

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-

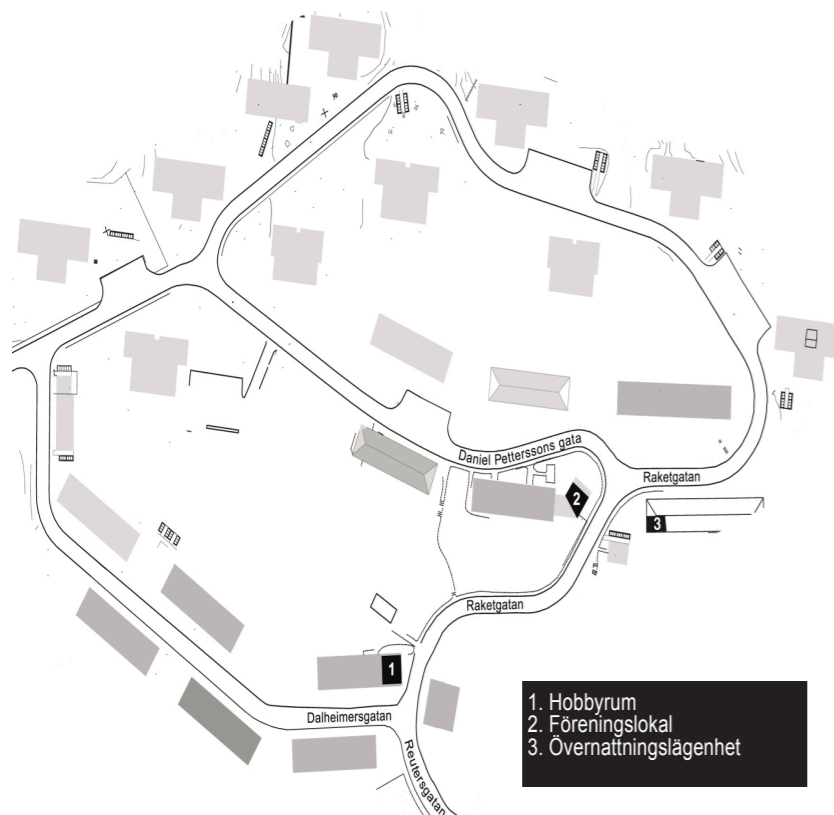
dana som främjar trivsel och gemenskap för oss som bor här, är gratis. Privata arrangemang kostar 400 kronor per tillfälle.

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.brfnorrarguldheden.se.



Kontaktuppgifter

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

FÖRENINGENS STYRELSE
Mail: styrelsen@brfnorrarguldheden.se

LOKALGRUPPEN
Mail: lokalen@brfnorrarguldheden.se

INNEGRUPPEN
Mail: inne@brfnorrarguldheden.se

UTEGRUPPEN
Mail: ute@brfnorrarguldheden.se

INFOGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorrarguldheden.se

FÖRTÄTNINGSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorrarguldheden.se

FÖRVALTARE
Telefon: 0771-860 860
Mail: forvaltare@brfnorrarguldheden.se

För övrig information se anslagstavla i ditt trapphus.

Högtryckets redaktion

Jan Salomonson
Annika Söderpalm
Arne Zettersten
Ansvarig utgivare: Hannes Vedin

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

Renoveringsplan

Sommaren/Hösten 2014

Antal hus: 4
Varför dessa? Mest behov enligt dokumenterad bedömning, frekventa vattenskador
Omfattning: Fasader, fönster, tak, smärre invändiga åtgärder
Färdigt: Plan 15 november, reviderad plan 10 december
Kostnad: Ca 25 mkr
Utförare: Riksbyggen projektledning, AF Bygg huvudentreprenör

Plan 2015

Antal hus: 5 (Dalheimersgatan 1.3.5, Raketgatan 7 och 15)
Omfattning: Som 2014

Plan 2016

Fortsatt ganska hög renoveringstakt. Låga räntor underlättar genomförande. Enligt kommande inventering/underhållsplan förbättras skalskyddet på kvarvarande hus samt försöka påbörja inre eftersatt underhåll.

