



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

HÖGTRYCKET

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 5, DECEMBER 2017

Välbesökt höstmöte

Den 28 november hölls föreningens sedvanliga höstmedlemsmöte i Palmstedtsalen på Chalmers. Trots att inga kontroversiella ärenden fanns upptagna på agendan var tillströmningen av medlemmar god. (Bild 1. Denna och följande bilder som texten hänvisar till finns att hitta på:

www.norraguldheden.se)

Föreningens ekonomi var första punkt och ordförande Magnus Carlander föredrog prognos för år 2017, budget för år 2018 och jämförde med siffror för år 2016. (Bild 2) När det gäller intäktsidan så skiljer sig åren inte åt, detta då intäkterna består av årsavgifter och hyror. De siffror som står ut är "Reparationer och underhåll och driftkostnader". Under 2018 planeras fortsatta fönsterreparationer, fuktmatningar, trapphusrenoveringar, OVK-arbeten (ventilation) och uppdatering av skyddsrum i enighet med myndighetsföreläggande. Driftkostnader budgeterades för år 2017 till 12,8 mkr men prognosen pekar på 10,8 mkr. Förklaringen kan ligga i att renoveringsarbetet ger resultat i form av till exempel lägre värmekostnader. För år 2018 budgeteras likväl 12,4 mkr i avvaktan på förhoppningsvis nedåtgående driftkostnader.

Likviditetsprognos för år 2018 pekar på ett överskott om 8,2 mkr. Den stora skillnaden mot 2017 och närmast föregående år ligger i att inga stora renoveringsprojekt är planerade för år 2018. Likviditetsöverskottet förs över i ny räkning som en välkommen buffert. (Bild 3)

Räntepolicy för föreningen diskuterades

Som nästa punkt under rubriken Ekonomi tog Magnus Carlander upp frågan om föreningen bör fastställa en räntepolicy. (Bild 4) Detta mot bakgrund av att vi nu har ett extremt lågt ränteläge och att räntekostnader är en betydande del av föreningens totala kostnader. Tanken är att en slutlig policy fastställs vid årsmötet i april 2018. Kommentarer till och synpunkter på den före-



Många medlemmar tog chansen att få information från styrelsen under mötet som hölls i Palmstedtsalen på Chalmers den 28 november.



I november kom säsongens första snö och områdets snöskulptörer skred genast till verket. Foto: Magnus Carlander

slagna texten välkomnas av styrelsen och kan lämnas via styrelsemailen eller genom att lämna en motion i ärendet.

Hannes Vedin presenterade så den nya kapitalanskaffningsgruppens tankar och idéer. Gruppens syfte har varit att undersöka huruvida behov av kapitalanskaffning föreligger och i så fall ta fram möjliga alternativ. Gruppens slutsats nu är att inget akut behov föreligger men att framtida renoveringar kan komma att skapa ytterligare kapitalbehov. Under första kvartalet 2018 kommer medlemmarna få möjlighet att lämna synpunkter på tänkbara alternativa förslag.

Teknikgruppen, företrädd av Birgitta Kyrö Mattsson och Catarina Schiller, inledde med att presentera genomfört och planerat underhåll för perioden 2012 – 2021. (Bild 5)

Inga större projekt planeras under år 2018. Där emot planeras dels trapprenoveringar – mycket efterlängtat av medlemmarna – dels OVK/ventilationsarbeten och, vilket kanske inte är

så spännande men krav från myndigheter, uppdatering av elcentraler och gamla elledningar. Trapprenoveringarna påbörjas under år 2018 och kommer att pågå till år 2029 med början med Daniel Petterssons gata 1. (Bild 6)

När det gäller säkerhetsdörrar informerade styrelsen om att ingen samordnad upphandling är planerad men att det på hemsidan finns information om individuella inköp, dörrfoder med mera. I trapprenoveringen ingår att byta källardörrar till dörrar med högre säkerhet.

Slänterna tillhör inte föreningen

Utemiljön stod så på tur. Johnny Lindeberg informerade om utegruppens idoga arbete och presenterade 2018 års utedagar. (Bild 7) Vidare informerade han om arbetet med att med att uppfylla Räddningstjänstens krav på brandvägar till samtliga byggnader och kontakterna med Renova när det gäller sophantering. Att några p-platser

Artikeln fortsätter på sidan 3...

