

Du känner väl till våra lokaler?

Ska du måla köksstolar? Ha fest? Eller ska du ha gäster som inte får plats att sova över hemma hos dig? Alla boende i området kan utnyttja vår hobbylokal, föreningslokal och övernattningslägenhet.

I hobbylokalen finns bänk med skruvstäd, rinnande vatten och elkontakt. Verktyg och annan utrustning får man ta med själv.

I föreningslokalen kan man ordna möten eller ha fest. Föreningsrelaterade möten, det vill säga så-

dana som främjar trivsel och gemenskap för oss som bor här, är gratis. Privata arrangemang kostar 400 kronor per tillfälle.

Övernattningslägenheten har plats för sex nattgäster och kan hyras i upp till sju dygn.

Kontakta förvaltaren antingen via e-post:

receptionbg@riksbyggen.se eller

0771-86 08 60 för att låna eller hyra. Mer information på www.brfnorraguldheden.se.

Kontaktuppgifter

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1
Raketgatan 7, 413 20 Göteborg
Hemsida: www.brfnorraguldheden.se
Org nr: 769604-7690

FÖRENINGENS STYRELSE
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

KAPITALANSKAFFNINGSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

UTEGRUPPEN
Mail: ute@brfnorraguldheden.se

KOMMUNIKATIONSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

TEKNIKGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

FELANMÄLAN
Telefon: 0771-860 860
Mail: fastighetsservice@riksbyggen.se

För övrig information se anslagstavla i ditt trapphus.

Högtryckets redaktion

Jan Salomonson
Annika Söderpalm

Finns det något du tycker att vi borde skriva om? Eller vill du vara med och skriva själv? Hör av dig till: styrelsen@brfnorraguldheden.se

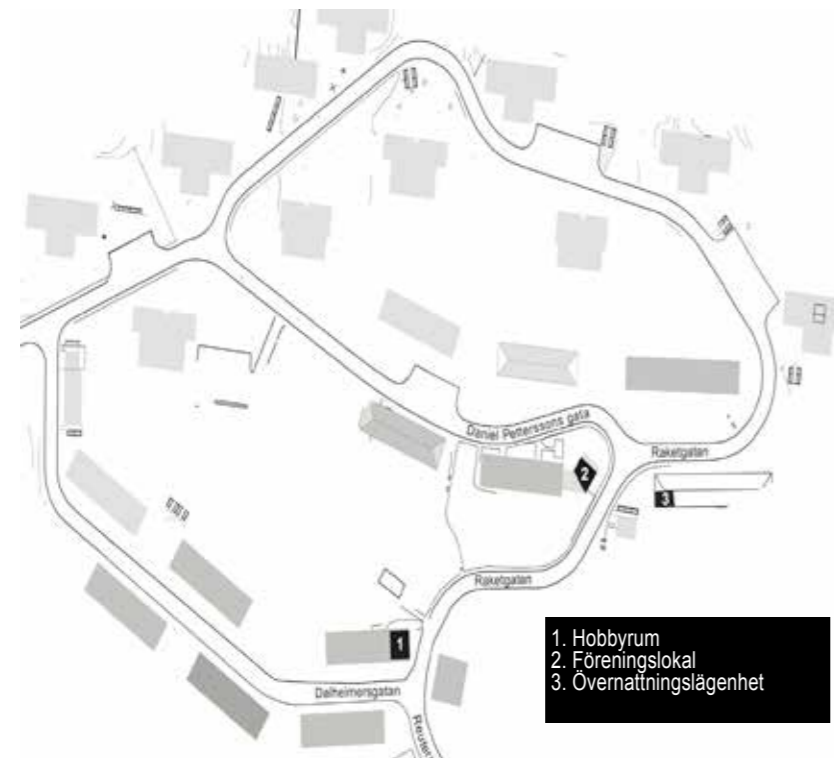
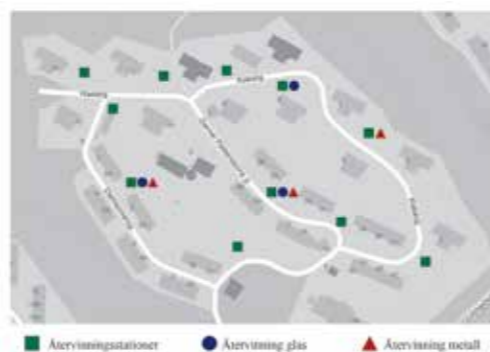
Motion inget för seniorer

Åtminstone inte att döma av intresset som Björn Ohdes initiativ om seniorympa i aikidolokalerna rönt.