Röster om renoveringarna

Namdar Nasser på Raketgatan 9, som renoverats under sommaren, tycker det är skönt att det nu är färdigt.

– Att inte kunna använda balkongen under hela sommaren har så klart varit jobbigt, och att ibland inte ens kunna öppna fönstren.

Han tycker att informationen kring bygget har fungerat bättre denna gång än vid tidigare renoveringar.

Ola Billgren bor på Raketgatan 13 och är främst berörd av arbetena på Raketgatan 10 snett emot.

– Lite jobbigt att bo vid en byggarbetsplats månad efter månad. Min fru, som i somras var hemma med yngste sonen, tyckte ställningsresning, damm och borrljud från fasadarbetena var värst. Och att lekplatsen mellan Raketgatan 4 och 6 stördes. Men det är ju väldigt viktigt att husen renoveras, så självklart får vi stå ut med viss olägenhet.

– Vita ränderna på nians fasad tycker jag ser konstigt ut. Sedan ser jag också fram mot lite mer och bättre information om föreningens underhållsplan för de olika husen.



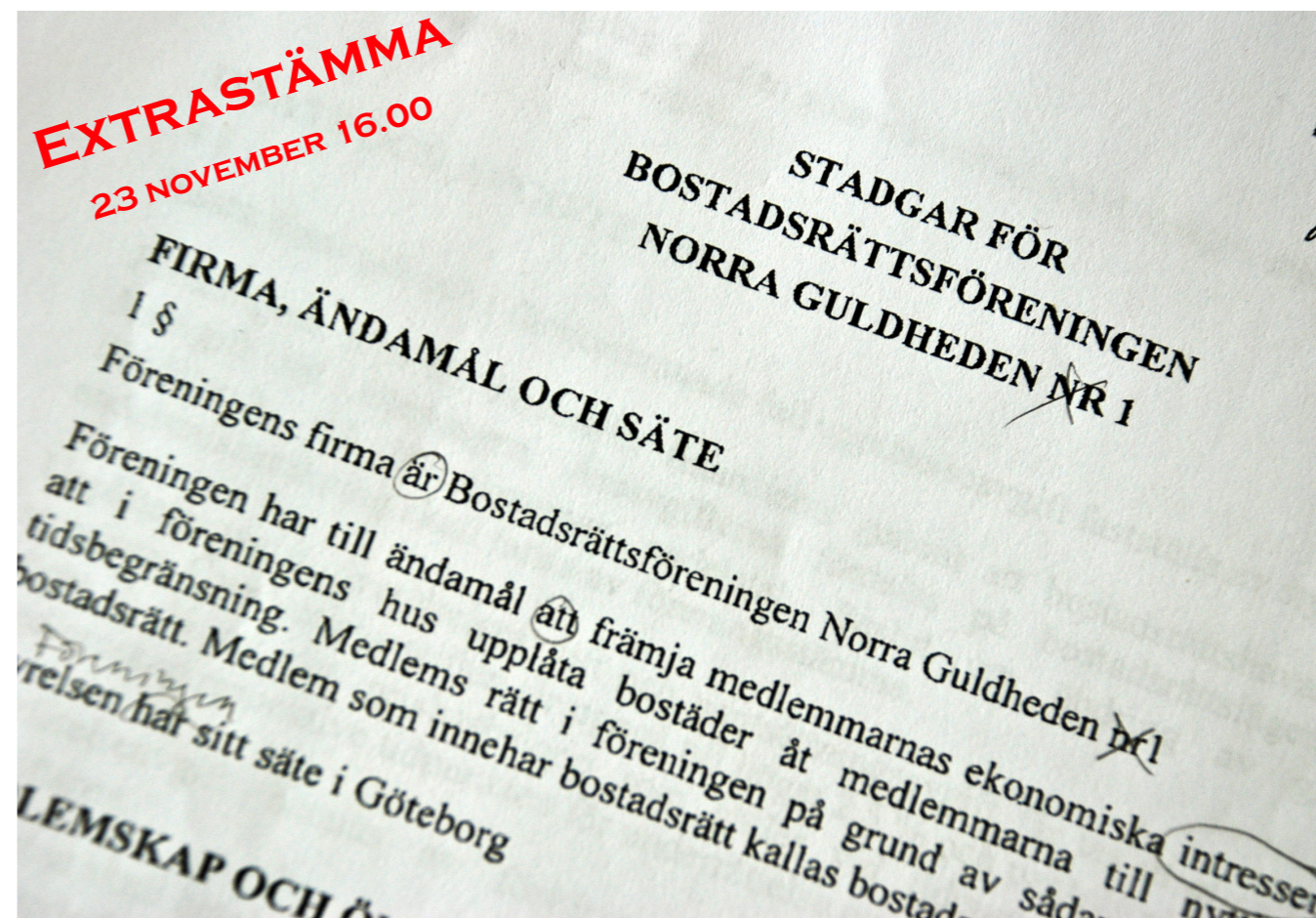
– Det har satts upp lappar så att man fått veta vad som ska göras. Däremot borde byggbolaget kanske spärrat av mer plats längs gatan där vi parkerar eftersom vår bil fick en dusch av putspartiklar som faktiskt skadat lacken.



