



## Informationsmöte 2022-03-22 garageprojektet, mötesanteckningar frågor och svar

**Fråga:** Hur blir det med avrinning av smältvatten från bilarna med asfalterade garageplatser?

**Svar:** Garageplatserna anläggs med ett fall ut mot portarna och smältvatten rinner ut ur garagen och vidare ut i dagvattnet.

**Fråga:** Räcker 27 laddplatser? Täcker det föreningens behov?

**Svar:** Befintlig kö till laddplatser täcks med råge av utökningen från 9 till 27 platser. Förberedelser för framtida utökning av antalet laddplatser kommer göras för att säkerställa att det går så lätt som möjligt att i framtiden utöka antalet. Dock så har samfällighetens elförsörjning inte kapacitet för hur många platser som helst och framtida utökningar kan bli kostsamma.

**Fråga:** Varför så få svar från potentiella anbudslämnare?

**Svar:** Av olika orsaker har flera tackat nej: 2 st uppger att de inte har tid att åta sig ytterligare projekt, 1 st anser att projekt är för stort för dem och ytterligare 1 inkom aldrig med något svar trots indikationer om att de var intresserade.

**Fråga:** Varför har inte anbudsfrågan skickats till fler än 6 aktörer?

**Svar:** Förfrågan har skickats till aktörer som är vana att arbeta med liknande projekt. Förfrågan är skriven som en *totalentreprenad* och det kan eventuellt ha minskat antalet aktörer som är beredda att ta sig an projektet (totalentreprenad anses av garagegruppen som de enda rimliga alternativet för vår förening).

**Fråga:** Rekommenderar samfälligheten på Rapsodivägen den entreprenör som uppfört deras nya garage?

**Svar:** Ja, de har bara gott att säga om deras leverantör (*Modulbyggen*).

**Fråga:** Varför är det prioriterat med bredare garageportar när det drar upp kostnaderna?

**Svar:** Bredare portar har efterfrågats av medlemmar. Moderna bilar är bredare än de var när befintliga garage byggdes.

**Fråga:** Var kommer laddstationerna monteras?

**Svar:** På samma sätt som befintliga laddstationer på bakre väggen eller eventuellt på sidoväggen. De 9 platser som har laddstationer idag kommer behålla dessa. De föreslagna 18 nya platserna föreslås att monteras på övre våningen i G53 (2-våningsgaraget) då det bedöms som den billigaste lösningen med avseende att dra fram matningskabel. Övervåningen i G53 är att föredra då dessa garageplatser planeras att bli lite bredare än undervåningen där hänsyn måste tas till befintliga betongpelare.

**Fråga:** Kan vi installera fler än 27 laddplatser?

**Svar:** Ja, några ytterligare kan vi antagligen installera inom befintlig kapacitet. Utökning utöver detta kräver att nya matningskablar grävs in till våra garage och det kan bli mycket kostsamt.

**Fråga:** Kommer de nya portarna vara högre än de befintliga?

**Svar:** De nya portarna kommer bli något högre än befintliga portar, ca ???cm i fri höjd. Takhöjden



Org.nr: 716418-4025

inuti garagen kommer bli ungefär samma som tidigare. Nedervåningen i G53 kommer få asfalt i samma nivå som nuvarande grusbädd.

**Fråga:** När kan nybyggnation av garagen *tidigast* bli färdigt?

**Svar:** Med ett stämmobeslut under våren skulle en byggstart kunna ske under sensommaren/hösten 2022. Beräknad byggtid är ca 6-9 månader. Så tidigast till våren/sommaren 2023 kan nya garage stå färdiga.

**Fråga:** När kan en renovering av garagen *tidigast* bli färdig?

**Svar:** Om stämma under våren 2022 röstar nej till nybyggnation måste garagegruppen börja om på nytt och ta fram planer för renovering. Rimligen kan sedan beslut tas först av årsstämman 2023. Hur lång tid själva renoveringen sedan tar är svårt att säga.

