



HUSARBLADET

Nummer 9

December 2014

INNEHÅLL I DETTA NUMMER

- | | | |
|------------------------|---------------------|-----------------|
| - Styrelsen informerar | - Värmepumpar | - På "G" |
| - Ekonomi | - Månadsavier | - Nya Medlemmar |
| - Elavtal | - Hög Luftfuktighet | - Ros & Ris |
| - Byggnader | - Samverkan BRF | - Övrigt |
| - Sopstation/rum | - Fiberoptik | |
| - Belysningslampor | - Stölder | |



STYRELSEN INFORMERAR

Renoveringsarbetet på område 1 blev klart i mitten utav September. Arbetet samt nedan angiven kostnad inkluderar även Taktvätt/ behandling utav Takpannorna på samtliga områden/tak inom hela Föreningen. Det har bytts ut en betydande mängd Träpanel, etc cirka 24- 30 kbm, 3 st Containrar under de cirka 10 arbetsveckorna. Det har även åtgärdats skador på 3 st yttertak, orsakade tidigare, slarvigt utfört Entreprenadarbete, trasiga Takpannor, defekt Takplåt. Skadorna på taken har mestadels varit på "utsidan" på Huskropparna. Således så har det ej vållat några följskador, inläckage till vind, etc. Totalkostnaden för hela Renoveringsarbetet på område 1, inkl Taktvätt/behandling har hamnat på cirka 425 000 kr.

Genom åter ett aktivt och "energiskt" arbete från Styrelsen så har Föreningen åter igen sparat under denna renovering cirka 325 000 - 525 000 kr genom den upphandling som har gjorts på ett ekonomiskt "fördelaktigt" sätt. Samtidigt har Vi levt upp, tagit hänsyn till diverse krav från Försäkringsbolag, Myndigheter, etc. De som vill ha mer detaljerad information utav upphandlingen som har gjorts kan kontakta Ordföranden eller Vice Ordföranden för mer information. Förhoppningsvis så förstår de flesta att Föreningen har under Renoveringsarbeten 2012, 2013 och 2014 sparat cirka 1 500 000 - 2 000 000 kr på dessa upphandlingar. Hade Föreningen haft denna summa mindre som likvida medel så hade sannolikt detta medfört en eller flera avgiftshöjningar inom en "snar" framtid. Information och eventuella frågor om ovan tas upp, ges annars på Årsstämman i April 2015. Årsstämman kommer att ske 29 April kl 19.00 i Kristinedals Kyrkans samlingsal. Sedvanligt utskick/kallelse till Årsstämman kommer att ske under Mars 2015.

Styrelsen och anlita Besiktningsman har åter igen varit mycket nöjda med den valde Entreprenörens arbete, och deras Arbets effektivitet. Vi har med anledning utav detta fattat beslut att välja samma Entreprenör för nedanstående arbete.

- * Ombyggnad soprummen i anslutning till Förråden på område 2.
- * Staketet vid Husarvägen 29 - 31.
- * Kvarstående arbeten från tidigare års Renoveringsarbeten.
- * Nya tillkommande arbeten.



EKONOMI

Placeringskonto, hos SWEDBANK på 750 000 kr

Nästa datum för ändring utav Löptid, Villkor 15.01.08

Nuvarande ränta och Löptid 1,59 %, 1 år.

Lån 8803-9, XX 424 904-2 hos SWEDBANK på cirka 13 490 000 kr

Nästa datum för ändring utav Löptid, Villkor 2016.04.25

Nuvarande ränta och Löptid 4,18 %, 5 år

Lån 25XX2334 hos SEB på cirka 4 745 000 kr.

Nästa datum för ändring utav Löptid, Villkor 2018.03.28

Nuvarande ränta och Löptid, 2,71 %, 4 år

Lån 26XX7414 hos SEB på cirka 8 272 000 kr.

Nästa datum för ändring utav Löptid, Villkor 2014.12.19

Nuvarande ränta och villkorsperiod 1,31 %, STIBOR 90 dagar. Löptid 1 år.

Lån 28XX2373 hos SEB på cirka 4 847 000 kr.