– Intresset var magert. Tre personer plus en med reservation anmälde sig, så nu lägger jag det på is så länge, säger Björn Ohde.

Lekplatsen rensas från extra redskap

Vid den årliga besiktningen av lekplatsen upptäcktes att några extra redskap satts upp. Om det skulle hända en olycka med dessa inblandade är det bostadsrättsföreningen som är ansvarig. Eftersom säkerheten för dessa redskap inte kan garanteras har de tagits bort på uppdrag av styrelsen. Redskapen det gälde var en trapets och ett rep med knut.



Magnus Carlander, ordförande i Brf Norra Guldheden.

Ordföranden har ordet

Så efter en fin höst kom vintern, lika plötsligt som alltid, men som så ofta här i Göteborg gick den snabbt över i dimma och regn. Hur som, vinterdäcken åkte på i en fart så nu är i alla fall bilen beredd på mer vinter och snö.

Våra pågående fasadprojekt avslutas nu och de delar som återstår, främst Raketgatan 4 och norra sidan av Raketgatan 11, kommer att påbörjas när vädret så tillåter framåt vårkanten. En intressant iakttagelse när vi börjar summera året är att

reparationskostnaderna markant gått ned jämfört med tidigare år. Kanske är det för tidigt att dra långtgående slutsatser men det verkar som investeringarna i form av underhåll börjar ge effekt.

När jag skriver dessa rader har vi precis delat ut kallelse till extra medlemsstämma den 28/11. Redan förra året tog vi styrelsebeslut på att öka medlemsdialogen och komplettera årsstämman med ett informationsmöte i november/december. Denna gång blir det ett formellt stämmomöte då vi en andra gång ska godkänna de föreslagna nya föreningsstadgarna. Dock kommer merparten av mötet handla om vår ekonomi och hur vi i styrelsen vill ta förslagen från Kapitalanskningsgruppen vidare (se artikel i detta nummer). Jag ser fram emot en intressant diskussion och hoppas att du som medlem vill och kan delta i den viktiga diskussionen om vår framtid.

Välkomna!

Magnus Carlander, ordförande

Metallåtervinning nu på fler platser

Från och med i höst går det att slänga metall på tre platser inom området: på Daniel Pettersons-gata, mellan Raketgatan 5 och 7 och mellan Dalheimersgatan 3 och 5.

Den tidigare metallåtervinningen strax norr om Dalheimersgatan 5 är borttagen.

För återvinning av metall gäller att konservburkar och formar av aluminiumfolie ska vara ursköjlida,

medan förpackningar som inte går att skölja så som kaviartuber till exempel, istället får ha korken på. Metallerna sorterar och smälts ner till råvara för nya metallprodukter.

Läs gärna mer om återvinning i Renovas "Sorteringsguiden" som tidigare i höst delades ut i allas brevlådor.



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

HÖGTRYCKET

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 3, NOVEMBER 2016

Blåsig värre på höstens planteringsdag

Årets sommar dröjde sig kvar ända långt in i september. Därför sköts planteringsdagen fram några veckor så att sommarblommorna skulle få prunka ännu ett tag. Men den 28 september när det så var dags att byta sommar mot höst i krukor och rabatter, var det ändå ingen tvekan om att även vädret övergått i höst.

Men eftersom det alltid brukar vara dåligt väder på planteringsdagarna enligt några av dem som slutit upp, så det är precis som det ska vara!

När klockan är fem är redan ett tjugotal personer på plats. Fler och fler dyker upp allteftersom de hinner hem från jobbet. Det som planteras under planteringsdagen är både sådant som ska i jorden på de allmänna ytorna och sådant som ska i krukorna vid uppgångarna. Folk kommer till uppfarten nedanför aikidolokalerna och hämtar sin uppgångsväxter. Där står de sorterade i grupper i väntan på avhämtning. Denna gång är det lite tätare växter och gräs i höstfärger som ska ersätta sommarblommorna. Vårlokarna ska också sättas nu. Per Kyrö Mattsson i Utegruppen har delat upp 600 vårlokarna i plastpåsar – en för varje uppgång.

