



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

# HÖGTRYCKET

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTDFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1

NR 1 APRIL 2009



Den 12 mars tog vintern ett nytt grepp om Norra Guldheden. Är det sista snön för säsongen?

## Förtätningsgruppen tar sig an förtätningsfrågan

Den 28 februari hade Göteborgspostens ledare rubriken "En stadsarkitekt behövs. Som Sveriges näst största stad är det förvånande att Göteborg saknar en stadsarkitekt".

Det är kanske en sådan som skall till för att alla inklusive politiker, stadstjänstemän och bygghexperter skall få upp ögonen för att stadsplanering i en större stad som Göteborg kräver helhetssyn och vidsyn samt ett fast grepp om både framtid och historisk tradition, om lokala miljöintressen och värdefulla riksintressen.

För att bostadsrättsföreningen skulle kunna ta upp frågan om förtätning på ett mera aktivt sätt, inkom under förra sommaren önskemål från fler än 10 procent av medlemmarna att styrelsen skulle inkalla en extra stämma för att diskutera förtätningsfrågan vidare. Så skedde den 29 september och resultatet av mötet blev att styrelsen då fick i uppdrag "att som sakägare och representant för alla inom föreningen boende aktivt verka mot förtätningen av bebyggelsen inom och i grannskapet till föreningens område. Styrelsen skall använda sin yt-

tranderätt och aktivt bevaka befintliga och kommande planer på sådan förtätning."

Eftersom det är en stor uppgift för en styrelse att ta sig an en sådan omfattande fråga utöver det ordinarie uppdraget föreslogs att en arbetsgrupp tillsätts för att stödja styrelsen och arbeta med frågan om eventuell bebyggelse i närheten av föreningens område. Lars Sandberg, ledamot i styrelsen, är sammankallande i denna grupp. Arbetsgruppen har hittills haft fyra möten. Följande medlemmar har deltagit: Mattias Joklint och Elisabeth Söderling (ledamöter i styrelsen), Ole Johannesson, Christian Colliander, Kajsa Strandin, Niclas Söderholm och Arne Zettersten. Från Föreningen Bevara Guldheden har Ingrid Palmqvist deltagit och redogjort för deras arbete.

Kontakter med politiker, Länsstyrelsen, Stadsbyggnadskontor och blivande EU-kontor har planerats och delvis påbörjats. Arbetsgruppens nästa möte är planerat till den 1 april med start klockan 18 i brf-expeditionen Raketgatan 7. Alla som är intresserade och vill bidra med idéer och arbete är givetvis välkomna.

## Kurt kommenterar

● Tänk på att det inte är tillåtet att sätta upp någon annan sorts köksfläkt än en kolfilterfläkt. Detta eftersom hela lägenhetens ventilation störs om man ansluter en fläkt till ventilen ovanför spisen. All tilluft kommer då att sugas ut i köket eftersom det blir ett undertryck där och dessutom får grannarna ta del av ens matlagning i form av matos.

● Möbler och andra saker får inte ställas i källar- och vindsgångar eftersom det då blir svårt att ta sig fram. Om man vill ställa något utanför förråden en kortare tid ringer man fastighetsskötarna så att de vet vems grejorna är och när de ska försvinna.

● Det finns förråd att hyra i alla hus; från två till 20 kvadratmeter och hyran är 150-300 kronor. Lappar i respektive trappuppgång kommer att sättas upp med information om vilka förråd som finns i just det huset. Det handlar inte om vanliga vinds- och källarförråd utan om gamla skyddsrum och gamla städförråd till exempel. Under trapporna finns också små utrymmen som kan användas som förråd. Utrymmen som vill användas gemensamt av de boende för cykelparkering och liknande är undantagna och kan inte hyras av enskilda boende.

## Andrahandsuthyrning

Det händer att medlemmar vill hyra ut sin lägenhet i andrahand. Detta måste styrelsen samtycka till och godkänna. På SBC:s hemsida ([www.sbc.se](http://www.sbc.se)) finns blanketter för ändamålet. Se våra Boenderegler, punkt 14, för mer information om hur man går tillväga vid andrahandsuthyrning.

## På gång... Utedag 14 maj

Vårens utedag är torsdagen den 14 maj klockan 17.30 – 20.00. Vi gör fint i vårt bostadsområde, planterar blommor och städar kring våra hus och grönområden. Vi fikar och har trevligt tillsammans.

## Årsstämma 26 maj

Årsstämman äger rum den 26 maj. Separat kallelse med mer detaljerad information skickas ut under våren.