Nästa datum för ändring utav Löptid, Villkor Se nedan Anm

Nuvarande ränta och villkorsperiod 1,59 %, STIBOR 90 dagar. Löptid 1 år.

Lån 28XX2322 hos SEB på cirka 8 595 000 kr.

Nästa datum för ändring utav Löptid, Villkor Se nedan Anm

Nuvarande ränta och villkorsperiod 1,59 %, STIBOR 90 dagar. Löptid 1 år.

De båda sista, ovan nämnda lånen har tidigare haft en tecknad räntetaksförsäkring på 5,0% respektive 5,5%. Dessa 2 st försäkringar löpte ut 2014.06.26

Lån 26XX7414 samt 26XXX2322 har beslut tagits om ny löptid på 5 år.

Aktuell ränta är ännu ej bekräftad, men vid beslutet i Styrelsen 9 December var indikativ ränta 1,55 % på 5 års löptid.

Lån 26XX2373 har beslut tagits om ny löptid på 4 år. Aktuell ränta är ännu ej bekräftad, men vid beslutet i Styrelsen 9 December var indikativ ränta 1,34 % på 4 års löptid.



ELAVTAL

Vår nuvarande Leverantör är VATTENFALL.

Avtalstiden är på 30 månader, dvs 2,5 år. (13.01.01 - 15.06.30)

Avtalsperiodens kWh pris 40,6 öre/kWh

Elcertifikatkostnad per kWh 2,35 öre/kWh.



BYGGNADER

Beträffande Renoveringsarbete område 1, se Styrelsen informerar.

Som förhoppningsvis alla känner till, är medvetna om så krävs det Styrelsens medgivande/godkännande när man t.ex gör yttre förändringar/byggnationer. Tyvärr så har Vi blivit tvungna att "driva" ett sådant ärende vidare för en utförd förändring/byggnation som Styrelsen ej har kunnat ge medgivande till.

Den aktuella Medlemmen har efter påpekan från Styrelsen, skickat in ansökan om medgivande till den redan färdigställda förändringen/byggnationen. I detta fall så har kontakt tagits med Kronofogden för särskild handräckning eftersom det inte gick att få till en "förlikning i efter hand" som Styrelsen skulle kunna godkänna innan ärendet lämnades vidare till Kronofogden. I detta fall avser ansökan om särskild handräckning att Kronofogden tar över ärendet och tillser att demontering/återställning till det ursprungliga skicket utförs på ett "rätt" sätt.

I samband med Taktvätt/behandling utav Takpannorna så har Vi åter igen sett över Våra takpannor och bytt ut dessa som varit skadade, spruckna.

Vi vill informera om att vill man t.ex montera en kattlucka i någon utav Bostadsrättens ytterdörrar så kräver detta ett medgivande från Styrelsen. Normalt möter detta inget "hinder" men ett avtal upprättas som innebär att man vid ägarbyte är skyldig att återställa dörren till dess ursprungliga skick. Alternativt så skrivs ett nytt avtal med den nye Bostadsrättsinnehavaren som övertager åtagandet



SOPSTATIONER

Vi tidigare under Hösten gjort utskick/info om den kommande källsorteringen som Stenungsunds Kommun kommer att införa successivt. Vi hoppas att alla inom BRF Husaren efterlever denna nya sortering så att Vi ej får fördyrande kostnader p.g.a felaktig sortering från Våra Medlemmar.



BELYSNINGSLAMPOR

Vi har bytt ut lamporna på Garagebelysningsarmaturerna.

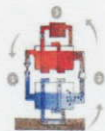
Från byggnationen har det tidigare suttit 70 - 75 watts kvicksilverlampor på dessa armaturer. 2009 så byttes dessa ut till lågenergilampor på 22 - 25 watt.

Dessa lampor har nu under Hösten successivt ersättas med LED Lampor.