De uppgångar som eventuellt inte har någon representant på plats får sina växter installerade innanför porten och så får de som bor i uppgången

Artikeln fortsätter på sidan 3...



Marie Johansson fyller skottkärran med växter avsedda för krukorna vid sin uppgång. Trots kyligt och blåsig väder var det många som slöt upp till höstens planteringsdag.

KAPITALSPECIAL:

Dags att ta ställning till kapitalanskningsgruppens förslag

Renoveringen av föreningens fastigheter har nu pågått i några år, och ännu finns en del som återstår. Vid informationsmötet hösten 2015 diskuterades hur föreningen skulle få in kapital till framtida renoveringar. Att en grupp skulle få uppdraget att titta närmare på frågan beslutades då. Nu lägger Kapitalanskningsgruppen fram sitt förslag.

Läs om förslagen på nästa sida...

MISSA INTE! MEDLEMSMÖTE/EXTRASTÄMMA 28 NOVEMBER 17.30

Både nya och gamla förslag för ökad likviditet. Nu är det dags att diskutera alternativen.

Det var vid informationsmötet hösten 2015 som idén om att på ett systematiskt sätt gå igenom möjligheterna att öka föreningens likviditet föddes. Flera personer visade sig vara intresserade av att engagera sig i frågan och Kapitalanskaffningsgruppen bildades.

Jan Salomonson var en av dem som anmälde sitt intresse för att ingå i gruppen och det är han som varit gruppens sammankallande. Genom sitt arbete med Högtrycket har han satt sig in i och intresserat sig för föreningens ekonomi. En sak han funderat över är orsaken till den årliga höjningen av avgiften på tre procent.

– Vi har ett årligt driftsöverskott på 12 miljoner per år men fortfarande är renoveringsbehovet stort. Avgiftshöjningen som ger cirka 600 000 – 700 000 kronor är i sammanhanget inte mycket. Dessutom upplevs avgifterna höga redan som de är.

Renovera i lagom takt – eller öka den

Kapitalanskaffningsgruppen har tittat brett på vilka alternativ som är möjliga för att öka föreningens kapital. De ser några alternativ för hur bland annat renoveringsarbetena kan bekostas framöver. Ett alternativ är att renovera i långsam takt för överskottet på 12 miljoner plus intäkter från lägenhetsförsäljningar. Ett annat att medlemmarna gör ett så kallat kapitaltillskott till föreningen

som då skulle få in ett större kapital att använda till renovering, till att slopa avgiftshöjningarna eller till och med sänka avgiften.

Extra betalning för bostadsrätten

Kapitaltillskott är det alternativ kapitalanskaffningsgruppen ser som det bästa. Det innebär att medlemmarna gör en extra betalning till föreningen för sin bostadsrätt. För medlemmarna är det avdragsgillt att ta ett banklån till sin bostadsrätt, medan det inte är det om föreningen lånar. Tanken är att boendekostnaderna för medlemmarna inte ska öka.

– Om avgiften sänks mer än vad räntan kostar och man samtidigt kan öka husens standard och därigenom deras värde, tror jag att detta är ett väldigt attraktivt förslag för många, säger Jan Salomonson.

Kapitaltillskott måste gälla för alla

Han inser att det också kan finnas medlemmar som inte kan eller vill låna mer i bank. Det kan då ordnas genom att de lånar från föreningen istället. Av skattetekniska skäl kan kapitaltillskottet inte vara frivilligt, det måste gälla alla. Att förslaget inte är helt enkelt att ta till sig inser Jan Salomonson också. Därför kommer frågan att tas upp och diskuteras ordentligt vid extrastämman den 28 november.

I Kapitalanskaffningsgruppen har ingått Anders



Jan Salomonson, sammankallande i Kapitalanskaffningsgruppen, kommer att vara med på medlemsmötet den 28 november för att diskutera gruppens förslag i detalj.

