

# "För 17:0n"



Du vet väl att du även kan läsa "För 17:0n" på  
[www.kolarhagen.se](http://www.kolarhagen.se)

Använd alltid lägenhetsnumret som står på ytterdörren i kontakt med föreningen dvs ett nummer mellan 1 till 512. Ej det fyrsiffriga numret som används i kontakter med myndigheter.

## I detta nummer av "För 17:0n"!

Ordförande har ordet	Sid 2	Digital-TV	Sid 7
Nya medlemmar	Sid 3	Hjälp dina grannar	Sid 8
Balkonger & reoveringar	Sid 3-6	Lediga parkeringar	Sid 8
Årsstämman osäkert datum	Sid 7	Boulegänget informerar	Sid 8
Inställd gårdsfest	Sid 7	Läkarstationen	Sid 8
Reparationer via felanmälan	Sid 7		



## Ordförande har ordet!

Att skriva några rader utan att nämna coronasmittan är omöjligt i dessa tider. Denna pandemi sprider sig snabbt och påverkar oss alla, både oss som individer men även vår förening. Styrelsen har därför tvingats att fatta ett antal beslut för att vi som förening skall följa de rekommendationer som finns i nuläget. I detta informationsblad som är ovanligt stort ska vi därför lämna en så komplett information som kan göras utifrån de rekommendationer som gäller från myndigheterna när dessa rader skrivs. En annan viktig information gäller det balkongprojekt som medlemmarna gav styrelsen i uppdrag att utreda. Därav detta tjockare nummer av "För 17:0n".

Så har då våren kommit och påsken är kommande stora helg. Vi har upplevt en ovanligt mild vinter detta år. Frågan är väl närmast vart vintern tog vägen och detta på både gott och ont. För föreningen så har det inneburit att vi inte behövt snöröja eller halkbekämpa i någon större omfattning. För medlemmarnas del så har det inneburit inställda vinteraktiviteter och planering inför vårens göromål kan startas redan nu.

Den pågående pandemin innebär att det för föreningens del blir svårare att genomföra olika aktiviteter. Både årsstämman och föreningens gårdsfest påverkas av myndigheternas beslut och rekommendationer. Mer om detta på annan plats i tidningen.

Ett annat problem som har dykt upp under den senaste tiden är olika typer av bedrägerier. Det kan vara sådant som kommer via email eller besök. Det som kommer via nätet ser ut att komma från banken, skatteverket eller liknande. Mitt enda råd är att låta detta mail vara oöppnat, öppna inga länkar och framför allt lämna inte ut några inloggningsuppgifter över nätet eller via telefon. Den andra typen av bedrägerier sker genom ett besök till bostaden. Den som knackar på utger sig för att komma från exempelvis Riksbanken och skall göra någon åtgärd i lägenheten. Efter att jobbet är klart vill man ha betalt direkt vid dörren oftast med kort. Det belopp som begärs och det belopp som dras är helt olika tack vare lite fingerfärdighet från bedragaren. Inget av de företag som föreningen använder arbetar med kontantbetalning utan man fakturerar kunden det belopp som skall betalas. Detta är inget annat än bedrägeri och anmäls av den drabbade till polisen för åtgärd.

Vi kommer att fortsätta med att åtgärda parkeringar och i tur står platserna vid tvättstugan. Bristen på platser där leder till att vissa parkeringar på Odensvigatan som egentligen är till för medlemmar hyrs i dag av personal från våra kommersiella fastigheter. Det kommer att behövas grävas ur och jämnas till innan asfaltering kommer att ske på hela ytan framför tvättstugan. Ett nytt cykelställ och en korttidsparkering planeras för i och urlastning av tvätt. Tyvärr måste något träd fällas för att kunna genomföra projektet. Vid Odensviplatsen 3 kommer den trasiga muren utanför garagen att bytas ut och nedgången från fritidslokalen mot garagen kommer att planas ut i etage och få en trappa för att nivåskillnaden inte ska utgöra en halkrisk på vintern. De smala gräsrimborna bakom delar av loftgångshuset kommer att beläggas med asfalt. De är ett gissel då de ständigt körs sönder av sopbilen och måste dessutom klippas och trimmas precis under sovrumsfönstren.

