

## 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](http://www.brfnorrarguldheden.se).

### Kontaktuppgifter

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1  
Raketgatan 7, 413 20 Göteborg  
Hemsida: [www.brfnorrarguldheden.se](http://www.brfnorrarguldheden.se)  
Org nr: 769604-7690

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

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

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

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

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

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

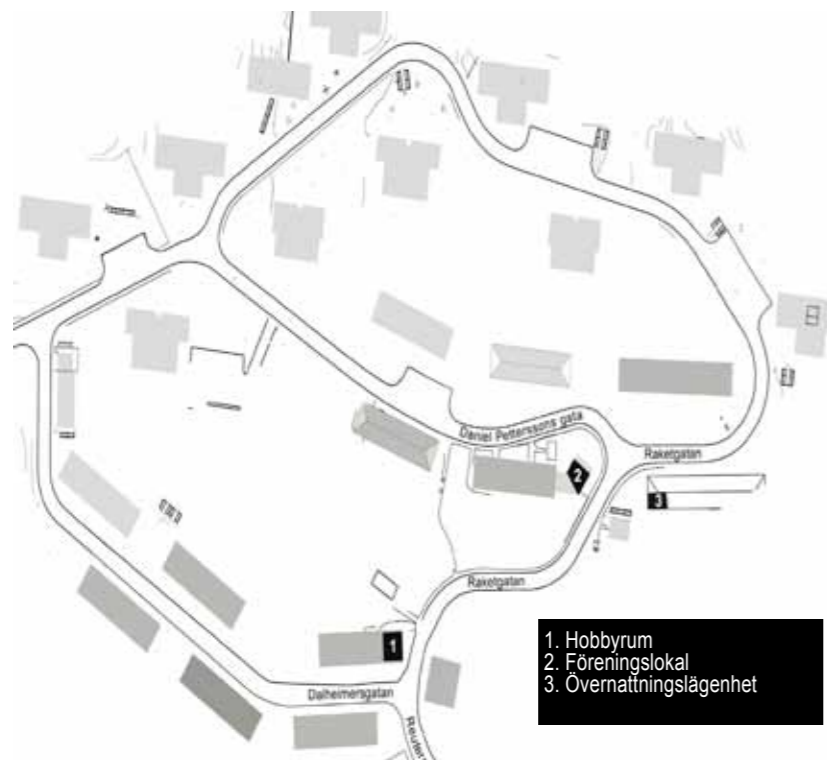
FÖRVALTARE  
Telefon: 0771-860 860  
Mail: [forvaltare@brfnorrarguldheden.se](mailto:forvaltare@brfnorrarguldheden.se)

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@brfnorrarguldheden.se](mailto:styrelsen@brfnorrarguldheden.se)



1. Hobbyrum
2. Föreningslokal
3. Övernattningslägenhet

## Ny fyrfota granne med full koll på omgivningarna

Numera behöver Karin Paulsen inte längre ramla över barnvagnar eller gå in i lyktstolpar. Och hon kan gå ut även efter det att mörkret har lagt sig. Detta har hon Maja att tacka för, treårig labrador och ledarhund.

Maja kom till Karin Paulsen på Raketgatan för bara tre veckor sedan. Än så länge lär de fortfarande känna varandra och för Maja gäller det att lära känna omgivningarna. Därför promenerar de nya sträckor som blir allt längre, i lugna områden och i mer trafikerade. Det måste ske i lagom takt så att hon hinner smälta allt.

– Jag har bott i området länge, även som seende. Jag har alltid gått snabbt och glömmar ibland att jag ser så dåligt och då går jag på saker och människor. Med alla arbeten som pågår i området och grejor som ligger överallt är det väldigt bra med Maja.

Förutom alla vanliga hundkommandon som sitt och ligg till exempel, måste en ledarhund kunna en hel del till. Dörr ut, dörr in, höger, vänster, sök stolpe och kant. När Karin säger ”kant” ska Maja gå fram till trottoarkanten och stanna där så att Karin inte ramlar ut i trafiken. Om det är en trappa ska hon gå och ställa sig på första trappsteget.

När man möter ett ledarhundsekipage är det viktigt att inte störa hunden. Har den sin vita sele på

så arbetar den. Man ska inte låta sin egen hund gå fram och hälsa.

Karin har haft hund i hela sitt liv. Hon har haft ledarhund tidigare också, men under några år har hon varit sjuk och då har det inte gått. Som sällskap har hon istället haft katten Herman.

– Jag var rädd att Herrmann och Maja inte skulle komma överens men de har funnit varandra och det har gått jättebra. Det enda svåra har varit kattens mat – labradorer äter allt. Nu får Herrmann sin mat uppe på bänken, så nu är det problemet löst.

