Lagstiftningen har också ändrats under senare år med en mer positiv inställning till andrahandsuthyrning. Vi ser också inom föreningen att antalet andrahandsupplåtelser ökar.

Med anledning av detta har styrelsen tagit fram en uppdaterad policy för detta som redovisas på annan plats i tidningen och som också kommer att finnas på hemsidan.

Att vår avgift till kommunen, tomträttsavgälden, för att disponera marken för fastigheterna kommer att höjas kraftigt från år 2020 har vi tidigare redovisat. Det slutliga beskedet om avgäldens storlek kommer vi att få om cirka ett år. För att anpassa oss till detta planerar styrelsen att förra årets höjning av årsavgiften följs av en i samma storleksordning för år 2018.

Detta ger oss också möjlighet att tidigarelägga en del nödvändiga underhållsåtgärder och att amortera på våra lån. Vi har också fått offert från stadsbyggnadskontoret på att friköpa tomt. Kostnaden för detta är så hög att det i dagsläget inte framstår som ett realistiskt alternativ. Räntekostnaden för detta blir betydligt högre än den tomträttsavgäld som har antyts. Dessutom kommer den stora belöningen av fastigheten att göra oss mycket mer känsliga för framtida räntehöjningar.

I hus 1 har föreningen sedan länge hyrt ut lokaler i bottenplanet till Stadsdelsförvaltningen (SDN). I början var lokalerna avsedda för multi-handikappade barn men har på senare tid utnyttjats som stödboende för barn och ungdomar. För att renodla lokalutnyttjandet har styrelsen beslutat att vi skall konvertera lokalerna till bostadsrätter. Vi har därför sagt upp hyreskontraktet med SDN från juli 2019.

Som vi redovisade i förra numret av Lindhbladet har vi påbörjat undersökningar av statusen av garaget. Detta för att bestämma nödvändiga åtgärder för att förlänga livslängden på konstruktionen och för att förhindra besvärande läckage. Vi har snart framme underlag för att kunna begära in anbud från intresserade entreprenörer. Planen är att kunna genomföra erforderliga arbeten under kommande sommar. Detta kan dock bero på tillgängligheten hos entreprenörkåren i en överhettad byggmarknad.

Höstens städdag är i antågande och vi hoppas att många medlemmar är med och bidrar och även har möjlighet att närvara vid kvällens samkväm i föreningslokalen. Jag tror att dessa träffar liksom arbeten i husråd och andra engagerande insatser bidrar till den goda stämningen vi har i vår fina förening.

Avslutningsvis vill jag hälsa alla nyinflyttade bostadsrättshavare välkomna till vår förening.

Christer Norén

Ekonomikrönika våren 2017



Efter den stora kostnaden för balkongrenoveringen är nu föreningens ekonomiska läge stabilt. En buffert på föreningens konto har byggts upp för att möta de utgifter vi har framför oss. Enligt underhållsplanen görs nu ett byte av termostatventilerna på våra radiatorer. Detta kan vi finansiera med egna medel. Det är också några mindre arbeten inplanerade som vi också har täckning för.

Renoveringen av garaget ligger framför oss. Förmodligen kommer vi att behöva ta upp lån för att genomföra den. Avgiftshöjningen på 5 % som gjordes vid årsskiftet visade sig vara rätt. Den kommande höjningen av taxeringsvärdet för fastigheterna kommer att innehålla höjd tomträttsavgäld (2020). Styrelsen planerar därför en ytterligare avgiftshöjning för 2018 i samma storleksordning. Vi följer med intresse utvecklingen av turerna runt höjningen av tomträttsavgälden.

Nedan en redovisning av behållning på penningmarknadskontot och föreningens lån.

Behållning kontot 2 okt 2017	3 252 000 kr
Låneöversikt	rta förfallodag
10 378 800 kr	1,67 17-12-20
3 640 000 kr	1,69 17-11-24
13 971 800 kr	1,69 17-11-29
5 000 000 kr	1,60 18-06-20
4 817 000 kr	1,41 19-01-25
4 923 850 kr	1,28 19-03-25 amort 51 830 kr



Marianne Stakeberg
kassör

BRANDSKYDDSINFORMATION HÖSTEN 2017

- Vid inspektionen i september av vindarna visade de sig vara god ordning. Inga föremål finns i gångarna. Nya rökluckor håller på att installeras och har när detta trycks troligtvis färdigställts.
- Det skall sättas upp extra belysning innanför dörren till vindarna. De fungerar också som nødbelysning om strömmen går.
- Det är som tidigare meddelats absolut förbjudet att grilla på balkongerna. Använd istället vår grillplats vid norra hörnet av hus 4.