## Höga räntor och stort underhåll gav höjd hyra

När brf Norra Guldheden tog över fastigheterna från Wallenstam 2004 bedömdes det framtida behovet av underhåll och vilka kostnader detta skulle medföra. En plan för framtida kostnader lades upp och man beslutade att en årlig avgiftshöjning på två procent skulle vara tillräcklig för att täcka de kostnader som uppstod.

För att få veta hur styrelsen planerar för hyror och avgifter inför kommande år har Högtrycket varit i kontakt med Maria Bergström i styrelsen som förklarar hur man tänker inför kommande år.

När husen övertogs var en del av dem i mycket dåligt skick och de måste renoveras genast medan andra hade mer måttliga renoveringsbehov. Det mesta har gått enligt den ursprungliga planen men en del åtgärder har fått tidigareläggas. Det har också tillkommit en del oplanerade renoveringar vilket inneburit att kostnaderna blivit högre än man trodde från början.

Höstens höga räntor har gjort att föreningens lån blivit dyrare än planerat, inte minst då en del av de bundna lånen måste läggas om regelbundet. Ett större lån som varit bundet övergick till rörlig ränta i november 2008 då räntan var ovanligt hög. För närvarande är 1/3 av lånen rörliga. Styrelsen träffar banken regelbundet för att få så förmånliga villkor som möjligt. Detta är speciellt viktigt då räntorna står för cirka hälften av föreningens utgifter.

Sammantaget gjorde detta att styrelsen bedömde att avgifterna behövde höjas något mer än i den ursprungliga planen och avgifterna har därför höjts med tre procent i stället för två.

För att undvika framtida överraskningar och för att få en plan där kostnader och underhållsbehov stämmer överens med verkligheten genomförs just nu en grundläggande genomgång av fastigheterna. Denna gång tar styrelsen SBC till hjälp för att uppdatera underhållsplanen.

Föreningen har höga lån och det finns fortfarande en hel del eftersatt underhåll att åtgärda. Föreningen äger dock fortfarande nästan 50 lägenheter som när de säljs ger intäkter som kan användas för amorteringar eller för förbättringsarbete. I dagarna har en lägenhet sålts och två till kommer att säljas snart.



Jan-Olof Jansson tar ut pastasallad som ska till Haga församling ur kylan.

## Från lyxkrog i Milano till catering på Guldhedsgården

**För 33 år sedan tog Jan-Olof Jansson över festvåning och cateringverksamhet på Guldhedsgården i Brf Norra Guldhedens lokaler. Fester ordnar han kanske bara ett tiotal per år medan cateringverksamheten är desto större. Han räknar med att han hittills bland annat har ordnat uppemot 14 000 minnesstunder.**

Jan-Olof samarbetar med många begravningsbyråer och han trivs med denna typ av uppdrag.

– Det är så mycket mer än att bara ordna maten. Dukning, blommor, servering och att se till att minnesstunden blir så som de anhöriga önskar, säger han. Genom begravningsarna har han fått kontakter i församlingarna som nu också är viktiga kunder. Dessutom lagar han ofta maten när biskopen ska ha representationsmiddag.

I festvåningen på andra våningen i Guldhedsgården är det som om tiden stått stilla. Jan-Olof har gjort om taket och ordnat nödutgångar men annars råder 60-tal i inredningen. Att lägga kraft och pengar på att bygga om känns inte aktuellt.

– Då skulle man få börja marknadsföra festvåningen mer och att ha fester här varenda helg skulle inte fungera. Det skulle bli för skräpigt.

Även om miljön inte förändrats mycket sedan Jan-Olof tog över så har maten

gjort det.

– Då fanns det i stort sett bara två rätter och det var kalkon och oxfilé. Nu är det mycket medelhavsbufféer.

Och det passar Jan-Olof. Hans pappa som arbetat i Italien öppnade Göteborgs första italienska restaurang, Papagallo på Första Långgatan. Han skickade Jan-Olof till Milano för att han där skulle få jobba på lyxrestaurang i några år.

Arbetet på Guldhedsgården är annorlunda än det på restaurang. Det är på sätt och vis mer komplicerat, menar Jan-Olof.

– Det är mer att hålla i. Mycket organiserande och mycket snackande med folk. Till en restaurang kommer folk, man ger dem meny och lagar maten, de äter och sedan går de hem. En stor fördel nu är att vi slipper nattjobb. Däremot jobbar vi ofta kväll. Vi skulle inte hinna få allt färdigt annars, eftersom det ofta är rätt tidiga tillställningar vi lagar mat till.

