

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.

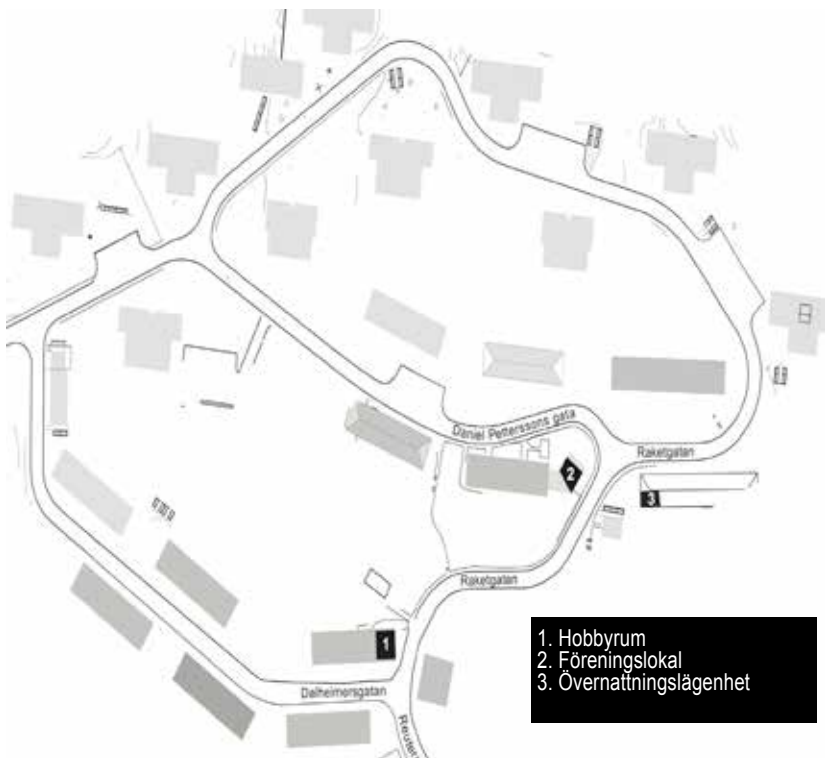
I hobbylokalen finns bänk med skruvstäd, rinnande vatten och elkontakt. Verktyg och annan utrustning får man ta med själv.

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.brfnorraguldheden.se.



1. Hobbyrum
2. Föreningslokal
3. Övernattningslägenhet

Så var sommarblommorna i jorden

Precis lagom till det var dags att göra sommarfint tittade solen fram. Johnny Lindeberg, styrelseledamot, är ny som utegruppens sammankallande och i den rollen ansvarar han för att organisera planteringstillfällena.

– Det var lite svettigt innan allt kom på plats. Blommorna kom först idag och inte igår som planerat, men till klockan fem hade vi ändå delat

upp alla växter per trappuppgång.

Uppslutningen är Johnny Lindeberg nöjd med. Åtminstone ett par personer per trappuppgång har dykt upp så allt lär bli gjort som ska göras.

Nästa uppdrag för utegruppen är att se över var det skulle lämpa sig att odla i pallkragar. Detta eftersom flera personer visat intresse för den sortens odling.

Text och foto: Annika Söderpalm



Både stora och små i planteringstagen på planteringsdagen den 30 maj.

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.

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

Ordföranden har ordet



Magnus Carlander, ordförande i Brf Norra Guldheden.

Efter en ovanligt kall inledning av maj fick vi så äntligen lite sol och värme även om sommaren i skrivande stund har tagit en, förhoppningsvis, kort paus. Det har hur som helst blivit grönt och fint i runt våra hus. Visst bor vi i ett fantastiskt område!

Våra tak- och fasadprojekt löper på och vi hoppas avsluta de nu pågående sista delarna av etapp 4 i sommar. I och med att vi avslutat denna etapp kommer vi, som planerat, inte starta upp några nya större projekt de kommande två till tre åren. Vi har givetvis fortsatt en del fönster som kräver åtgärder, el som behöver bytas samt framför allt renovering av trapphus. Det senare kommer vi börja till vintern med ett eller två trapphus för att sedan ta resten de kommande åren.