Stig-Olof Eriksson
brandsäkerhetsansvarig

Försäkringsärenden

Föreningens försäkring ligger sedan flera år hos Länsförsäkringar. Samarbetet med dem har fungerat bra och premien är på en lagom nivå. Vi kollar kontinuerligt så att vi har bästa försäkring till lägsta pris.

Det har bara varit något enstaka försäkringsärende under sommaren. I en etta på gatuplan har det varit problem med avloppslukt. Detta är nu åtgärdat och vi har fått den ersättning från försäkringsbolaget som vi är berättigade till. Tyvärr är problemet med avloppslukt inte helt borta, så arbetet med att spåra orsaken måste fortsätta. Det kan alltså bli ett försäkringsärende.

Motion till årsstämma maj 2017

Vid föreningens årsstämma fick styrelsen i uppdrag att undersöka lokalisering av ett ev. bordtennisbord. Ett förslag var att inrätta ett bordtennisrum i ett av cykelrummen i hus nr 6. Efter förfrågan hos sexans husråd konstaterade styrelsen att det inte fanns något intresse för Pingisbord i cykelrummet. Andra lokaliseringar har också undersökts men inte funnits lämpliga. Styrelsen har därför inte gått vidare med denna fråga.

Belysning

Upplevelsen är att det är mörkt på vissa platser runt husen. Så var fallet när belysningen av berget vid 4:ans hus blev uppmonterad. Detta blev så bra att det föddes funderingar på en liknande lösning på berget vid fotbollsplanen. En belysning där skulle också lysa upp i trappan till garaget, vilken av många upplevs som mörk. En spotlight har hittills monterats på en befintlig lyktstolpe vid trappan. Den visade sig vara otillräcklig om även belysning av berget var avsikten.

Därför är två lyktstolpar till, utmed bergssidan/fotbollsplanen bestatlida. Tillsvidare är det tänkt att det ska monteras en spotlight på den ena av dessa stolpar. Om detta inte är tillräckligt kan det lätt monteras en spotlight till på den andra stolpen.

Tvättstugor/Torkskåp

Det finns sedan länge önskemål om alternativ till torktumlarna. Nu utrustas tvättstugorna med torkskåp. Det första skåpet är installerat i hus 3. Det är inte helt enkelt att placera torkskåpet. Tvättstugorna är trånga och skåpen är så höga att takhöjden inte räcker till. I hus 3 placeras därför skåpet utanför tvättstugan. Luftkanalerna för frånluftens kommers att samordnas med torktumlarnas för att få optimalt luftflöde. Erfarenheterna från hus 3 kommer sen att ligga till grund för hur man löser det i hus 1 och hus 6. Hus 4 har ju redan ett torkrum. Dörrarna till tvättstugorna var helt utslitna och har blivit utbytta till nya fräscha och stabila dörrar.

Parkeringsplatser

På styrelsens uppdrag utför jag tillsammans med Revisorsringen en uppdatering av parkeringsplatserna. Det har visat sig att avtal saknas i vissa fall och ett fåtal platser inte är utnyttjade. Bilnummer stämmer ibland inte heller. Jag vore därför tacksam om ni som har bilplats och vet att reg nr inte stämmer kontaktar Jenny Bergendahl på Revisorsringen, tel 031 7098590.

Det finns en kö för de som önskar ny bilplats eller vill byta till annan plats. Man fördelar platserna efter när man anmält sig. Slutligen vill jag påpeka att när en lägenhetsinnehavare hyr ut sin lägenhet i andra hand så måste styrelsen kontaktas och då förlorar man rätten till parkeringsplats i vissa fall.

Stig-Olof Eriksson

Vill du betala bostadsrätsavgiften med autogiro eller e-faktura?

Betalning av bostadsrätsavgiften via autogiro kan beställas med blantten som finns på vår hemsida. http://drlindh.se/pdf/medlemskap/Autogiro-anmalan_revisorsringen.pdf heter filen du ska använda. Det är till vår ekonomiska förvaltare Revisorsringen AB som man anmäler att avgiften ska betalas via autogiro. När det gäller e-faktura så ska man anmäla via sin bank/internetbank att man vill betala med e-faktura.

