

HUSARBLADET

Nummer 2

April 2010



INNEHÅLL I DETTA NUMMER

- *Styrelsen informerar*
- *Ekonomi*
- *Nyinflyttade medlemmar*
- *Vad händer framöver*
- *“Ris och Ros från medlemmar*



STYRELSEN INFORMERAR

OMRÅDESINDELNINGAR

Vi har många gånger angivit områdesindelningar inom BRF HUSAREN i olika sammanhang.

För att göra ett förtydligande utav dessa, så är det nedanstående som gäller.

Område 1 Husarvägen 1 - 31

*Område 2 Rytтарvägen 2 - 16
 Husarvägen 33 - 43*

Område 3 Husarvägen 45 - 85



ELAVTAL, ELPRIS 2010

En del utav våra medlemmar har undrat hur Vintern 2009/2010 har påverkat våra elkostnader. Som tidigare har meddelats så hade vi under 2009 ett pris på 40,3 öre/kWh. Detta pris under 2010 är på 42,8 öre/kWh. På detta pris så tillkommer moms, certifikat, nätkostnadsavgift mm. Med "facit" i hand så tycks valet som styrelsen gjorde under våren 2009 avseende elavtal för 2010 verkar vara ett bra val. Detta val stärks också utav nedan utskick från Vattenfall AB som är vår elleverantör.

Ditt Företag har valt avtalsformen Prissäkrad BörsEl och det har visat sig vara ett mycket bra val! Elpriset inklusive elcertifikatsavgift under hela 2010 är 48,5 öre/kWh. Motsvarande elpris för ett ettårigt Fastprisavtal under 2010 var strax före årsskiftet ca 56 öre/kWh. Fastprisavtalen har under Januari varit fortsatta höga och sportpriserna har varit ännu högre! Månadsmedelspotpriset inklusive elcertifikatsavgift, var för Januari 72,82 kWh.

Vårt sedan gamla beslut att köpa in El "kollektivt" för samtliga boende inom BRF HUSAREN är fortfarande ekonomiskt fördelaktigt. Förtjänsten ligger i att vi räknas som Företagskund, vilket normalt innebär lägre kWh pris, samt att den fasta kostnaden utslaget per bostadsrätt blir cirka 2000 kr lägre per år i jämförelse med ett privat avtal/abonnemang.

Som vi tidigare har nämnt i tidigare allmänt utskick så vill vi rekommendera att man som bostadsrättsinnehavare räknar med en eventuell högre faktisk avgift för 2010, än vad den preliminära är baserad på. Detta pga. utav den kalla vintern som även har fortsatt under början utav 2010.

Vi har även köpt in 3 st elmätare, samt 1 st plomberingstång för referensmätning. Dessa inköpta elmätare som vi kallar för referensmätare, kommer att var fast placerade i de 3 olika områdens elmätarskåp. Dessa kopplas vid behov in parallellt med den gamla, befintliga elmätaren. Orsak till inköp utav dessa referenselmätare är att styrelsen kan utföra referensmätning på befintlig elmätare. Således så kan man under en tidsperiod se om befintlig elmätare är OK, och ej felvisande. Ett sådant beslut tar styrelsen när man anser att det kan finnas misstanke om felvisning, både på plus och minus felvisning. Mätningen utföres under en tid där bostadsrättsinnehavaren har förbrukat minst 800 kWh.

En acceptabel felvisning enligt information hämtad från internet, etc. är på plus, minus 3%. Vid en mätning där det bekräftas att för stor felvisning förekommer, enligt ovan angivna felmarginal, kommer elmätaren bytas utan kostnad för bostadsrättsinnehavaren.

Med referens till hämtad information från internet så är de gamla, befintliga elmätare vi har inom BRF HUSAREN utav den typ som eventuellt kan "tröga" i lagren vid hög uppkommen ålder. Således skulle detta visa sig i en alltför låg elförbrukning i jämförelse med den faktiska.



KABEL TV, RADIO

Denna tjänst köper vi sedan byggnationen, av Stenungsundshem AB. Via Deras hemsida så har vi fått följande nedanstående information, gällande radiokanaler.

Telia meddelar att de kommersiella radiokanalerna inte tillåter att deras frekvens i kabeltv-nätet sänder ut utan att det finns ett avtal om sändningsrätt. Telia har för närvarande endast avtal med Sveriges Radio och deras radiokanaler som kommer att sändas som vanligt.

För er som vill lyssna på kommersiell radio får använda en vanlig FM-antenn som nästan alla radioapparater har inbyggt eller som medföljt när man köpet dem.

Vi har en dialog med Telia Sonera om vad som kan vara intressant framöver för vår Förening. Om vi har konkret information innan årsstämman april 2010 kommer styrelsen ge information om detta på årsstämman.

§

TOLKNING AV VÅRA STADGAR

Ibland får Styrelsen frågor om vad Föreningen bekostar, etc.