**Fråga:** Kan det bli aktuellt att ta delar av samfälld mark i anspråk för tillfälliga parkeringar under byggtiden?

**Svar:** Ja, det kan bli aktuellt att ta delar av samfälld mark i anspråk. Parkering inom området kommer dock inte att släppas helt fri – endast markerade platser får användas. Framkomlighet för räddningstjänst, ambulans och boende måste hela tiden säkerställas.

**Fråga:** Kan föreningen få tillgång till exklusiv tillgång till Österledens parkeringsplatser under byggtiden?

**Svar:** Huddinge kommun har svarat nej på den frågan. Eventuellt kan vi få en delmängd av platserna till föreningens förfogande under byggtiden.

**Fråga:** Kan parkering utmed Romansvägen bli aktuellt under byggtiden.

**Svar:** Ja, Huddinge kommun har gett ett preliminärt godkännande.

**Fråga:** Har Rapsodivägen byggt isolerade och uppvärmda garage?

**Svar:** Nej, deras garage är oisolerade och ej uppvärmda. Deras anläggningsbeslut är snarligt Romansens.

**Fråga:** Behöver el-manövrerad garageport låsas up med nyckel?

**Svar:** Nej, inte så länge porten fungerar normalt. Låsning och upplåsning sker automatiskt. Uppstår fel i portens maskineri behöver dock nyckel användas för att låsa upp porten och porten öppnas sedan för hand.

**Fråga:** Varför skulle vi vilja bygga nya isolerade garage?

**Svar:** En del medlemmar har uttryckt önskemål om uppvärmda garage. Garagegruppen och styrelsen är här mån om att vara så transparenta som möjligt och har därför utformat förfrågan på så sätt att det ska gå att jämföra kostnaderna för isolerat och oisolerat. Vårt befintliga anläggningsbeslut säger att garagen ska ha radiatorer och därmed underförstått uppvärmda i någon mån, men anläggningsbeslutet går att ändra.

**Fråga:** Kan det vara ett alternativ att bygga öppna car-ports istället för garage?

**Svar:** Det alternativet betyder en mycket större förändring av samfällighetens anläggning och är inte



Org.nr: 716418-4025

utrett. Det är mycket osäkert om en så stor ändring av anläggningsförrättningen kan göras. Det är också osäkert hur kommunen ställer sig till en bygglovsansökan som innebär så stor förändring.

**Fråga:** Kommer nybyggda garage fortfarande ha handtagslås och hänglås?

**Svar:** Nej, moderna portar är robustare och behöver bara ett lås (inget extra hänglås).

**Fråga:** Hur mycket kommer månadsavgiften behöva höjas om vi bygger nya garage?

**Svar:** Ca 400-500 kr/månad behöver avgiften höjas om oisolerade garage byggs. Detta baseras på dagens ränteläge och en ekonomisk livslängd om 30 år för nybyggda garage.

**Fråga:** Hur ser den tänkta avbetalningsplanen för banklån för att finansiera nya garage ut?

**Svar:** 30 års avbetalningsplan, baserat på en ekonomisk livslängd om 30 år för nybyggda garage.

**Fråga:** Vilken ränta på banklånen för finansieringen räknar ni med?

**Svar:** Indikation från tillfrågade banker är ca 2.4% – 3%, men vi har inte fått några exakta siffror än.

**Fråga:** Blir laddstationerna självfinansierade?

**Svar:** Ja, de som nyttjar laddstationer kommer att betala hela kostnaden, både med avseende på installationskostnad och kostnad för förbrukad energi. Detta är samma modell som för befintliga laddstationer. Den beräknade tekniska livslängden på laddstation idag är 10 år.