HÖGTRYCKET

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 3 NOVEMBER 2014



Dags att ändra bostadsrättsföreningens stadgar?

De flesta av oss funderar sällan på vad som står och inte står i stadgarna. Men innehållet är ändå viktigt. Det är ju din bostad och kanske också en bra del av din ekonomi det handlar om. Nu kallar styrelsen till extrastämma där ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är en av punkterna på dagordningen.

Stadgarna är det grundläggande dokument, som reglerar medlemmets (bostadsrättsinnehavarens) förpliktelser, skyldigheter och rättigheter. För stadgeändring krävs beslut på två av varandra följande föreningsstämmor. Bostadsrättslagen

kräver därutöver att nya stadgarna på sista stämman godkänns av minst 2/3 av närvarande röstberättigade medlemmar.

Förslaget till reviderade stadgar

Högtrycket har inför extra föreningsstämman 23 november fått ta del av styrelsens förslag till reviderade stadgar.

– Med kallelsen till stämman kommer vi att bifoga både gamla stadgarna och styrelsens förslag till nya. Jag hoppas att stämman blir välbesökt och att de som kommer också satt sig in i texten och

dess innebörd, säger Hannes Vedin, föreningens ordförande.

Att stadgarna nu behöver ändras, beror enligt Hannes Vedin, på att de är från 2004 när föreningen bildades. Det finns dock ingen konkret sakfråga just nu där stadgarna hindrar åtgärder, menar han.

– Nej, vi upplever nu inte några sådana begränsningar och det är inte heller orsak till styrelsens

Artikeln fortsätter på nästa sida...

...fortsättning från föregående sida.

beslut att lägga fram ett förslag till revidering. Det handlar om att modernisera och aktualisera viss text i stadgarna.

Föreningsstadgarna bör naturligtvis vara tydliga, konkreta och så enkla som möjligt. Eftersom de i grunden är ett juridiskt dokument styrs en stor del av innehållet av Bostadsrättslagen. Den som är extra intresserad kan finna information bland annat på Bolagsverkets hemsida. Andra exempel kan sökas, bland annat på Riksbyggens hemsida.

Text och foto Jan Salomonson

Stadgeförslaget tål att diskuteras

Jan Salomonson, med vana från styrelsearbete har läst förslaget till nya stadgar, och pekar här nedan på ett antal punkter som är väl värda en stunds diskussion och eftertanke. Föreningens ordförande, Hannes Vedin, välkomnar en diskussion om dessa och andra punkter under extrastämman den 23 november.

Annika Söderpalm

Förslaget till de nya stadgarna har granskats av advokatfirman Litigate. Efter genomläsning av utkastet är intrycket trots allt att texten i vissa stycken är något oprecis, och man ställer sig frågan om det finns onödigt utrymme för godtyckliga tolkningar.

Ett exempel finns i paragraf 8 som handlar om styrelsens rätt att handskas med föreningens fastigheter. Där står att styrelsen utan stämmobeslut får förändra eller sälja fastigheterna så länge det inte "... betydligt förändrar områdets beskaffenhet". Frågan är, vill medlemmarna att styrelsen, utan stämmobeslut, ska kunna genomföra alla åtgärder utom dem som "betydligt ändrar områdets beskaffenhet"? Den föreslagna formulering kan faktiskt tolkas som att styrelsen ensam kan besluta om att avyttra eller bygga om enskilda hus.

