



Brf Beryllen

• Bohusgatan • 411 39 Göteborg •

# Beryll - Nytt

Nr 8, 2019-11-19

## Innehållsförteckning:

### 1. Julfika – inbjudan - anmälningstalong!

2. Maskinsopningen 30/10 - erfarenheter.
3. Cykelrensningen.
4. Byte av sopsugsrör i nr 24 under v 28.
5. Ny brandincident i nr 26.
6. Använd inte nyckel där det finns brickläsare!

7. Avloppssystemet behöver relining inom kort.
8. Avgiften som varit oförändrad länge höjs med 2 %.
9. Problem med garageportarna (åverkan?).
10. Webbaserad lokalbokning tillkommer.
11. Stående: a) Upphittat, b) Inloggningsuppgifter, c) Kod till containerlås, d) Felanmälan, e) SOS Alarm
12. **Anmälningstalong till Julfika!**

### 1. Julfika – inbjudan – anmälningstalong!

Föreningens traditionella Julfika äger rum **onsdagen den 11/12 kl 19 på Norges Hus**. Det traditionella arrangemanget (ibland kallat Lussekula) återkommer med samma upplägg som alltid. Information från ordförande Oleg med möjlighet till frågor följd av en gemytlig samvaro med glögg, pepparkakor, frukt, (gratis!) lottdragning (också gratis!) ...

**Anmälan på talongen nedan** i någon av föreningens brevlådor senast onsdagen den 4 december.

*In English (readable, I hope!):*

**The Xmas Fika, this highly traditional phenomenon** will be back just like always in Norges hus, Skånegatan 16 on Wednesday December 11 at 7 p m. There will be information from Oleg, our chairman, you may ask him questions, and afterwards we mingle with mulled wine, gingerbread cookies, fruit, a lottery... **All free if you register in advance!**

**Registration on the talon below** in one of the association's mailboxes by Wednesday December 4.

### 2. Maskinsopningen 30/10 - erfarenheter.

Vi kan nog alla enas om att erfarenheterna från senaste maskinsopningen är övervägande goda. Agga Maskin kom (nästan) i tid och det stod färre bilar i vägen än sist. Men även solen har sina fläckar, vi i Beryllen också. Det stod alltså 9 bilar kvar (se bilden). Ägarna till tre av dessa hade anmält detta i förväg till Maria och sopade själva rent veckan efter. Innehavarna av de resterande 6 platserna hörde inte av sig varken före eller efter sopningen så Maria fick göra rent dessa platser. Kostnaden för detta (225 kr + moms per plats) kommer HSB att debitera föreningen, och denna kostnad kommer att vidaredebiteras till garageplatsernas innehavare (stadgan, §56 tredje stycket).



### 3. Cykelrensningen gick bra!

Vi trodde nog lite till mans att det skulle bli kvar massor av övergivna cyklar efter cykelrensningen, så vi gick ut lite försiktigt med A-huset. Men det vara bara ett fåtal kvar för Maria och hennes medhjälpare att ta hand om! **Ett gott betyg till cyklisterna i A-huset – Ni har bra koll på era hojar!** Hopas att vi i B-huset visar oss lika duktiga till våren...

#### **4. Byte av sopsugsrör i nr 24 under v 28.**

ENVAC, som sköter föreningens sopsugsanläggning bytte samtliga grova horisontella rör i stora garaget/-Elyséumförrådet 2012. Nu är det dags för att ta sig an de smalare rören från soptankarna. De två sämsta, som behöver tas först, finns i nr 16A och 24. Röret i nr 24 går genom ett cykelrum (A108, se bilden) och det blir nödvändigt att ställa alla cyklar på andra sidan rummet under vecka 48. Röret i nr 16A är tänkt att bytas under vecka 49 om föreningen lyckas komma i kontakt med de tre bostadsrättsinnehavare genom vilkas lägenhetsförråd sopröret passerar. Arbetena dammar och ryker så förråden måste tömmas (ett extra förråd finns tillgängligt).



#### **5. Ny brandincident i nr 26.**

När Maria var ute på rondering i nr 26 strax före lunch i måndags märkte hon att det luktade brandrök, och hon kunde snabbt konstatera att någon återigen hade "luntat" på ungefär samma ställe som sist. Styrelsen, som tar detta "ofog" på största allvar, ber alla boende i trappuppgången att hålla ögonen lite extra öppna. Vi kommer också att göra vad vi kan för att öka säkerheten för alla medlemmar. Se också punkt 9.

#### **6. Använd inte nyckel där det finns brickläsare!**

Orsaken till att föreningen 2015 införde ett bricksystem för inpassering var inte bara att låsen i entrédörrarna blev alltmer slitna och måste bytas med täta mellanrum utan låscyldrarna slutade tillverkas så att det inte gick att få tag i nya. Vi lät dock låsen sitta kvar eftersom brickläsarna var lite opålitliga i början så att en backup kunde vara bra att ha. Numera skall dock nycklar aldrig användas där det finns brickläsare eftersom de flesta "allmänna" låscyldrarna är så slitna att nyckeln riskerar att fastna – och sker detta har man blivit av med sin lägenhetsnyckel!