Styrelsen kommer nu när projektomfattningen minskar ägna tid åt den mer långsiktiga underhållsplanen och min förhoppning är att vi skall ha mycket material framme för en givande diskussion under den kommande medlemsstämman i november/december.

Just nu hoppas jag att värmen återkommer och önskar dig en fin sommar och semester.

Med vänlig hälsning,

Magnus

Magnus Carlander, ordförande



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

HÖGTRYCKET

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 3, JUNI 2017

Få har hennes perspektiv på området



Britt-Marie Eliasson flyttade in på Raketgatan 11 1944 – och där bor hon än.

När hon var tio flyttade hon från Hovås till Raketgatan 11 med sina föräldrar, och där, i samma lägenhet, bor hon fortfarande. Britt-Marie Eliasson har ett imponerande perspektiv på områdets historia. Från lervälling och brädstaplar höga som hus till dagens välskötta grönområden och gator med bilar parkerade på rad.

– Vi bodde i Hovås men efter några hemska vintrar då vattnet frös fick mamma nog. Vi flyttade först till Johanneberg men sedan tipsade någon i byggsvängen om att det skulle byggas ett nytt område på Norra Guldheden. I oktober 1944

flyttade vi in men då var det ju inte alls klart än.

Det var inte förrän ett år senare, hösten 1945, som bostadsutställningen Bo Bättre invigdes på Norra Guldheden där besökarna fick komma in i de nybyggda lägenheterna för att se den nya tidens boende.

Guldhedstorget mer levande

Jämfört med idag såg området annorlunda ut när Britt-Marie Eliasson var liten. Framför allt var det skillnad i service på nära håll. På Guldhedstorget fanns både bank och post, en frukt- och konfektyraffär, en fiskaffär, Wadells specieraffär och ett konditori.

– Konditoriet var känt för sina mockatårter som folk kom från hela stan för att få tag i. Och så fanns ju Guldhedsrestaurangen dit vi gick och åt middag om vi inte orkade laga mat. De hade en väldigt trevlig uteservering på sommaren. Torget var mycket mer levande. Nu är det faktiskt ganska dött.

Tvätten lämnade man bort

Tvättstugorna var det inte mycket bevänt med i husen, menar Britt-Marie Eliasson. Där fanns en stor tvättgryta och torkställningar. Fukten gjorde att möglet frodades på väggarna. Tanken från början var att man inte skulle tvätta själv. Det gjorde inte heller Britt-Marie Eliassons mamma som var hemmafru.

– Vi gick till tvättcentralen ett par gånger per månad, lämnade tvätten på morgonen och fick tillbaka den tvättad och manglad samma kväll. För oss som bodde i området var det billigt att få tvättat där.

Även runt omkring såg staden annorlunda ut.

Landala bestod på den tiden av röda stugor med vita knutar.

– Gubbarna som bodde i stugorna låg allt som oftast här i bergen och söp. Minst två gånger per dag kom ridande poliser och schasade bort dem. Särskilt bortanför Raketgatan 15 höll de till och där hade de byggt små skjul som de kunde sitta i när det regnade.

Många kända personer har bott i huset

Britt-Marie Eliasson älskar sitt hus. Raketgatan 11 är något speciellt, tycker hon.

– Det har alltid varit en fantastisk anda här. Nu har det skett ett generationsbyte och det är inte många gamla som bor kvar. Nu är det många barnfamiljer. Föräldrarna är så trevliga och barnen är så väluppfostrade, och alla hälsar och håller upp dörren. Det är en ren fröjd!

Genom åren har det bott en rad kända personer i hennes hus. När hon var liten blev det en del turor uppför trapporna med all post som kommit fel.

