

# Vägledande röstning

## **gällande renovering/förnyelse av gemensamhetsanläggning 3 (GA3)**

Styrelsen har under en tid arbetat med att få fram olika alternativ för att renovera/förnya våra gemensamma garage i gemensamhetsanläggning 3 (GA3). Garagen är nu närmare 50 år gamla och har ett par allvarliga brister som måste åtgärdas.

- Den befintliga portkonstruktionen måste bytas ut eftersom dess fjädrar kan orsaka allvarlig personskada.
- Elen i garagen behöver bytas ut med hänsyn till person- och brandsäkerhet.

Bristerna är av den karaktären att de inte går att åtgärda med mindre reparationer och något av bifogade alternativ måste därför genomföras.

Arbetet med garagen kommer vara omfattande oavsett vilket alternativ medlemmarna röstar fram och det kommer därför krävas mycket planering för att genomförandet skall gå så smidigt som möjligt. Detta är något som vi kommer arbeta vidare med efter röstningen.

### **Förberedande arbete som genomförts under 2020:**

Styrelsen har låtit genomföra en besiktning av våra garagelängor under 2020, se bifogat besiktningsprotokoll. Styrelsen har också varit i kontakt med Brandskyddsföreningen och Elsäkerhetsverket, vilka båda har rekommenderat att man byter ut befintlig el liknande vår vid den här typen av större arbeten, med hänsyn till person- och brandsäkerhet.

För uppvärmda garage finns dessutom sedan maj 2020 nya regler om krav på bland annat ledningsinfrastruktur för elbilsladdning och regeringen har gett Boverket i uppdrag att utreda konsekvenserna av att införa krav på ledningsinfrastruktur för elbilsladdning för samtliga parkeringsplatser, även uppvärmda garage.

Styrelsen har tagit in offerter för kunna utarbeta tre olika alternativ som medlemmarna kan ta ställning till. Offerterna som ligger till grund för alternativen finns publicerade i sin helhet på vår hemsida [www.spoven.se/ga3](http://www.spoven.se/ga3)

Samtliga förslag medför en förnyelse i vårt område som vi bedömer är alla boende till gagn, inte bara de medlemmar som har garage i länga. Både genom att vårt område förskönas rent estetiskt och genom att parkering i garagen underlättas.

Det finns idag ca 2 275 000kr i underhålls och förnyelsefonden för GA3 och styrelsen har kontaktat olika banker för att utreda samfällighetens möjligheter till att ta lån samt för att kunna göra en kalkyl över vilka kostnader ett lån skulle kunna medföra.

Styrelsen har också varit i kontakt med stadsbyggnadskontoret för att få information om hur de brukar ställa sig i liknande ärenden för gällande större arbeten och ändringar av befintliga garagelängor och fått information om att ändringar enligt alla tre förslag brukar godkännas. Beslut kan dock aldrig tas utan att samfälligheten lämnar in en ansökan, i det fall en sådan krävs.

**Röstningsförfarande:**

På sista sidan i detta utskick finns ett röstkort som vi hoppas att så många medlemmar i GA3 som möjligt lämnar in. Styrelsens ambition var att genomföra en extrastämma under hösten, men på grund av Corona gick inte detta. För att arbetet inte skall fördröjas ytterligare görs nu detta utskick till samtliga medlemmar i GA3 så att de kan rösta om hur styrelsen bör gå vidare i sitt arbete. Efter röstningen påbörjar styrelsen arbetet med att ta in kompletterande offerter och om medlemmarna röstar fram alternativ 2 eller 3 så kommer låneansökan förberedas, samt ansökan om byggnadslov.

**Styrelsen kommer endast att arbeta vidare med det förslag medlemmarna har röstat fram.**

När det förberedande arbetet är klart så är nästa steg en stämma där GA3:s medlemmar röstar. Stämman kommer då ta det slutgiltiga beslutet kring genomförande. Frågor som kräver röstning av Spovens samtliga medlemmar kommer även de att behandlas på stämman.

