



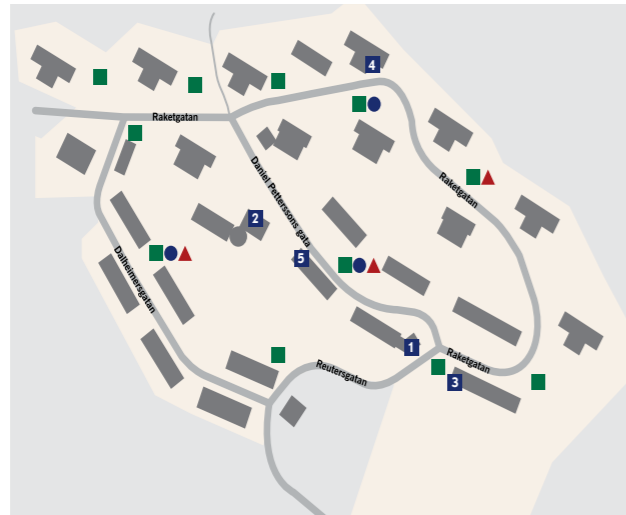
BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

HÖGTRYCKET

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 1, MARS 2019

ÅTERVINNING & LOKALER

- 1 FÖRENINGSLOKAL
- 2 HOBBYLOKAL
- 3 ÖVERNATTNINGS-LÄGENHET
- 4 VAKTMÄSTAR-EXPEDITION
- 5 GYMLOKAL
- ÅTERVINNINGSGLAS
- ÅTERVINNING METALL



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

KAPITALANSKAFFNINGSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorrarguldheden.se

UTEGRUPPEN
Mail: ute@brfnorrarguldheden.se

KOMMUNIKATIONSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorrarguldheden.se

TEKNIKGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorrarguldheden.se

FELANMÄLAN
Telefon: 0771-860 860
Mail: fastighetservice@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 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.

Högtryckets redaktion

Björn Ohde
Annika Söderpalm

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

hogtrycket@brfnorrarguldheden.se

...fortsättning från föregående sida.

Fördelar och nackdelar

Fördelar enligt bredbandsgruppen är att det blir billigare för dem som har bredband och TV eller endast bredband via Telia eller Com-Hem och samma kostnad för dem som har telefoni via jacket från Telia (antas att här avses telefoni via kopparkabeln). Nackdelar då. Ja, några sådana presenterades inte.

Förslaget väcker frågor

Måhända är det så att det inte finns några nackdelar men ett antal frågor ger nog förslaget upphov till.

- Kan jag behålla nuvarande e-post-adress?
- Kan jag behålla nuvarande telefonnummer?
- Kan jag behålla nuvarande telefon som

är ansluten till telefonjacket (kopparkabel)?

- Måste jag programmera om TV, dator, surfplatta, internetradio, skrivare och mobiler mot en ny router?
- Kommer den nya routern att vara kraftfull nog att täcka hela lägenheten (även de större) med WiFi?
- Om nu TV kommer ur fiberuttaget, måste jag då flytta TV-soffan och TVn till hallen eller ingår dragning av kabel genom hela lägenheten till nuvarande koaxialuttag?
- Kommer föreningen att avsätta resurser för teknisk support och distribution av router och digitalbox vid överlåtelser av lägenhet? Som medlem har man ju ett avtalsförhållande med föreningen, inte bredbandsleverantören?
- Krävs det ändring av § 26 i stadgarna för att få förslaget att fungera?
- Hur kommer övergången att gå till? Momentant eller succesivt under en lägre period med avbrott i tillgängligheten? Uppsägningstider?

Konkret förslag och svar på frågor i april

Enligt presentationen ingår installationshjälp för den som behöver. Det är ju trösterikt att höra, men om man antar att hälften av lägenheterna behöver installationshjälp (till



exempel kabeldragning, eller omkoppling av telefon eller omprogrammering av dator, skrivare, mobil med mera) och varje installationshjälp tar en timma så rör det sig om cirka sex veckors heltidsarbete.