Förutom Jan-Olof arbetar två personer heltid på Guldhedsgården. Dessutom finns 15 timanställda som rycker in och serverar och brer mackor när det behövs. Kunder är förutom Svenska kyrkan och begravningsbyråer också fackföreningar och privata företag. Förra året levererade Jan-Olof och hans medarbetare mat för fem miljoner kronor.

# Renovera din bostadsrätt och utnyttja ROT-avdraget

**Ett ROT-avdrag är en skattereduktion för utgifter för reparationer, underhåll, om- och tillbyggnader av småhus eller bostadsrätt.**

För att avdraget ska godkännas för en bostadsrätt ska arbetet utföras i bostaden och vara så kallat inre underhåll, det vill säga det som innehavaren själv ansvarar för enligt bostadsrättslagen. Exempel på sådana reparations- och underhållsåtgärder är byte av vitvaror, golv eller vägghälsmaterial och ommålning. Skattereduktionen omfattar endast arbetskostnader och alltså inte kostnader för material, utrustning och resor. Det nya ROT-avdraget är en del i systemet med skatteavdrag för hushållsnära tjänster och maxbeloppet är 100 000 kronor per person och år. Om man anlitar en städfirma för 10 000 kronor, kan man alltså också anlita en hantverkare för 90 000 kronor och skatten minskas då med 50 000 kronor. Är det två personer som äger bostadsrätten eller fastigheten kan skatteavdraget bli två gånger 50 000 kronor eftersom avdraget är knutet till individen och inte till fastigheten.

## Tystare med ny dörr

**Hittills har det installerats drygt 60 säkerhetsdörrar på Norra Guldheden. Dörren är speciellt framtagen för att smälta in i områdets karaktär.**

Leveranstiden, som för tillfället är en till fyra månader, styrs av efterfrågan, men leverantören arbetar på att korta ner tiden.

Det går fortfarande att beställa dörrar till samma pris som tidigare (15 930 kronor inklusive montage, nytt lås, tit-töga, ny ringklocka samt bortforsling av den gamla dörren).

Hyresgäster som har beställt dörrar upplever en bättre ljudisolering. Vissa försäkringsbolag ger lägre premie för hemförsäkringen eftersom dörren är brandklassad. För att beställa dörr kontakta Jimmy Sundell på jimmy.skddorr@3mail.se eller 0735-02 21 11.

Tänk på att be om att få arbetskostnaden specificerad på fakturan om du vill kunna göra ROT-avdrag när du installerar säkerhetsdörr.

Hantverkaren som man anlitar måste nu ha F-skattsedel. Från och med den första juli 2009 blir det dock tillåtet att anlita också personer med A-skatt men personen får då inte också ha F-skattsedel. Man kan inte dra av för eget arbete. För att få avdraget ska man se till att få en faktura där arbetskostnaden är noggrant specificerad så att det klart och tydligt framgår vad som är arbetskostnad och vad som är andra kostnader.

Begäran om skattereduktionen görs via ansökan till Skatteverket. Från och med första juli 2009 är det hantverkaren som drar av pengarna direkt på fakturan. Han eller hon får istället sedan ansöka om pengarna i efterhand från Skatteverket. Köper du hantverkstjänster före den första juli 2009 måste avdraget göras hos Skatteverket senast i maj 2010. För arbete som utförts både före och efter årsskiftet 2008/2009 gäller fortfarande gränsen på 50 000 kronor. Det går alltså inte fördubbla avdraget genom att be om att få fakturan uppdelad på varsin sida om årsskiftet. Arbetet får inte vara utfört tidigare än den 8 december 2008 men kan vara beställt tidigare.

## Renovering av trapphus

**Innegruppen har gjort en inventering av alla trapphus i föreningen för att se vilka renoveringsbehov som finns. Mest illa därän är Raketgatan 15 och Daniel Petterssons gata 2. De trapphusen kommer att åtgärdas först.**

Det som skall göras är att laga och måla väggar och tak samt laga golv i själva trapphusen. Dessutom ska hissburar och entrédörrar kompletteras. På de ställen där slitaget har gått för långt kommer dessa att bytas ut, helt eller delvis, och vissa innerdörrar kommer att få nya sparkplåtar. Vissa säkerhetsåtgärder är också nödvändiga såsom komplettering av räcken och översyn av belysning. Nya anslagstavlor kommer också att sättas upp.