Hundar som ska bli ledarhundar bor hos en fosterfamilj det första året och om de är mentalt stabila, tillräckligt stora och läroaktiga börjar deras utbildning vid knappt ett års ålder. Eftersom Karin är van

Karin Paulsen med treåriga ledarhunden Maja..



vid att ha både hund och ledarhund, fick hon hjälp av instruktören som kom med Maja, i bara fyra dagar, medan personer som inte är hundvana får hjälp av instruktör i fyra veckor. En ledarhund är en tjänstehund som man får ta med sig överallt, på restauranger, i affärer och i allmänna transportmedel. Det finns cirka 280 ledarhundar i Sverige.

Annika Söderpalm



# HÖGTRYCKET

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 3 DECEMBER 2015



Magnus Carlander, styrelseledamot samtalar efter informationsmötet med Jan Salomonson, redaktionsgruppen för Högtrycket och ledamot i föreningens valberedning.

Foto Annika Söderpalm

## Informationsmöte med späckad agenda

Den 6 december hade styrelsen för Brf Norra Guldheden 1 kallat till informationsmöte. Ett hundratals personer bänkade sig i Palmstedtsalen på Chalmers för att höra om föreningens ekonomi och om hur det går med renoveringarna.

Ordförande Björn Ohde öppnade mötet med att hälsa alla välkomna och lämnade sedan ordet till Bela Leffler i ”Stadgegruppen”. Ett förslag till nya stadgar är nu ute på remiss och Bela Leffler efterlyser medlemmarnas kommentarer senast den 1 februari. Se separat artikel om stadgearbetet i detta Högtryck.

### Renovering kostar pengar

En hel del tid under mötet ägnades åt föreningens ekonomi som just nu är hårt ansträngd av de stora renoveringsprojekt som pågår. Magnus Carlander, styrelseledamot, redogjorde för underhållsplanerna där 30-årsplanen just nu ses över. Där tas de åtgärder upp som beräknas behövas under de kommande trettio åren, vad som ska göras, när

och till vilken kostnad. Att veta vad som ska göras på sikt gör det möjligt att ha en tillräckligt stor underhållsfond som i sin tur möjliggör en jämn avgift för medlemmarna. De stora reparationer som föreningen nu är en bra bit igenom, görs för att åtgärda de fuktproblem som många hus dras med. Birgitta Kyrö Mattsson, styrelseledamot, gick igenom vad som gjorts i de olika husen och vad som är på gång framöver.

### Varsam renovering krävs

Området byggdes 1945-47 till Sveriges första bostadsutställning Bo Bättre. Det är arkitektoniskt intressant och är därför av riksintresse. Detta måste man ha i åtanke när man renoverar så att husens karaktär inte förändras. Birgitta Kyrö Mattsson uppmanar till varsamhet även vid renovering inne i lägenheterna.

Det som varit och är problem är alltså fukt i fasader, fukt i vissa takpartier, skadade fönsterbågar och skadade balkonger. Fukten i fasaderna gör att armeringen rostar vilket till exempel gör

att balkonger och pelare måste åtgärdas. Enligt teknisk bedömning berörs inte alla hus av dessa problem, och det är bara de hus som behöver som renoveras på detta omfattande sätt som till exempel nu Raketgatan 4, 6, 8 och 12.

Att torka ut fasader är inte något som går över en natt. Att det händer något är i alla fall klart. Det kan avläsas med hjälp av sensorer i väggarna. Birgitta Kyrö Mattsson säger att i och med att väggarna torkar upp kommer det att bli att varmare i husen – en våt vägg isolerar inte lika bra som en torr. I och med att trapphusen torkar upp kan man också vänta sig att putsen där kommer att flaga ännu mer. Men det är något man får leva med. Det är ingen idé att åtgärda förrän det är helt torrt.

För att täcka de stora utgifter som föreningen nu har, diskuterades också vid mötet olika finansieringsalternativ. Mer om detta, om budget och underhållsplaner finns att läsa i separat artikel i detta nummer av Högtrycket.

Annika Söderpalm

# Nya, moderniserade stadgar på remiss

För några veckor sedan låg styrelsens förslag till nya stadgar i ditt postfack. Stadgarna är ett viktigt dokument som bland annat gäller ditt ansvar, dina skyldigheter och rättigheter i bostadsrättsföreningen. Visst, språket är inte helt enkelt, men det är definitivt inte fel att sätta sig in i stadgarna. Under informationsmötet talade Bela Leffler om förslaget till nya stadgar.

Nuvarande stadgar skrevs i samband med föreningens bildande. Sedan dess har bland annat lagar som styr bostadsrättsföreningar ändrats.

