



# LINDHBLADET

Informationsblad för Brf Dr Lindh

www.drindh.se

Red. Bo Jansson • lindhbladet@hotmail.com

Nr 2 - okt 2016



**Ordföranden  
har ordet**

sid 2

**Ekonomikrönika**

sid 3

**Nya hus på  
Syster Estrids**

sid 4

**Viktiga dagar**

sid 6

**Nytt om andra-  
handsuthyrning**

sid 7

**Missade du  
den dramatiska  
rengöringen av  
4:ans fasad?**

**Så här såg det ut.**

**Rena rama  
Cirque du Soleil!**

Fotografer i detta nummer:  
Anna Jansson Rundlöf, Hans Bergström



## ORDFÖRANDEN HAR ORDET

### Hösten är här på nytt.

I skrivande stund är det en fantastisk fin höstdag, klart väder, lite kyligt på morgonen, de vackra höstfärgerna börjar anas. Lagom till höststädningen i föreningen har väl de mesta löven hamnat på marken och väntar på att bli krattade. Hoppas många också har möjlighet att komma till den efterföljande samvaron. Skönt då att arbetena med att lägga ny fjärrvärmekulvert har kunnat slutföras enligt tidplanen innan kylan kommer.

Nu har ju också balkongbygget färdigställt. Nästan två år som bygg-arbetsplats med buller och andra störningar är till ända. Även om det varit en del störningar tror jag de allra flesta är nöjda med slutresultatet. Vi tycker att våra leverantörer, både konsulter och entreprenörer har gjort ett väldigt bra arbete. Nu går vi in i en lugnare period, men självklart finns det hela tiden underhåll som måste genomföras. Kommande år måste vi bland annat göra renoveringar i garaget. Vi planerar också att byta ut termostatventilerna till värmeelementen och trimma in värmesystemet, vilket förhoppningsvis också kommer att spara energi. Vi tänker även att se över vår utemiljö under kommande år.

Byggverksamhet i vårt närområde kommer vi dock inte helt ifrån. Nästa år planerar Bostadsbolaget att komma igång med nybyggnation av bostäder ovanpå det befintliga garaget på Syster Estrids Gata. Vi har varit förskonade från inbrott i garage och förråd den senaste tiden men tyvärr har det varit inbrott i en lägenhet. Tänk på att kontrollera att dörren är låst och låt aldrig entrédörren stå öppen längre än nödvändigt. Vi har ibland besök av objudna gäster.

Som tidigare informerats om, bland annat vid våren föreningsstämma, planerar vi att övergå till fiber-TV. Detta innebär att TV-signalerna kommer via bredbandet. Den befintliga TV-kabeln kommer därefter att tas ur funktion. En övergång till fiber-TV kommer att ge bättre kvalitet på bilden och möjlighet till större kanalutbud. Hastigheten på bredbandet kommer också att uppgraderas. På detta sätt anpassar vi oss också till förändrade mönster i hur man tar del av TV och det digitala utbudet i samhället. En grupp inom styrelsen tittar nu på det avtalsförslag som vi fått från Bredbandsbolaget.

Nya mönster märks också vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt-lägenheter. Lagstiftningen har bland annat förändrats för att underlätta detta. Du kan läsa om föreningens policy för andrahandsuthyrning på annan plats i tidningen. Det är glädjande att notera att vår gästlägenhet som finns i hus 3 har använts så mycket. Mer om detta på annan plats i tidningen.

Som nämns i ekonomikrönikan är föreningens ekonomi fortsatt stark. Vi har kunnat genomföra flera stora projekt under senare år utan att behöva göra några större höjningar av årsavgiften. Som nämnts tidigare kommer vi dock att höja avgiften med cirka 5% från nästa år. Detta motiveras bland annat av att tomträttsavgälden kommer att höjas kraftigt från år 2020. Höjningen av årsavgiften kan följas av ytterligare höjningar under kommande år beroende på hur stor tomträttsavgälden förväntas bli. Vi kommer också att utvärdera om det är mer gynnsamt att friköpa tomten från kommunen.

I slutet av oktober träffas styrelsen och representanter för husråden. Detta brukar vara mycket uppskattat tillfälle, då synpunkter på föreningens skötsel kan diskuteras. Tack alla ni i husråden för ert engagemang. Vi har under året fått flera ny bostadsrättsinnehavare, vi hälsar dem alla välkomna och hoppas de skall trivas i vår fina förening.

# Ekonomikrönika hösten 2016

Föreningen har haft stora utgifter i år. Kostnaden för balkongprojektet inklusive bygglösning, utrednings- och projektering är ca 29 miljoner.