Senast hände detta då en utlånad(!) nyckel fastnade i persongrinden mot Bohusgatan och måste tas loss av en låssmed, till en hög kostnad. **Använd alltså inte nyckel där det finns brickläsare.**

#### **7. Avloppssystemet behöver relining inom kort.**

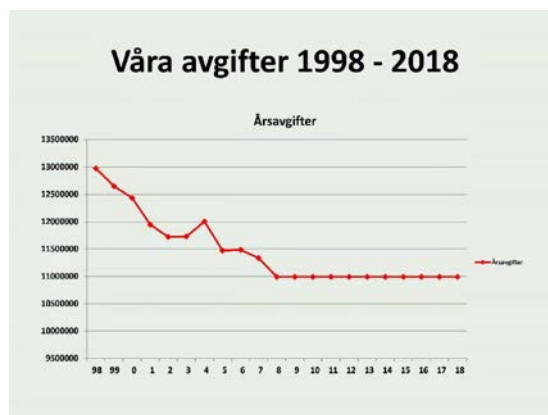
Föreningens avloppstammar är gjorda av gjutjärn och den förväntade tekniska livslängden för den typen av stammar är ca 50 år. Föreningen har genomfört stamspolning vid två tillfällen de senaste åren och under stamspolningen 2018 filmades samtliga stammar. Det visade sig att dessa var i betydligt sämre skick än förväntat, sannolikt på grund av lägre kvalitet på rören som användes vid byggnationen. Styrelsen har fortsatt att undersöka avloppstammarnas status och det har tyvärr visat sig att stammarna behöver åtgärdas inom 5 år. Efter noggrann analys har styrelsen kommit fram till att relining med så kallad strumpa är det bästa alternativet. Ett stambyte är betydligt dyrare, tar mycket längre tid och inkräktar väldigt mycket på vårt boende. Dessutom har de flesta badrum i fastigheten renoverats i närtid.

Relining av samtliga stammar är dock ett omfattande projekt som kräver stora investeringar och långa förberedelser. Framtagande av förfrågningsunderlag och upphandling kommer att ske under 2020 och arbetet kommer sannolikt genomföras i etapper. Mer konkreta besked kommer att presenteras i samband med årsstämman 2020.

### 8. Avgiften som varit oförändrad länge höjs med 2 %.

Som framgår av bilden till höger har föreningens årsavgifter i stort sett inte höjts sedan 1998. De senaste 10 åren har föreningen moderniserat:

- Ventilationssystemet
- Belysningen
- Stora delar av värmesystemet
- Samtliga hissar
- Porttelefoner
- Passagesystem
- Tvättstugor
- Sopsugsystemet
- Taksäkerheten



Fasader har reparerats, lokaler byggts om, läckage från gården via garagetaket tätats och vi kommer att installera brytskydd på förrådsdörrar i A-husets källargång. Driftskostnaderna har inte ökat utan minskat trots stigande priser på el, värme och vatten. Våra årliga räntekostnader har minskat med över 7 miljoner pga. en kombination av låga räntor, ständigt arbete med låneomläggningar och byte av långgivare.

Föreningens nuvarande ekonomiska läge är mycket gott men vid en beräkning av 10 års likviditetsbudget framkommer det att det kommande arbetet med relining och modernisering av taket som behöver ske mellan 2025 och 2030 kommer att kräva stora investeringar. Dessa kräver att årsavgifterna höjs för att föreningens ekonomi skall förbli sund. Styrelsen har därför beslutat om en avgiftshöjning för 2020 med 2 %.

### 9. Problem med garageportarna (åverkan?).

Vid lunchtid den 4/11 upphörde båda portarna till stora garaget att fungera, sannolikt pga åverkan åtminstone på den ena (infartsporten). Portarna lagades av Pegab men problem återkom senare för infartsporten, denna gång pga en dåligt fastsatt fotocell. Erfarenheterna från inbrottet i ett förråd i B-husets källare, där inbrottstjuven tog sig in via utfartsporten, visar att det är viktigt att inte bara själva portfunktionen utan även låsningen fungerar pålitligt. Styrelsen håller därför ett vakande öga över portarna.

### 10. Webbaserad lokalbokning tillkommer.

Hittills har gästlägenheten och föreningslokalen bokats via en särskild telefon, och detta kommer att fortsätta. Från och med årsskiftet kommer detta system att kompletteras med ett webbaseerat, Boka, som man når via en widget på föreningens hemsida (se bilden). Boka kommer att demonstreras på Julfikat. I princip är det möjligt att även lägga in motionsrummet och bastun, men om detta kommer att ske får våra erfarenheter av systemet utvisa.



**11. Stående: a) Upphittat, b) Inloggningsuppgifter, c) Kod till containerlås, 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. Lösenord: 3rsav94

**c) Kod till containerlås: 2606** (Tidningsrummet öppnas med bricka.)

**d) Felanmälan**

Sker 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](http://www.hsb.se/goteborg/felanmalan2). (Det är enklare att klicka sig fram än att förklara.)

**e) SOS Alarm**

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

**12. Anmälningstalong till Julfika på nästa sida!**

# ***Inbjudan till Julfika! (ibland kallad Lussefika)***



***Välkomna till Beryllens Julfika 11/12 kl 19 i Norges hus!***

Anmäl Er genom att lämna denna talong i någon av föreningens brevlådor i nr 14 eller 16 *senast onsdagen 4/12* så att styrelsen hinner skaffa presenter till barnen, lagom med förtäring etc.

**Vi kommer .....** personer

**Lägenhet nr: .....** (gamla numret)

**Antal barn: .....**