Nya rökluckor och åtgärder på tak

På våra vindar finns rökluckor för brandgasventilation. Dessa har tjänat ut och bytts ut mot nya under hösten. Samtidigt har vi sett över de läckage som funnits vid rökluckor och tak genomföringar. Skadad takpanel har bytts ut. Anordningar för fallskydd och snörässskydd har också åtgärdats.

Julbelysning

För att ytterligare lysa upp under den mörka årstiden finns planer på en ljusslinga. Den ska då placeras i en av ekarana vid lek-platsen. Planen är att den ska vara klar till 1:a advent.

Policy för andrahandsupplåtelse

Med andrahandsuthyrning menas att en person som inte är delägare i bostadsrätten självständigt förfogar över bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand men måste ha föreningens samtycke. Andrahandsuthyrning utan föreningens tillåtelse kan leda till att bostadsrätten förverkas. Brf-havaren är under andrahandsuthyrning ansvarig för att avgiften blir inbetalda. Det är inte tillåtet att hyra ut sin parkeringsplats i andra hand. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand skall parkeringsplatsen sägas upp om du inte fått styrelsens tillstånd till att ha den kvar.

Föreningens principer

- *Andrahandsuthyrning till juridiska personer eller förmedlingstjänster t ex Air BnB är aldrig tillåten*
- *För andrahandsuthyrning under längre tid än en månad krävs styrelsens samtycke. Styrelsen beviljar tillstånd för max ett år i taget.*
- *Andrahandsuthyrning kan förlängas. För längre tid krävs starkare skäl.*

Ansökan om andrahandsuthyrning skall lämnas in minst en månad i förväg. Den första ansökan skall vara skriftlig och undertecknad. Ev. förlängning kan ske via e-post.

För andrahandsuthyrning debiteras en årlig avgift som motsvarar 10 % av prisbasbeloppet. Denna debiteras månadsvis via avgiften.

Ansökan om att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand skall innehålla uppgift om

- Brf-innehavarens namn, Lägenhetens Brf-nummer och lantmäterinummer.
- Namn och personnummer på den som skall hyra lägenheten i andra hand. Vi önskar även kontaktuppgifter som telefonnummer och e-postadress
- Period för andrahandsuthyrningen (max ett år)

Exempel på godtagbara skäl för andrahandsuthyrning

- *Studier, arbete eller praktik på annan ort under begränsad tid*
- *Pröva på samboskap*
- *Militärtjänstgöring, FN-tjänstgöring eller motsvarande*
- *Brf-havaren har köpt lägenheten och planerar att bosätta sig i lägenheten vid pensionering men har något år kvar.*

Byter Du hyresgäst måste du meddela styrelsen. Vid ansökan om andrahandsuthyrning skall du kunna styrka dina skäl på lämpligt sätt genom intyg från skola, arbetsgivare eller militär myndighet om föreningen begär det. Ett avslag på ansökan om tillstånd av andrahandsuthyrning kan överklagas till hyresnämnden.

Vi rekommenderar att du inte hyr ut till rökare eftersom röklukt kan upplevas som störande av grannarna.

Föreningen ansvarar genom fastighetsförvaltaren för att Din dörrskylt förses med namnuppgift på hyresgästen.

Brf Dr Lindh styrelsen 2017-10-10 / HR

Utemiljön

Efter balkongrenoveringen var våra rabatter och gräsmattor illa åtgångna. Som ett första steg förra året mot en upprustning av uteområdet fälldes några träd, några beskars och en del slyrensades. Nästa steg är rabatter och grönytor.

SMS, Svensk MarkService, som nu har tagit över fastighetsskötseln efter FTE, har en bra trädgårdsgrupp som vi har kontaktat. De fick

uppdraget att rusta upp rabatten utanför 1:ans hus. Detta är nu gjort och det ser fint ut. Eftersom planteringen har skett på sensommaren så är tanken att det ska se ännu bättre ut till våren. Samtidigt med upprustningen av 1:ans rabatt, beställdes ett förslag från samma trädgårdsgrupp på ett helhetsgrepp för resten av uteområdet runt våra hus. Förslaget har i skrivande stund ännu inte presenterats för styrelsen.