Hulterstöm, Eva Plenck, Jan Salomonson, Bo Stenlöf, och från styrelsen Birgitta Kyrö-Mattsson, Björn Ohde och Lars Sandberg.

Text och foto: Annika Söderpalm

Kapitalanskaffning kan ge välbehövlig buffert

Kapitalanskaffningsgruppen fick fria händer av styrelsen att titta på frågan.

– Vi uppmanade dem att ta fram förslag som vi nu tagit till oss och bearbetat för att presentera som förslag till medlemmarna på kommande medlemsmöte, säger Magnus Carlander, ordförande.

Han tycker att en fråga man först och främst måste ställa sig är varför kapitalanskaffning behövs över huvud taget. Som han ser det blir svaret olika beroende på hur lång tidshorisonten är.

– På kort sikt finns behovet att bygga upp en buffert för oförutsedda händelser. Som till exempel balkongrenoveringen på Raketgatan 11 och 13 som vi fick tidigareläggas eftersom situationen blev akut, eller att läsen på alla portar fick bytas i somras efter inbrott i nyckelskåpet hos fastighets-skötaren. Med dålig likviditet blir vi tvungna att ta nya smålån så fort det händer något och det skulle vi slippa om vi hade en buffert, säger han.

Ser slutet på stora projekt

Trots att driftsöverskottet är tolv miljoner kronor per år har det inte räckt när renoveringskostnaderna snarare legat på 25 miljoner kronor per år de senaste åren. Även om Magnus Carlander nu ser slutet på de stora projekten, i alla fall för en tid framöver, vore det bra att skapa en buffert för

säkerhets skull.

På medellång sikt skulle föreningen må bra av att betala av på sina lån. Det är ingen fara nu, men om fem år när räntan sannolikt är på väg upp blir bilden en annan, menar han.

– Eftersom det tar ett tag att bereda frågan om ett eventuellt kapitaltillskott från medlemmarna är det viktigt att vi börjar prata om det nu, säger han.

Äldreboende eller studentlägenheter kanske?

Det finns också andra alternativ. En påbyggnad ovanpå aikidolokalen och att inreda vindarna har förts fram som förslag. Även förtätning inom området kan vara möjlig. Vårt område är attraktivt och förutom vanliga lägenheter skulle vi kunna erbjuda studentlägenheter och, varför inte, ett äldreboende. Det råder brist på båda i Göteborg. Det är dock för tidigt att ta ställning till vilken eller vilka lösningar som i praktiken är möjliga men helt klart är att detta skulle innebära en för föreningen intressant förstärkning av ekonomin sett på lång sikt, menar Magnus Carlander som dock poängterar att mer arbete måste göras för att mejsla ut alternativen.

– Styrelsens ambition med att stärka ekonomin är att inte behöva höja avgifterna mer, snarare sänka på sikt men inte heller öka upplåningen. Detta vore attraktivt för oss medlemmar samtidigt som

det stärker värdet på våra lägenheter, säger han.

Välkomnar diskussion om förslagen

Magnus Carlander hoppas att många kommer till medlemsmötet den 28 november för att diskutera de olika förslagen. Några beslut kommer dock inte att fattas. Beroende på utfallet av den kommande medlemsdiskussionen kan styrelsen eventuellt lägga fram ett eller flera förslag för beslut vid föreningsstämman i april. För att ett förslag om kapitaltillskott ska bli verklighet, måste minst två tredjedelar av de närvarande vid en föreningsstämman rösta för förslaget.

Annika Söderpalm

**EXTRASTÄMMA
28 NOVEMBER
KLOCKAN 17.30
PALMSTEDSSALEN,
CHALMERS
VÄLKOMNA!**



Från vänster till höger: Per Kyrö Mattson (medlem i Utegruppen), Kerstin Schenk, Marlene Rönnqvist, Jan -Christer Ulvinge (medlem i Utegruppen) och Ruben Andres.

... fortsättning från första sidan.

sköta planerandet vid senare tillfälle.

Marlene Rönnqvist och Kerstin Schenk planterar utanför sin uppgång på Daniel Petterssons gata 1b. Marlene Rönnqvist brukar vara med på planteringsdagarna. Hon gillar växterna som Utegruppen valt nu.