**Fråga:** Vad får vi för pengarna om vi beslutar att bygga nya garage?

**Svar:** Nya garage med en *ekonomisk* livslängd beräknad till 30 år. Den *faktiska* livslängden är antagligen 40 år eller längre om garagen underhålls korrekt. Nya garage kommer byggas med en bättre grundkonstruktion och enligt modern byggstandard. Bredare portar passar moderna bilar bättre. Icke uppvärmda garage kommer spara en del energi och blir därmed billigare i längden. Det går att spekulera i att respektive fastighets värde blir högre med nybyggda garage, men det måste givetvis vägas mot den högre månadsavgiften.

**Fråga:** Har solceller på garagetaken övervägts?

**Svar:** Nej. Det är osäkert om en solcellsanläggning är ekonomiskt försvarbar.

**Fråga:** Hur ser vår försäkringstäckning ut idag med ca 40 år gamla garage?

**Svar:** Enligt vårt försäkringsbolag har vi 25% försäkringstäckning. Det är osäkert hur försäkringsbolag ser på renoverade garage där grundkonstruktionen är ca 40 år gammal.

**Fråga:** Kommer oisolerade garage att värmas upp? Påverkas värmen i våra fastigheter?

**Svar:** Nej, oisolerade garage kommer inte värmas upp då det vore ett stort slöseri med energi och pengar. Eventuell uppvärmning av våra garage berör inte uppvärmningen av våra fastigheter då det är helt olika system.

**Fråga:** Är våra befintliga 9 laddstationer installerade utan egentligt stöd i anläggningsbeslutet?

**Svar:** Ja, så är det. Laddstationerna är dock kostnadsneutrala för föreningen och nyttjarna betalar alla kostnader relaterade till laddstationerna. Installation av laddstationerna har stöd i ett stämmobeslut.



Org.nr: 716418-4025

**Fråga:** Hur stor majoritet hos föreningens medlemmar behövs för att ändra anläggningsbeslutet med avseende på att bygga oisolerade garage och att installera laddstationer?

**Svar:** Det är tyvärr svårt att säga. Lantmäteriet kommer antagligen inhämta åsikter från samtliga fastigheter, men beslutet ligger sedan helt i Lantmäteriets händer. Beträffande installation av laddstationer finns starka indikationer om att det inte behövs absolut majoritet så länge som kostnaderna för laddstationerna bärs av de som nyttjar dem.

**Fråga:** Är kostnad för rivningsbeslut beaktad?

**Svar:** Ja. Rivningsbeslut kommer ingå i bygglovsansökan.

**Fråga:** Hur lång tid tar en bygglovsansökan? Kan vi få förhandsbesked om hur lång tid det tar?

**Svar:** En bygglovsansökan ska behandlas inom 10 veckor då "alla nödvändiga handlingar har inkommit". Inga förhandsbesked om hur lång tid det tar går att få.

**Fråga:** Kan vi börja bygga nya oisolerade garage innan vi har nytt anläggningsbeslut som säger att garagen ska vara utan element?

**Svar:** Svår fråga att svara på. Det går att starta garagebygge parallellt med att ansöka om nytt anläggningsbeslut. Skulle det sedan visa sig att Lantmäteriet avslår ansökan kan garagen tilläggsisoleras och förses med element för att uppfylla det gamla anläggningsbeslutet. Detta medför i så fall vissa extra kostnader.

**Fråga:** Om samfälligheten/stämman beslutar om oisolerade garage, varför skulle Lantmäteriet säga nej?

**Svar:** Lantmäteriet kan inte gå på stämmans beslut, utan gör sin egen utredning. Lantmäteriet kommer antagligen försöka inhämta samtliga fastigheters åsikter och sedan göra sin bedömning av nyttan för föreningens medlemmar och samfälligheten i stort och sedan ta beslut.

**Fråga:** Hur kommer beslutet formuleras på en stämma?

**Svar:** Beslutet kommer formuleras så att stämman får besluta ja eller nej till nybygge av garage med föreslagen finansiering. Eventuellt kan sidofrågor beslutas i separat beslut, t.ex. om motoriserade garageportar ska installeras eller inte. Enkel majoritet krävs för stämmobeslut.

