

Det har inkommit ett stort antal frågor kring garagen och flera frågor berör samma område så styrelsen har slagit ihop vissa frågor. Men vi i styrelsen tror att alla kommer hitta svar på sina frågor.

Fråga 1. Det är vanligt att kommunala beslut rörande dessa typer av frågor överklagas till domstol, en process som ofta kan ta några år. Vad sker då med våra garage under tiden om detta sker? Ett sådant bekymmer undviker man ju om man renoverar/bygger i egen regi och sedan säljer fastigheten (med god vinst förhoppningsvis) om man vill det.

Styrelsen: När det gäller detaljplaneprocessen så kan det mycket väl ta lång tid, men vi kommer att kräva att garagen rivs och byggs upp omgående. Den detaljplan som ligger nu kräver ingen detaljplaneändring för rivning samt uppbyggnad av garage. Dock behövs för påbyggnation av bostäder en detaljplaneförändring, vilket exploatören kommer driva.

Om Föreningen ska renovera behöver varje fastighetsägare gå in med en insats för att vi ska kunna ta ett lån. Föreningen har heller inte kompetens eller tid att driva bygget i egen regi, och projektledning kommer behöva upphandlas och köpas.

Fråga 2. Vilka olika former av bilplatser finns idag på Renlavsgången?

Styrelsen:

- 1) Garageplats i A- eller B-garaget
- 2) Garageplats med egen garageport (ursprungligen sådan plats som beskrivs i 3)
- 3) Parkeringsplats med tak (olåst)
- 4) Besöksparkering (utan tak)

Fråga 3. Hur fördelas de 219 fastighetsägarnas platser numerärt på de olika platstyperna (se fråga ovan)? Hur många har plats i A- och B-garaget, hur många har garageplats med egen port, och hur många har parkeringsplats med tak?

Styrelsen: Hur det tidigare har fördelats har vi tyvärr ingen information om. Vi vet bara att det finns en parkeringsplats till vardera fastighet. Vi i styrelsen anser att dessa tre olika typer av parkering finns på Renlavsgångens parkeringsytor.

A- parkering i gemensamt kallgarage = 83 st

A- parkering bakom egen garageport = 32 st

A- parkering utomhus med tak = 8 st

B- parkering i gemensamt kallgarage = 47 st

B- parkering bakom egen garageport = 25 st

B- parkering utomhus med tak = 24 st

Fråga 4. Hur kommer antalet parkeringsplatser förändras i de olika alternativen? Vad innebär kommunens nya riktvärde om 0,8 parkeringsplatser per bostad?

Styrelsen: I alternativ 1 (rivning av A-garaget) försvinner dessa 92 garageplatser, och kan möjligen ersättas med några ytparkeringsplatser. Konsekvensen blir med säkerhet att antalet platser kommer bli färre än nuvarande.

I alternativ 2 (renovering) kommer antalet platser inte att förändras.

I alternativ 3 (rivning & uppförande av nytt garage) finns möjlighet att välja annan konstruktion och sannolikt kan alla fastighetsägare erhålla likvärdiga garageplatser. Alternativ 4 (försäljning av mark) skiljer sig egentligen inte från 3, och alltså finns möjlighet att välja annan konstruktion och sannolikt kan alla fastighetsägare erhålla likvärdiga garageplatser.

När det gäller parkeringstal på 0,8, rör detta detaljplaner och bygglov för nybyggda bostäder. Det borde inte påverka nydesign av våra garage, men detta beslut ligger helt utanför styrelsens bestämmande.

Fråga 5. Vad händer med B-garaget i alternativ 1?

Styrelsen: B-garaget är inte lika illa däran som A-garaget, och därför inte lika tidskritiskt. Att låta det stå kvar, skjuter problemet på framtiden några år, men hanterar det inte. Alternativ 1 är ett "minsta-alternativ" för att hantera den ganska omedelbara risk som föreligger med A-garaget.

Fråga 6. Vad är det för mandat som styrelsen vill ha den 12 maj? Vi anser alternativ 4 vara det enda kloka alternativet, vad tycker styrelsen?

Styrelsen: Vi behöver medlemmarnas vägval rörande vilket av de fyra alternativen som vi ska arbeta vidare med. Det är alltså upp till stämman att avgöra.

Styrelsen ser dock inte hur vi ska kunna finansiera alternativ 1, 2, eller 3, eftersom vi har svårt att få lån för kostnaderna, eftersom alla fastighetsägare då behöver lägga in en kontantinsats på 15 % (ca 7 500 för alternativ 1 och ca 75 000 för alternativ 2 & 3) för att föreningen ska kunna ta ett lån. Vi har redan i dagsläget svårt att driva in årsavgifterna från alla medlemmar. Därför kommer styrelsens förslag till beslut vara att sälja del av den gemensamt ägda marken. Alla i styrelsen är boende på Renlavsgången, och kommer lägga sin röst på det alternativ som de anser bäst.

Fråga 7. Om vi skulle välja alternativ 4 (försäljning av mark), när kan försäljning av marken ske. Och när kan en eventuell utdelning av pengar ske?

Styrelsen: Vi vet inte i nuläget hur lång tid det kan komma att ta. Om stämman väljer detta alternativ, kommer vi fråga fler exploatörer för att konkurrensätta det förslag som SPG har erbjudit.