Vi har fått ta upp 15 miljoner i banklån och ett blacolån på 4 miljoner. Blacolånet ska återbetalas den 31 december 2016. Detta räknar vi med att kunna göra med hjälp av intäkterna för försäljningen av de två enrumslägenheterna som varit uthyrda. Föreningens egna likvida medel har räckt till resten av kostnaden.

Bytet av värmekulverten har också tyngt kassan med ca 1,5 miljon.

Eftersom vi har kunnat använda likvida medel så ser lånebilderna mycket bra ut. Vi har kunnat hålla nere belåningen.

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
5 131 170 kr		
amort. 51 830 kr/kv	1,280 %	25/3-19
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
4 000 000 kr		
blacolån	1,825 %	31/12-16

Vi amorterar på ett av lånen. De övriga är amorteringsfria.

Framåt räknar vi med att bygga upp en buffert av likvida medel, nu när de två stora projekterna balkongerna och värmekulverten är klara.

Som tidigare meddelats ser vi oss också nödsakade att höja avgiften med 5 % nästa år för att möta kostnaderna för garagerrenoveringen och för höjda tomträttsavgälder från och med 2020.

Föreningens ekonomi är god, men har varit hårt belastad i år. Belåningen är låg och framåt ser det positivt ut.

## NY FJÄRRVÄRMEKULVERT

Göteborgs Energi levererar fjärrvärme för uppvärmning av våra hus till en värmecentral belägen i hus 4.

Därifrån distribueras fjärrvärmerna till undercentraler i de olika husen i ledningar som ägs och underhålls av föreningen. De befintliga fjärrvärmerören har nu ersatt av nya. Dessa har lagts intill eller ovanför den betongkulvert där de gamla ledningarna är förlagda. Denna ligger i huvudsak 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. Detta för att slippa omfattande ingrepp i taket och lägenheter samt minska konsekvenserna vid ett eventuellt läckage.



Arbetena har utförts på totalentreprenad av Mark-och Energi-byggarna i Göteborg AB. Entreprenaden är nu slutbesiktigad och godkänd.

Slutkostnaden, cirka 1,5 Mkr, ligger något under vad som budgeterats i underhållsplanen.

**Ställ inte grejor på golvet i soprummet!  
Passar de inte in i någon av fraktionerna så har de inte i soprummet att göra.**

**Där bor inga tomtar som tar hand om saker efter dig!**

# NYA BOSTÄDER VID SYSTER ESTRIDS GATA

Detaljplanen för nya bostäder vid Syster Estrids Gata har blivit fastställd.

Det är Bostadsbolaget som avser att uppföra 3 st lamellhus med totalt 60 lägenheter ovanpå befintligt garage.

Arbetena beräknas starta i början av 2017 med förstärkning av den befintliga garagebyggnaden. Därefter påbörjas själva bostadshusen. Inflyttning planeras 2018-2019.



## Brandsäkerhet

Vid inspektion utförd av brandingenjör Ingvar Svensson har han föreslagit att papperskorgarna i garagen tas bort då de innehåller mycket eldfångt material. Papperskorgarna är därför borttagna.

Ingvar påpekade också att det inte får finnas eldfarligt material i garagen på väggen framför bilarna.

Nödutgångar i varje garageplan är snart på plats. Arbetet skall börja inom 2 veckor och kommer att möjliggöra snabb evakuering vid brand eller då garageportarna ej går att öppna. De nya dörrarna avlastar också garageportarna då de inte behöver öppnas så ofta.

Återigen påpekar vi att det inte får finnas något material utanför förråden på vindarna. Barnvagnar och cyklar får inte förvaras på våningsplanen då de utgör ett hinder vid ev. utrymning av husen.

Stig-Olof Eriksson  
Brandansvarig



## Försäkringar och säkerhet

Föreningen har fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar. Vi är nöjda med den kontakten och vi får snabb och bra hjälp när det behövs. Under en rad av år, innan stamreningen genomfördes, hade vi många försäkringsärenden för vattenskador. På senare tid har vi dessbättre bara haft någon enstaka vattenskada.

Senaste kontakten med Länsförsäkringar gällde ett lägenhetsinbrott. Det har vi inte haft tidigare. Vi har haft inbrott i garagen vid några tillfällen. Men sedan vi satte upp övervakningskameror där, och fick fast några tjuvar, så har de inbrotten nästan upphört helt.

Lägenhetsinbrottet oroadе oss. Det skedde under dagtid och utfördes snabbt och proffsigt.