Till sist vill jag önska er alla en glad påsk!

*Allan Sandström*

*Ordförande*

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



## Nya medlemmar jan-mars 2020

Soili & Helena Virtanen

Clas Lennart Johansson

Kajsa Akterhag Lyxell

Cassandra Lindström

Camilla Vahlström

Alexander Bekken

Julia Faleke-Novy

Sickan Söderlund

Malin Sundmark

Andreas Meissl

Peter Akterhag

Andreas Lund

Johan Edling

Per Säll



## Balkonger och renoveringar

Styrelsen fick i uppdrag på stämman 2015 efter en inlämnad motion att utreda utbyggnad av föreningens balkonger. Arbetet har dragit ut på tiden av olika orsaker och delvis helt utanför styrelsens kontroll. Styrelsen inledde utredningsarbetet med att engagera Anders Holmbergs arkitektbyrå.

Brf Kolarhagen har bebyggts med fyra olika hustyper där vissa hus har marklägenheter med uteplatser. De flesta styrelser som ställs inför sådana här utredningar har vanligtvis en husvariant och kanske några marklägenheter att fundera över. Styrelsen har tillsammans med arkitekterna därför utrett och tagit fram ett förslag för respektive husvariant och för två olika typer av uteplatser.

Det är ett tidskrävande och ett omfattande arbete att ta fram endast ett ritningsunderlag vilket vanligtvis går fram och tillbaka flera gånger mellan byggnadsnämnd, arkitekter och styrelse innan alla parter är nöjda. Med våra fyra varianter av hus blev den delen naturligtvis en ännu mer utdragen process.

Ritningsunderlaget där styrelsen och arkitekter var överens skulle dock enligt önskemål från byggnadsnämnden granskas vidare av läns museet innan det inlämnade förslaget kunde godkännas. Projektet tog här en oväntad vändning. Balkongutbyggnaden granskades nu i perspektivet av den tänkta utbyggnadens påverkan av områdets kulturhistoriska värde. Sammanfattningsvis kom den av läns museet omfattande utredningen fram till att vårt bostadsområde har ett högt kulturhistoriskt värde med 1950 talets moderna arkitektur och stadsplaneideal. Vårt bostadsområde betraktas nu drygt 60 år senare som skyddsvärt vilket fick till följd att det kraftigt begränsade styrelsens inflytande över vårt område.

Arkitekterna och delar av styrelsen hade möten nere på läns museet vars personal varit här på föreningen och grundligt dokumenterat. Det fördes samtal om vad som skulle behöva ändras på det färdiga framtagna underlaget för att få ett godkännande att gå vidare med. Kritik riktades från läns museet bl.a. mot tidigare förändringar som hade genomförts innan området betraktades som skyddsvärt. Det som påtalades var fasadbytena från klinkers till plåt på höghusen på 1980-talet och färgsättningar på de putsade låg- och loftgångshusen kritiserades då det delvis hade förstört 1950-talets tanke om design med flera färgfält. Här ska man dock ha i åtanke att 1980-talet var en period då det gick att få generösa bidrag från staten för tilläggsisoleringar. Det gjordes ombyggnader här på Kolarhagen och en hel del andra föreningar under den här perioden. Färger och materialval gick också i den tidens anda.

I nya möten och kontakter med byggnadsnämnden där bland annat läns museets utredning användes som arbetsmaterial framkom att någon utbyggnad av balkongerna på låg och loftgångshusen inte ansågs nödvändig då de var tillräckligt stora i förhållande till lägenheterna. Punkthusen och höghuset på Norrbygatan 3 kunde med visst fog anses små och med en viss förståelse kunde byggnadsnämnden godkänna en utbyggnad av dessa balkonger. Ingen i styrelsen har sitt boende i punkthusen men alla kan nog konstatera att balkongerna är ovanligt små. Det gäller även stora höghuset på Norrbygatan som förvisso har två men dock relativt små balkonger och varav den in mot gården nu har fått bygglov att byggas ut.