Allmänna trivselregler

Ljudnivå

Arbeten i lägenheten som medför hög ljudnivå, t ex borrhning, 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 väningsplan 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 visa hänsyn 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

blir lätt retade och biter

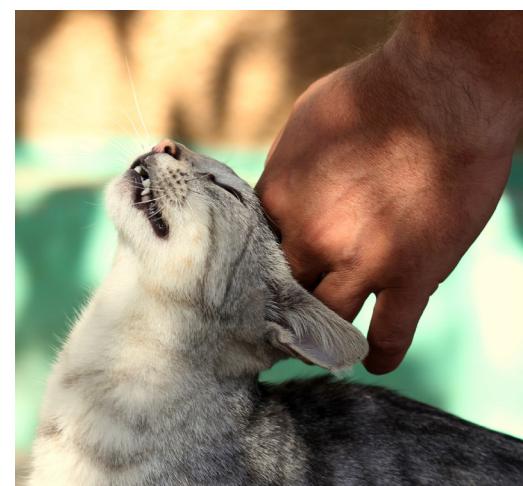
bara med svårighet kan förmås att avbryta ett angrepp

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!



Renovering av garage

Garaget är byggt samtidigt som bostadshusen och har alltså snart 60 år på nacken. Konstruktionen består av armerad betong.

Många av de parkeringsdäck som byggdes på den tiden har stora problem med läckage och beständighet bland annat beroende på avsaknad av tätskikt och för låg betongkvalitet. Påverkan av tösalter, som dras in av bilarna under vintertid påskyndar också nedbrytningen av betongen. I mitten av 90-talet gjordes en omfattande renovering av vårt garage. Bland annat utfördes ett kompletterande tätskikt på parkeringsdäcken.

Sedan flera år har problemen med läckage förekommit. Skyddande plåt eller plast har monterats över vissa parkeringsplatser. Beläggningen har på flera ställen lossat och lämnat betongen oskyddad. I taken har ställvis, på grund av armeringskorrosion, det yttre betongskiktet lossat.

Föreningen har låtit Tellstedts Ingenjörs Byrå utföra en statusbesiktning av garaget. Denna har också omfattat uttagning av borrkärnor och test av dessa i laboratorium.

Sprickor i konstruktionen har också kartlagts. Preliminärt visar rapporten att konstruktionen klarat sig relativt bra. Prover på betonghållfastheten visar bra värden. Däremot visar de prover som indikerar risken för armeringskorrosion att åtgärder krävs för att motverka fortsatt nedbrytning. Tätsikten måste också åtgärdas.

Undersökningen kommer att kompletteras på några punkter. Efter detta kan en teknisk beskrivning upprättas. Planen är att vi med denna som grund skall begära in anbud från intresserade entreprenörer så att arbetena förhoppningsvis kan genomföras till sommaren.



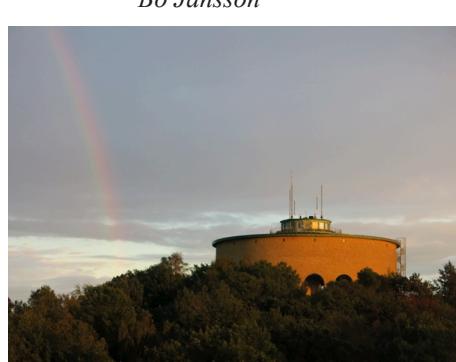
Spjälkning pga
armeringskorrosion



Skadat tätskikt

B I L D G A L L E R I

Många på Dr Lindh är inbitna fotografer. I det här numret fick vi plats att presentera några blandade bilder.





DAGENS
BILD
Nina Romanus

Föreningen välkomnar följande nya medlemmar

Hus 3

Jeanette, Kristian och **Ofelia** Carlsson

Tao Jin och Yihong Zhu
en son ska senare bo i lägenheten

Susan, Torbjörn och **Simon** Lindholm

Lotten Mellström

Tova, Magnus och **Hugo** Göthberg
Staffan Björling och Terese Nilsson Björling
delägarskap

Hus 4

Camilla, Ulf och **Ebba** Parmö

Hus 6

Stella Lazo och **Christian Corso**

Linus Wrede

De medlemmar som ska bo i lägenheterna
är markerade med fet stil.

Hoppas att ni ska trivas hos oss.

Prisnivån för ettorna har varierat mellan 2,5
och 2,7 miljoner kronor, medan en
fyrarumslägenhet såldes för 4,8 miljoner kronor.