– Det var när det flyttade in en Eliasson till i huset och brevbäraren inte kunde hålla reda på vem som var vem. Det var Jan Eliasson. Han bodde här i några år, och han fick mycket post. Och en gång ringde det på dörren tidigt en söndagsmorgon och där stod Pekka Langer som hyrde här på somrarna. Då hade hans son slängt ner nyckeln i hisschaktet. Sonen var en riktig rackarunge. Han och Åke och Märit Hulds söner. Men det blev folk av dem också. Åke Huldt var förresten rektor för Slöjdföreningen (nuvarande HDK, Högskolan för design och konsthantverk, reds anmärkning) och hans fru var mer känd som Hiram. Högst upp bodde stadsplanechefen Tage William-Olsson och flera gånger per månad kom sällskap från hela världen för att titta på byggnaderna och området.

Britt-Marie Eliasson har gjort ett försök att flytta från Norra Guldheden och hade några år en lägenhet i Kallebäck. Hon hade dock hela tiden kvar sitt gamla rum på Raketgatan 11. När hennes föräldrar var borta flyttade hon tillbaka helt och hållet, och kan inte tänka sig något bättre ställe att bo.

Text och foto: Annika Söderpalm

Sista ordet inte sagt om fönsterbyte

Vid årsstämman i början av april meddelande ordförande Magnus Carlander att förvirringen nu skingrats i frågan huruvida bygglov krävdes eller ej för fönsterbyte. (Se artikel i förra numret av Högtrycket.) Efter ett möte mellan delar av styrelsen och Stadsbyggnadskontoret, och en ansökan om bygglov i efterhand, gavs bygglov

för redan bytta fönster och för de planerade bytena på norra fasaden på Raketgatan 11. Vad Magnus Carlander inte visste då var att bygglovet redan överklagats.

Trots beviljat bygglov är dock Stadsbyggnadskontoret inte helt positiva till fönsterbytet. I bygglovet står att ”de nya fönster- och dörr-

typernas omfattningar bedöms innebära en påtaglig estetisk försämring”. De kräver ändå inte att fönstren återställs eftersom det skulle innebära en orimlig kostnad för föreningen som de menar inte står i proportion till den skada som uppkommit. Något vite för att bytena gjorts innan

Artikeln fortsätter på sidan 3...

Välbesökt och lugn årsstämma



Ordförande Magnus Carlander avtackar styrelseledamoten Lars Sandberg som bland annat lett Utegruppen. "Ska han verkligen lämna styrelsen redan efter 11 år?!"

Deltagarna på föreningens årsstämma 6 april välkomnades i Palmstedtsalens entréhall av kaffe och fralla. Välbehövt för de som kom direkt från jobbet. Salen var välbesatt, men visst fanns det några platser lediga när föreningens ordförande Magnus Carlander hälsade välkommen. Inledningsvis valdes Anders Hulterström till stämмоordförande.

Finanser i balans och under kontroll

Årsredovisningen presenterades av styrelsen samt kommenterades av föreningens auktoriserade revisor Klas Björnsson. Johan Lessner, chef för Riksbyggens ekonomiska förvaltning, jämförde nyckeltal med andra bostadsrättsföreningar. Han ansåg att nyckeltal som likviditet, kassaflöde

och belåningsgrad visar på ekonomi och finanser i balans och under god kontroll. Bland annat noteras att belåningsgraden är 8 125 kr per kvadratmeter. Några av de närvarande tycktes sakna att årsredovisningens siffror, liksom tidigare år, genomgicks i detalj, medan andra såg det som mer intressant att få den mer övergripande analysen. Föreningens resultat- och balansräkning fastställdes och stämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen.