Fråga 8. Varifrån kommer kostnadsbedömningarna av alternativ 1, 2 & 3?

Styrelsen: Bedömningen är gjord av SBS (Specialbetong Sverige), på uppdrag av styrelsen.

Fråga 9. För alternativ 2 (renovering av bägge garage) anges estimerade kostnader om 60 och 67 miljoner. Därtill anges fem tillkommande kostnader, där två är estimerade men inte de övriga tre. Varför är det så?

Styrelsen: Vi har inte kunnat finna bra svar på vissa av dessa kostnader. Kostnaden för upprättande av nya platser och elservis baserade sig på ett erfarenhetsvärde som SBS angett.

Fråga 10. Skall banken godkänna budget? Varför?

Styrelsen: För att kunna få lån för kostnaderna. Dessa krav är inget vi kan påverka.

Fråga 11. Är det inte bättre att kolla med proffsen t.ex. Skanska, Peab, NCC som kan först göra undersökning av befintliga garage. De har jobbat i årtal med gamla betongkonstruktioner och kan ta fram en verklig kostnad. De faktiska kostnaderna för renoveringen kommer bli kända.

Styrelsen: Vi anser att vi har tillräckligt med underlag för att inse att garagen är i dåligt skick och kräver åtgärder. Vi hänvisar till de rapporter som tidigare utförts, 1994, 2007, 2014 samt 2021, vilka ligger uppe på hemsidan. Styrelsen har inte haft

möjlighet att ta in fler offerter i detta skede förrän vi vet vilket vägval stämman har beslutat.

Fråga 12. Hur kommer det sig att B-garaget är dyrare att riva och bygga nytt, trots att det har färre platser?

Styrelsen: Garagen har olika förutsättningar, såsom konstruktion, geoteknik.

Priset är framtaget genom ett kvadratmeterpris för garagen.

Fråga 13. Till det kommer 5 olika extra kostnader bland annat elservis för 2,5 miljoner? El brukar ingå ju i nybyggnad.

Styrelsen: Vi i styrelsen hade bett om en uppdelning för att visa de olika kostnaderna.

Fråga 14. Alternativ 4, som handlar om försäljning av mark, är i för sig intressant men har vi rätt att upplåta mark? Äger inte Anläggningssamfälligheten Krusboda (ASK) marken?

Styrelsen: Det är vi som fastighetsägare som gemensamt äger den samfälliga marken Alby S:5, som är den fastighet som omsluter alla fastigheter på Renlavsgången. Ett av styrelsens förslag till stämman är att verka för att föreningen även ska utöva ägar rättigheterna över denna mark. Detta kommer kräva en lantmäteriförrättning, men bedöms vara en formalitet, eftersom det räcker med att en fastighetsägare kräver det. De tre anläggningssamfälligheterna som berör oss: Renlavsgången (ga:2), ASK (ga:3) samt centralantennerna (ga:11) äger ingen mark, utan är inrättade för att hantera gemensamma angelägenheter.

Fråga 15. Får man endast parkera i 24 tim på B-parkeringen, nu när skylten med 7-dygns skylten är borttagen?

Styrelsen: Styrelsen har tagit ner skylten, och inte heller noterat att den är borttagen. besöksparkeringarna får nyttjas för 7 dygns parkering.

Fråga 16. Det är ofta fullt på besöksparkeringen vid B-garaget. Får man parkera på C-parkeringen?

Styrelsen: C-parkeringen tillhör Lummergeången. Vi kan inte svara på detta utan ber dig vända dig till Lummergeångens Styrelse.

Fråga 17. Vart är de 1000 kr i månaden som vi har betalt i garage avgift?

Styrelsen: Samfällighetsavgiften från Renlavsgången som betalas två gånger per år går till underhåll av samfällig mark. 300 kr/år per hushåll har gått till underhåll av garage enligt budgeten och 35 000 kr har satts in per år i en garagefond av pengarna från årsavgiften enligt gamla stadgan. idag har vi 1 042 219 kr på denna fond.

Fråga 18. Information har kommit om alternativ nr 4. Men var är informationen om dom andra alternativen? Att bara leverera reklam för ett företag och kalla det information känns lite menlöst. Återkoppla gärna om när resten av infon kommer.

Gärna i god tid innan den 12:e maj då jag förstått att omröstning ska hållas.

Styrelsen: Se svar på fråga 6

Fråga 19. Hur och när skall beslut tas i garagefrågan?

Styrelsen: På Föreningsstämman den 12 maj, genom röstning från medlemmarna.

Fråga 20. Våldigt lite information om de 3 förslagen som inte SPG är inblandade i!?

Styrelsen: Se svar på fråga 6

Fråga 21. Hur har man bedömt kostnaden/underlag i de förslag som innebär renovering eller nybyggnad i egen regi?

Styrelsen: Se svar på fråga 8 & 9

Fråga 22. Är verkligen kostnaden mer eller mindre detsamma om man bygger helt nytt alternativt renoverar?

Styrelsen: Se svar på fråga 8

Fråga 23. Alternativ 4 med SPG är det bara aktuellt om de får köpa marken, inte bara där garagen står utan också mark för bostadsexploatering?

Styrelsen: Enligt informationen från SPG så behöver de minst exploaterade 15 000 BTA för att kalkylen ska gå ihop. Detta betyder att det kan bli färre bostadshus än vad som visades på ritning på informationskvällen.