



Frågor och svar kring stambyte

VARFÖR STAMBYTE ?

Varför måste föreningen göra stambyte?

Svar:

Föreningen har haft många vattenskador som förorsakat höga kostnader. Detta har föranlett till att självrisken har ökat från 1/2 prisbasbelopp till 2 prisbasbelopp. Föreningen kommer att bli utförsäkrade, då inga försäkringsbolag vill försäkra fastigheter med gamla och dåliga stammar.

De senaste åren har vi betalt allt ifrån 100 000 kr till 800 000 kr i försäkringsärenden. Varje kostnadsökning på 100 000 kr medför en ökning av avgifterna på drygt 1 %. Det är därför viktigt att vi tittar långsiktigt på kostnaderna och inte drar på oss "onödiga" utgifter.

TIDIGARE RITNING

Varför har styrelsen bytt spår från gamla ritningar?

Svar:

Av ekonomiska och kvalitetsmässiga skäl.

Den största skillnaden i interiören är att vi inte kommer att ha något parti med mosaik p.g.a. att vi valt bort kassetten som tar onödigt utrymme i de redan relativt små badrummen. Toaletten kommer att vara golvställd istället för vägghängd.

Av ekonomiska skäl valde vi att inte göra nya ritningar. Med tidigare lämnade ritningar får man ändå en ganska bra bild av hur badrummen kommer att se ut även efter förändringarna.

Vi ber om ursäkt för att vi inte varit tydligare i vår information angående förändringarna.

EKONOMI, FINASIERING

Kommer vi att ha en höjd avgift endast under år 2014 och 2015?

Svar:

Texten "avgifterna behöva höjas med ca 21 % under perioden 2014-2015" i beslutsunderlaget, ledde tyvärr till missförstånd.

Vad vi ville ha sagt är att vi inte tar ut hela höjningen det första året utan tar en viss % år ett och resterande % år två.

För att klara utbetalningarna i samband med stambytet så behöver vi ta ett lån på motsvarande belopp av vad projektet kommer att kosta. Det kommer att ta ett antal år innan stambytet är återbetalt. Vi har räknat med en avskrivningsperiod på 50 år och en räntesats motsvarande 4 %.

Vår ambition är ingalunda att ta ut högre avgifter än nödvändigt. En bostadsrättsförening är inte att jämföra med ett vinstdrivande företag. Styrelsens uppgift är att se till att vi får intäkter som täcker kostnaderna med en marginal för oförutsedda händelser och stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond.

Är inte byggherrekostnaden orimligt hög?

Svar:

Under punkt 5 i beslutsunderlaget finns information om vad som ingår i den s.k. byggherrekostnaden. Man kan då snabbt konstatera att den största enskilda posten är momsens på entreprenadkostnaderna.

Någon vidare specifikation kommer inte att redovisas.

Vi får dock komma ihåg att detta är en kalkyl framtagen med hjälp av de samlad erfarenheter och kunskaper vi har idag och vi vill naturligtvis hålla nere kostnaderna så långt det är möjligt utan att ge avkall på kvalitet.

Varför redovisar styrelsen de två olika alternativen?

Svar:

För att lägenhetsinnehavaren skall se de ekonomiska fördelarna med det alternativ som styrelsen valt.

Styrelsen har tittat närmare på två alternativ för finansiering av projektet. Det ena är att föreningen tar ett lån motsvarande totala kostanden och fördelar ut kostanden till bostadsinnehavarna via avgiftshöjning motsvarande 26 %. Det andra är att varje bostadsinnehavare tar en arbetskostnad motsvarande 40 000 kr och kan åtnjuta ROT-avdrag samt i de fall man behöver låna beloppet även kan åtnjuta skattereduktion för inbetald ränta och då få en avgiftshöjning på endast 21 %,

Styrelsen har valt alternativet där bostadsinnehavaren tar en arbetskostnad motsvarande 40 000 kr p.g.a. att det blir en lägre kostnad för bostadsinnehavaren men också p.g.a. en lägenhet i en stambytt fastighet med en modest månadsavgift kommer att var mer attraktiv på bostadsmarknaden.

Vilka regler gäller för skattereduktion för husarbete (ROT och RUT)?

Svar:

Nedan är ett kort utdrag från Skatteverkets hemsida. Mer omfattande information finns på Skatteverkets hemsida där man också kan hämta hem broschyr

www.skatteverket.se/husarbete.

Den som inte har tillgång till internet kan ringa 0771-567 567 för ytterligare information.

Skattereduktionen är hälften av arbetskostnaden inklusive moms, men aldrig mer än 50 000 kronor per år och person. Det innebär att man aldrig kan få skattereduktion för en högre arbetskostnad än 100 000 kronor per år.

Gränsen på 50 000 kronor gäller per person, oavsett hur många bostäder man äger. Omvänt kan flera personer som tillsammans äger samma bostad få en skattereduktion på upp till 50 000 kronor per person (myndig person) och år för samma bostad.

Kan man få en jämförelseanalys av de två olika finansieringsmodellerna?

Svar:

Vad varje enskild bostadsinnehavare tjänar på att ta arbetskostnaden varierar.

Förutsättningen är först och främst beroende av om man har möjlighet att nyttja ROT avdraget. Andra faktorer som påverkar är om man kan betala kontant eller om man måste ta ett lån och vilka lånevillkor man då kan förhandla sig till.

Nedan följer en redovisning på hur kostnaderna slår per bostadsinnehavare om föreningen tar arbetskostnaden (40 000 kr) samt **exempel** hur det kan slå om bostadsinnehavaren tar arbetskostnaden och nyttjar ROT avdraget till fullo (20 000 kr). För enkelheten har vi räknat med samma räntesats.

Arbetskostnad motsvarande 40 000 kr per lägenhet tas av föreningen och fördelas ut på bostadsinnehavarna via höjda avgifter					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Avskrivning (50 år)	800	800	800	800	800
Ränta (4%)	1 600	1 600	1 536	1 504	1 472
Summa	2 400	2 400	2 336	2 304	2 272
Totala kostnader År 1 - 5					11 712
Återstående kostnader år 6 är 36 000 + ränta att fördelas på 45 år					

Exempel 1

Arbetskostnad motsvarande 40 000 kr tas av medlemmen som beräknas nyttja ROT avdrag motsvarande 20 000 och låna 20 000 kr					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Amortering (50 år)	800	800	800	800	800
Ränta (4%)	800	768	736	704	672
Skattereduktion rta	-240	-230	-221	-211	-202
Summa	1 360	1 338	1 315	1 293	1 270
Totala kostnader År 1-5					6 576
Återstående kostnader år 6 är 16 000 + ränta att fördelas på 20 år					

Exempel 2

Arbetskostnad motsvarande 40 000 kr tas av medlemmen som beräknas nyttja ROT avdrag motsvarande 20 000 och låna 20 000 kr					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Amortering (10 år)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Ränta (4%)	800	720	640	560	480
Skattereduktion rta	-240	-216	-192	-168	-144
Summa	2 560	2 504	2 448	2 392	2 336
Totala kostnader År 1-5					12 240
Återstående kostnader år 6 är 10 000 + ränta att fördelas på 10 år					

Varför 40 000 kr oavsett om man har en etta eller fyra?

Svar:

Arbetskostanden är densamma för badrummet oavsett lägenhetens storlek eftersom badrummen är i princip lika stora.

Vad gör jag om jag inte har 20 000 kr och inte heller kan få något lån?

Svar:

Föreningen har Nordea som bank och vi har diskuterat med vår bankman och hon kommer att lämna uppgifter om föreningen och planerat stambyte till Privatsidan på lokalkontoret i Handen. Förhoppningsvis skall det underlätta något för våra medlemmar att få ett lån men det är inte någon garanti.

En annan möjlighet är att få sin lägenhet uppvärderad av en mäklare och då kunna låna med lägenheten som säkerhet.

En sista utväg är att föreningen går in och lånar ut beloppet mot uppvisande av dokument som visar att man gjort allt man kunnat men ändå fått avslag från flera låneinstitut. En avbetalningsplan med en relativt kort återbetalningstid kommer att läggas upp.

Vad händer om den som lånar av föreningen säljer sin lägenhet?

Svar:

Bostadsinnehavaren måste lösa lånet i samband med försäljningen.

Finns det en underhållsfond för finansiering av stambytet och i så fall hur mycket pengar finns där?

Svar:

I enlighet med stadgarna avsätts årligen minst 0,3 % av taxeringsvärdet i yttre reparationsfond. I årsskiftet 2011/2012 uppgick den till 3,3 MSEK vilket går att utläsa i årsredovisningen för räkenskapsår 2011 och på stämman togs beslutet att 0,5 MSEK av 2011 års resultat skulle föras över till reparationsfonden. Det ger oss en lägre avskrivningskostnad. I årsredovisningen kan ni också se att vi inte har några större banktillgodohavanden.

Har kostnader för asbetsanering tagits med i kalkylen?

Svar:

Vi kommer att göra en inventering med avseende på asbest så snart stämman röstat ja till stambytet.

Vid förekomst av asbest saneras den innan övriga rivningsarbeten startar i respektive badrum, kök och i källare. Kostnad för sanering finns med i kostnadskalkylen för stambytet.

VISNINGSRUM**Kommer det att finnas ett visningsrum för att se vilka val man kan göra?**

Svar:

Nej, specifikt visningsrum kommer inte att byggas. Däremot kommer material val att finnas tillgängligt i ett specifikt utrymme för beskådan. Mer info kommer senare.

TOA, DUSCH & DAGLIG HYGIEN

Kommer det att finnas duschar & toaletter på gården som medlemmarna kan använda?

Hur många sådana kommer det att finnas?

Svar:

Ja., 2 duschar + 2 toaletter per 12 lägenheter.

Var kommer det att finnas vattentillgång?

Svar: I trappuppgången på varje våningsplan.

TILLVAL

Vem fakturerar bostadsinnehavaren för tillval?

Svar:

Alla avvikelser från basutbud är en angelägenhet mellan bostadsinnehavaren och entreprenören och kommer att faktureras direkt av entreprenören till bostadsinnehavaren. Villkoret är att tillval inte får förskjuta tidplanen eller medföra någon som helst extra kostnad för föreningen.

SPECIELLA KÖK

Specificera vilka kök som kommer att få merarbete i sig?

Svar:

För varje lägenhet görs enskild bedömning under arbetet.

Vi tittar på det i vid försynen i lägenheten som sker portvis innan byggstart.

Jag har ett nyrenoverat kök, kommer köket att påverkas? Om Ja, kommer föreningen att återställa enligt ursprunget?

Svar:

I kök demonteras och återmonteras köksskåp i omfattning som erfordras för utbyte av installationer. Återställning av tillhandahållet kakel ovan bänkskåp alternativt standardkakel tre rader lika som för vägg i badrum, där detta måste rivas för stambytet. Övrigt ytskikt på vägg eller golv återställs lokalt, där skador uppkommer vid installationsbytet. Entreprenören byter fram till rad 3, resten bekostas av medlemmen.

SPECIELLA BADRUM, UTBYGGNAD OSV.

Hur hanteras sådana badrum som kanske redan har fuktskador efter att rivning påbörjats?

Svar:

Kostnader för avfuktning tas i projektet.

Jag har byggt ut badrummet tidigare alternativt flyttat in i en lägenhet med utbyggt badrum, kommer jag behöva betala extra vid stambytet?

Svar:

Nej

Kan man utöka/bygga ut sitt badrum?

Svar: Ja, detta tas som tillval.

Varför får inte alla typer av kranar användas vid tappvatten?

Svar:

Många kranar släpper igenom kallvatten till varmvattenledningen som orsakar att vi måste spola mycket varmvatten vatten innan vi får varmt vatten ifrån kranen. Detta ökar även bakterie problematiken i varmvattenledningen. Kallvatten har ett högre tryck än varmvattnet. Kranarna från Mora och FM Mattsson har inget genomsläpp av kallvatten till varmvattenledningen.

TIDÅTGÅNG FÖR ARBETET**Hur snabbt efter att vi valt leverantör kan vi förvänta oss att få en plan för när arbetet kommer att utföras i respektive port och vad det kommer att innebära?**

Svar:

ÅF (företaget som föreningen anlitar för att projektleda stambytet) återkommer efter det att avtal tecknats med entreprenör.

Det kommer att vara besvärligt att vistas i lägenheten vid bilningen. Hur lång tid beräknas det ta per lägenhet ?

Svar:

Bilningen tar ca 2 veckor beroende på lägenhet. Bilningen kommer att ske mellan 08:00 tom 16:00 under vardagar.

Vilka tider jobbar entreprenörerna?

Svar:

Mellan 07-18

Hur länge tar totala arbetet per stam?

Svar:

ca: 6-8 veckor

Hur länge tar totala arbetet per port?

Svar:

Mellan 6-9 veckor, tiderna kan bli annorlunda portar med olika antal lägenheter. Bilningsarbeten kommer att höras från andra portar.

ARBETSPROCESSEN

Kommer leverantören att sätta upp någon typ av skydd för att minimera damm spridningen i lägenheten?

Svar:

Ja, det kommer att sättas upp plast vid arbetsområdet. Entreprenören får tillhandahålla plastrullar så att medlemmarna kan plasta in själva för extra skydd.

Kommer leverantören att täcka golven för att skydda dem från skador?

Svar:

Ja, arbetsområdet täcks.

Vem står för skador som entreprenören orsakar?

Svar:

Varje lägenhet besiktas både före och efter arbetet med entreprenör, ÅF samt bostadsinnehavaren. Skador som orsakats av entreprenören kommer att åtgärdas av entreprenören utan extra kostnad för bostadsinnehavaren.

MEDLEMMAR MED EXTRA BEHOV

Kommer föreningen att ombesörja extra toalett till lägenheten under arbetet?

Svar:

Som tillval erbjuds att hyra portabel toalett i lägenheten. Entreprenören ombesörjer tömning av dessa kärl. Bostadsinnehavaren kommer att få bekosta detta. ÅF återkommer med kostnad efter att kontrakt är skrivet med entreprenör.

Varför erbjuder föreningen inte evakueringslägenheter? Jag jobbar natt och sover på dagtid. Hur ska jag sova då när det bilas på dagtid?

Svar:

Ett enkelt uppehållsrum kommer att iordningställas i källarplanet där man kan vistas dagtid. Det finns tyvärr ingen möjlighet att ordna något enskilt rum där man kan sova dagtid.

Föreningen äger inte några lägenheter och att hyra evakueringslägenheter innebär en extra kostnad som kommer att belasta avgiften för samtliga bostadsinnehavare.

Ett arrangemang med evakueringslägenheter till endast vissa personer skulle strida mot principen om likabehandling av alla inom föreningen.

Kommer det att finnas vissa arbetsuppehåll under perioden?

Svar:

Normalt under byggsemestern, 4 veckor samt jul och nyår.

STÄMMAN OCH JURIDIK

Vad är det vi medlemmar skall rösta om ?

Svar:

För samtliga lägenheter som får en förändring i och med stambytet krävs ett samtycke från bostadsrättshavaren till lägenheten ifråga. Detta samtycke erhålls av bostadsrättsföreningen genom att bostadsrättshavaren röstar för beslutet på föreningsstämman.

Juridiskt så överlåter medlemmen underhållsansvaret tillfälligt till föreningen under stambytet för våtrummet golv, väggar, tak, rörsystem för avlopp, tappvatten samt värme.

Hur räknas rösterna i samband med röstning av stambyte 4 Juni?

Svar:

Enkel majoritet (51%) av närvarande röstberättigade.

Vad händer om medlemmarna ej röstar igenom för ett stambyte?

Svar:

Sittande styrelse kommer att avgå. Det blir svårt att ta det ekonomiska ansvaret om vattenskadorna ökar betydligt. Inget försäkringsbolag kommer vilja teckna avtal med oss.

Kostnader för ökat antal vattenskador kommer att resultera i höjda avgifter till i princip ingen nytta eftersom man vid renovering/återställande efter läckage inte byter stammar.

En fastighet där stammarna är en "tickande bomb" förlorar i värde och det påverkar naturligtvis lägenhetsvärdet tillsammans med höjda avgifter kommer det ha en stor betydelse. I förlängningen kommer det att bli svårt för medlemmarna att sälja sina lägenheter då ingen vill flytta in i en förening med dålig ekonomi och dåligt underhåll av fastigheten.

Om stambyte inte genomförs så anser vi att en styrelse inte har förutsättningar för att ta varken ekonomiskt eller annat ansvar i enlighet med vad som är önskvärt.