Röstsedeln lämnas i brevlådan hos någon av följande personer:

Mathias Petersson, Stamkullevägen 251

Christian Gebel, Sandhemsvägen 170

Maria Sjögren, Stamkullevägen 323

Det går också bra att lämna in röstsedeln i anslutning till Gemensamhetslokalen bakom Träffen den 6 januari mellan klockan 10-14. Styrelsen kommer då att finnas tillgängliga för frågor. Det går också bra att skicka in frågor via e-post till [GA3@spoven.se](mailto:GA3@spoven.se)  
Om många frågor inkommer så kommer styrelsen publicera frågor med svar på hemsidan: [www.spoven.se/fragor](http://www.spoven.se/fragor)

**Sista tidpunkt för inlämning av röst är 6 januari kl. 14, därefter är röstningen stängd.**

På hemsidan spoven.se kommer resultatet att delges, samt deltagande fastigheter. Det kommer inte redovisas vilket alternativ respektive fastighet har röstat på, men samtliga röster kommer sparas av styrelsen om någon vill kontrollera röstningen i efterhand.

## Alternativ 1 - nya portar och el-nät i befintliga garage

Alternativ 1 är att installera nya portar i befintliga garage samt restaurera elnät och tillhörande skåp till dagens standard. Ingen asfaltering eller restaurering av övriga delar som av tak eller stommar ingår i detta förslag.

I samband med besiktningen av garagelängorna rekommenderades samfälligheten att inte genomföra detta alternativ då garagens generella skick är dåligt. Det finns dessutom en betydande risk att investeringen blir förverkad när samfälligheten inom ett snarare tidsintervall tvingas göra en större restaurering alternativt riva garagen.

### Kostnadsuppskattning (inklusive moms):

Byte till el-portar av typen takskjutport: 108 garage á 13 900kr	=	1 501 200kr
Restaurering av el till modern standard: 108 garage á 9 965kr	=	1 074 600kr
<b>Totalt:</b>	=	<b>2 575 800kr</b>

### Finansiering:

Detta alternativ kan till större delen genomföras med hjälp av befintliga medel i underhålls- och förnyelsefond. Eftersom alternativet innebär att befintliga konstruktioner sparas så kommer en högre avsättning till underhålls- och förnyelsefond behöva avsättas för att kunna spara upp medel till en större restaurering inom 15 år. Detta alternativ kräver även högre medel för att bekosta löpande reparationer då övrig konstruktion inte åtgärdas och med tiden blir ännu äldre.

**Styrelsen räknar med att behöva höja avgiften för GA3 från 2021 års avgift om 225kr/månad till 314kr/månad (det vill säga en höjning med 89kr/månad) om detta alternativ genomförs.**

Denna höjning beräknas medföra att det efter 15 år finns sparade medel som uppgår till omkring 5 000 000kr för att då kunna delfinansiera alternativ 3.



OBS! Bilden är ett montage för att illustrera tänkt port-typ i befintlig garagestomme

## Alternativ 2 – renovering av befintliga garage

Alternativ 2 är att renovera befintliga garage men behålla befintliga stommar. Dvs lägga nytt tak, nya väggar, installera nya el-portar, lägga ny asfalt i garagen, samt restaurera elnät och tillhörande skåp till dagens standard. Detta alternativ medför ingen breddning av garagen eftersom befintliga stommar sparas. Alternativet innebär inte heller någon ändring av taklutningen så befintlig riskkonstruktion avseende takavvattningen kvarstår.

### Kostnadsuppskattning (inklusive moms):

Totalrenovering av garagelängor	13 längor, 108 garage	=	6 650 000kr
Asfaltering i befintliga garage	108 garage x 14m <sup>2</sup> x 400kr	=	604 800kr
<b>Totalt:</b>			<b>7 254 800kr</b>

### Finansiering:

Detta alternativ kräver till större delen en finansiering med hjälp av lån. I de kontakter vi har haft så har vi fått uppgift om att räntekostnaden bör understiga 2% och trots att riksbankens prognos är att nuvarande ränteläge kommer hålla i sig under väldigt lång tid så har vi gjort vår kostnadsberäkning på 3% för att skapa marginal. Vi har räknat på en amorteringstid på 20 år eftersom detta förslag innebär att befintliga stommar behålls, vilket över tid kräver en tidigare större restaurering samt mer underhåll i jämförelse med alternativ 3. Eftersom alternativet innebär att konstruktionen blir klädd av trä behöver denna målas ungefär var 12:e år.