Genomförda projekt och kommande

Föreningens ordförande Magnus Carlander berättade om årets genomförda underhåll och underhållsplanen för 2017. Som väl är känt för de flesta, till exempel via Högtrycket, har det varit en del

turer runt bytet till nya fönster på bland annat Raketgatan 11 och 13. Magnus Carlander kunde på stämman informera om aktuellt läge och att föreningen just kommit överens med Stadsbyggnadskontoret både om de nyss gjorda fönsterbytena och om framtida procedur. Styrelseledamoten Catarina Schiller berättade om aktuella renoveringar samt om pågående projekt avseende brandgator och om lovande tester av metod för att förlänga livstiden i husens värmesystem.

Ny styrelse i enlighet med förslag

Så dags för en av stämmans huvudpunkter, att välja ledamöter till kommande års förtroendeposter. Valberedningens förslag var känt i förväg genom både kallelse och Högtrycket. De föreslagna personerna fick tillfälle att kort presentera sig före omröstningen, vilken resulterade i att ny styrelse valdes enligt valberedningens förslag.

Aktuell styrelse finns på www.brfnorraguldheden.se. Avgående ledamöter avtackades med varsin blomsterkvast.

se. Avgående ledamöter avtackades med varsin blomsterkvast.

Bättre representativitet önskas

När nya valberedningen presenterades togs frågan upp om representativitet och demokrati i vår stora förening. Ett förslag som skisseras är att varje hus har uppdraget att föreslå valberedningen minst en kandidat till en förtroendepost inför kommande stämma.

Text och foto: Jan Salomonson

Brf Norra Guldheden betalar Renova för att tömma luft

Lars Hinnersson, fastighetsskötare, Riksbyggen, ägnar en hel del tid åt att vika kartonger som slängts hela i sopsorteringen. Det säger sig självt att kartonger som inte viks ihop tar väldigt mycket plats vilket gör att Brf Norra Guldheden betalar Renova för att tömma bara luft. Dessutom får föreningen betala för Lars Hinnerssons tid.

– Föreningen får betala för att jag ska stå och göra det som de som slänger kartonger borde göra själva, säger han.

Låter hälsa att hon är jättearg

Kartonger är ett problem även i tvättstugorna. Städskan Mogjan Kafshi ber Lars Hinnersson vidarebefordra "att hon är jättearg" över alla kartonger som slängs i de små soppåsarna som egentligen bara är till för ludd från torktumlarna, så att de blir överfulla. Hon städar tvättstugorna en gång per vecka vilket är ovanligt ofta för en bostadsrättsförening, menar Lars Hinnersson.

– I de flesta föreningar håller medlemmarna ordning själva och har inhyrd städning bara en gång per månad eller max var fjortonde dag. Risken är att man släpper ansvaret för att hålla ordning

själv när man vet att det ändå kommer någon och städar.

Renova låter felsorterade sopor stå

En annan sak som kräver uppryckning är hanteringen av vanliga sopor. Nyss var matavfallskärren på Raketgatan 3 och Daniel Petterssons gata fulla med plast och Lars Hinnersson fick rycka ut och sortera eftersom Renova lämnade kvar dessa kär. Dessutom ställs soppåsar ofta bredvid avfallskärren. Ett hett tips från Lars Hinnersson är att inte ge upp om det är fullt i första sopluckan, utan att titta i de två andra också innan man ger upp och ställer påsen utanför.

Trapphus riskerar bli jätteskorsten

För alla moped- och MC-ägare finns förhoppningsvis en lösning i sikt på parkeringsproblemet. Styrelsen tittar för närvarande på olika alternativ för att ordna parkering under tak. Till dess att detta är ordnat gäller att mopeder och MC inte får ställas inne i trapphusen. Detta bland

annat på grund av brandrisken.

– Där det bara finns ett trapphus och ingen möjlighet att stänga av, blir det som en enda stor skorsten om det skulle börja brinna, säger Lars Hinnersson.