Arkitekterna fick nu ett nytt uppdrag som var inriktat på att ta fram ett förslag där föreningen i färger och material återgår till att mer likna ett område som påminner om 1950-talet. Här vill styrelsen framhålla att arkitektarbetet som föll både styrelsen och byggnadsnämnden i smaken var väl genomarbetat.

Innan byggnadsnämnden kunde ge ett godkänt bygglov skulle det nu denna gång granskas av Stadsantikvarieämbetet. Efter lång väntan kom ett godkännande även från den instansen. Innan den sista pusselbiten kunde falla på plats för ett godkännande så måste ärendet ut på remiss där närliggande fastighetsägare får tycka till. Inga klagomål har inkommit vare sig från grannföreningar eller villaägare och vi är nu ägare till ett bygglov som väntar på att godkännas av medlemmarna på en extrastämma innan det genomförs.

Innan styrelsen kommer att kalla till en sådan återstår mycket arbete. Styrelsen vill veta de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra ett projekt i denna storleksordning. Styrelsen har också i samband med balkongutredningen analyserat nuvarande underhållsbehov men också studerat kommande renoveringsbehov såsom fasader och energibesparande åtgärder. En del av behovet som enligt underhållsplanen borde ha genomförts har styrelsen medvetet skjutit på men samtidigt planerat att tidigare lägga vissa andra åtgärder då det går att göra stora ekonomiska samordningsvinster.

En fördel med att genomföra större underhållsåtgärder i dag på sådant som förr eller senare ändå måste göras är det gynnsamma ränteläget. Större investeringar kan med fördel göras till lägre kostnader nu än tidigare. Exempelvis så omförhandlar vi det sista stora lånet från stambytet den 1/6 i år. Det lånet var inledningsvis på 25 miljoner och har en amortering på 1/2 miljon årligen. Räntan på lånet som är 4,20% var på den tiden då det togs upp helt normalt. I dag har räntorna mer än halverats och med långa löptider kan vi säkerställa låga räntekostnader över tid. När vi hade genomfört stambytet och hissbytet toppade våra lån 2012 med drygt 135 miljoner, dessa lån hade ett räntespann från 2,81 till 5,61% med tyngdpunkt på det senare. I dagsläget är lånen under 80 miljoner och bortsett från det nämnda lånet som ska sättas om den 1 juni är räntorna på alla lån under 2 %.

Styrelsen vill med all tydlighet påpeka att det är viktigt att medlemmar i detta skede inte spekulerar på egen hand om eventuella avgiftshöjningar eller skapar grupperingar om för eller emot på det som föreslås att genomföras. Styrelsen kommer att ha det största intresset och nyttan av att medlemmarna är väl pålästa och insatta i projektet när de kallas till en extrastämma. Tidningen "För 17:0n" kommer t.ex. att i ett specialnummer ge fördjupningar om föreslagna reparationer och åtgärder och framför allt de ekonomiska förutsättningarna som styrelsen för övrigt anser är mycket goda.

Ett problem är när vissa lägenhetstyper får tillstånd att föses med större balkonger och andra inte. I sådana fall går det att hitta lösningar i form av att skriva om den ekonomiska planen som ligger till grund för avgifterna när föreningen skapades eller alternativt införa ett balkongtillägg. Styrelsen kommer att presentera ett förslag på en lösning som den anser är det bästa för alla parter.