För att försvåra för eventuella inkräktare vill vi i styrelsen uppmana alla medlemmar att **vara noga med att hålla entrédörren stängd. Inte släppa in någon okänd. Vara noga med att låsa båda låsen i sin ytterdörr när man lämnar hemmet.**

Styrelsen har också fått önskemål om övervakningskameror i entréerna. Vi har tagit till oss det och undersöker möjligheten.



## Allmän information

### Fiber-TV från Bredbandsbolaget

Samtalen med Bredbandsbolaget handlar nu om att få fram avtalstexten. En komplexitet är att hantera SGS och studentlägenheterna. Det har funnits många andra frågor, men dessa har vi fått en lösning på.

För att få bättre bild på TV distribuerar vi TV via bredbandet, s.k. Fiber-TV. Det betyder att man måste ha en digitalbox för varje TV. Det befintliga kabelnätet kommer att släckas, men det blir en övergångsperiod, när båda fungerar. I samband med detta uppgraderar vi bredbandet från nuvarande 100/10 till 250/100. IP-telefon berörs inte utan fortsätter att fungera som nu.

Det behövs en ny router och en ny digitalbox från Bredbandsbolaget. Digitalboxen sitter vid TV:n och kopplas till routern. Bredbandsbolaget kommer därför att installera en kabel mellan router och TV. Vissa lägenheter har redan en kabel sedan tidigare, som fungerar och behöver ingen ny. Själva överläggningen kommer att planeras noggrant så att störningar minimeras.

### Tvättstugor

Vår maskinpark i tvättstugorna moderniseras hela tiden. För 1 år sedan gick 3 st. torktumlare sönder samtidigt. Vi blev då övertalade att köpa kondensumlare, som var energisnålare och miljövänligare. Det som inte upplystes om var att torktiden var väsentligt längre, så att tvättpasset inte räckte till att torka tvätten på. Efter diskussion med leverantören, fick vi tumlarna utbytta till frånluftstumlare, utan kostnad. Nu klarar de att torka tvätten inom den tid som står till förfogande.

### Laddning av elbilar

Föreningen har fått frågan om möjligheten att ladda elbil. Det är många frågor och överväganden som måste göras. Det är inte bara att sätta upp en laddstation och sen köra. Vi har startat en undersökning om hur man kan lösa detta långsiktigt. Det är nödvändigt, för elbilar kommer förr eller senare och då behöver vi veta hur vi gör.

Nu har en medlem skaffat en elbil och vi gör en testlösning för denna bil. Vi bygger om ett

motorvärmarruttag, så att elbilen kan laddas där. Detta är en lösning endast för denna bil och för att vi skall få erfarenheter hur elbilar uppför sig.

### Utebelysning

Nu när balkongställningarna är borta och fjärrvärmearbetet är avslutat har frågan om utebelysningen åter tagits upp. Det händer mycket på belysningsfronten nu. Nu pratar man om LED-lampornas efterträdare. Det som ses över är befintliga stolpar, som lyser dåligt. Det är intresse för att belysa berg och träd för att få intimare upplevelser av ljuset.

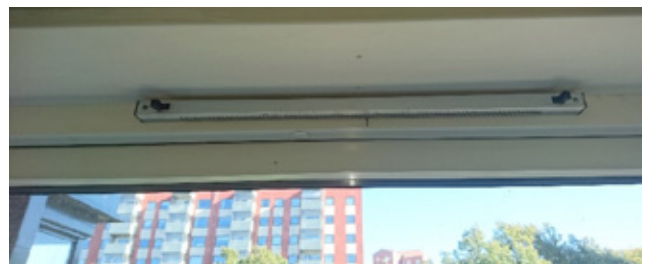
### Utegrupp

Det är många som hjälper till att hålla miljön runt våra hus fin. Vi undrar om det finns några som är intresserade av att träffas, i samband med en fika, för att hjälpa till med utemiljön runt våra hus. Gruppen kanske kunde ses någon gång i månaden. Det kan handla om att sköta våra rabatter eller kanske enklare målningsarbeten. Mejla i så fall ditt intresse till styrelsen; drlindh@gmail.com

### Ventiler

Om det känns kallt i lägenheten kan det bero på olika orsaker. Det kan t ex bero på att det står en soffa framför elementet. Det är viktigt att luften cirkulerar i lägenheten, så ställ helst inga möbler framför elementen.