Överlåtelser

De flesta överlåtelser inom föreningen sker med stöd av maklare. Men det kan också finnas skäl till att man vill överläta sin bostadsrätt, helt eller delvis t ex inom en familj. Det kan vara ändrade förhållanden eller att man önskar planera för framtiden. Då finns ingen anledning att använda en maklare. Minst en som bor i en bostadsrätt och självständigt förfogar över lägenheten måste vara delägare i bostadsrätten. Minsta ägarandel är 10 % (enligt ett nyligen fastställt beslut i styrelsen).

En överlåtelsehandling shall vara skriftlig och innehålla

- Uppgift om bostadsrättens nummer (ange gärna även lantmäterinumret och adress)
- Ange andelarna som överläts i form av %-andelar (om det är aktuellt)
- Pris för överlåtelsen eller uppgift om att det är fråga om en gåva
- Information om säljare; namn och personnummer. Brf Dr Lindh önskar även kontaktuppgifter som e-post och telefonnummer.
- Information om köpare, namn och personnummer, kontaktuppgifter och tidigare adress
- Tillträdesdag – datum

Överlåtelsen shall undertecknas av alla inblandade parter.

Låt två personer bevitna överlåtelsehandlingen.

Nya ägare måste ansöka om medlemskap i föreningen. Den kan se ut så här;
Med stöd av bifogade överlåtelseavtal ansöker jag / vi om medlemskap i
Bostadsrättsföreningen Doktor Lindh. Ort - datum - namn

Lämna handlingarna i föreningens brevlåda eller skicka dem till

Bostadsrättsföreningen Doktor Lindh, Doktor Lindhs gata 3, 413 25 Göteborg

Nobelpristagare

Föreningen gratulerar **Rose-Marie Nielsen** som återigen har blivit med nobelpristagare. Hon är översättare och för tredje gången har en av hennes översatta författare fått nobelpris. Årets pristagare heter Kazuo Ishiguro. Tidigare pristagare som Rose-Marie översatt är Alice Munro (2013) och V.S. Naipaul (2001).



Byte av radiatorventiler

De ventiler som sitter i våra element är så gamla att de har passerat bäst före datum och behöver bytas ut. I samband med detta kontrollerar man status på hela värmesystemet. Ventiler och element kontrolleras för läckage. Elementen kontrolleras, att de inte hänger snett och stör cirkulationen. I varje lägenhet finns en avstängningsventil för värmeslingan. Den finns i klädkammaren i de stora lägenheterna och i en av hallgarderoberna i de små lägenheterna. Dessa ventiler kontrolleras för läckage.

Under september har man utfört bytet i hus 1 och hus 4. Arbetet har gått föredömligt bra och samtliga lägenheter är åtgärdade. Några avstängningsventiler har fått bytas på grund av läckage. Man har även riktat upp ett antal element som hängde snett. Man får nu nya ventiler och nya termostater, vilka har bättre funktioner än de gamla. Slutligen har man justerat flödet genom varje ventil, så att man får ett balanserat och optimalt varmeflöde i lägenheten. Resultatet skall bli en jämnare och behagligare inomhusmiljö.

När man fyller på vatten i systemet följer det med luft och syre. Det gör att det temporärt kan uppfattas lite brus i elementen. Man har centralt i varje hus installerat en avluftare som skall avlägsna luften i systemet. Hus 6 och hus 3 kommer att åtgärdas v 23 till v 27 2018.

Laddning av elbilar



Det kommer förfrågningar om hur man kan ladda elbilar i vår förening. Föreningen undersöker olika alternativ att kunna lösa detta. Det är inte bara att ansluta en elbil till ett vägguttag. Ett batteri till en elbil, kräver mycket energi för att kunna laddas på vettig tid. Det ställer helt nya krav på elförsörjning och det finns helt nya säkerhetskrav, som måste uppfyllas.

Det finns risker för överhettning och bränder om man inte följer säkerhetskraven. Föreningen har påbörjat en dialog med Göteborgs Energi för att få klarhet i hur det påverkar oss. Målet är att hitta en så bra lösning som möjligt för vår förening.

Höststädning 28 oktober

Kl 14–17 Städning

Kl 18 Middag & musik i
samlingslokalen

Det är dags att städa och ordna omkring oss på Doktor Lindh! Vi hoppas många har möjlighet att delta och passar på att prata lite med grannar ni inte redan känner.

Fråga gärna husrådsmedlemmarna i ditt hus vad som behöver göras.

De har koll på det.

Redskap finns i hus 1, källaringången
på gaveln

Välkomna!

Det kommer att finnas container för grovsopor