

"För 17:0n"



Du vet väl att du även kan läsa "För 17:0n" på
www.kolarhagen.se

I detta nummer av "För 17:0n"!

Ordförande har ordet	sid2
Nya medlemmar	sid2
Expedition stängd i juli	sid2
Nytt! Gästlägenheter att hyra	sid3
Ointresse för styrelsearbete	sid3
Brandfarligt	sid3
Risker med 2:a handsuthyrning	sid4

En skön sommar!



önskar styrelsen

Informationsbladet "För 17:0n" vänder sig till medlemmarna i brf Kolarhagen.
Redaktör Ulf Holgersson
Tel. 149811
E-post: brfkolarhagen@tele2.se
Hemsida: www.kolarhagen.se



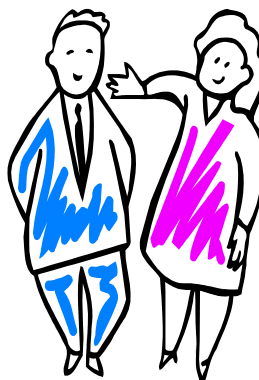
Nya medlemmar maj– juni.

Johan Spennare & Anna Norman

Anna Maria Belin

Bosse Lindström

Elsa Johansson



OBS!

Styrelsen vill påminna om att expeditionen är stängd under juli månad

Ordförande har ordet!



Nu går vi mot en härlig tid med sol och värme. Hoppas att ni alla har möjlighet att njuta av den härliga svenska sommaren och utnyttjar våra grillar och uteplatser. Vi planerar att göra fler uteplatser med bord och stolar men det blir nog tyvärr inte klart till denna sommar. Har du förslag på placering får du gärna lämna in det på expeditionen.

Vecka 27 kommer vi att vara färdiga med alla hissar. Just nu pågår slutarbetet med hissen i Odensvigatan 7. Det har fungerat förvånansvärt smärtfritt trots att de allra flesta kämpat med att gå i trapporna. Av de 320 hushåll som berörts är det bara 22 som utnyttjat de evakueringslägenheter vi kunnat erbjuda. Vi har nu sagt upp de två lägenheter vi hyrde i evakueringssyfte och har bara kvar de lokaler

föreningen själva äger. Två av dessa kommer nu att kunna hyras av medlemmar för besökande gäster. (Se separat artikel)

Vid det här laget har väl de flesta uppmärksammat att det är nytt folk, som tillhör Warpman AB, ute på gårdarna. Det är ju alltid en inkörsperiod men vi tycker att det fungerar mycket bra. Vår förvaltare ser vi inte lika ofta här på området då han även förvaltar andra föreningar. Det är på egen begäran han har begärt tjänstledigt vilket styrelsen beviljat under ett år för att senare utvärdera. Vi köper förvaltning från Warpman AB där förvaltaren för närvarande är anställd så vi får fortfarande ta del hans tjänster. I nuläget har vi alltså ingen personal anställd av föreningen. Vi hoppas att detta skall hålla nere våra kostnader nu när vi förhoppningsvis går mot en lugnare period efter både hiss- och stambyte.

Styrelsearbetet med den nya styrelsen flyter på bra. Dock vill vi poängtera att de skrivelser som går ut till medlemmar och är undertecknade av ordförande eller annan är beslut som tagits av styrelsen och inte av undertecknad personligen vilken en del medlemmar tror. e.u.= enligt uppdrag.

För närvarande håller vi på och lägger om trapporna på baksidan av Norrbygatan 3 där vi också kommer att byta ut de små tallarna som blivit lite risiga. Vi planterar tujor i stället som är lättare att hålla efter med klippning. Arbetet skall vara färdigställt efter sommaren.

Det nya avtal vi har med Mälarenergi, det s.k. Komfortavtalet, vad gäller värme och vatten har gjort att vi sparat ca 0,5 miljoner under 2010. Vi har i dagarna tecknat Komfortavtal gällande elavtalet gällande från 1 januari 2012. Hoppas att det på sikt faller lika väl ut som värme- och vattenavtalet.

Vi i styrelsen önskar Er en trevlig sommar!

Elisabet Norgren med styrelse

Övernattningslägenheter



Efter att ha tjänat som evakueringslägenheter under stamreoveringen och hissbytet är nu två av våra lokaler lediga att kunna hyras av medlemmar

för besökande gäster. Lokalerna är belägna i Kumlagatan 5 och Norrbygatan 5. Det finns fyra bäddplatser i vardera, en våningssäng och en bäddsoffa. Vid behov kan ytterligare en gästsäng få plats. Kuddar, täcken och porslin finns.

Priset är detsamma som vid hyra av fritidslokalen, dvs 100 kr i bokningsavgift och 300 kr per dygn. Avgifterna faktureras medlemmen.

Om du har bokat och ångrar dig måste du ändå betala bokningsavgiften.

Detta medför mycket jobb både praktiskt och administrativt som inte många vill åta sig. Därför är vi mycket tacksamma för att Laila Sohlberg-Stenbom, som tillhör fritidskommittén, har åtagit sig detta uppdrag.

Laila når du på tel 072-2196390 om du vill hyra någon av lägenheterna.