Ovanför alla fönster (utom en del fasta fönster) i våra lägenheter finns ventiler som går att öppna och stänga. Ventilerna har som uppgift att släppa in frisk luft i lägenheten. För att ventilation i våra lägenheter skall fungera perfekt är det tänkt att ventilerna skall vara öppna året runt. Men om man tycker att det är kyligt i lägenheten kan man ju testa att hålla ventilerna stängda, i varje fall tillfälligt. Då blir det nog lite varmare i lägenheten. Men glöm inte att öppna ventilerna igen.



Så här ser ventilerna ut när de står i öppet läge. För att stänga ventilerna drar man justeringsknapparna mot mitten av fönstret

## Gästlägenhet / bastu

Nu har vi haft vår lilla gästlägenhet i snart ett halvt år. Det är blivit populär och i augusti var den uthyrd i 12 nätter. Vi tackar Eva Friberg som skänkt en fätölj till lägenheten. Vi tackar även Birgit Strömberg och Patricia Adolfsson som sköter mycket av det praktiska med gästlägenheten som nycklar m.m.



Vi har inrett en gästlägenhet i vår bastu. Den är enkelt inredd och försedd med två sängar, täcken, kuddar och filtar (allt i syntetmaterial). I gästlägenheten finns toa, dusch. Det finns inga möjligheter att laga mat eller att brygga kaffe.

Gästlägenheten är belägen på i bottenvåningen på Doktor Lindhs gata 3. Avgiften för gästlägenheten är 200 kr per dygn. Om du inte ska övernatta utan bara använda bastun är kostnaden 50 SEK för ett tillfälle. Du hittar mer information om gästlägenheten under rubriken Lokaler på föreningens hemsida: <http://www.drindh.se>

Lägenheten får endast hyras av föreningens medlemmar och är tänkt som tillfällig övernattningslösning för gäster till boende inom bostadsrättsföreningen. Den som hyr gästlägenheten skall ha med sig lakan och örngott (alt sovpåse) och handdukar. Tvål och schampo finns inte i lägenheten.



Avdelningen för roliga skyltar

## VIKTIGA DAGAR

### Städdagen den 29 oktober.

Vi som vill ställa upp träffas kl 14.00 vid ettans källaringång. Där finns spadar, krattor, korgar osv. Vi håller på tills vi känner oss klara med arbetet.



En container kommer att finnas uppställd vid hus 4. Där kan man även slänga privat skräp. Kl 18.00 bjuder föreningen på buffé i samlingslokalen, hus 3. Det brukar bli trevligt och pågå till kl 21.00.

### Välkomna

### Befrielsedagen

Den 4 december 1991 var den dag då Brf Dr Lindh bildades. Därför har vi som tradition att fira det den 4 december varje år. Det brukar vara ett av husen som arrangerar festen. I år faller lotten på hus 1. Festen brukar hållas i samlingslokalen, hus 3, så även i år. Där bjuds det på glögg, pepparkakor m.m.



## Andrahandsuthyrning

För att stimulera till ökad andrahandsuthyrning har riksdagen ändrat Bostadsrättslagen. Brf Dr Lindh har, i linje med den nya lagen, infört en avgift från och med 1 januari 2017, för andrahandsuthyrning. Avgiften är 10 % av Prisbasbeloppet, räknat per år. För 2016 motsvarar beloppet 369 kronor per månad, oavsett lägenhetens storlek.

För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs föreningens tillstånd. Andrahandsuthyrning innebär att någon annan än ägaren disponerar lägenheten för självständigt brukande. Detta gäller även om det är dina egna barn som bor i lägenheten. Om föräldrar köper en bostadsrätt för att deras vuxna barn ska bo i lägenheten rekommenderar vi att barnet äger minst 10 % av bostadsrätten. Då blir det alltså inte fråga om andrahandsuthyrning. Om Brf-innehavaren tar betalt eller inte, har ingen betydelse.

För att hyra ut sin lägenhet i andra hand skall man ha tillstånd från föreningen. Om en bostads-rättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kan föreningen, i värsta fall, säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten. Men det får vi hoppas aldrig kommer att hända i vår förening.

Det finns en ansökningsblankett för andrahandsuthyrning på föreningens hemsida som man bör skicka in i god tid. Förnyelse av andrahandsuthyrning kan ske via e-post och minst en månad innan hyresperioden går ut. Styrelsen har bestämt att vi inte tillåter andrahandsuthyrning till juridiska personer (t ex företag) eller uthyrningsorganisationer som t ex AirBnB. Vi vill helst inte att du hyr ut din bostad till rökare.