Här nedan och på följande sida visar styrelsen några bilder som har tagits ur ritningsunderlagen som byggnadsnämnden har godkänt. Mer detaljerade bilder på balkonger återkommer vi med i senare nummer av tidningen "För 17:0n"

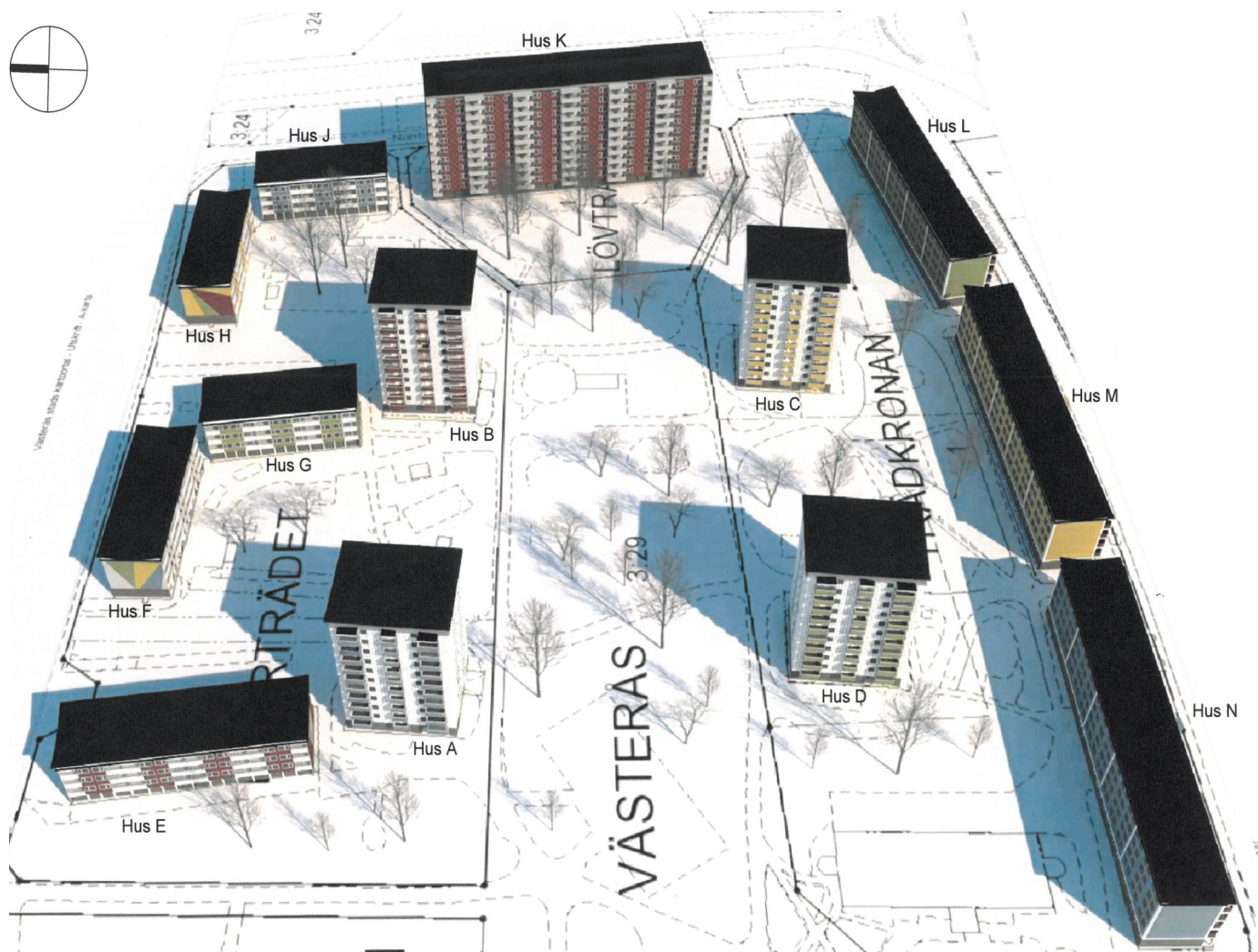


Illustration över föreningsområdet

En tredimensionell bild över bostadsområdet där arkitekterna har låtit husen få en färgskala som ger området en mer 1950-tals karaktär. Färgskalorna går igen i alla hus och binder därmed ihop området. De flerfärgade kilarna på låghusens gavlar är inspirerat av tidigare mönster på låghusen vi funnit på kort när området var nytt. Förmodligen täcktes de över av tilläggsisoleringen på 1980-talet.