Styrelsen får vid dessa tillfällen ta ställning till en sådan önskan/fråga med hjälp utav de aktuella stadgar som vi har. Denna tolkning är inte alltid så lätt och tydlig att göra. Stadgarna som vi har är ju inte till 100% lätttydliga. Detta problem är vi säkerligen inte unika med som Bostadsrättsförening.

Exempel på vår tolkning vid de senast uppkomna frågorna är följanden.

- Ersätter Föreningen ljusarmatur som behöver bytas i t.ex. kök eller toalett.

Vår tolkning utav våra stadgar på denna fråga är att Föreningen ej står för denna kostnad. Vi hänvisar detta beslut till § 28 i våra stadgar.

- Ersätter Föreningen slitage som har uppkommit på låsdetaljer på dörr till entré, förråd, balkong.

Vår tolkning utav våra stadgar på denna fråga är att Föreningen ej står för denna kostnad som innefattar själva låsfunktion. Vi hänvisar detta beslut till § 28 i våra stadgar. Däremot står Föreningen för kostnad som har med själva infästningen som t.ex. gångjärn, etc. En dörr till entré, förråd, balkong ska således kunna stängas och förbli stängd. En annan sak är att kunna låsa den med ett lås med nyckel eller som vid balkongdörr med invändigt handtag. Undantag för ovan är dock att Förening ansvarar för "spanjoletten" på balkongdörrar.

Vid eventuellt avslag på en önskan/fråga så rekommenderar Styrelsen att bostadsrättsinnehavaren sparar kvitto på dessa kostnader. Eventuellt kan ett framtida prejudikat på ett tidigare avslag räknas som tillgodo till ett tidigare avslag.



FRÅNLUFTFLÖDESMÄTNING

Vi "drar" åter igång med denna mätning under våren, se nedan angivna veckor för respektive område. Denna mätning utföres på frånluftsventilerna som finnes i olika antal beroende på typ utav Bostadsrätt.

Mätningen får utföras privat, således så är detta ej något BRF HUSAREN utför. Mätningen som är valfri att utföra påverkar positivt inomhusmiljön, samt att värmepumpen jobbar på ett effektivt sätt.

För varje område kommer det finnas en lista på vilka hushåll som har gjort denna. Allt eftersom man själv har utfört mätningen så överlämnar man denna till nästkommande hushåll, eller det närmaste hushåll som är hemma.

På mätutrustningen finnes en detaljerad instruktion för att på ett lätt sätt utföra mätningen.

MÄTNINGAR KOMMER ATT KUNNA UTFÖRAS ENLIGT NEDAN

Område 1 Vecka 15,16

Område 2 Vecka 17,18

Område 3 Vecka 19,20



VINTERSÅSONGEN 2009/2010

Den snörika och kalla vintersäsongen har varit kostsam för alla med en högre elförbrukning som tidigare nämnts under Elavtal, Elpris 2010. Vi vill åter påpeka fördelen/vikten med att läsa av sin elmätare varje månad för att bilda sig en uppfattning om den egna förbrukningen/kostnaden. OBS glöm ej att stänga dörren/dörrarna till elmätarrummet när Ni lämnar det.

“Snösvängen” har varit kostsam för Föreningen. Den rörliga kostnaden har legat på 7500 kr i Januari, samt 12200 kr i Februari.

Vi vill även poängtera att man ej får lägga snö från sin egna “tomt” på gångvägarna som tillhör BRF HUSAREN.

Skulle detta förekomma så blockeras gångvägarna. Dessa gångvägar ska kunna användas vid behov utav Handikapptransport, Brandkår, Ambulans samt vid behov av privat transport.

Styrelsen har även under Januari/Februari besiktigat byggnaderna inom BRF HUSAREN med tanke på snön på taken. Med referens till tidigare utskick om frånluftshuvarna så har ju detta var det stora problemet, mestadels på hustyperna med 3 rum och kök. Detta beroende på deras “etageanslutning” till nästkommande granne som innebär att snön lägger sig i stora volymer just på denna “etageanslutning”. Delar av Styrelsen samt ett antal bostadsrättsinnehavare har även varit uppe på taken och skottat bort en del snö. Styrelsen tackar varmt för denna insats som hjälper oss att hålla nere våra kostnaderna som gagnar oss alla. Anm. Ett generellt snötäcke på cirka 60-70 cm “packad” snö innebär en vikt på cirka 150 kg per kvadratmeter.

Cigarettfimpar och “portionsnusprillor” har ju varit lätt att se under denna “vita” vintersäsongen. Vi hoppas att alla medlemmar undviker att slänga sådant inom BRF HUSAREN, samt upplyser andra som eventuellt gör detta.

Förhoppningsvis så vill vi alla boende, ha en fin Förening som inger ett gott intryck för så väl boenden som besökare.

