



Brf Beryllen

• Bohusgatan • 411 39 Göteborg •

Beryll - Nytt

Nr 8, 2018-11-19

Innehållsförteckning:

1. KALLELSE till extra stämma + Inbjudan till Julfika!

2. Rättelse – telefonnumret till Annelie Hansson.
3. Endast egen tvätt i tvättstugorna!
4. Beryllens nya hemsida presenteras på Julfikat!
5. Därför har jag inte bredband från Com Hem! – Enkätsammanställning.

6. Stamspolningen flyter på! Men...

7. Länge leve avloppet.
8. Energideklarationen – fastigheten är fortfarande bra!
9. Ladda elbilar i garaget? **INTE ÄNNU!**
10. Fasadrenovering och fasadbelysning.
11. Stående: a) Upphittat, b) Inloggningsuppgifter, c) Kod till tidningsrum, d) Felanmälan, e) SOS Alarm

1. KALLELSE till extra stämma och Inbjudan till Julfika!

Styrelsen kallar härmed till extra stämma i Norges Hus, Skånegatan 16, torsdagen den 6 december 2018 kl. 1900. Alla medlemmar hälsas varmt välkomna! Kom gärna i god tid eftersom det tar lång tid att göra färdig röstlängden! Enda ärende på dagordningen är beslut om den nya stadgan i andra läsningen. Förslaget delades ut i samband med ordinarie stämman i våras, där det också antogs i första läsningen. Det finns ett litet antal överexemplar för nytilkomna medlemmar – den som behöver ett sådant skall anmäla detta till styrelsen senast 29/11. För dagordning: se blanketten sist i detta nummer.

Omedelbart efter extra stämman vidtar föreningens traditionella Julfika. Det uppskattade arrange-
manget (ibland kallat Lussekaka!) återkommer med samma upplägg som vanligt. Information med
möjlighet till frågor följd av en gemytlig samvaro med glögg, pepparkakor, frukt, (gratis!) lottdrag-
ning...

Anmälan på talongen nedan i någon av föreningens brevlådor senast torsdagen den 29 november.

In English (readable, I hope!):

The Xmas Fika, this highly appreciated phenomenon will be back just like always in Norges hus, Skånegatan 16. There will be information from Oleg, our chairman, you may ask him questions, and afterwards we mingle with mulled wine, gingerbread cookies, fruit, a (free) lottery...

Registration on the talon below in one of the association's mailboxes by Thursday November 29.

2. Rättelse – telefonnumret till Annelie Hansson.

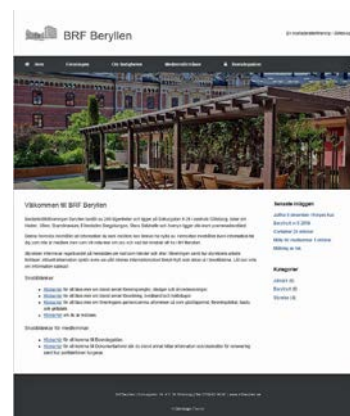
I förra Beryll Nytt angav vi av misstag ett telefonnummer som inte fungerade till vår nya tekniska förvaltare Annelie Hansson, HSB. Hennes riktiga telefonnummer är 010-442 21 53, som alltså skall användas istället för Linns som för närvarande står i gårdsentréerna.

3. Endast egen tvätt i tvättstugorna!

Styrelsen har blivit uppmärksam på att det finns medlemmar som regelmässigt tar med sig smutstvätt från släkt och vänner till våra tvättstugor och tvättar den där. **Detta är INTE TILLÅTET.** Våra tvättstugor är uteslutande avsedda för den tvätt som uppstår i våra lägenheter, precis som det inte går för sig att ta med sig avfall till miljörummet från sommarstugan. Det är vår starka förhoppning att detta påpekande leder till att oskicket upphör – skulle så inte bli fallet blir vi tvingade att direkt vända oss till de felande och uppmana dem till rättelse (om så inte sker är detta det första juridiska steget mot att bostadsrätten förloras).

4. Beryllens nya hemsida presenteras på Julfikat!

Beryllens nya hemsida presenteras på och sätts i drift efter Julfikat – bilden till höger. Bilden, som anpassar sig efter den plattform man läser den på och även fungerar på en smartphone, ger en försmak. (Den är från 1/11 på en PC med stor skärm – informationen uppdateras fortfarande och är ännu inte helt up to date.) Ett stort tack till vår medlem Pontus Leander, för det stora och värdefulla arbete han lagt ner!



5. Därför har jag inte bredband från Com Hem! – Enkätundersökning.

I förra Beryll Nytt fanns en enkät som riktade sig till de medlemmar som inte har bredband från Com Hem. Av c:a 70 möjliga svar kom 23 in (egentligen 25, men 2 av dessa hade bredband från Com Hem och räknas därför inte) och av dessa angav 20 en åsikt, 12 positiva och 8 negativa till bredband från Com Hem. Om man "skalar upp" svaren till 70 så skulle c:a 210 av föreningens 240 medlemmar välja att ta gruppavtalet i anspråk, om man inte skalar upp skulle 190 av 240 förväntas göra detta. Sanningen ligger förmodligen någonstans däremellan.