Bokstäverna på husen A-N ersätter adresserna på våra ritningsunderlag. Hus K är t.ex. Norrbygatan 3 och Hus C är Odensvигatan 7 osv.



Vyn är från Kumlagatan och visar tydligt de 50-tals inspirerade färgfälten på låghusen. Det är hus E, G samt H som syns på bild.

3D-Illustration, gatuvy från nordväst

Skala (A3): Ej skala



En bild på Odensvigatan 9 (hus L) med gavlarna på hus K och M synliga. Hus K har också de kilformade mönstren på gavlarna.



Områdets största hus K har fått en röd nyans och den tänkta fasaden har fått ett annat liv då fasadplattorna har vridits 45grader



3D-Illustration, balkongvy mot sydväst från hus K

Skala (A3): Ej skala



3D-Illustration, gatuvy från sydväst

Skala (A3): Ej Skala



3D-Illustration, balkongvy mot nordväst från hus K

Skala (A3): Ej skala

De två vyerna på vänster sida visar punkthusen sett från en balkong i Norrbygatan 3 (hus K). Den vänstra överst visar hus C och D och den nedre hus B med hus A i bakgrunden. Bilden ovan talar om lite mer i närbild hur de nya fasaderna med plattor och större balkonger kommer att se ut. De ger ett mer liknande utseende på hur husen från begynnelsen har sett ut.



## Årets Gårdsfest är inställd på grund av Coronapandemin.

Styrelsen har ställt in årets Gårdsfest på grund av pandemin. Anledningen till detta är flera, begränsningen till max 50 deltagare är en, hantering av matvaror en annan. Då medelåldern i föreningen är hög så tillhör både besökare och fritidskommitténs medlemmar som arbetar med festen samma riskgrupp vilket också är en anledning som vi behöver beakta.



## Föreningens årsstämma har inget datum.

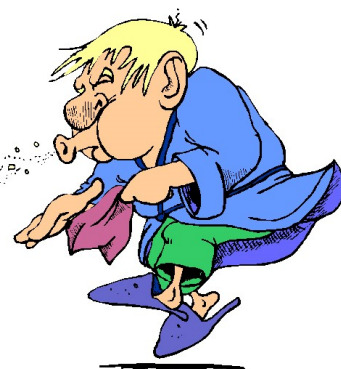
När det gäller föreningens årsstämma så pågår arbetet hur vi skall kunna genomföra den på ett säkert sätt. Stämman var planerad till mitten av maj månad men det datumet gäller inte längre eftersom vi behöver en större lokal för att genomföra stämman på ett säkert sätt. Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska, enligt lag och Riksbyggens normalstadgar, hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Det innebär för vår förening att årsstämman ska hållas senast den sista juni, vilket är detsamma för det stora flertalet av föreningarna i landet. Riksbyggen rekommenderar som utgångspunkt att lägga årsstämmorna så sent som möjligt men undersöker nu möjligheten att flytta dessa ytterligare fram i tiden. Riksbyggen har tillsammans med HSB inlett en dialog med regeringen kring möjligheten att bostadsrättsföreningarna ska kunna skjuta fram sina årsmöten ytterligare för att minska risken för spridning av coronaviruset. Många som är engagerade i bostadsrättsföreningarna är också äldre som tillsammans med andra riskgrupper bör begränsa sina nära kontakter med andra så långt som möjligt därför har föreningen fattat detta beslut.