**Fråga:** Vad händer om våra befintliga garage till slut blir så dåliga att de utgör en fara för medlemmar och parkerade bilar?

**Svar:** Då kommer styrelsen tvingas stänga garagen och de måste då spärras av och får inte nyttjas innan bristerna åtgärdats.

**Fråga:** Vad händer om stämman säger nej till att bygga nya garage?

**Svar:** Styrelsen/garagegruppen måste då skyndsamt ta fram en plan för renovering av befintliga garage. Renoveringen kommer att bli kostsam, men exakt pris är omöjligt att uppskatta (se presentation).

**Fråga:** Om stämman röstar nej till nybygge, hur lång tid tar det innan renovering av befintliga garage kan börja?



Org.nr: 716418-4025

**Svar:** Renovering kan antagligen tidigast påbörjas efter att årsstämma 2023 beslutat om att budgetera pengar till renovering.

**Fråga:** Upplever ni [styrelsen, garagegruppen] att det finns många motståndare till nybygge?

**Svar:** En mindre andel medlemmar har uttryckt åsikter om att det är olämpligt att bygga nya garage och ser hellre renovering av befintliga garage. Röstsiffrorna vid årsstämma 2021 var ca 10:1 till förmån för att gå vidare i garagefrågan vilket indikerar att många av medlemmarna gärna ser nybygge. Alla medlemmars åsikter är värda att lyssna på och i slutändan är det stämman som får ta beslutet.

**Fråga:** Är det fel att fråga alla 166 fastigheter efter deras åsikt i frågan?

**Svar:** Det går såklart att genomföra en sådan undersökning, men resultatet är inte beslutsmässigt. Beslutet tas på en stämma där medlemmarna lägger sina röster (genom att närvara eller via ombud). Styrelsen ser ingen stor poäng i att göra en sådan undersökning.

**Fråga:** Kan vi fråga alla medlemmar om de önskar laddpunkter? Eller installera laddpunkter på samtliga 166 garageplatser?

**Svar:** Inkommande servis räcker idag inte till 166st laddstationer. Att öka inkommande servis så att det räcker till 166 laddpunkter blir väldigt dyrt. Styrelsen och garagegruppen anser att ett mindre antal laddpunkter samt förberedelser för att utöka antalet i framtiden är den bästa strategin framåt. De föreslagna 9+18 laddpunkterna täcker med råge dagens nyttjare och den kö vi för närvarande har.

**Fråga:** Kommer valet av motorstyrda portar att tas separat vid en stämma?

**Svar:** Beslutet om att installera motorstyrda portar påverkar inte ett eventuellt garagebygge i speciellt stor omfattning och tas rimligtvis i ett separat beslut om beslutande stämma säger ja till att bygga nya garage.

**Fråga:** Hur blir det med de befintliga 9 laddpunkterna vid rivning/nybyggnation?

**Svar:** Temporära platser kommer ordnas. Hel-elektriska bilar kommer att prioriteras om det inte går att ordna 9 st temporära platser.

**Fråga:** Kommer det bli en extra stämma eller tas beslutet på ordinarie årsstämma?

**Svar:** Styrelsen har inte bestämt detta än. Att utlysa en extra stämma för beslut i garagefrågan kan snabba upp processen lite och möjliggöra tidigare byggstart. Samtidigt tar det tid att förbereda inför beslutet och det är inte säkert att tiden räcker till en extra stämma innan årsstämman 2022.

**Fråga:** Hur länge gäller anbudet?

**Svar:** Till 7 maj 2022 med möjlighet att förlänga åtminstone 1 månad.

**Fråga:** Hur ser den föreslagna betalningsplanen ut?

**Svar:** Betalningsplanen säger betalning efter utförd prestation och kommer ske i etapper under projektet.