Brand i Norrbygatan 3

En inoljad trasa självantände i en lägenhet i Kolarhagen och den förhållandevis lilla branden vållade stor uppmärksamhet bland medlemmarna. Som tur var uppstod endast materiella skador begränsade till den drabbade lägenheten. Som vanligt vid bränder blir sanerings och återställningsarbetet omfattande och tar dessutom lång tid att genomföra. Självantändning är en av de vanligaste brandorsaker. (se artikel nästa spalt)

Tänk på att lägga eldfångda trasor i vatten.



Svårt att locka folk till styrelsearbete

I en artikel i *Fastighets tidningen* framgår att det är svårt att locka boende till styrelsearbetet. Skälet är att

man inte har tid eller inte är intresserad av föreningens förvaltning. Köparna till bostadsrätter tänker mest på vad som är innanför lägenhetsdörren och bryr sig föga om att föreningen behöver en styrelse. Att husets skick är kopplat till värdet på lägenheten är det få som tänker på. Det finns exempel på föreningar där man har hotat med att upplösa föreningen och sälja fastigheterna när man inte kunnat få ihop en styrelse. Många som köper bostadsrätt tror att det är som i hyreshus, att någon annan fixar allt nödvändigt. Folk förstår inte att de själva är delägare och själva har ansvar för tak, sopor, rör osv. Nästa gång du är ute och går och ser skadegörelse så tänk på att det är Din fastighet som förstörs även om Du inte bor i just det huset själv. Det är Din plånbok som kostnaden drabbar i vilket fall som helst.

Vad är självantändning?



Ett ämne sägs **självantända** när det börjar brinna utan att ha utsatts för yttre uppvärmning eller kommit i kontakt med öppen låga eller gnista. Ämnen som är kända för att lätt

självantända är till exempel linolja på trasor eller penslar. Linolja, tungolja med flera oxiderande (syreupptagande) oljor utvecklar värme under oxidationsprocessen. I de fall värmen inte avleds tillräckligt kan självantändning uppstå i porösa material med stor fiberyta, till exempel textilier och sågspån.

(Källa Wikipedia)

Hyra ut i andra hand kan bli dyrt

Var sjätte andrahandsuthyrare får problem med sin hyresgäst enligt tidningen Hem & Hyra. Ansvaret är stort för den som hyr ut i andra hand. Allt som händer i lägenheten får medlemmen stå till svars för. En trilskande hyresgäst kan leda till personlig konkurs. En månadsavgift som inte blir betald blir medlemmens skuld. Styrelsen kommunicerar endast med medlemmen och ej med hyresgästen. Störningar till intilliggande grannar om nu sådana uppstår blir medlemmens ansvar och är den som får störningsbrev och eventuella varningar.

Det kan ligga nära till hands att ställa en sådan hyresgäst och dennes bohag på gatan och byta lås men det är hemfridsbrott. I stället får medlemmen vända sig till kronofogden och tingsrätten eller till hyresnämnden. En privatperson som hyr ut har samma juridiska status som vilket fastighetsbolag som helst. Samtidigt kan en privatperson drabbas mycket hårdare ekonomiskt av en segdragen process. Den som ger sig in i leken får leken tåla som det heter. Efter två år har hyresgästen besittningsskydd. (se artikel nästa spalt)

Ett känt fall är en lägenhet som slogs i spillror från golv till tak av en andrahandshyresgäst. Det fanns inte ens en hel väggkontakt kvar i lägenheten och någon hyra till medlemmen hade inte betalats.

Att tänka på innan du hyr ut!

- Lämna alltid in en ansökan till styrelsen
- Välj hyresgäst med omsorg och ta gärna referenser från flera
- Avstå hellre från att hyra ut än att chansa
- Ordna ett riktigt hyresavtal
- Besikta lägenheten tillsammans med hyresgästen
- Filma och fotografera gärna lägenheten



Besittningsskydd, vad innebär det?

En bostadshyresgäst har i regel rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen skall flytta (besittningsskydd). Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet skall upphöra, avgörs tvisten av hyresnämnden. Till dess tvisten avgjorts har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avflyttningen. Besittningsskyddet gäller även när en lägenhet hyrs ut i andra hand längre tid än två år i följd.

Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, gäller som huvudregel att överenskommelsen är giltig om den godkännts av hyresnämnden. Undantag finns från regeln om hyresnämndens godkännande.

När behövs hyresnämndens godkännande av överenskommelsen?

Huvudregeln är att hyresnämnden skall godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Hyresvärden och hyresgästen bör då använda sig av den blankett som hyresnämnderna fastställt. Blanketten med överenskommelsen är samtidigt en ansökan till hyresnämnden och på blanketten kan också hyresnämnden skriva sitt beslut.

För att hyresnämnden skall kunna godkänna överenskommelsen måste en godtagbar orsak till kommande uppsägning anges, dvs. varför besittningsskyddet skall brytas när hyresavtalet sägs upp. Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som upphör inom fyra år från tillträdesdagen. Blanketten är därför förtryckt med denna tid. Om längre tid begärs, måste detta motiveras särskilt.

Mer om detta kan du läsa www.hyresnamnden.se där det finns blanketter för ansökan till hyresnämnden för avstående från besittningsskydd.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.