Vi anslår stämmodatum så fort vi får klarhet om vad som gäller med förhoppning att dessa åter inte komma att ändras av berörda myndigheter.

## Uppge sjukdom vid felanmälan

Om du är kund och har Coronaliknande symtom, även lindriga, ber vi dig berätta det när du gör en felanmälan eller bokar

ett möte med oss. Om ärendet inte är akut kommer vi då att planera in åtgärden längre fram, när du är frisk igen. Akuta fel hanteras omgående enligt samma rutin som tidigare. När du besöker föreningens expedition i något ärende så är det samma försiktighet som gäller.



## Information om ändring till digitalt-tv



Med anledning av Coronavirusets spridning skjuter Com Hem fram övergången från

analog till helt digitala kanaler till den 8 september 2020. Alla som bor i ett Com Hem-hus kan dock redan nu gå över till digitala sändningar. Det görs oftast genom att ändra inställningar på tv:n eller med en enkel kanalsökning. Com Hem har även gjort det möjligt för alla som tittar digitalt att tillfälligt se kanalerna BBC, CNN, Expressen TV och Al Jazeera English, för ökad tillgång till lokala och globala nyheter. För ytterligare information så hänvisar styrelsen till Com Hem och på deras hemsida [comhem.se/digitalisering](https://comhem.se/digitalisering).



## Tips! Hjälp dina grannar

Enligt rekommendationerna kring coronaviruset ombeds personer i riskgrupper (såsom personer över 70 och/eller personer med underliggande sjukdomar) att avstå från att gå ut och handla. Medelåldern bland boende på brf Kolarhagen är hög och 70+ utgör procentuellt en stor andel av våra medlemmar. Ett tips och ett fint initiativ kan vara att gå samman och hjälpa de i föreningen som är i riskgruppen med handling av matvaror eller andra nödvändiga saker som t.ex. apoteksvaror. Detta har skett i några av föreningens trapphus och visar att vi mår på varandra. Som ordförande känner man glädje över att vi tänker på varandra i dessa tider.



## Parkeringsplatser att hyra!

Du kanske inte vet att du kan hyra parkeringsplatser på ett år i taget vid längst ner efter Odensvigatan. Det är resterande del av våra laddplatser som vi kommer att öppna för den möjligheten. Det blir när vi är klara med ombyggnaden vid Odensviplatsen 2. (läs om det i ordförande har ordet sida2). Fram till dess måste vi använda dessa för evakuering av bilar. Kostnaden för dessa platser är 300:- i månaden vilket är dubbla priset mot vanliga utan el. I takt med att laddhybrider och rena elbilar ökar kommer dessa naturligtvis att få förtur till platserna. Det är därför vi har en tidsbegränsning i hyreskontrakten.

## Boulegänget informerar

Vi har tänkt spela boule på onsdagar kl.14 nu när det blir lite varmare. (Beroende på hur Coronapandemin utvecklas.) Vi har redan spelat några gånger .

Glad Påsk till er alla!

(Styrelsen utgår ifrån att deltagarna håller behörigt avstånd när de spelar!)



## Läkarstationen

Praktikertjänst har nya ägare och en del nya läkare är på plats. Behovet av större lokaler är stort och brådskande. Styrelsen gör vad den kan för att tillgodo se det då vi inte vill förlora en sådan stor hyresgäst. Vi har förnärvarande löst en del av problemet akut genom att gamla blomsteraffären kommer att byggas om för deras räkning och de har även fått hyra kontoret där vaktbolaget huserade. Det är endast kortsiktiga lösningar och styrelsen måste jobba vidare med problemet. De kommersiella lokalerna utgör en stor del av föreningens ekonomi och vi har hittills varit framgångsrika fastighetsägare med nöjda hyresgäster. Det är mycket ovanligt att bostadsrättsföreningar äger kommersiella lokaler i sådan här omfattning. Ägandet ställer en hel del krav på styrelsen och är ett stort merarbete som inte alltid medlemmar har insikt om.