

Presentation av bygggruppen

- Vilka är vi? – Välkomna att delta!



- Vad gör vi?

Vad är tanken med detta infomöte?

- Att se till att alla medlemmar har den information som krävs för att på nästa extra stämma kunna rösta om den framtida förvaltningen av våra tak och krypgrunder

Hur mår våra
krypgrunder?

- Avvikande lukt (mikrobiell- /kemisk karaktär) i samtliga grunder
- Hög fuktkvot (mögel)
- Kondens
- Råttor
- Skräpigt (plastfolie, organiskt material, gamla rör, inredda men oanvända förråd)
- Pump trasig => ansamling av vatten
- Trasiga lampor
- Många längor har ca 20-25 år gamla fläktar installerade, oklart hur de påverkat status i grunderna





OBS!!!

- Detta är ingen skarp offert, syftade endast till att ge info till er medlemmar om åtgärdsförslag samt ungefärlig prisbild
- Om föreningen ska förvalta kryppgrunderna ska en byggprojektledare anlitas, som tar in och granskar flera offerter. VIKTIGT att detta arbete inte görs av oss lekmän, detta ska göras av kunniga inom området

REOMTI BYGGER VERDEN		Beställare: SFF Formbrädan/Steghøjden			Stockholm 2019-12-07
Arbetsplats:		Husgrunder Skebokvarnsvägen			
Arbetstimmar					
	Arbetsmoment	mängd	sort	å-pris	SUMMA
					0
					0
	Projektleddare/samordnare	80	tim	700	56 000
A	SUMMA ARBETSKOSTNAD	80			56 000
Materialkostnad					
		1	st		0
					0
					0
B	SUMMA MATERIALKOSTNAD				0
Nr Underentreprenörer					
EL	Installation av arbetsbrytare för 14st tillhandahållna avfuktare i 7st kryppgrunder	1	st	102 000	102 000
					0
VENT	Installation av 14st avfuktare inklusive kanalsystem dito.	1	st	2 425 000	2 425 000
					0
MARK	Inkoppling av markrör till befintligt dagvattensystem inkl. markarbeten dito.	1	st	225 000	225 000
					0
RIV	Rivningsarbeten organiskt material och gamla rörledningar. Dåliga trästämp byts mot nya i metall,läggning av ny skyddsplast.	1	st	1 050 000	1 050 000
					0
C	SUMMA UE				3 802 000
Servicebil					
					0
					0
D	SUMMA SERVICEBIL och TRANSPORTER				0
	SUMMA A + B + C + D				3 858 000

ENTREPRENÖRARVODE 10 % ue bygg 10% 380 200

ENTREPRENÖRARVODE 10 % eget matr 10% 0

SUMMA EXKL MOMS

4 238 200 kr

MERVÄRDESKATT 25%

1 059 550

SUMMA ATT BETALA

5 297 750

GODKÄNNES (beställare)

Ett räkne-exempel

- Om föreningen lånar 5 milj och räntan är 3% så kostar det
 $5\,000\,000 \text{ kr} \times 0.03 = 150\,000 \text{ kr/år}$ i räntekostnad
=> ca 1625 kr per hus och år, ca 135 kr hus och månad
netto efter avdrag om 30% => ca 100 kr/månad och hus
- Till detta kommer amortering, det finns även fler alternativ till finansiering

Hur mår våra tak?

- Två gamla lager takpapp, ännu ett lager pålagt år 2006
- Beställare: Den ekonomiska föreningen (Steghöjden)
- Taket på en länga lades ej om?
- Livslängd 20-30 år, dvs takbyte väntar inom 5-15 år

Vi vet inte hur alla tak mår, då detta endast kan kontrolleras inifrån husen. Det vi dock vet är att ett tak idag ser ut så här:

Anmärkning

Synlig skada innan rivning.



Takkonstruktion samt vägg,
råspont och övrigt. Stora
delar är svartmögelskadat
samt delar är genomruttet.





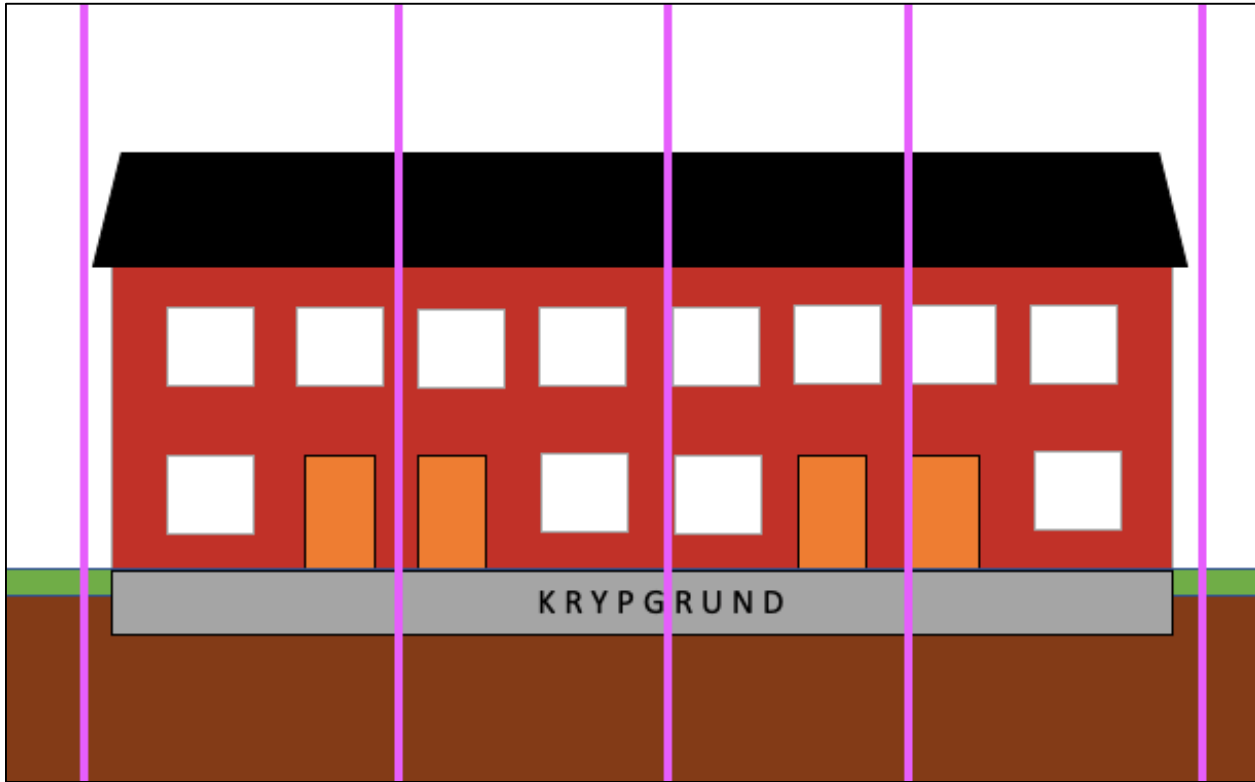
Vad beror dessa skador på?

- Gammalt takläckage (innan 2006)
- Fukten uppmärksammades ej 2006 då endast ny papp lades ovanpå den gamla
- Fukten har inte kunnat torka pga felaktig takkonstruktion samt bristfällig ventilation av husen
- Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren då taken inte är gemensamma

Juridiken

- 1) Vad äger var och en av oss?
- 2) Vad är en gemensamhetsanläggning respektive en samfällighetsförening?
- 3) Vad har samfällighetsföreningen för ansvar i krypgrunderna/i taken idag?

1) Vad vi äger/nyttjar



2) Vad är en gemensamhetsanläggning?

- Svar: De delar av vårt område som enligt lantmäteriibeslutet ska förvaltas gemensamt

2) Vad är en samfällighetsförening?

- Svar: Den förening/juridiska person som har till uppgift att förvalta gemensamhetsanläggningen

Steghögens samfällighetsförening

- Ca 2 miljoner kronor i kassan vid bokslutet 18/19
- Ca 4,4 miljoner i lån vid bokslutet 18/19

3) Vad har samfällighetsföreningen för ansvar i kryppgrunderna/för taken idag?

- Idag är kryppgrunderna/taken inte en del av gemensamhetsanläggningen som samfällighetsföreningen ska förvalta
- Föreningens pengar kan därför inte användas till att åtgärda tak/kryppgrunderna

FRÅGOR ATT TA HAND OM

- Ingen av oss kan lägga om vårt tak eller vidta åtgärder i krypgrunderna utan att alla fastighetsägare i respektive länga godkänner åtgärderna och betalar för dessa (då krypgrunderna och taken sitter ihop med varandra)
- Svårigheter ta hand om sitt eget hus om någon granne motsätter sig detta

Vilka möjligheter
finns?

Alternativ 1 – Förvalta taken och krypgrunderna tillsammans

- Samfällighetsföreningen lämnar in en ansökan (till Lantmäteriet) om att krypgrunder och tak ska ingå i gemensamhetsanläggningen (ga)
- Föreningen kommer då att kunna ombesörja framtida takomläggning samt åtgärder i krypgrunderna

För att föreningen ska kunna göra detta krävs:

- Samfällighetsföreningen lämnar in en ansökan (till Lantmäteriet) om att kryppgrunder och tak ska ingå i gemensamhetsanläggningen (ga)
- Byggruppens förslag är att förbereda denna ansökan – kontaktpersoner i varje länga

Hur en gemensam förvaltning skulle fungera

- Alla åtgärder som föranleder kostnader kräver ett stämmobeslut
- Föreningen kommer att ändra form för redovisning av ekonomin, det ska tydligt framgå för medlemmarna vad pengarna går till (detta gäller såklart även åtgärder som vidtas i krypgrunder/tak)

Preliminär tidplan – bästa farten

- 1) Mars/april 2020: Extra stämma om att rösta om ansökan till Lantmäteriet
- 2) April/maj 2020: Ansökan skickas in
- 3) Senast mars/april 2021: Beslut från Lantmäteriet
- 4) Maj/juni 2021: Anlita byggprojektledare, ta in offerter m.m.
- 5) Efter sommaren 2021: Hålla extrastämma där offert accepteras
- 6) Hösten 2021: Arbete kan påbörjas

Alternativ 2 – Var och en för sig

- Varje huslänga går ihop och åtgärdar sin grund/sitt tak
- Samfällighetsföreningens ekonomi får inte användas
- OBS alla fastighetsägare måste godkänna åtgärder, en lösning kan vara att de som vill ex. lägga om taket tvingas betala även för de som inte vill (som vid takomläggningen)

Alternativ 3 – Ingenting görs

- Vi gör ingenting
- Risk för ökade kostnader på sikt
- Hälsorisk – mögel är hälsofarligt + tak som läcker
- Påverkar värdet vid försäljning av våra hus
- Ansvaret ligger kvar på var och en av oss

Vad händer nu?

1. Styrelsen kallar till en extra stämma
på vilken vi röstar om föreningen ska
lämna in en ansökan om att utöka
GA:n till att omfatta även
krypgrunder och tak

Frågor?