– Arbetet med en översyn av stadgarna inleddes av dåvarande styrelse under 2014 varefter en ”stadgegrupp” etablerades, säger Bela Leffler. Stadgegruppen består av honom själv, Malin Celander och Björn Ohde som är advokat. Dessutom har ytterligare juridisk expertis anlåtts.

Utgångspunkten är att de nya stadgarna behöver moderniseras och anpassas till aktuell lagstiftning.

– Dessutom bör stadgarna korreleras med andra normalstadgar, till exempel Riksbyggens. Ytter-

ligare mål är att inkludera relevant lagtext i stadgarna så att man inte ska behöva läsa i lagboken bredvid för att förstå vad som gäller, säger Bela Leffler.

## Inte kapitalplacering

Enligt Björn Ohde förekommer i till exempel Stockholm att bostadsrätterns syfte är kapitalplacering vilket kan medföra omfattande andrahandsuthyrning. Våra stadgar är inte anpassade till sådan verksamhet utan är helt inriktade på boendes trivsel och intressen.

– En central del i stadgegruppens arbete har varit medlemsperspektivet, vilket till exempel uttrycks i att Underhållsplanen ska tas upp på årsstämman för beslut. Samma gäller upptagande av nya lån. Båda dessa regler är exempel på skillnad mot befintliga stadgarna.

Malin Celander förklarar att läsningen av de nya stadgarna kan förenklas om man är medveten om att en del i förslaget är ren lagtext. För att markera vilket som är lagtext finns ett tunt streck i mar-

ginalen vid dessa stycken.

## Gruppen efterlyser kommentarer

Bela Leffler och Malin Celander berättar vad som nu kommer att hända.

– Nuvarande version är ett utkast, dock noggrant framarbetat och arbetsgruppens bästa förslag. Avsikten är att förslaget nu blir föremål för dialog och diskussion. På föreningens hemsida [www.brfnorraguldheden.se](http://www.brfnorraguldheden.se) finns jämförelse mellan befintliga stadgar och förslaget. Var och en är mycket välkomna med synpunkter till stadgegruppen@brfnorraguldheden.se fram till och med 1 februari 2016, säger Bela Leffler.

Nya stadgar ska beslutas av två på varandra följande föreningsstämmor. Tidsplanen är att stadgarna tas upp på Årsstämman 2016 (planerade till mitten av april) för att därefter tas upp en andra gång under hösten 2016.

Jan Salomonson



Bela Leffler, Björn Ohde och Malin Celander redogör för arbetet med de nya stadgarna under informationsmötet.

Foto Annika Söderpalm

## Vad tycker du om funderingarna på att bygga nya lägenheter i området?

Att bygga på aikidolokalen låter som ett bra förslag. Inte åtta våningar kanske men två. Vi behöver göra vad som är nödvändigt för en sund ekonomi i föreningen.



Christopher Hwang på Raketgatan 2b.

– Vi flyttade hit i somras och jag har egentligen ingen åsikt. Jag hörde om funderingarna på att bygga på vindarna först nu. Det var intressant att höra vad som sades idag och att skapa en grupp som ser över möjligheterna att bygga inom området låter som en bra idé.



Ingrid Vallmark på Raketgatan 6.

Jag föreslog att vi skulle bilda en utbyggnadskommitté men fick inget gehör för att bilda den här och nu som jag hade hoppats. Det finns en massa tomma lokaler, vi måste börja med att göra en inventering av dem. Vi äger en väldigt massa kvadratmeter som vi inte tjänar pengar på. Jag tror det vore bra att bygga, men med väldigt varsam hand.



Bo Stenlöf på Raketgatan 9.

# Renoveringar tär på föreningens likviditet

I första paragrafen till nya föreningsstadgar står att föreningens ändamål är ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen”. Dit hör absolut dagordningens punkter budget, underhållsplaner och finansieringsalternativ. Högtrycket summerar här styrelsens presentationer kring ekonomin, den 6 december.

Björn Ohde, ordförande, och Barbara Lundberg, kassör, presenterar likviditets/kassaflödesprognos för 2015 – 2018. (Obs inte samma som resultaträkningen.) Utifrån presentationen erhålls följande summering.