Föreningen kan just nu inte ge någon tidsplan för när dessa renoveringar kommer att påbörjas eftersom förhandlingar med entreprenörer fortfarande pågår. Målsättningen är dock att arbetena skall komma igång under våren.

## Informationsgruppen

Informationsgruppen är en av föreningens arbetsgrupper. Den hjälper styrelsen att förmedla information till de boende. Det mesta arbetet läggs på infobladet Högtrycket och på hemsidan som uppdateras kontinuerligt. Högtrycket ges ut cirka fyra gånger per år och gruppen samlas oftast i anslutning till utgivningen. Samtidigt som det nya numret tar form diskuteras andra frågor kring arbetet och hemsidan. Det brukar bli ett par möten per Högtryck. En viktig anledning till att medlemmar ställer upp i info-gruppen är viljan att ha ett bra informationsflöde, att föreningen ska ha en bra och rolig hemsida samt att själva få information om vad som händer i området. Gruppens medlemmar har olika bakgrund och har bott olika länge i området. Mötena ger stor möjlighet att diskutera med fler medlemmar än de närmsta grannarna. I dag består gruppen av tolv medlemmar. Fler är välkomna.

## Vill du engagera dig?

Det behövs folk i Info-, Ute-, Inne-, Lokal- och nu senaste tillskottet Förtättningsgrupperna. Hör då in så fall av dig via styrelsens brevlåda, e-post eller telefonsvarare så förmedlas ditt intresse till sammanställande i grupperna.

## Container på plats

Inför sista helgen varje månad står en container mellan Raketgatan 9 och 11. Fastighetssköterna har exakt tidpunkt. I containern slänger du skrymmande grovsopor till exempel möbler och kartonger. Det är förbjudet att ställa uttjänta vitvaror, tv-apparater, datorer och annat elavfall i containern. Dessa kan innehålla miljöfarliga ämnen och måste tas om hand på särskilt sätt. Därför får var och en transportera denna typ av avfall till någon av kommunens återvinningscentraler. Närmaste återvinningsplats för tomma förpackningar (glas, metall, papp/kartong) finns på Övre Besvärgatan, vid änden av Södra Viktoriagatan. Se <http://www.goteborg.se/kretslopp> för mer information eller ring Kretsloppskontorets kundservice på 031-368 27 00.



## Mot ljusare tider på Norra Guldheden

För ett tag sedan sedan bytte Göteborgs Stad gatuarmaturer på Norra Guldheden. Dessutom har Förskolan Daniel Pettersons gata i dagarna fått ny lekplatsbelysning.

Till nästa höst behöver föreningens belysning på förskolans fasad ses över. Samtidigt kommer ett belysningsprogram för vår bostadsrättsförening att utarbetas.

Tanken med belysningsprogrammet är att det skall vara ett stöd och en vägledning för hur vi vill att vår utemiljö skall kännas och uppfattas när det är mörkt. Programmet syftar också till att underlätta en konstruktiv dialog mellan vår bostadsrättsförening och Göteborgs Stad om vad som kan förbättras med utebelysningen på Norra Guldheden.

I samband med att belysningsprogrammet arbetas fram kommer provbelysningar ske under det kommande året. Håll utkik och kom med idéer och förslag om vad som skulle kunna göras ännu bättre.

En belysningsgrupp har precis bildats och består idag av tre boende i förenin-

gen som är yrkesverksamma inom belysningsplanering och arkitektur. Har du önskemål, synpunkter förslag eller idéer? Är du intresserad av att vara med i arbetet? Hör då av dig till Daniel Sjölund, via e-post: [daniel.sjolund@gmail.com](mailto:daniel.sjolund@gmail.com)



Dagisbarnen har fått ny utebelysning.

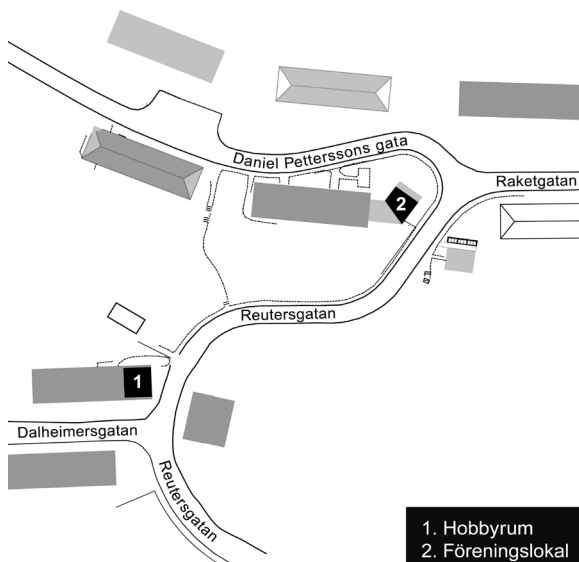
## Du vet väl var föreningens lokaler ligger?