En del har påpekat att det drar kallluft från strömbrytare, främst belägna i anslutning till ytterväggarna. Våra bostadsrätter är utrustade med kontinuerlig frånluftsventilation via värmepump. Detta innebär att det är ett visst undertryck i husen. Om man exempelvis vintertid “stryper” sina tilluftsspjäll vid fönstren för att man upplever det “dragigt” så måste ju tilluften till huset komma någon annanstans. En möjlighet är ju då att tilluften kommer via rören för kabeldragning som är anslutna till strömbrytare, etc. Ett sätt att eliminera detta är ju att tätta denna anslutning med lämpligt material. Detta är inget som Styrelsen rekommenderar att göra på egen hand, utan att man bör personligen anlita fackman för detta. Kostnad för detta står ej BRF HUSAREN för.

NY FUNKTION HOS SBC

Sedan en tid tillbaka så har information getts på avgiftskvartalsutskicken från SBC på en ny funktion. Denna ny funktion framgår på förstabladet på sammanställningen över avierna. Den nya funktionen innebär att man via internet, egen inloggning kan se sina egna avier, saldo mm. Skulle man t.ex. slarva bort månadsavin för avgift till BRF HUSAREN så kan man lätt hämta en ny sådan via Er inloggning.



EKONOMI

Sedan senaste Husarbladet 1, Januari 2010 har inga ändringar utav lånevillkor gjorts.

Framtill dags datum så har vi haft 1 st byte av värmepump under 2010. Ytterligare 1 st värmepump kommer att bytas under vecka 14, som kompressorn havererade på under vecka 13. De senaste åren så har vi bytt 2-4 st per år mot en kostnad utav cirka 40 000 -45 000 kr/enhet. De värmepumpar som ej är bytta från byggnationen 1991/1992 har således cirka 18 år på "nacken". Med erfarenhet vad fackfolk inom värmepumpar säger så har dessa värmepumpar maximalt en livslängd på 20-25 år. På många av våra värmepumpar är det bytt t.ex. kompressor samt förångare, vilket vanligtvis är bland de första detaljerna som brukar gå sönder i takt med en stigande "ålder". Den detalj på våra värmepumpar som förmodligen kommer att gå sönder mer frekvent framöver kan t.ex. vara vattenkärlet. Styrelsen avser att avsätta 300 000 kr per år framöver för byte av värmepumpar som vi "tror" kommer att haverera inom det närmaste. Detta belopp avser byte utav 5-6 st enheter. Förutom detta belopp så har vi med i budgeten ren underhållskostnad på befintliga anläggningar. I och med att vi sätter av denna summa 300 000 kr/år så kommer samtliga resterande anläggningar som i dagsläget inte är bytta från byggnationen, cirka 40-45 st, vara bytta inom en 5-7 års period. Vi har gjort en muntlig överenskommelse med vår nuvarande installatör att deras lokala leverantör i Göteborg alltid kommer att lagerhålla 1 st värmepumpsenhet för oss, detta utan någon kostnad.

Vi har haft tankar på att alltid ha 1 st värmepumpsenhet stående i kvartersgården för kommande installation, men eftersom det kan bli problem med garantin så har vi lagt dessa tankar i "malpåse" tsv.

Vi kan även nämna att vi har köpt in 3 st byggvärmare på ställbar effekt 500 - 2000 watt. Dessa kan användas vid tillfällen när värmepumpar havererar och det inte går att köra t.ex. köra värmepumpen på eluppvärmning. Ett sådant tillfälle kan vara när vattenkärlet går sönder, etc.



Nya medlemmar

Till dags datum så har vi haft 2 st försäljningar inom vår Förening, inflyttning kommer att ske senare under 2010.



Vad händer framöver

- Vårstädning Lördag 24 April, enligt tidigare utskick
- Årsstämma Måndag 19 April, enligt tidigare utskick
- Målning utav de flesta entrédörrar påbörjas i Maj enligt tidigare utskick
- Ta beslut om nya villkor för ett antal lån
- Ta beslut om nytt elavtal för 2011. Ska vi ändra det nuvarande elavtalet hos Vattenfall, så måste detta göras innan sista April 2010
- Inköp och montering utav nya belysningsstolpar utanför Husarvägen 27-31
- Besiktning utav Fasadkroppar, etc. Detta utföres utav Styrelsen
- Sugning utav vår Förenings brunnar på gångvägar, parkeringsplatser, etc



“Ros och Ris från medlemmar

Till dags datum har vi ej fått in eller avböjt några enligt ovan.

Vi emotser tacksamt dessa till Ordförande Tomas Björnankar på Husarvägen 9. Oavsett “ros eller ris” så vill vi ha dessa med avsändarnamn.

Gäller det “ris” så publiceras dessa givetvis anonymt om önskemål om detta har lämnats utav avsändaren.

Vi reserverar oss för att eventuellt avböja, stoppa inlägg som vi anser stötande eller icke intressant som material i Husarbladet.

HÄLSNINGAR
STYRELSEN BRF HUSAREN