## Stora projekt – stora räkningar

Trots att den löpande driftens in/utbetalningar ger 11 – 12 mkr i överskott varje år, gör de stora utgifterna för renoveringarna att 2015 års ingående likvida medel (14,5 mkr) sjunker till nästan noll i början av 2016. Under åren 2015-2017, ”hundåren” enligt styrelsen, drar utbetalningarna för stora renoveringsprojekt så stora summor att man räknar med att låna upp 21 mkr. Lånesumman kan – och bör – bli lägre förutsatt att föreningen säljer fler hyreslägenheter; i nuläget har föreningen ett trettiotal. Kanske är de värda upp mot 80 mkr. Efter etapp 3 och 4 (Raketgatan 4, 6, 8 och 12)

## Ordföranden har ordet

Den nya styrelsen avhöll sitt första informationsmöte med medlemmarna den 6 december. Mötet avlöpte väl med många intressanta och insiktsfulla kommentarer från medlemmarna. Informationsmötet kretsade kring några av de större frågor som styrelsen hanterat



Björn Ohde, ordförande

under hösten. Förslaget till nya stadgar och kommande projekt var två av de större frågorna som belystes. Styrelsen kunde här notera i huvudsak positiva tongångar kring styrelsens tankar och förslag. Styrelsen noterade med stor tillfredsställelse att några medlemmar anmälde intresse för att fördjupa sig i de frågor som kretsar kring kapitaltillskott i vid mening till föreningen. Styrelsen har bra erfarenhet från sådana ”utanför styrelsen” genomförda insatser, stadgearbetet, byggnationen vid guldhedstorget, Högtrycket, föreningens finansiering för att nämna några. Ett område som inte behandlades särskilt vid informationsmötet är utemiljön. Jag tolkar detta som att inte bara medlemmarna utan även styrelsen är nöjd med och uppskattar resultatet av det idoga och utmärkte arbete som Utegruppen står för. Snön lyser ännu inte vit på taken, men en viss julkänsla smyger sig ändå på när jag ser vår fina julgran och en och annan adventsljusstake lysa upp i mörkret.

God Jul och Gott Nytt År tillönskas medlemmarna

Björn Ohde

som genomförs 2016 – 17 finns inga fler genomgripande fasadrenoveringar i långsiktssplanen. Från 2018 beräknas överskottet i den löpande driften överstiga det årliga underhållsbehovet – i genomsnitt beräknat till 4,2 mkr/år – visar flerårsbudgeten på ett inte obetydligt positivt kassaflöde. Något som naturligtvis är bra och välkommet för medlemmarna.

## Underhållsplan i tre nivåer

Magnus Carlander, styrelseledamot, delar upp underhållsplaneringen i tre nivåer.

- 30-årsplanen; syftar till att förstå och ta hänsyn till långsiktiga kapitalbehov, grundas dels på inventeringar dels på statistik. Planens syfte är att vidmakthålla husens standard, funktion och kvalitet. 30-årsplanen är också en förutsättning för en jämn årsavgift.
- 3 – 5 årsplan; prioriteringsordning för underhåll och underlag för budget och likviditetsplanering.
- Nästa års plan/budget; underlag för upphandling.

Beslut om underhåll och reparationer prioriteras enligt nedan.

1. Löpande mindre reparationer/underhåll
2. Måsten; akuta större underhåll, till exempel renovering av cirka 170 fönster i de hus som inte får total fasadrenovering, och sådant som lagar och säkerhet kräver till exempel brandskydd.
3. Långsiktigt bevarande; fasader, tak (etapp I – IV)
4. Övrigt underhåll inklusive ej funktionsrelaterade åtgärder, till exempel renovering av trapphus, som nu beräknas kunna komma igång 2018.

## Olika vägar till finansiering

För drygt ett år sedan lade dåvarande styrelsen fram förslag till medlemmarna om bygge av vindsvåningar. Detta var omvälvande idéer och förslaget kompletterades senare för att handla om ”Alternativ finansiering”. På informationsmötet presenteras sex alternativ för att finansiera framtida utveckling av föreningens hus. Fortsatt försäljning av kvarvarande hyresrätter är en väsentlig finansieringskälla, men i tid osäker. Viss ökad belåning kanske kan accepteras och vara ekonomiskt sund. Åtminstone som alternativ till att inte följa en bra underhållsplan. Andra möjligheter som diskuterades var bland annat att bygga lägenheter i föreningens lokaler eller ovanpå aikidolokalen, eller kapitaltillskott från medlemmarna.

Björn Ohde hoppas och tror att behovet av att höja avgifterna ska minska framöver. Styrelsen avser att bilda en ”finansieringsgrupp” som jobbar vidare med alternativen; intresserade är välkomna att anmäla sig via styrelsemailen.

Jan Salomonson

## Annonser

### Takbox och lastbågar till Peugeot

370 liter, svart, i mycket gott skick. Peugeot 9459 J4, max last 50kg. Fästen ingår. Pris: 700 kr

Originallastbågar till Peugeot 206. Pris: 200 kr.

Kontakt: Conny Nilsson  
Tel: 0707-368219