Genomförandet är tänkt att ske under hösten 2019. Ett konkret förslag med svar på eventuella frågor presenteras vid årsstämman i april för medlemmarna att ta ställning till.

Björn Ohde



Kan en plats i styrelsen vara något?

Förutom allt annat som avhandlas vid en bostadsrättsförenings årsstämma, ska ny styrelse väljas. Vid Brf Norra Guldhedens årsstämma den 9 april ska flera nya ledamöter väljas in i styrelsen. Valberedningen arbetar just nu med att ta fram ett förslag för medlemmarna att rösta om vid stämman.

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse och i en så stor förening som Brf Norra Guldheden finns så klart en stor mängd potentiella styrelsemedlemmar. Är du en av dessa? Skulle du kunna tänka dig att under något eller några år hjälpa till i föreningens arbete genom att sitta i styrelsen? Här delar en nuvarande och en tidigare ledamot med sig av vad det innebär.

Människor med olika bakgrund behövs för bra styrelse

Magnus Carlander satt i styrelsen i tre år, under två av dessa var han ordförande. I april 2018 när han avgick, hade han gjort de tre år han föresatt sig när han som nybliven pensionär fick frågan från valberedningen.

Magnus Carlander flyttade till området 2005, precis efter det att bostadsrättsföreningen bildades. Då arbetade han 60 till 70 timmar i veckan inom Volvo och det fanns inget utrymme att engagera sig i något styrelsearbete för föreningen.

– Jag gick i pension redan vid 60 och när jag då fick tid över kändes det helt OK att ställa upp.

Även personer med ont om tid måste höras

Även om styrelsearbetet jämfört med hans tidigare arbetsbörda innebar en betydligt mindre insats, säger han att det fanns veckor där han nog lade ner mer än 20 timmar. Det hörde dock inte till vanligheterna och det fungerade för honom. Han hade inget förvärsarbete och inga småbarn. För yngre inser han att det ibland kan vara svårt att få tiden att räcka.

– Är man mitt i familjebildningen och i begynnelsen av sin karriär är det så klart svårt. Samtidigt är det viktigt att dessa personer också kommer till tals. Det måste finnas yngre med i styrelsen också. Jag försökte leda och styra arbetet så att mer jobb istället lades på andra som hade mer tid. Sedan är det ju så att man inte kan ge order i en sådan här styrelse. Det är frivilligt att ta på sig olika uppgifter och då blir det ofta samma personer, de som har mer tid som jobbar mer. Under min tid som ordförande hade vi jättestora projekt på gång och det tog väldigt mycket tid. I slutet slog vi av på projekttakten för att få lite andrum.

Magnus Carlander tycker att det var otroligt roligt och lärorikt att sitta i styrelsen.

– Man får bättre insyn i hur föreningen och husen fungerar, och har man inte småbarn



och träffar andra föräldrar på gården, är det ett bra sätt att lära känna människor i området.

– I en samfällighet som vår är styrelsearbetet en del av den demokratiska processen och den är så klart väldigt viktig. Jag tycker att om man har förmågan så har man en skyldighet att ställa upp.

Ett intresse räcker långt

Vad tycker han då att man ska ha för egenskaper för att passa i styrelsen?

– Vissa kompetenser behövs ju alltid som ekonomi, byggtkniskt kunnande, administrativt ordningssinne och kommunikation inklusive webbkunnande. Men risken med att rada upp olika kompetenser är att man tänker "det har inte jag så då är det inget för mig". Men är man bara intresserad av sitt boende så räcker det faktiskt långt. Det viktiga är att olika människor finns representerade i styrelsen. Det behövs människor med olika bakgrund och i olika åldrar.

Hade gärna suttit kvar men nu behövs en paus

Miranda Engdahl, vice ordförande i styrelsen sedan 2017, hade gärna tagit sig an ordförandeposten, men hon får helt enkelt inte tiden att gå ihop. Hon uppskattar att hennes arbetsinsats till i genomsnitt åtta timmar per vecka, även om det har varierat en hel del.