Ska du måla köksstolar? Eller bygga en hylla? Alla boende i området kan utnyttja vår hobbylokal på gaveln Dalheimersgatan 1 i garaget längst till höger. Villkor och kontrakt finns på föreningens hemsida och hos fastighetssköterna där också nyckeln kan kvitteras ut. Just nu finns bänk med skruvstäd, rinnande vatten och elkontakter. Verk-

tyg och annan utrustning får man ta med själv. Tänk på grannarna – arbeta inte för sent. Lokalen ska lämnas i det skick man själv vill finna den i och allt skräp tas med.

Ska du ha fest eller ordna granträff? Då kan du använda vår föreningslokal. Boka på [lokalen@brfnorraguldheden.se](mailto:lokalen@brfnorraguldheden.se).

Ange namn, adress, lägenhetsnummer, telefonnummer samt när du vill boka, eller ring fastighetsförvaltare Kurt Knudsen på 031-745 46 57. Information om kontraktskrivning, nyckelutlämning och betalning fås med bokningsbekräftelsen. Endast medlemmar och hyresgäster i föreningen får boka lokalen. Föreningsrelaterade möten – det som främjar trivsel och gemenskap för oss som bor här, är gratis. Privata arrangemang kostar 300 kronor per tillfälle.



1. Hobbyrum
2. Föreningslokal

## Har du en vånings-säng för mycket?

Den framtida gästlägenheten på Raketgatan 1D har två rum, enkelt kök och badrum. En projektledare från SBC är nu inkopplad för att hitta en prisvärd entreprenör som kan genomföra upprustningen av lägenheten. Arbetet förväntas påbörjas i maj.

Det behövs möbler (matbord med en till fyra stolar, en bäddsoffa med soffbord samt sängar till sovrummet helst våningssängar) till lägenheten. Har du något att skänka så hör av dig till [overnattningsgruppen@gmail.com](mailto:overnattningsgruppen@gmail.com). Förhoppningen är att det ska finnas fyra till sex bäddar i lägenheten. Styrelsen/overnattningsgruppen återkommer med information om hur man gör för att hyra lägenheten och vad det kommer att kosta.

## Letar du efter något?

Spring inte benen av dig i jakten på de oumbärliga grejorna. Utnyttja möjligheten att annonsera i Högtrycket i stället. Kanske har du saker du vill bli av med? Lämna annonsmaterial per e-post på: [styrelsen@brfnorraguldheden.se](mailto:styrelsen@brfnorraguldheden.se)

## Annonser:

### Badrumsinredning bytes

Finnes: Badrumsinredning för dusch, såsom duschvägg och blandare.

Önskas: Badkar, blandare, och duschvägg för badkar.

Vi betalar givetvis mellanskillnad.

Ring Daniel 031-368 46 71

## Kontaktuppgifter

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1  
Raketgatan 7, 413 20 Göteborg  
Telefonvarare: 031-16 06 70  
Hemsida: [www.brfnorraguldheden.se](http://www.brfnorraguldheden.se)  
Org nr: 769604-7690

FÖRENINGENS STYRELSE  
Mail: [styrelsen@brfnorraguldheden.se](mailto:styrelsen@brfnorraguldheden.se)

LOKALGRUPPEN  
Mail: [lokalen@brfnorraguldheden.se](mailto:lokalen@brfnorraguldheden.se)

INNEGRUPPEN  
Mail: [inne@brfnorraguldheden.se](mailto:inne@brfnorraguldheden.se)

UTEGRUPPEN  
Mail: [ute@brfnorraguldheden.se](mailto:ute@brfnorraguldheden.se)

INFOGRUPPEN  
Mail: [styrelsen@brfnorraguldheden.se](mailto:styrelsen@brfnorraguldheden.se)

FÖRTÄTNINGSGRUPPEN  
Mail: [styrelsen@brfnorraguldheden.se](mailto:styrelsen@brfnorraguldheden.se)

FASTIGHETSSERVICE  
Telefon/telefonvarare/fax: 031-81 00 21  
Adress: Raketgatan 9, 413 20 Göteborg  
Mail: [fastis@brfnorraguldheden.se](mailto:fastis@brfnorraguldheden.se)

För övrig information se anslagstavla i ditt trapphus.