De aktuella LED lamporna är "direktimporterade" eftersom denna typ ej finns tillgängliga på den Svenska marknaden. Effekten på dessa är 11 watt. Ljusskenet är direkt, riktat nedåt eftersom ljusenheten är vridbar efter att man har skruvat in den i lamphållaren. Vi har under ett antal Månader testat "skenet" ljusstyrkan på en provlampa. Den nyare 11 watts lampan ger ett fullt acceptabel "sken" ljusstyrka än den tidigare lamptypen. Vissa upplever t.o.m att "skenet" ljusstyrkan upplevs som bättre än den tidigare lågenergilampan. Med ovan byte så är Vi således nere på cirka 1/6 del utav elförbrukning på dessa armaturer i jämförelse mot de ursprungliga lamptyperna från 1991/92.

Lamporna på gångvägsbelysningen ersättes för cirka 1-2 år sedan med 50 watts Lågenergilampor. Tidigare satt där 125 watt högtrycksnatriumlampor.

Vi följer den tekniska utvecklingen inom detta området, samt även prisutvecklingen som tycks gå ut det billiga hållet. Att byta toppsektionen på dessa belysningsarmaturer ligger i dagsläget på cirka 3000 - 8000 kr/st. Eftersom flertalet utav dessa belysningsstolpar på gångvägarna sitter i nära anslutning till Bostadsrätter så är det utav stor vikt att "ljusskenet" ej blir störande vid ett eventuellt framtida byte.



VÄRMEPUMPAR, ETC

Hittills under 2013 har det bytts ut 14 st värmepumpsenheter. 11 st utav dessa har bytts ut i "förtid" eftersom Vi fick ett fördelaktigt förslag som innebar att Vi fick 11 st enheter inkl installation, fast Vi betalade för 10 st enheter. Utskick har gjorts tidigare om detta under Våren/Sommaren 2014. Totalt har Vi bytt ut ut 45st gamla enheter.

Således så kvarstår 7 st gamla enheter som fortfarande fungerar tillfredsställande. Utav dessa så är det 2 st som ej är placerade i våtutrymmen. Vi resonerar som så att uppkommer ett vattenläckage i en utav de gamla enheterna så är det mest fördelaktigast att dessa är placerade i våtutrymme med tanke på eventuella följdskador. Uppskattad livslängd på dessa gamla enheter är cirka 20 - 25 år. Vi har ställt en offertförfrågan till Vår Leverantör om pris för att eventuellt byta ut dessa resterande under 2015. I dagsläget har Vi ej fått denna offert. Vårt tidigare resonemang gällande de gamla enheterna gäller således t.s.v vilket innebär att inga större kostnader läggs ned på dessa, som t.ex byte utav Kompressor, Förångare, etc. Försvarbart är att vid behov utföra reparationer upp till cirka 5000 kr på dessa gamla enheter.

Om kostnaden överstiger detta belopp så bytes hela enheten ut. En helt ny

Frånluftsvärmepump kostar totalt med installation cirka 42 000 - 46 000 kr beroende på Hustyp, etc. Sedan några år tillbaka så sparar Vi de gamla styrkortet på gamla utbytta enheter, för att kunna använda dessa vid framtida behov. Under de sista 3 månaderna har Vi använt 2 st sådan styrkort för att ersätta dessa på gamla enheter. Varje "nytt" styrkort kostar annars cirka 7000 kr/st.



MÅNADSAVIERNA

Vi vill poängtera "vikten" utav att använda rätt avi för den månadsaviseringen som är aktuell. Således så ska man t.ex för den avi som avser Maj månads avisering betalas sista April. Betalar man med fel månads avisering så innebär detta ett logistikfel på Reskontralistan som Vi varje månad kollar upp så att samtliga månadsavgifter har blivit inbetalda i rätt tid till Föreningens bankkonto.



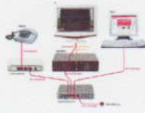
HÖG LUFTFUKTIGHET I KRYPGRUND

Med referens till tidigare info från Husarbladet 4,5,7 så har vi fortsatt med våra mätningar. Vi har nu köpt en s.k Trygghetsvakt (5000 kr) för att testa på den aktuella huskroppen. Installationen kommer att utföras i samband med att Vi skiftar Bostadsrätter för Elreferensmätning (se Husarbladet Nummer 6) under Våren/Sommaren 2015, i stället för Vintern/Våren 2014 som Vi tidigare har informerat om. Den aktuella utrustningen, trygghetsvakten är enkelt förklarar en elslinga som monteras i krypgunden för att få ned luftfuktigheten.



SAMVERKAN BRF I STENUNGSUND

I November har Vi haft den fjärde sittningen i gruppen för samverkan BRF i Stenungsund. Detta år var det BRF Kristinedal som var sammankallande. Vi var cirka 15 st representanter från 5 st Föreningar. Mycket erfarenhetsutbyte gavs under de 3 timmarna. BRF Nytorpshöjd har nu också anslutit sig till denna grupp. Förhoppningsvis kommer fler Bostadsrättsföreningar ansluta sig till den grupp för Samverkan. Känns roligt att det var Styrelsen i BRF HUSAREN som tog initiativ till att starta denna grupp. Första mötet i denna grupp skedde Hösten 2011.



FIBEROPTIK

Med referens till tidigare utskick under Våren och Sommaren så röstade Föreningens Medlemmar JA till att utöka det kollektiva utbudet/tjänsterna från TELIA. Avgiften för nedanstående utbud/tjänster som kallas TELIA Triple Play kommer att höjas vid Årskiftet från 130 kr/månad till 280 kr/månad. Från 14.06.16 så har Vi alltså nedanstående utbud/tjänster.

- * TELIA TV Lagom, cirka 20 TV Kanaler med tillgång till programbibliotek, mm*
- * Internet/Bredband 50/8 - 100/10 Mbit/sek*
- * Fast kostnad Digital Telefoni*

För er som är nyinflyttade så finns mer information på Föreningens hemsida www.brfhusaren.se. Se under information/utskick 2014.



STÖLDER

Någon Medlem har under året blivit bestulen på en Cykel. I detta fall så var den oläst. Kanske ändå ett tips att alltid låsa stöldbegrärliga egendomar som cyklar, etc. Annars under de gångna 20-25 åren under Föreningens tid så har Vi varit "förskonade" från några "större" kriminella händelser.



PÅ "G"

- Årsstämman 2015*
- Snickeriarbeten på område 2 gällande soprummen, diverse kompletterande arbeten från tidigare års Renoveringsarbeten*
- Ta fram underlag, förslag till nya Stadgar i BRF Husaren*
- Årlig besiktning utav våra Byggnader.*



NYA MEDLEMMAR

Under 2013 bytte 5 st bostadsrätter Ägare/Medlemmar.

Hittills under 2014 har 4 st bostadsrätter bytt Ägare/Medlemmar.

BRF HUSAREN hälsar de nya medlemmarna varmt välkomna till vår Förening.

Generellt så har priserna på Bostadsrätter stigit kraftigt de senaste åren inom Stenungsunds Kommun. Tittar man på övriga, likvärdiga Bostadsrättsföreningar så kan man se att priserna på Bostadsrätter inom Vår Förening tycks ha en kraftigare prisutveckling med hänsyn till den som generellt är/har varit i Kommunen.

Vi vill även informera till Föreningens nyinflyttade Medlemmar om vår egen hemsida www.brfhusaren.se

Finnes önskemål från de nya medlemmarna att få tidigare nummer utav HUSARBLADET i pappersutgåva, kan Ni kontakta respektive Områdesansvarig. Annars så finnes HUSARBLADET tillgängliga på Föreningens hemsida.



ROS” OCH “RIS” FRÅN MEDLEMMAR

Inget har inkommit sedan första numret.

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 i Husarbladet 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.



ÖVRIGT, SAMT INLÄGG FRÅN MEDLEMMAR TILL HUSARBLADET

Inget inlägg har inkommit sedan första numret .

Vi välkomnar inlägg till framtida nummer utav HUSARBLADET.

Dessa kan Ni lämna till Tomas Björnankar på Husarvägen 9.

Ni kan göra detta lämpligast via brev.

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

Glöm ej att redan nu "boka" in Årsstämman 29 April, kl 19.00.

Sedvanlig kallelse kommer att skickas ut i Mars, senast 1 månad innan datum för Årsstämman.

GOD JUL OCH ETT GOTT NYTT ÅR

HÄLSNINGAR

STYRELSEN BRF HUSAREN