Att läsa är som semester för hjärnan

”Jonas Moström är husläkaren som gärna skriver ut recept på läsning. Han är övertygad om att det leder till ökat välbefinnande och bättre hälsa.” (Ur DN aug 2017)

Det är roligt och stimulerande att läsa och att prata böcker, att ha lite koll på vad som är aktuellt inom den intellektuella världen och, minst lika viktigt, att träffas på riktigt, inte bara elektroniskt.

En gång i tiden för flera år sedan vaknade en idé om att starta en bokklubb i huset vi bor i och så blev det också – Norra Guldhedens Boksällskap på Raketgatan 9.

I begynnelsen var vi nio som bodde i huset av totalt tio i gruppen. Nu har några flyttat, men gruppen håller ihop ändå. Vi ses ganska ofta, kanske en gång i månaden, alltid en söndagskväll över en kopp te och ofta en god kaka eller smörgås.

Ofta Nobelpristagare eller Augustvinnare

Den som bjuder in till nästa träff väljer bok. Valen faller ofta på Nobelpristagare eller nominerade, Augustvinnare och liknande eller helt enkelt på en bra bok som någon i gruppen ramlat över.

Samtalen struktureras kring böckerna med hjälp av några riktlinjer, till exempel om titeln, språket, handlingen och den subjektiva upplevelsen, även om det inte alltid är så lätt. Det finns ju så mycket annat att prata om och visst är det lätt att samtalet drar iväg. Under hand har vi den hårda vägen lärt oss att vi inte ska börja med att avslöja vad vi själva tycker om boken vi läst, det gör vi först när boken är färdigdiskuterad.

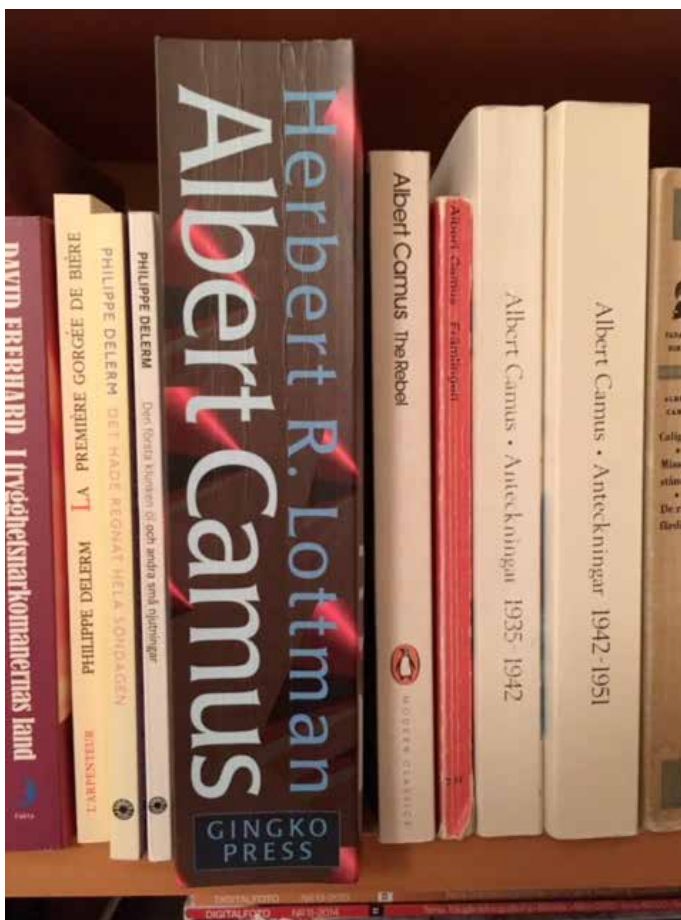
Vi håller oss uppdaterade om nya böcker och pratar gärna de böcker som är aktuella. Vi tycker naturligtvis olika, eller på franskt maner intar avvikande ståndpunkter för den goda diskussionen. Diskussionerna kan bli livliga.

Det fina med bokklubben är att det får var och en av oss att upptäcka och läsa böcker vi aldrig annars skulle bry oss om.

Sedan några år dokumenterar vi vad vi har läst och var vi ses nästa gång i en sluten grupp på Facebook. Vi har också en liten koppling till en bokklubb i Torslanda som får boktips av oss och som ger oss uppslag tillbaka.

Just nu har vi läst och pratat om Tomas Bannerhed, *Korparna* som också är aktuell på bio. Böcker av årets Nobelpristagare väntar.

Bokintresset i huset har tagit sig ytterligare former. En spontan bokbytarverksamhet har etablerats i entrén. Färdiglästa böcker eller böcker som husets invånare inte längre vill ha läggs ut i entrén för var och en att ta. Inget krav på lika mot lika eller att man måste ta med lika många böcker som man lägger



Att läsa böcker – en väg till välbefinnande och bättre hälsa. Att träffas och diskutera böckerna innebär dessutom en stunds trevlig samvaro och god fika för medlemmarna i Norra Guldhedens Boksällskap.

ut. Spontant och enkelt och helt i linje med en hållbar värld.

Eva Ohde, medlem i boksällskapet

Ordföranden har ordet

Det känns som tiden går fortare och fortare och inte minst nu när julen är runt hörnet och ännu ett år snart är slut. Det kan då vara på sin plats att summera vad som hänt, det brukar i alla fall hjälpa mig att förstå vart tiden tog vägen.



Magnus Carlander, ordförande i Brf Norra Guldheden.

Det har varit ännu ett hektiskt år för föreningen. Vi har under året avslutat etapp IV som omfattade Raketgatan 4, 8, 11 och 13. Utgruppen har som vanligt sett till att vi har det fint runt våra hus men även arbetat med brandsäkerhetsfrågor och då främst hur brandförsvarets stegbilar skall nå fram till samtliga hus. Det ni redan sett är ju att gatukontoret målat om en hel del parkeringsplatser på gatorna i vårt område. De kommande åren kommer vi även att vara tvungade till en del markarbeten och eventuellt nya brandvägar för att säkra framkomligheten.

Under hösten har vi arbetat med budget och underhållsplan för nästa år. Årsavgiften behålls oförändrad precis som för 2017. Vi har planerat för ett mellanår – inga större projekt – men väl uppstart av trapphusrenoveringar och en del mindre aktiviteter. Vi har sju hus kvar att åtgärda och påbörjar nu en mer detaljerad analys av vad som måste göras och i vilken ordning. Det kommer bli nya fasadprojekt med trolig start under 2019.

Ovan presenteras på vårt medlemsmöte den 28 november som du kan läsa mer om i detta nummer av Högtrycket. Under mötet presenterade även Göran Johannisson valberedningens arbete och manade intresserade att ta kontakta med honom och övriga i valberedningen.

En ständigt aktuell fråga är detta med andrahandsuthyrning. Vill du veta vad som gäller i vår förening skall du läsa Björn Ohdes artikel i detta nummer.

Nu återstår för mig att önska en God Jul och ett Gott Nytt År

Magnus Carlander, ordförande

... fortsättning från första sidan.

försvunnit beror på de krav Rådningstjänsten ställt för att bland annat tunga stegbilar ska nå fram till husen.

När det gäller sophanteringen så kan inte nog poängteras vikten av att sortera korrekt, att paketera restavfall och kompostavfall väl och lägga soporna i därför avsedda kärl – inte utanför. Fråga uppkom om röjning av slanter i området. Ett berättigat önskemål, men där har föreningen begränsat inflytande eftersom dessa områden tillhör kommunen.

Snart dags för nytt entreprenörsavtal

En av de mer spännande punkterna handlade om vårt entreprenörsavtal. Föreningen har avtal med Riksbyggen avseende såväl fastighetsförvaltningen, ekonomi, fastighetsskötsel som utemiljön. Styrelsens uppfattning är att fastighetsskötsel, städning, utemiljö och projektledning har fungerat väl. Däremot har ekonomi och fastighetsförvaltning inte fungerat. Under de senaste 2 ½ åren har föreningen haft 3 förvaltare och 6 ekonomer. Bristerna i de här delarna har varit så stora att det på goda grunder kan anses att Riksbyggen helt enkelt inte levererat det som avtalats. Styrelsen har för att kompensera härför fått utföra långt mer arbete än vad som normalt skall ligga på en styrelse. Avtalen är nu uppsagda och löper under uppsägningstiden till april 2019. Upphandlingsprocessen har påbörjats och arbete leds av en extern konsult.