För att söka tillstånd skall man ange

- Namn och personnummer på den eller de som ska bo i lägenheten
- Information om hur vi får kontakt med Brf-innehavaren under uthyrningsperioden.
- Tidsperioden som ansökan gäller. Föreningen godkänner högst ett år i taget.
- Skäl till att du vill hyra ut din lägenhet i andra hand. Det kan t ex vara
  - att du vill prova på vara sambo
  - att du skall studera eller bo på annan ort under en period
- att man intygar att man som brf-innehavare ansvarar för bostaden och att avgiften blir betald, även under andrahandsuthyrningen.

## Husråden

Sedan bildandet av bostadsrättsföreningen 1991 har det funnits ett husråd i varje hus. Då var det en entusiastisk skara unga människor som startade föreningen med mycket engagemang och idogt arbete. Husråden bildades för att värna om trivsel, ordning och reda i sina respektive hus. Det handlade om att sköta blomsterfönstret, utsmyckning i entrén, redskap för ordning i tvättstugan, hålla snyggt vid entrén osv. Sådant som kanske var speciellt för varje hus och som styrelsen inte behövde ta tag i.

Denna tradition har bestått genom åren och skapar en fin känsla av gemenskap och ansvar. Husråden består av ett antal personer (5-8) som bor i huset. De brukar träffas några gånger per år. En gång per år träffas styrelsen och husråden. Detta bidrar till bättre kunskap och förståelse för båda parter i deras arbete. Husråden disponerar 5 000 kr per år och husråd för inköp av krukor, jord, städmaterial och annat för att utföra arbetet.

För närvarande är det dessa personer som ingår i husråden:

### Hus 1:

Tommy Åberg (sammankallande)	Erik Billgren	Anna Hjelm	Jean Marc Valy
Inga Persson	Lena Eriksson	Charlotta Grapengeisser	

### Hus 3:

Martin Sanne (sammankallande)	Kerstin Forshammar	Margareta Övergaard	Elsy Jönsson
Rickard Larsson	Carl-Henrik Henriksson	Kerstin Eurenus	Birgit Strömberg

### Hus 4:

Kerstin Eriksson (sammankallande)	Lillemor Bergström	Sigbritt Frisk	Karin Gerdin
-----------------------------------	--------------------	----------------	--------------

### Hus 6:

Karin Holmqvist (sammankallande)	Inger Victorin	Lena Granhed	Nisse Hinnerson
Anna-Britta Ragneskog	Karin Warholm	Gunnar Jonsson	

## Nya medlemmar

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

(de som ska bo i lägenheten är markerade med fetstil).

### *Hus 1*

**David och Linda Sturk**

som köpt lägenhet av familjen Lindén.

**Malin**, Per Öberg och Susanne Nilson

**Karin Torpadie**

### *Hus 3*

**Hannes**, Katarina och Mats Wiberg.

Hannes flyttade in i maj.

**Emil**, Peter och Cecilia Kindgren.

Emil flyttar in 2 november.

**Helena Åreman** (delägarskap)

### *Hus 4*

**Mattias Gemborg och Sarah Hirschfeldt**

**Marlene**, Jonas och Leif Johnsson

**Miranda** och Inger Carleson Bäckman

### *Hus 6*

**Edvin Vidarsson** som flyttat in efter sin syster Emma.

**Hugo**, Conny och Yvonne Kjell



## Bänkarna i utemiljön

Bänkarna som står på lite olika ställen i vår utemiljö visade upp ett ganska slitet intryck. Färgen flagnade och vissa brädor var trasiga.

Vi tog kontakt med *Veteranpoolen* och fick en offert på arbetet med uppfräschning och målning av alla utemöbler. Priset var bra och vi bestämde oss för att anlita dem.

Resultatet har ni säkert sett, och vi tycker att det blev bra. Hoppas att fler är nöjda. Eventuellt kommer vi att anlita dem för kommande mindre arbeten som t.ex målning av små utrymmen, uppgrävning av rabatter osv.



## Lite mer om brandsäkerheten

**Information om brandvarnarna i våra trapphus.**

Till nya medlemmar och som en påminnelse till alla, vill vi meddela följande.

Brandvarnarna i trapphusen är sammankopplade på så sätt, att om det brinner eller är rökutveckling på ett våningsplan så går brandvarnarna i alla våningsplanen igång.

Brandsläckare är nu installerad i gästlägenheten/bastun. Där fanns sedan tidigare en brandvarnare.



*Om en månad börjar de levande ljusens årstid. Låt alltid någon ta en runda i lägenheten innan läggdags för att kolla att allt är släckt!*