

Medlemsinformation 2011-1

Det är tyvärr ganska länge sedan ni fick den senaste medlemsinformationen. Vi ber om ursäkt för detta och skall i fortsättningen sträva efter att så ofta som möjligt ge er relevant information av intresse för alla inom brf Hugin.

Tveka heller aldrig om att fråga oss i styrelsen om det är något ni undrar över eller vill förändra. Det underlättar styrelsens arbete att i kontakt med medlemmarna få veta vad vi kanske borde vara tydliga med. Kontaktperson för medlemsinformation är sekr Hans Sundström, Sleipnergatan 7, sundstromster@gmail.com, 0762-38 21 81.

Styrelsens möten under sommar och höst år 2011: ons 15 juni, ons 31 augusti, ons 12 oktober och ons 7 dec.

Här följer ett sammandrag av de viktigaste ärenden som har behandlats och beslutats om.

EKONOMI

1) Lånen : Ett av föreningens tre lån, Handelsbanken 574891 på 8.873.000 SEK med ränta på 4,37% och med förfallodag 11-06-30 har nytecknats. Martin Dremo & Hans Sundström hade styrelsens uppdrag att infordra ränteofferter från aktuella banker. Det visade sig att Handelsbankens ränteoffert på **3,69% (effektiv ränta 3,74%) och tre års bindningstid** vara den för föreningen mest fördelaktiga, vilken därför nytecknades.

Amorteringsflytt: Styrelsen har även beslutat att flytta amortering av lånen till lånet med den högsta räntan. Det lån som nytecknades hade tidigare den högsta räntan, men i och med den sänkta räntan vid nyteckningen blev det mer fördelaktigt att amortera på ett annat av föreningens lån.

Kapitalflytt: Samtidigt beslöt styrelsen att även flytta delar av kapitalet till 3-månaders konto för att få bättre avkastning på kapitalet.

Samtliga dessa åtgärder gav en ekonomiskt mer gynnsam situation för föreningens lån.

2) *Rekrytering av extern ekonomisk revisor* : Efter att ha tagit del av ett par offerter och rekommendationer enades styrelsen om att Görel Ingstorps offert om 11.000 SEK exkl. moms/år är styrelsens förslag till ekonomisk revisor för valberedningens godkännande.

3) *Ekonomi- och verksamhetsplan* : Presenterade Martin Dremo & Jonas Roslund den grundläggande strukturen till en ekonomi- och verksamhetsplan att utformas mer detaljerad till styrelsemötet 7 december.

4) *Avgiftshöjning 2012* : Styrelsen har diskuterat behovet av att via en avgiftshöjning förstärka föreningens kassa bland annat för att kompensera bortfall av räntesubventionen och kunna finansiera de kommande underhållskostnaderna. Beslöt styrelsen att sådan avgiftshöjning inte skulle ske förrän tidigast i februari 2012. Styrelsen kommer att diskutera denna fråga mer detaljerat vid nästa styrelsemöte 7 dec. Medlemmarna kommer att i god tid informeras om avgiftshöjningen storlek och från vilken tidpunkt den skall äga rum. De översiktliga långsiktiga planerna för avgiftens nivå presenterades vid årets föreningsstämma.

UNDERHÅLL/ BESIKTNING / ÅTGÄRD– fastighet

Det finns fortfarande ett stort antal kvarvarande fel i våra fastigheter. Bl a anser styrelsen för Brf Hugin att målning av trä på fasad och staket är bristfälligt utförd, vilket även svampbevaxning tyder på. JM, som sålt fastigheterna till Brf Hugin har enligt styrelsen inte följt gällande instruktioner och rutiner för den aktuella typen av målning. Styrelsen har för att styrka sin argumentering och sitt bevisläge även ombesörjt att prov tagits på trä i olika konstruktioner, vilka prov tillställts Statens Provningsinstitut för analys. Resultaten av detta synes tydligt tala för att föreningen har fog för sin kritik.

Brf Hugin respektive JM har olika syn på dessa problem, varför Brf Hugin som stöd anlitat en i entreprenadärenden väl erfaren advokat. En "Särskild besiktning till utlåtande av garantibesiktning" har utan deltagande av någon från Brf Hugin ägt rum 2011-07-04 – 2011-10-03 (ordf. Jonas R var med som observatör vid nämnda besiktning). Diskussioner kring detta och även andra byggnadsproblem pågår för tillfället (senast 25 okt detta år) varför Brf Hugins styrelse inte vill kommentera eller ange mer detaljer i denna fråga.

Styrelsen återkommer naturligtvis omedelbart om och när pågående diskussioner gett något resultat.

UNDERHÅLL – föreningens yttre ytor

Grusgångar : Föreningens grusgång /ar måste kontinuerligt underhållas varför styrelsen infordrat offerter från olika leverantörer. Styrelsen fann att offerten från S-schakt var godtagbar under förutsättning att offerten justerades till att omfatta ett tjockare, bättre grusunderlag (20-30 mm). Beslöts att i så fall välja S-schakt som leverantör.

Asfaltskador på Gullfaxegatan : Lunds Kommuns renhållningsbilar har vid soptömning förorsakat oljeläckage som skadat gatans asfalterade ytskikt. Efter påpekande från brf Hugin har Lunds Kommuns renhållning accepterat sin skyldighet att åtgärda skadan. Brf Hugin och Lunds Renhållning förhandlar nu om hur denna skadereglering skall utformas. Beslut väntas komma före årets slut.

Trottoarer, gräsmattor, häckar etc : Styrelsen har av flera personer inom föreningen uppmärksammats på att till fastigheterna angränsade ytor som trottoarer, gräsmattor, häckar etc på många ställen visar brister i skötseln. Detta ger ett dåligt intryck av hela brf Hugin. Styrelsen beslöt därför att återigen erinra alla medlemmar om deras skyldighet att hålla ordning på angränsande ytor (se mer därom här nedan). Jonas R & Hans S kommer att skriva förslag till en tydligare vägledning om vad detta innefattar.

Fastighetsägaren (dvs brf Hugin) har skyldighet att renhålla gångbanor runt fastigheten. Därför måste medlemmarna uppmärksamma att de trottoarer längs Hugins väg som gränsar till våra hus tillhör Föreningen, och att det är medlemmarnas skyldighet att hålla dem rena.

Vi har alla ansvar för skötsel av

- grusgång som gränsar till den egna tomten
- häckplanterings båda sidor, dvs även den sida som gränsar mot grusgång eller trottoar på Hugins väg
- på trottoaren utanför egna tomten planterad rönn och planteringen runt den

- snöröjning av den del av trottoaren som gränsar till den egna tomten
- Medlemmar vars tomter gränsar till lekplatsen har ansvar för grusgångarna runt den.

Kom också ihåg att det endast hör en (1) biluppställningsplats till varje lägenhet. Övriga platser är avsedda för tillfällig parkering (gäster, entreprenörer mm). Förutom de dedikerade P-platserna finns ett antal extraplatser. Dessa kan i mån av tillgång användas av såväl medlemmar som deras gäster. Eftersom de dedikerade platserna inte är märkta ber vi om förståelse för t.ex. gäster som råkar parkera fel. I huspärmen från JM ska finnas en karta med den egna biluppställningsplatsen markerad. På www.brfhugin.se finns en karta över samtliga P-platser inom föreningen.

MEDLEMSKAP / ÖVERLÅTELSE

Styrelsen har beslutat ta fram mer tydliga kriterier för dels vad som gäller vid godkännande av medlem, dels rutiner kring försäljning/överlåtelse. Hans Sundström & Jan-Åke Persson arbetar med detta och kommer inom kort att presentera ett förslag till regler och rutiner.

Som de flesta kanske noterat har det skett några försäljningar/överlåtelser och ett par till kommer förmodligen att ske inom en snar framtid. Vi beklagar att en del av våra medlemmar lämnar oss och lämnar saknad efter sig. Men samtidigt vill vi hjärtligt välkomna de nya medlemmar som kommer att flytta in.

ÖVRIGT

Skyltar vid P-platser : För att undvika otydlighet och måhända irritation kommer föreningen att vid varje parkeringsyta sätta upp skyltar markerade "P Privat" respektive "P Gäst" . Det kommer förhoppningsvis även att motverka obehörigt nyttjande av våra P-platser.

Farthinder : För att nedbringa hastigheten på våra gator har föreningen insköpt ett antal fartnedsättande hinder, främst för att skydda våra barn.

Filter till värmepumparna : Dessa har nu förhoppningsvis utdelats till alla.

Filter till ventilationsdonen i varje rum : Material för att klippa till filter som passar i ventilationsdonen har delats ut eller kommer att göra det de närmsta dagarna.

Värmereguleringen på vägg i rummen (liten rund, graderad, vridbar skiva) : Batterierna i dessa måste bytas regelbundet. Information om detta har gått ut via webbplatsen.

Ventilationsbesiktning : Ventilationen via ventilationstrummorna måste regelbundet besiktigas så att potentiell brandfara kan undvikas. Besiktning av t ex spisfläkt har inte skett efter inflyttning och kommer att ske under år 2012. Styrelsen har beslutat att Brf Hugin står för den kostnaden. Styrelsen återkommer med mer information i ärendet senare.

Med detta positiva besked avslutas denna höstens första medlemsinformation. Vi avser återkomma ytterligare en gång detta år.

Lev väl till dess!

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Brf Hugin