Annika Söderpalm



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

I oktober 2015 beslutade regeringen att utse en särskild utredare för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I slutet av april 2016 kom förslagen i SOU 2017:31. Betänkandet på 450 sidor täcker i stort alla de områden som angavs i direktiven. I vilken utsträckning rör det då oss på Norra Guldheden? Ja, dels handlar en stor del av utredningen om frågor i samband med nybildning av bostadsrättsföreningar, dels om förslag som avser föreningen som sådan och slutligen finns förslag som rör enskild medlem främst i köp- respektive säljsituationer. Nybildningsområdet är ju inte aktuellt för vår del så det lämnar vi därhän.

Förslag för ändrad redovisning

För föreningen framförs förslag som rör redovisningen och framtida underhåll. Utredningen förslår krav på komponentavskrivning, presentation av nyckeltal och kassaflödesanalys i årsredovisningen. För Brf Norra Guldheden innebär dessa krav framförallt att föreningen kommer att behöva utveckla nyckeltalsredovisningen. Föreningen införde komponentavskrivning i årsredovisningen för något år sedan så där ligger vi väl framme. Kravet på kassaflödesanalys eller, som styrelsen valt att kalla det, likviditetsprognos medför inte några större förändringar eftersom detta är instrument som styrelsen jobbat med de senaste åren och presenterat i årsredovisningen och vid medlemsmöten. Däremot kan format och innehåll komma att regleras mer noggrant i anvisningar från till exempel Bokföringsnämnden. När det gäller nyckeltal har styrelsen haft detta uppe till diskussion och sett behovet av bättre nyckeltal och även jämförande tal med någon sorts normalförening men inte riktigt kommit igenom. Ett av de nyckeltal som nämnts är skuldsättning per kvadratmeter och räntekänslighet.

Avgiftshöjningar bör gå lättare att föutse

Brf Norra Guldheden har som bekant bytt redovisningsmetoder några gånger under de senaste åren. K3 (bland annat komponentsavskrivning) är den metod som gäller nu. Styrelsen har dock inte tyckt att någon av de metoder som stått föreningen till buds varit riktigt bra när det gäller information till medlemmar och intresserade köpare. Styrelsen får här medhåll i det att utredningen föreslår att bokföringsnämnden tar fram ett särskilt allmänt råd för bostadsrättsföreningars redovisning. Här kan man förvänta sig att kraven på redovisning i årsredovisningen av kopplingen mellan avskrivningar och beräknat framtida underhåll skärps. För närvarande är det inte helt enkelt för en köpare av en bostadsrätt att ur årsredovisningen utläsa vad som kan förväntas i form av till exempel avgiftshöjningar. Styrelsen har gjort försök att illustrera och prognostisera detta, men som sagt, kraven på information i årsredovisningen kommer således att skärpas.

Pantsättning kan komma som överraskning

När det gäller den enskilde medlemmen så tar utredningen sikte på överlåtelse, pantsättning och utmätning. Det finns nu betydande risker i att föreningar inte sköter sina register, särskilt vad avser pantsättningar. Det har förekommit att köpare

övertäckas av att köpt lägenhet varit pantsatt för lån men att detta inte framgått av mäklarens objektbeskrivning och inte heller av föreningens register. Utredningen förslår därför att frågan om ett centralt register för bostadsrätter likt det som finns för fastigheter utreds på nytt.

Ansvarsfrågan vid överlåtelse oklar

Vidare pekar utredningen på den osäkerhet som kan uppstå kring övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättsinnehavare i samband med överlåtelser. Dels finns brister i samordningen mellan bestämmelser i bostadsrättslagen och civilrättsliga bestämmelser i övrigt, dels finns betydande brister i informationen från mäklarna kring detta. Utredningen föreslår att ett beviljat medlemskap skall gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller om tillträdesdagen passerats genast vid beslutet. Osäkerheten som nu råder kan leda till oklarheter om vem som egentligen är ansvarig om det till exempel skulle uppstå en vattenläcka efter att avtal om överlåtelse skrivits på men innan medlemskap har beviljats. Rutinerna för beviljandet av medlemskap kan således behöva strams upp och klart kommuniceras på föreningens hemsida