– Det gick bra så länge jag var föräldraledig men nu jobbar jag och har en ettåring och en treåring att ta hand om så just nu finns det inte utrymme för det. Senare hoppas jag kunna engagera mig igen, säger hon.

Möten tar mycket tid

Vad är det då som tar tid i styrelsen? Möten så klart. Styrelsen har möte en gång per månad, det hålls möten i utskotten och ibland behövs möten med diverse leverantörer. En hel del tid upptas också av löpande arbete som att godkänna nya medlemmar, annan administration och att hålla koll på myndighetskrav för föreningen. En mindre del har Miranda kunnat ägna åt utveckling av föreningen, även om det egentligen är sådant hon skulle vilja hålla på med.

Jätteroligt, lärorikt och socialt

Det Miranda tycker är roligast med att sitta



Artikeln fortsätter på nästa sida...

...fortsättning från föregående sida.

i styrelsen är att ha insyn och möjlighet att påverka.

– I en så stor förening som vår är det svårt med kommunikationen och det är inte så lätt som enskild medlem att ha koll men det har man i styrelsen! Sedan har det varit otroligt lärorikt. Jag har fått lära mig en massa om ventilation som jag inte hade en aning om innan och om hur ett byggprojekt går till. Dessutom och inte minst har jag lärt känna min grannar det vill säga de andra i styrelsen. Det är lätt att bli anonym i en så stor förening och det känns väldigt bra att ha lite sociala kontakter där man bor.

Miranda tvekar inte på frågan om hon skulle rekommendera andra att vara med i styrelsen. Det skulle hon absolut!

– Det har varit så himla roligt och spännande! Dessutom är det lite av en pliktfråga också. En bostadsrättsförening bygger på att folk engagerar sig, och istället för att vara missnöjd och klaga är det bättre att engagera sig och ta saken i egna händer.

Också andra sätt att engagera sig

Om det trots allt är så att man inte tycker sig ha tid att sitta i styrelsen, uppmanar Miranda alla att åtminstone dyka upp på de möten

som anordnas: föreningsstämma och medlemsmöten. Hon säger att det bara är ungefär en sjättedel av medlemmarna som kommer på dessa, och dessutom tycker hon det känns som om det är samma personer som dyker upp varje gång.

Annika Söderpalm

”Valberedningens jobb går ut på att bygga ett mixat team med olika bakgrund, utbildning, yrkeserfarenhet, med driv och som gillar att jobba tillsammans.”

En del visar sitt intresse spontant vilket vi är mycket tacksamma för - andra kandidater får vi in genom aktiv head-hunting.

I vår stora förening finns en fantastisk kompetens - vilket gör att vi har en mycket bra rekryteringsbas.

Valberedningen intervjuar alla kandidater och gör en matchning mellan kandidaternas profiler och kompetensbehovet i styrelsen.”

Martin Bernin

Vill du vara med och utveckla vår unika bostadsrättsförening?

Valberedningen söker medlemmar med passion för vår förening, miljö, ekonomi och trivsel som vill arbeta i styrelsen. Arvode utgår.

Tveka inte att kontakta valberedningen om du själv är intresserad eller vill föreslå någon!

Kontakta:
Martin Bernin
073-902 8007
mkrg75@hotmail.com

Medlemsmöte den 5 december 2018 – noteringar och funderingar



Vid medlemsmötet i december klubbades stadgeändring och beslut om balkongbygge igenom.

Medlemsmötet i december 2018 hölls i Palmstedtsalen som vanligt de senaste åren. Föreningen bjöd på fika, stämningen var god och deltagarantalet noterades till 81 medlemmar.

Den formella delen av mötet innehöll endast två punkter: ett andra beslut om stadgeändring och ett beslut i anledning av motion om balkongbyggnation på Raketgatan 10.