**Styrelsen räknar med att behöva höja avgiften för GA3 från 2021 års avgift om 225kr/månad till 314kr/månad (det vill säga en höjning med 89kr/månad) om detta alternativ genomförs.**

Denna höjning beräknas medföra att det efter 30 år finns sparade medel som uppgår till omkring 5 000 000kr för att då kunna delfinansiera alternativ 3.

## Alternativ 3 – riva befintliga garage och bygga nytt

Alternativ 3 är att riva befintliga garage och bygga nya från grunden enligt dagens standard, inklusive ny el och el-portar. Detta alternativ medför dessutom en viss breddning av garagen så att de blir mer anpassade till dagens bilar. Takens lutning ändras så att dagens befintliga problem med vattenavrinning inte uppstår. Vid detta alternativ beräknas garagens nya livslängd bli minst 40 år.

### Kostnadsuppskattning (inklusive moms):

Rivning, asfaltering och nybyggnation	13 längor, 108 garage	=	9 650 000kr
<b>Totalt:</b>			<b>9 650 000kr</b>

### Finansiering:

Detta alternativ kräver till större delen en finansiering med hjälp av lån. I de kontakter vi har haft så har vi fått uppgift om att räntekostnaden bör understiga 2% och trots att riksbankens prognos är att nuvarande ränteläge kommer hålla i sig under väldigt lång tid, så har vi gjort vår kostnadsberäkning på 3% för att skapa marginal. Vi har räknat på en amorteringstid på 30 år eftersom detta förslag till skillnad från övriga förslag innebär helt nya garage.

Styrelsen bedömer underhållskostnaderna för detta alternativ som relativt låga de första 20 åren. Eftersom alternativet innebär att konstruktionen blir klädd av trä behöver dock denna målas ungefär var 12:e år. Styrelsens förslag medför att det under de första 20 åren avsätts minimalt till förnyelsefond och att detta därefter utökas till att kunna möjliggöra en ny förnyelse av garagen någon gång efter år 2061.

**Styrelsen räknar med att behöva höja avgiften för GA3 från 2021 års avgift om 225kr/månad till 354kr/månad (det vill säga en höjning med 129kr/månad) om detta alternativ genomförs.**

Denna höjning beräknas medföra att det efter 40 år finns sparade medel som uppgår till omkring 6 700 000kr.



## Garagelängor

Besiktningdatum: 2020-08-27 Beställare: Samfällighetsföreningen Spoven

Besiktningadress: Stamkullevägen 333, 461 42 Trollhättan

Fastighetsbeteckning: Samfällighetsföreningen Spoven

---

Närvarande: Maria Sjögren, samfällighetsföreningen Spoven



## Garagelängor

### Generellt

Det är mycket småbucklor i portarna.

Garageportarna har bristfälliga lås.

Alla plåtfasader ligger under mark, det ökar risken för rostskador.

Elen är från 1970-talet och har förbrukat sin tekniska livslängd.

Garagen är i dåligt skick, den tekniska livslängden är passerad.

Det är bättre att riva garagen och bygga nytt, det blir värdehöjande för hela området.

### Garage 369

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med.

Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage.

Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.

### Garage 367

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med.

Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage.

Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.

Asfalten är lagad i hjulspåren.

### Garage Ljungvägen 34

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med.

Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage.

En port är påbackad.

### **Garage 279**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.

### **Garage 277**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.

### **Garage 219**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.

### **Garage 221**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **Garage 171**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **Garage 169**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **Garage 118**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **Garage 116**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med. Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage. Marken är väldigt gropig, det är asfalterat. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **Garage 158**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med.  
Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage.  
Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.  
Det är mycket bucklor på fasaden.  
All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **Garage 160**

Fjädrarna på garageportarna är en riskkonstruktion som det hänt svåra olyckor med.  
Taket har innerrännal, ökar risken för inläckage.  
Marken är väldigt gropig, det är asfalterat.  
All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys.

### **RISKANALYS**

**VÄXTLIGHET EFTER FASADEN:** Av erfarenhet vet vi att det kan uppstå problem med dagvattenledningar samt dräneringssystemet när det förekommer växter intill byggnaden. Man kan även få en hög fuktstatus i fasadens konstruktion då växter hindrar solen från att värma fasaden så att en uttorkning kan ske, detta kan i en förlängning ge upphov till skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Vänersborg 2020-08-27

Leif Söderström  
L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB