

KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 22 juni 2010, kl 18.30

Plats: Umeå Folkets Hus, Lokal: PB-salen

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Fastställande av dagordning
- 3 Kallelse till stämman
- 4 Upprop
- 5 Val av presidium till stämman
 - a ordförande
 - b sekreterare
 - c två justerare
 - d två rösträknare
- 6 Beslutspunkter för stämman enligt protokoll ordinarie stämma 2010-05-27
Underlag enligt bilagor
 - a Genomförande av fasadreparationer enligt teknisk beskrivning (bil. 1)
 - b Finansiering av fasadreparationer exklusive målning (bil. 2)
 - c Färgsättning fasad (konsult anlita, underlag till medlemmarna ca en vecka innan extrastämman, målade förslag visas hos Förvaltaren 30 Y)
 - d Målning (underlag enligt bilaga 3)
 - e Tak
- 7 Styrelseframställan om genomförande av fasadreparation i två etapper.
- 8 Övriga frågor
- 9 Protokoll till fastighetsägarna
- 10 Avslutning

Som husägare bör Du:

- 1** Lämna Dina synpunkter till styrelsen inför stämman om Du saknar någon punkt i föreslagen dagordning.
- 2** Delta i stämman för att få veta vad som gäller och vad som skall hända i framtiden inom samfälligheten.

Bilagor:

- 1** Teknisk beskrivning fasadreparation
 - 2** Finansieringsalternativ fasadreparation
 - 3** Kostnad för målning fasader
 - 4** Fullmaktsformulär
-

Fasadbyte entré inkl utbyggnad av takfot

Teknisk beskrivning av fasaderna

Nya stuprör och hängrännor monteras i kulör lika befintligt.

Nya överbeslag i anslutning till entrétaken monteras.

Takfot på långsidorna/entrésidorna byggs på med 400mm.

Taksprång i gavlar utökas till 400mm utstick.

Hängrännor anpassas mot de nya taksprången.

Nya gavelbeslag och fotplåtar, kulörer lika tidigare. Gavelbeslagen ska täcka hela vindskivan.

Fasadstegar i gavlar bytes alternativt anpassas till utökat taksprång.

Tilläggsisolering av yttervägg utförs med 50 mm Västskustskiva.

För montering av luftad spikläkt används distanshylsa, 4st/m², som monteras genom isoleringen.

Ny stående panel monteras utan skarvar och utan midjelist.

Plåtbleck i underkant ytterpanel och ytterdörr i anslutning mot trallgolv vid entréer monteras.

Över- och underbleck till fönster monteras.

Utgångsläge för kalkyler fasadreparation

Samfälligheten har begärt in anbud på fasadbyte med hjälp av konsulten PLG

4 anbud har inkommit till 26 maj, de gäller till 25 juni.

Företag	Pris inkl moms	
NCC	4 747 500	BILLIGAST
X	5 5620 500	
Y	5 868 750	
Z	7 977 500 drygt	

Kalkylunderlag

Anbud från NCC	4 750 000	Varav arbetskostnad 2 400 000 vilket ger ett ROT-avdrag om 1 200 000 ***
5 % (övr kostnader)	250 000	
Färg	250 000	200 000 fram, 50 000 bak
Byggkontroll	100 000	Inkl anbudsarbete (PLG)
Total kostnad	5 350 000	
- ROT	-1 200 000	Motsvarar ca 16700 per hus som avstås till samfälligheten (avdragsutrymme?)
Total kostnad e ROT	4 150 000	

*****Viktigt tillägg**

Den angivna arbetskostnaden och därmed ROT-avdraget är en beräkning av anbudsgivaren. Det är den faktiska arbetskostnaden som ligger till grund för avdrag. Avdraget kan alltså skilja sig något från denna siffra. **Oavsett summa förutsätts dock varje medlem avstå ROT-avdraget till samfälligheten.**

Alternativ 1

Samfälligheten lånar upp kostnaden utan kontantinsats från medlemmarna.
Samfälligheten går in med en kontantinsats på 500 000 kr

Att låna upp

	Totalt	Per Hus (/72)
Kostnad efter ROT	4 150 000	57 639
Samf. insats	-500 000	-6 945
Egen kontantinsats	0	0
S:a	3 650 000	50 695

Lån

3 650 000 på 30 år, ränta 3,5 %

	Totalt/år	Totalt/mån	Per Hus och mån
Amortering	121 667	10 130	141
Ränta	127 750	10 646	148
S:a	249 417	20 776	289

Effekt av ränteförändring

+ 1 % ränta medför en ökning med 43 kr/månad och hus för detta lån

Alternativ 2

Samfälligheten lånar upp kostnaden med en kontantinsats från varje medlemsfastighet om **10 000 kr**. Samfälligheten går in med en kontantinsats på 500 000 kr.

Att låna upp

	Totalt	Per Hus (/72)
Kostnad efter ROT	4 150 000	57 639
Samf. insats	-500 000	-6 945
Egen insats	-720 000	-10 000
72*10 000		(att betala in till samfälligheten)
S:a	2 930 000	40 694

Lån

2 930 000 på 30 år, ränta 3,5 %

	Totalt/år	Totalt/mån	Per Hus och mån
Amortering	97 667	8 139	113
Ränta	102 550	8 546	119
S:a per månad	200 217	16 685	232

Effekt av ränteförändring

+ 1 % ränta medför en ökning med 34 kr/månad och hus för detta lån

Målning

Enligt NCC uppgår separat kostnad för målning till 488 750 inklusive färg. ROT-avdragsmöjlighet för ca 200 000 (uppskattad av oss) och samfälligheten lånar upp hela kostnaden.

	Totalt	Per Hus (/72)
Kostnad	489 000	6 792
ROT avdrag	-100 000	-1 389
Kostnad efter ROT	389 000	5 403

Lån

389 000 på 30 år, ränta 3,5 %

	Totalt/år	Totalt/mån	Per Hus och mån
Amortering	12 967	1 081	15
Ränta	13 615	1 135	16
S:a per månad	26 582	2 216	31

Effekt av ränteförändring

+ 1 % ränta medför en ökning med 4,50 kr/månad och hus för detta lån.

Fullmakt

Undertecknad befullmäktigar härmed
namn

att företräda mig i min egenskap av ägare av av fastigheten
ägarandel

..... inom Samfälligheten Tallbacken i Umeå, vid
adress

Samfällighetens stämma
Datum och år

.....
Ort och datum

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligandet

Egenhändig namnteckning bevittnas:

.....
Namn

.....
Namn

.....
adress

.....
adress

.....

.....

Adressuppgifter fullmaktstagaren

.....
Namn

.....
adress

.....