– Det är fina färger som bryter av mot ljungen. Och gräset är fint, säger hon och räddar en pelargon på väg till containern. Den kan få stå i trappan, säger hon.

Kerstin Schenk har varit med i Utegruppen av och till och hon tycker det är roligt att det blir fint i området.

– Det är kul att träffa andra i området. Och så är det kul att få testa regnjacken!

Detta är Utegruppen

Bostadsrättsföreningens Utegrupp består för närvarande av tio personer med varierande grad av trädgårdskunnande och -intresse. Det viktiga är engagemanget för området man bor i. Tillsammans med Riksbyggen utemiljö som sköter mycket av det praktiska, går Utegruppen igenom området ett par gånger per år för att se vad föreningen behöver hjälp av Riksbyggen utemiljö med, och vad medlemmarna kan göra själva.

Håller koll på vad som behöver göras

Utegruppen för också dialog med både kommunens Park- och naturförvaltning som ansvarar för angränsande områden, och så klart med styrelsen för att diskutera förslag på förändringar i området. Utegruppen ser också till att lekplatsen hålls intakt, att området upplevs säkert på kvällarna,

att det blir sandat när det är halt och planerar och genomför planterings- och röjdagarna två gånger per år.

Inget betungande uppdrag

Medlemmarna i Utegruppen har olika skäl för att engagera sig i gruppen. Att området är ett av stadens gröna områden och därför värt att förvalta är ett skäl. Att det finns många barn i området och att det därför känns bra att åstadkomma en lekvänlig miljö med bärbuskar och tåliga rabatter är en annan. Eller helt enkelt för att man tycker

trädgård är roligt.

– Det tar i alla fall inte särskilt mycket tid. Vi träffas fem till sex gånger per år, och det är ett bra sätt att komma in i föreningen, säger Jan-Christer Ulvinge.

Är du intresserad av att vara med i Utegruppen så är du varmt välkommen! Skicka ett mail till Lars Sandberg som är gruppens sammankallande: larssandberg@hotmail.com

OBS! Vid fel och avvikelser, eller frågor rörande utemiljön, ring 0771 - 860 860



Ruben Andres tyckte att slänten nedanför aikidolokalen såg tråkig ut och har på eget initiativ med hjälp av en mur skapat en terrasserad rabatt där han planterat bland annat rhododendron, magnolia och en ros. Här diskuterar han med delar av Utegruppen som lovar honom överblivna växter från dagens plantering till rabatten. De ska också be dem som klipper gräset att klippa ända fram till muren så att rabatten syns bättre. När Ruben Andres själv frågade blev det nej. Det gick inte utan regelrätt beställning!

Text och foto: Annika Söderpalm

Höghuset i Olssons trädgård överklagas till högsta instans

Göteborgs stads byggnadsnämnd antog 2015 ny detaljplan för bostäder vid Guldhedstorget. Planen innebär bygge av ett tio våningshus med smålägenheter för studenter i övre delen av Olssons trädgård, ungefär där nuvarande låga, bruna träbyggnad ligger. Detaljplanen överklagades, bland annat av Brf N Guldheden och föreningen "Bevara Guldheden" till Länsstyrelsen som är nästa instans.

Länsstyrelsen Västra Götaland avlog överklagandena i april 2016. Intressant är att Länsstyrelsen nu godkänner detaljplanen, trots att både Länsstyrelsen och Kultur- och byggnadsnämnden i Göteborg tidigare avstyrkt Byggnadsnämndens plan. Men höghuset har krympt från ursprungliga tio till sju våningar. I maj 2016 överklagades så föreningen och ytterligare fyra intressenter till nästa instans Mark- och miljödomstolen (Vänersborgs tingsrätt). Domstolen avlog överklagandet i dom meddelad i

september 2016.

– Det finns flera invändningar mot höghuset, men i grunden rör det sig om vikten av att bevara Norra Guldhedens unika karaktär, ett riksintresse, som grannskapsenhet från fyrtioalet, säger Björn Ohde vice ordförande Brf N Guldheden.

Brf har nu överklagat en sista gång till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt.

Jan Salomonson