Styrelsearbete bra att ha i sitt CV

Göran Johansson, valberedningens sammankallande, fick sedan möjlighet att ”marknadsföra” styrelsearbetet.

Brf Norra Guldheden nr 1 är en stor förening som i många avseenden kan jämföras med ett medelstort fastighetsbolag. Utöver ett grundläggande engagemang och social kompetens efterdras kompetenser inom fastighetsförvaltning i vid mening, ekonomi, redovisning, juridik och

kommunikation. Även om inte alla behöver vara ”proffs” krävs för övriga intresse och engagemang. Ett väl utfört styrelsearbete ger bra utslag i ens CV, menade han. För kontakt med valberedningen hänvisas till hemsidan.

Sista punkten handlar om de justeringar som kan behöva göras i stadgarna (beslutade den 24 januari 2017) med anledning av framför allt ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Björn Ohdes förslag att bilda en grupp för att se över behovet av uppdatering av stadgarna bifölls av medlemmarna. Han föreslår att gruppen tittar på de förslag som lagts fram i den senaste statliga utredningen på området (SOU 2017:31), se artikel i Högtrycket nr 3-2017. Intresserade att delta kan anmäla sig via styrelsemailen eller direkt till bjorn.ohde@telia.com. Arbetet skall redovisas vid kommande årsmöte i april 2018.

Därmed var mötet formellt avslutat. Av eftersnacket att döma är medlemmarna mycket nöjda med bland annat fönsterrenoveringar och styrelsens arbete i övrigt. På förekommen anledning fick stadgruppen underhandsuppdrag att undersöka möjlighet och lämplighet att i stadgarna ta med något uttryck för en grundläggande lojalitet i förhållande till föreningen. Önskemålet bollas vidare till stadgruppen in spe.

Text och foto: Björn Ohde



Teknikstrul löses av styrelsen.

Fysiken som för bra kemi med sig

Om att läsa böcker är semester för hjärnan, är fysisk aktivitet ett elixir för såväl knoppen som kroppen, oavsett ålder. Det finns ingen hitre eller bortre gräns eller ålder för den fysiska aktivitetens hälsobringande effekter. Detta har några aktiva medlemmar tagit ad notam och tagit initiativ till att sätta upp ett medlemmarnas eget gym i källaren

på Daniel Petterssons gata 4B.

Föreningen har tillhandahållit en del material och viss enklare utrustning. Medlemmarna har med eget arbete ställt iordning lokalen. Och även bidragit med viss utrustning.

För att få tillgång till gymmet ska man vara medlem i gymgruppen. Anmälan om medlemskap

görs per e-post till Lars Hinnersson på Riksbyggen lars.hinnersson@riksbyggen.se

Ange kontaktuppgifter, namn, e-postadress och lägenhetsnummer. Medlemskap i gymgruppen är tillsvidare avgiftsfritt.

Gillar du inte utrustningen så ta med egen. Den kan förvaras i intillig-

Artikeln fortsätter på nästa sida...



På Daniel Petterssons gata finns medlemmarnas eget gym. Gå med i gymgruppen och börja träna du också!

Detta gäller för andrahandsuthyrning

Då och då uppkommer frågor om andrahandsuthyrning av medlemmarnas lägenheter. Frågorna gäller till exempel andrahandsuthyrning för längre perioder, Airbnb-upplåtelse och frågor om inneboende.

Frågor av det slaget besvaras främst av stadgarna §§ 22, 24 och 25. Som framgår av § 24 så är andrahandsupplåtelse för självständigt brukande som permanentbostad tillåtet efter styrelsens skriftliga godkännande.

Nu räcker att ange ”skäl”

Tidigare gällde att beaktansvärda skäl skulle föreligga, numera krävs efter en svårtolkad lagändring endast skäl. Man kan då fråga sig om det räcker med att ange att solen skiner för att få en andrahandsupplåtelse godkänd. Nja, så var det nog inte tänkt. Någon sorts relevans krävs nog.

Styrelsen har med åren utvecklat en generös praxis här. Till stor del styrs den av vad som gäller för motsvarande förhållande för hyreslägenheter och den praxis som hyresnämnden efter hand har fastställt.

Tänk på att vara ute i god tid!

Ett bra tips är att höra av sig till styrelsen i god tid inför en tänkt andrahandsuthyrnings för att kolla att man ligger inom det tillåtna utrymmet när det gäller såväl skäl för uthyrningen som gällande tidgränser för uthyrningen. När detta är avklarat finns ansökningsblankett att fylla i på föreningens hemsida. Tänk på att styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden och som alla andra tar sommarsemester. Därför är det viktigt att ansökan kommer in i tid för att hinna behandlas.

Hur är det då med inneboende? Enligt § 25 så är inneboende OK om det inte är till men för föreningen eller annan medlem. Meddela gärna dina grannar om du har inneboende. Detta för att undvika missuppfattningen att ”obehöriga” rör sig i trapphusen.

Airbnb är inte OK enligt stadgarna

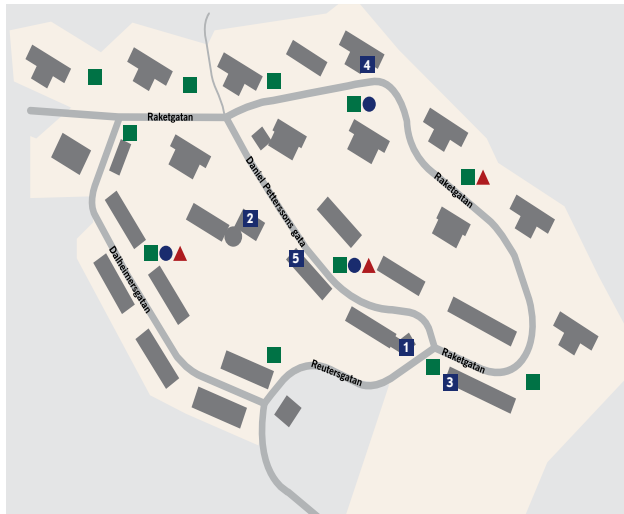
Airbnb och liknande då. Ja, i begreppet inneboende ligger nog ett mer permanent boende än enstaka nätter. Och som framgår ovan så får styrelsen enligt stadgarna – som ett undantag – godkänna andrahandsuthyrning som permanentbostad under vissa förutsättningar. Stadgarna ger inget utrymme för styrelsen att godkänna korttidsuthyrning. Airbnb och liknande uthyrning rymms således inte inom föreningens stadgar och kan leda till att bostadsrätten sägs upp.

Björn Ohde



ÅTERVINNING & LOKALER

- 1 FÖRENINGSLOKAL
- 2 HOBBYLOKAL
- 3 ÖVERNATTNINGSLÄGENHET
- 4 VAKTMÄSTAR-EXPEDITION
- 5 GYMLOKAL
- ÅTERVINNINGSLOKAL
- ÅTERVINNING GLAS
- ▲ ÅTERVINNING METALL



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.

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 övernattningsslägenhet.

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.

Övernattningsslägenheten 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.

Högtryckets redaktion

Björn Ohde
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



Foto: Magnus Carlander

... fortsättning från föregående sida.

gande förråd, alternativt i gymlokalen. Det som förvaras i gymlokalen är fritt för samtliga medlemmar att använda.

Vill du hellre träna i grupp så finns Aikido-klubben, Raketgatan 9, som även har 65+träning. Aikido kan låta extremt men bygger på en ödmjuk filosofi och den grundläggande träningen är mycket mjuk, även för lite stelare leder. Du behöver inte ens ha flashiga skor för att delta eftersom man tränar barfota.

Känns det jobbigt nu? Då skall du veta att det förekommer en form av spontanträning – Höghusträning – i något av höghuset i form av trappträning. Boende går från källare till vind ett antal repetitioner med ett antal variationer i detaljer.

En bra start kan vara att gå kanske fem varv med händerna lätt löpande på ledstängen för viss avlastning. Öka på antalet varv och låt armarna pendla utmed sidan och nästa steg i utvecklingen kan vara dubbla steg i varannan trappa.

Det är en bra träningsform, billig och lättillgänglig. Bra nu på vintern när man inte kan köra intervallträning utomhus i föreningens backar. När du nått nivån tio varv joggande upp och ner så hör av dig till föreningens ordförande för uthämtning av medalj.

Text och foto: Björn Ohde