Stadgeändringen togs utan vidare diskussioner eller frågor i enlighet med styrelsens proposition så som denna presenterats i utskick inför mötet. Även motionen om balkongbyggen togs med acklamation. Dock med den skillnaden att det från medlemsråd ställdes en del relevanta frågor om dels ansvarsfördelning mellan berörda medlemmar och föreningen, dels förändringar av andelstal. När det gäller andelstal meddelades att det för berörda lägenheter kommer att höjas med 0,000039 andelar per lägenhet, vilket betyder en avgiftshöjning på knappt 100 kronor per

månad. Eftersom höjningen av andelstalen ligger inom den så kallade 105-procentsgränsen kommer övriga lägenheters andelstal inte att förändras. Höjningen av andelstalet för ”balkonglägenheterna” avser att täcka föreningens utökade underhållsansvar för balkongerna. I övrigt besvarades inte frågor om garantiansvar, relationer mellan ”balkongmedlemmarna” och entreprenören med mera. Ett tips till ”balkongmedlemmarna” och kanske även styrelsen är att tillgodogöra sig de resonemang som förs av Svea Hovrätt i dom mål T 4393-17 och kanske även vad Högsta domstolen anför i NJA 2009 s. 550.

Med detta avslutades den formella delen av mötet.

Bara mindre projekt under 2019

Informationen löpte härefter i enlighet med det informationsmaterial som finns upplagt på föreningens hemsida.

I korthet framgick att inga stora projekt planerats för år 2019 och att inga avgiftshöjningar ligger i planen. Byggetapp V förbereds under året med start under år 2020. Trapphus, ventilation (OVK-kontollen), stamventiler, källardörrar, el i källarna, brandgator och utomhusbelysning nämndes som planerade åtgärder för år 2019. I denna delen efterfrågades från medlemmar en mer precis tidplan för planerade åtgärder. Styrelsen i sin tur efterfrågade bättre disciplin hos medlemmarna när det gäller tillträde till lägenheterna för till exempel ventilationskontrollen.

Laddstolpar för elbil ska installeras

Andra projekt av intresse som omnämndes var laddstolpar för elbilar. Bidrag har erhållits från Klimatklivet för fem till sex stolpar att installeras vid några av föreningens platser vid förskolan. Ett bra initiativ från styrelsen. Laddstolpar för elbilar inom bostadsrättsföreningar är i vissa avseenden ett komplext område. En hel del råd och erfarenheter står att finna på en bra webbsida: www.laddahemma.se.

Slutligen presenterades i korthet ett projekt rubricerat som en ”tvingande” anslutning för bredband, TV och telefoni. Tanken som ligger till grund för projektet är att föreningen tecknar ett gruppavtal med någon leverantör om anslutning av samtliga medlemmar/lägenheter till en och samma leverantör. Se separat artikel om bredbandsanslutningen på nästa sida.

Avslutningsvis framfördes önskemål om ett nyhetsbrev till medlemmarna per e-post.

Med detta tackade ordförande för mötet för visat intresse och avslutade mötet.

Text & foto: Björn Ohde

Bidrag till kulturhistoriska miljöer framför allt till byggnadsminnen

På föreningens Facebooksida dök en fundering upp om Länsstyrelsens ”Bidrag till kulturhistoriska miljöer”. Kunde det kanske vara något inför eventuella kommande renoveringar? Högtrycket har undersökt saken lite närmare.

Bidraget kan sökas av alla som har något som är värt att bevara när det handlar om en byggnad, en kulturmiljö eller ett fornminne till exempel. Lisa Ragnarsson, antikvarie och funktionschef på Kulturmiljöenheten, Länsstyrelsen Västra Götaland, är den som handlägger ansökningarna. När det gäller byggnadsvård säger hon att bidragen framför allt ges till renovering av byggnader som är klassade som byggnadsminnen, även om det finns undantag.

– Vi får in ansökningar om cirka 31 miljoner varje år och har åtta att dela ut, och då förstår man ju att det inte räcker till alla. Vi måste prioritera och då blir det oftast byggnadsminnen som får bidrag.

Är inte klassade som byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade i lag. Om man vill ändra dessa byggnader på något sätt måste man söka tillstånd hos antingen Länsstyrelsen, eller om det gäller en statlig byggnad Riksantikvarieämbetet. Byggnaderna på Norra Guldheden är inte byggnadsminnen. Området är i stället klassat som riksintresse. Då finns ett utpekad värde men det finns inga särskilda lagar som reglerar vad som får göras eller inte får göras. Om man vill förändra är det därför en vanlig bygglovsansökan till kommunen som gäller.

Annika Söderpalm



Det är framför allt byggnader som är klassade som byggnadsminnen som får bidrag beviljade av Länsstyrelsen. Brf Norra Guldhedens hus är istället klassade som riksintresse.

Bidrag till kulturhistorisk miljö kan ges till en mängd olika åtgärder. Det kan handla om att byta tak, renovera fönster, byta fasad eller renovera interiört.

– Men då ska det helst vara en offentlig byggnad dit allmänheten har tillträde, säger Lisa Ragnarsson.

Smedjor och stråtak

Undantagen, där bidrag trots allt har beviljats till byggnader som inte är klassade som byggnadsminne, säger Lisa Ragnarsson framför allt handlar om små åtgärder. Att renovera en liten smedja eller byta ett stråtak på en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Så även om undantagen finns, kanske utsikterna till ekonomisk renoveringshjälp för Brf Norra Guldheden ändå inte är så stora...

Gruppavtal för bredband, TV och telefoni

Föreningen står i begrepp att teckna ett gruppavtal med någon leverantör om anslutning av samtliga medlemmar/lägenheter till en och samma leverantör för bredband, TV och telefoni.

Den nuvarande ordningen är att föreningen tillhandahåller en fiberanslutning (ingång i lägenheten vid entrédörren) via Telia för bredband (internet), ip-telefoni, och TV samt en koaxialanslutning (TV-uttaget i vardagsrummet) via ComHem för motsvarande tjänster. Avtal träffas i det nuvarande upplägget av den enskilde medlemmen med Telia eller ComHem med önskat innehåll. Till detta kommer att föreningen har ett avtal med

ComHem om ett TV-basutbud till en kostnad om 22 kr/lägenhet.

Föreningen blir medlemmens avtalspart

Tanken är således att det ”individuella” upplägget ersätts med ett standardiserat innehåll med bredband, telefoni och TV till en kostnad för föreningen om 200 – 230 kr/månad och lägenhet som inkluderas i och läggs på månadasavgiften. Föreningen tecknar således avtal med en leverantör om innehåll och kostnad. Föreningen blir då medlemmens ”avtalspart” när det gäller bredband, TV och telefoni, inte som nu Telia eller ComHem.

Artikeln fortsätter på nästa sida...

Ordföranden har ordet



Barbara Lundberg, ordförande i Brf Norra Guldheden.

2018 har passerat och vi kan lägga ännu ett händelserikt år bakom oss. Utegruppen har gjort ett stort arbete med projektering av brandvägarna där arbetet kommer att påbörjas senare i år.

Ett nytt 3-års avtal med Riksbyggen är undertecknat. Avtalet gäller såväl ekonomisk som teknisk förvaltning. Vi har även skrivit avtal med ett antal företag som ska hjälpa till med projektering och renovering av våra fönster.

Jag har nu varit ordförande i snart ett år och stött med i styrelsen i knappa fyra år. Det är ett väldigt roligt uppdrag – man lär känna sina grannar på ett helt nytt sätt, får vara med och påverka och man lär sig mycket.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att alla får hjälpa till efter sin förmåga. Det är inte alltid lätt att tillgodose alla 650 medlemmars önskemål och styrelsen får många gånger göra en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen på ett så balanserat sätt som möjligt.

Allt arbete som görs på frivillig basis hjälper till att bidra till vår förening. Vi fortsätter att arbeta för att hålla nere våra månadsavgifter på dagens nivå och ändå ha råd med framtida underhåll och planer.

Välkomna på stämman den 9 april som i år kommer att hållas på Folkets Hus. Vi firar dessutom 15 år som Bostadsrättsförening i år.

Barbara Lundberg, ordförande



Årsstämma Årsstämma Årsstämma Årsstämma

Var: Sal Asperö, Folkets Hus, Olof Palmes plats 3

När: 9 april, registrering och fika klockan 18.00, mötet börjar 18.30