Utredningen tar även upp bostadsrättsshavarens rätt att förändra i lägenheten. Eftersom det uppstår diskussioner om en åtgärd som en bostadsrättsinnehavare vill vidta är tillståndspliktig och om den är tillåten, så önskar utredningen att vissa preciseringar tas in i bostadsrättslagen. Förslaget är därför - av intresse för oss - att styrelsens tillstånd ska krävas för åtgärd som gäller

– kulturhistoriskt värdefulla lägenheter och ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten

– installation eller ändring av eldstad, rökkanal samt anordning för ventilation

– åtgärd som påverkar brandskyddet.

Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen ska styrelsen lämna tillstånd för åtgärden. Det är bostadsrättsinnehavarens sak att visa att åtgärden inte är till påtaglig skada för föreningen. Ett avslag kan idag inte överklagas men enligt utredningen bör detta ändras.

Mäklare bör ge bättre information

Ett ur såväl köparens som föreningens perspektiv välkommet förslag är de ökade kraven på mäklarens informationsgivning. I objektbeskrivningen ska framöver ingå uppgifter om vilka övriga utrymmen som hör till lägenheten och om indirekt nettoskuld, det vill säga bostadsrättsens andel av föreningens lån. Detta för att köparen ska kunna jämföra olika bostadsrätters prissättning. Erfarenhet visar att mäklare tar för lätt på sin informationskyldighet i allmänhet.

Utredningens förslag går nu på remiss och det står var och en som har synpunkter på förslagen fritt att skriva till justitiedepartementet och meddela sina kommentarer eller synpunkter.

Björn Ohde

... fortsättning om fönsterbyte från första sidan.

bygglovets fanns på pränt kommer inte heller att utdömas eftersom de anser att det varit oklart vilken information föreningen fått om vad som gäller angående bygglovsplikten.

Men nu har alltså bygglovets överklagats av en föreningsmedlem. Överklagan går i huvudsak ut på att det i beslutet är oklart om bygglov lämnats endast för redan utförda fönsterbyten eller också för de planerade arbetena på Raketgatan 11. Personen som lämnat in överklagan menar att bygglovets inte kan anses omfatta även dessa arbeten.

Ansökan och ritningar skiljer sig åt

Tolkningsutrymmet i bygglovets kring frågan om det gäller även för de planerade fönsterbyten på Raketgatan 11 eller inte, beror på att det i ansökan, som alltså godkännts, står att bygglov söks för Raketgatan 11-13. Bifogat med ansökan fanns en fasadritning där endast de redan bytta fönstren är markerade, alltså inte de som står på tur att bytas. Stadsbyggnadskontoret skriver nu i ett svar på överklagan att de menar att beslutet enbart gäller de åtgärder som redan är utförda eftersom fönster som inte är markerade på ritningarna inte kan anses omfattas av bygglovsansökan.

Olika tjänstepersoner ger olika besked

Enligt Magnus Carlander, skulle ett stopp för de planerade fönsterbytena orsaka föreningens stora bekymmer. Byggnadsställningar är på plats och fönstren tillverkade. Men vad som egentligen gäller är trots allt inte klart än, menar han. Han har två gånger fått muntligt besked från en person på Stadsbyggnadskontoret att bygglovets visst gäller även på norrsidan Raketgatan 11, tvärtemot vad kollegan skrivit i sitt svar till överklagan.

Redaktionen för Högtrycket har varit i kontakt både med den person som överklagat bygglovets och andra som också är negativa till fönsterbytena för att redogöra för deras sida av saken. Ingen av dessa vill dock framträda med vare sig åsikter eller namn.

Bygglövsansökan, överklagan och Stadsbyggnadskontorets svar är offentliga handlingar och finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret.

Text och foto: Annika Söderpalm



Allt är på plats för fortsatt fönsterbyte – utom klara besked från Stadsbyggnadskontoret.