Paragraf 8, som i det nya förslaget är en omfångsrik paragraf, handlar också om hur styrelsens ordförande väljs, nämligen genom att den valda styrelsen inom sig väljer ordförande. Detta är dock en fråga som kanske ändå bör ventileras, det vill säga frågan om huruvida styrelseordförande i föreningen istället ska väljas direkt av stämman.

Exempel på andra avsnitt i förslaget som det kan finnas fog att diskutera är paragrafen om "Vinst i föreningen". Är begreppet "vinst" en relevant beskrivning för hur en bostadsrättsförening disponerar eventuella (tillfälliga) överskott? Och kanske borde text om föreningens fonder liksom text om kravet på underhållsplan i föreningen vara mer fylliga? Och borde reglerna för majoritetsbeslut på föreningsstämma vara mer tydliga och utförliga?

Också i förslaget till nya föreningsstadgarna, paragraf 6, är reglerna stränga för den medlem som förverkar sin bostadsrätt. Skrivningen syns följa Bostadsrättslagen, som kan tyckas förvånande hård, och kanske är en mer generös tillämpningsregel, innan krav på avflyttning, något att diskutera för vår förening?

Jan Salomonson



– Vi som bor i Bfrf Norra Guldheden är oerhört privilegierade med två förråd per lägenhet, söker Peder Kasemo, vice ordförande i föreningen.

Dessutom står många förråd tomma. Kanske kan man i framtiden tänka sig att klara sig med ett förråd, eller åtminstone med ett förråd som är lite mindre än i dag. Allt för att förbättra föreningens ekonomi.

Vindarna – en guldgruva i väntan på förädling?

Att inreda vindar till lägenheter är ett sätt att dra in extra pengar till bostadsrättsföreningen. Pengar som skulle komma väl till pass för att täcka kostnader för kommande renoveringar.

Idén med vindsinredning är inte ny. Den fanns redan 2004 när husen köptes av Wallenstam och föreningen bildades. Då blev dock inget byggt, men nu tar styrelsen upp frågan igen. Peder Kasemo, vice ordförande, ser fram emot att höra vad medlemmarna tycker, om detta är en möjlighet värd att undersöka vidare.

– Vårt kapitalbehov är enormt de kommande sju åren för renovering av fasader, tak och fönster. Nästan 110 miljoner kommer det att kosta, om man dessutom räknar in annat som vi vill göra, som att renovera trapphus, bygga grillplats och se över utebelysning, säger han.

Vill undvika avgiftshöjning

För att inte riskera att behöva höja hyrorna i snabbare takt än idag, eller att kanske till och med kunna sänka ökningstakten eller ännu hellre sänka avgifterna, känns en vindsombyggnad som ett attraktivt alternativ, tycker Peder Kasemo. Hur detta ska göras – om det ska göras – är inte klart, men styrelsen har börjat

titta på möjligheterna. Tre byggbolag har lämnat skisser och ekonomiska förslag. Kontakter har tagits med Stadsbyggnadskontoret för att ta reda på om projektet överhuvudtaget har några chanser att få godkänt, och det verkar det faktiskt ha, trots områdets skyddsvärde.

– Vi har redan piskbalkonger och därför skulle vi nog få bygga terrasser eller balkonger i samma stil. Fönster skulle få ha samma lutning som taket, alltså inga fönsterkupor.

Vill ha fler som delar på kostnaderna

Bostadsrättsföreningen består av 24 bostadshus. Vinds-lägenheter skulle kunna byggas i alla, även om takhöjden i fem- och sjuvåningshusen gör det enklare där. I höghuset är vindarna 190 kvadratmeter och om hela vinden används kan man tänka sig tre lägenheter. Enligt kalkylerna kan vinsten beräknas bli cirka 10 000 kronor per kvadratmeter boyta. Det är dock inte detta som är den stora vinsten.

– Vi ser evighetsintäkten som den verkliga nyttan, det vill säga hyran på 850 kronor per kvadratmeter och år, att vi blir fler som delar på våra kostnader.

Bygget kan ske på olika sätt. En möjlighet är att sälja

Text & foto Annika Söderpalm

Information från valberedningen

Representanter från valberedningen kommer att närvara vid extrastämman den 23 november. Efter mötet kommer vi att vara tillgängliga för att besvara eventuella frågor och för att ta emot intresseanmälningar från dem som är intresserade av att engagera sig i styrelsearbetet. Så fundera på om du är intresserad eller om du vill veta mer om valberedningens och styrelsens arbete till den 23 november.

Väl mött

Conny Nilsson
Samman kallande i valberedningen

Styrelsen kallar till extrastämman

Tid: 16.00 söndagen den 23 november

Plats: Guldhedsgården

Orsak: uppdatering av gamla stadgar, få godkännande för vidareutveckling av vindarna samt för fiberbaserad föreningsomfattande bredbandstelefoniförbättring från början av 2016.

Ordföranden har ordet

Nu är det verkligen höst på riktigt. Och det fejas och fixas runt om i vår förening. Ännu finns det en bit av 2014 kvar, men 2015 lurar runt hörnet, med alla sina nya möjligheter.

Givetvis är det mycket utmanande för alla våra boende medlemmar i husen som renoveras, MEN det blir ju faktiskt väldigt både fint och bra när det väl är klart. Sedan dröjer det förhoppningsvis åtminstone 30 år innan samma hus behöver åtgärdas utvändigt.

Men, ingen rast, ingen ro – nästa år är ambitionen att fortsätta med mellan tre till fem hus, troligtvis Dalheimersgatan 1, 3 & 5, samt Raketgatan 7 & 15, lite beroende på. Sammantaget kommer resterande upprustning av skalskydden i vårt område ta icke försumbara resurser i anspråk de närmaste åren, cirka 100 MSEK, från nu. Därför har styrelsen i god tid, börjat undersöka och säkerställa några olika möjliga finansieringsalternativ, bland annat eventuell exploatering av vindar som kommer tas upp på kommande extrastämman. Inget dramatiskt med en extrastämman, alls inte, tvärtom, ett bevis på att styrelsen lever med tiden. Våra nuvarande stadgar härrör ifrån INNAN vi fick förvärva vårt områdes fastigheter, varför de i vissa avsnitt är icke relevanta eller applicerbara. För att säkerställa att föreningens grundvalar, dess stadgar, löpande hålls adekvata, inte minst inför kommande styrelser, görs efter tio år en översyn, alltså inget nämnvärt dramatiskt.

Hannes Vedin

Snart lyser lekplatsen

Snart är grönområdet mellan Raketgatan och Daniel Petterssons gata upplyst, och nu är det bråttom att få igång de nödvändiga markarbetena innan tjälén kommer. Kring lekplatsen och längs platsens fyra väl använda gångvägar kommer polare med lampor att sättas upp och flera träd att belysas.

– Nu är det totalt kolmörkt där. Jag tror att belysningen av platsen kommer att skapa en känsla av trygghet och också öka den faktiska tryggheten genom en höjd beredskap mot inbrott, säger Birgitta Kyrö-Mattsson, ansvarig i styrelsen för Ljusprojektet.

Alternativa sätt att få in kapital till föreningen

Att ta nya lån

Just nu är det är billigt att låna, men det finns inte mycket låneutrymme kvar på befintliga pantbrev och då måste nya tecknas och det är relativt dyrt.

Försäljning av hyreslägenheter

Oklart när de kan säljas, eftersom det inte går så länge hyresgästerna vill bo kvar. Styrelsen räknar med att få in i genomsnitt 2,5 miljoner per lägenhet. Föreningen har 30 hyreslägenheter.

Kapitaltillskott från medlemmarna

Detta innebär att enskilda medlemmar ökar belåningen på sin egen lägenhet och tar över delar av föreningens lån. Fördelen är att privatpersoner kan göra ränteavdrag men det kan inte föreningen. Styrelsen har diskuterat detta men tycker egentligen inte att det är bra, och det skulle få ske på frivillig basis.