Styrelsen fann att kompletterande underlag behövs, bl.a. från föreningar som är/har varit i samma läge som Beryllen, dvs. hur väger man på ett rimligt sätt önskemålen hos den majoritet som omedelbart skulle halvera sin bredbandskostnad mot dem hos den minoritet som möjligen skulle kunna se värdet på sin bostadsrätt höjt vid en ev. försäljning i framtiden tack vare att bredband ingår?

6. Stamspolningen flyter på! Men...

Under oktober genomförde Spolarna Göteborg AB underhållsspolning av samtliga invändiga spillvattenledningar från kök, tvättställ och golvbrunn. Vidare omfattade arbetet spolning av samlingsledningar och filmning av samtliga stående spillvattenstammar och en del liggande anslutningar. Därmed gjordes en noggrann kartläggning av stamsystemets funktion och kondition.

Spolarna har under arbetets gång fått god support och hjälp från såväl förening som boende. 224 lägenheter av 240 lämnade tillträde och på ett föredömligt sätt underlättade arbetet. Dessa lägenheter är nu klara. De resterande lägenheterna får ett nytt tillfälle i början på december – se information från Spolarna AB som kommer att delas ut till de berörda lägenheterna. Det kan alltid finnas tunga skäl varför man inte kommer med i den ordinarie omgången varför föreningen erbjuder det här extra tillfället.

Observera! Vid behov av besök av Spolarna för att genomföra spolningen utöver dessa två pga. icke lämnat tillträde kommer kostnaden att debiteras den berörda medlemmen (ca 2500 kr).

Vad är resultatet? Sammantaget kan sägas att det var ett klokt beslut av föreningen att spola och filma. Det fanns relativt mycket sediment, fett och slam i rören så risken fanns att de annars skulle satt igen helt och skapat tillkommande problem i form av vattenskador. Bilderna visar hur det ser ut på ett par ställen. Det har varit en hel del fett i köksavloppen, pluggar i golvbrunnar som fattas mm.



Vad gäller konditionen på våra stammar konstaterades följande. Stående samlingsledningar är gjorda av gjutjärn och har generellt utbredda rostangrepp. På vissa filmade sträckor i såväl stående som liggande samlingsledningar finns avsaknad av glidyta och utbredda rostangrepp. Bedömningen är att avloppen kommer att hålla ytterligare en tid men att underhållsåtgärder behöver tidigareläggas. Normalt sett räknar man med att stammar håller i 50 år men i fastigheter från 70 - 80 talen är livslängden generellt sett kortare (pga. sämre kvalitet hos rören).

Styrelsen kommer att arbeta med frågan under det kommande året och undersöka olika alternativ som innebär rimliga åtgärder och kostnader. Bestämmer sig föreningen för att avvakta med större ingrepp är rekommendationen att återigen spola och filma avloppen om ca 5 år och då använda befintligt underlag som jämförelse.

7. Länge leve avloppet.

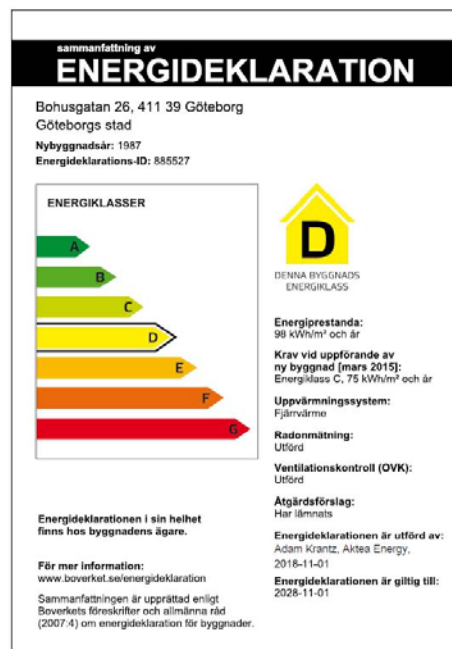
Tillsammans med detta Beryll Nytt kommer en informationsbroschyr från Spolarna, "Länge leve avloppet!" att delas ut (mindre version till höger). Råden låter kanske lite skojfriska, men de är allvarligt menade, inte minst rådet att om man till vardags kör snabbprogrammet i diskmaskinen så bör man i alla fall använda normaldisk minst en gång i veckan så att maskinen och rören blir ordentligt genomspolade med hett vatten.



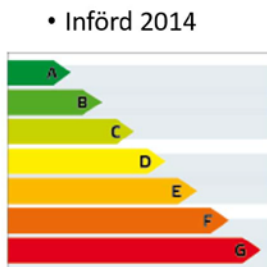
8. Energideklarationen – fastigheten är fortfarande bra!

Det är ett myndighetskrav att en fastighet skall energideklaras vart tionde år. Systemet infördes 2009, och Beryllan var bland de första, så i år var det dags igen. Bilden t.h. avser nr 26, men samma siffror gäller för övriga nr också. En jämförelse med hur det var tidigare försvåras av att man införde en ny redovisningsmetod 2014 där man jämför med vad som man förväntar sig av ett nybyggt hus. Eftersom detta skall motsvara nivå C, så ligger vår 30-åriga fastighet hyggligt till på nivå D. Det är t.o.m. bättre än så, om man tar reda på vad som gäller för liknande hus så är våra 98 kWh/m²,år väsentligt bättre än det statistiska intervallet 113 – 139 kWh/m²,år.

Nästa bild visar den kompletta energiklassningen:



Energiklassning



- A = EP är ≤ 50 procent av kravet för en ny byggnad.
- B = EP är > 50 - ≤ 75 procent av kravet för en ny byggnad.
- C = EP är > 75 - ≤ 100 procent kravet för en ny byggnad.
- D = EP är > 100 - ≤ 135 procent av kravet för en ny byggnad.
- E = EP är > 135 - ≤ 180 procent av kravet för en ny byggnad.
- F = EP är > 180 - ≤ 235 procent av kravet för en ny byggnad.
- G = EP är > 235 procent av kravet för en ny byggnad.

Eftersom ett normalt nybyggt hus hamnar på nivå C kan man undra hur man bär sig åt för att komma upp till högsta klassningsnivån. Det gäller förstas att hålla energiförbrukningen nere som t.ex. i ett passivhus med metertjocka väggar. Att vårt gamla Beryllan trots allt klarar sig så bra beror på alla energibesparande åtgärder vi vidtagit under åren, närvarostyrd LED-belysning, för-

bättrad värmeåtervinning i ventilationssystemet etc. etc. Och när vi så småningom får solpaneler på taket så blir energinettot ännu bättre!

9. Ladda elbilar i garaget? *INTE ÄNNU!*

En medlem med hybrid-elbil som enligt uppgift skall kunna laddas från ett vanligt vägguttag undrar om detta skulle gå för sig i Beryllens stora garage mot ersättning för elen. En artikel 2018-10-08 i Ny Teknik redovisar dock att Elsäkerhetsverket avråder från att ladda elbilar i vanliga vägguttag. Dessa uttag är helt enkelt inte dimensionerade för så långvariga kontinuerliga (höga) belastningar och kan överhettas och orsaka brand. Och en del av vår elanläggning har 30 år på nacken – **INGEN LADDNING I GARAGET ÄR MÖJLIG I DAGSLÄGET!**

När vi installerar solpaneler på våra tak kommer frågan i ett annat läge, då har vi också byggt om elsystemet och dimensionerat det för ett rimligt antal laddstolpar. Idéarbetet kring laddstolpar pågår men en sådan installation kräver en hel del förberedelser och anpassningar inom teknik, ekonomi och juridik.

10. Fasadrenovering och fasadbelysning.

Som tidigare meddelats behöver reparationer av delar av fasaden ske nästa år. Styrelsen har nu i samarbete med en byggnadskonsult på HSB tagit fram ett förfrågningsunderlag som skickats ut till 5 välrenommerade entreprenörer. Anbud väntas i slutet av december med upphandling efter årsskiftet och projektstart i april.

Fasadbelysningen utanför nr 16 och 26 har haft tekniska problem av och till och föreningen har reklamerat armaturerna. Eftersom samma fabrikat inte längre tillhandahålls av tillverkaren kommer armaturerna att bytas ut mot 3 nya.

11. Stående: a) Upphittat, b) Inloggningsuppgifter, c) Kod till tidningsrum, d) Felanmälan, e) SOS Alarm

a) Upphittat:

Ev. upphittade föremål finns hos fastighetsskötaren.

b) Inloggningsuppgifter till hemsidan:

För att ta del av föreningsintern information på hemsidan och ladda ner dokument behöver man logga in. Inloggningsuppgifterna är: Användarnamn: 101231 Lösenord: 3rsav94

c) Kod till tidningsrummet: 2606 (Miljörummet öppnas med bricka.)

d) Felanmälan

Skicka till HSB, antingen *per telefon* 010-442 24 24, mån kl 8-18, ti – to kl 8-17 och fre kl 8-15 (15 maj – 31 aug. mån – to kl 8-16 och fre kl 8-15) eller *på webben* hela dygnet alla dagar www.hsb.se/goteborg/felanmalan2.

e) SOS Alarm

Tillkallas vid akuta, brådskande ärenden utanför arbetstid på telefon 031-334 10 13.

Kallelse till Brf Beryllens extra stämma

Styrelsen kallar härmed till
extra stämma i Norges Hus
Torsdagen den 6 december 2018 kl. 1900

Alla medlemmar hälsas varmt välkomna!

Kom gärna i god tid eftersom det tar lång tid att göra färdig röstlängden!

Dagordning:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) beslut nr 2 om ny stadga
- f) stämman avslutas

Inbjudan till Julfika! (ibland kallad Lussefika)



Välkomna till Beryllens Julfika 6/12 efter extrastämman i Norges hus!

Anmäl Er genom att lämna denna talong i någon av föreningens brevlådor i nr 14 eller 16 *senast torsdagen 29/11* så att styrelsen hinner skaffa presenter till barnen, förtäring etc.

Vi kommer personer

Lägenhet nr: (gamla numret)

Antal barn: