

Dagordningspunkt: 14b

Utgifts- och inkomststat – GA7 "Garagesamfälligheten"

Enligt §15 i stadgarna ska styrelsen lämna förslag om utgifts- och inkomststat till stämman för beslut. Denna ligger sedan till grund för debiteringslängden som stämman också ska fatta beslut om.

GA7:s ansvarsområden

Samfällighetsföreningen sköter de tre samfälligheter/gemensamhetsanläggningar som finns inom Krogäppan. En av dessa är gemensamhetsanläggningen (GA) GA7. Medlemmar i denna s k "garagesamfälligheten" är de 92 fastigheter som har garage i länga. GA7 ansvarar enligt lantmäteriets anläggningsbeslut för garagebyggnaderna och belysning. Budgeten ska täcka kostnader för drift och underhåll av det som GA7 ansvarar för. Budgeten ska också täcka avsättning till den underhållsfond som föreningen enligt lag är skyldig att ha. Enligt stadgarna ska minst 100.000:- per år sättas av till fonden.

Oförändrad utdebitering på 5 237:-

Budgeten innebär en oförändrad utdebitering på 5 237:- per fastighet med garage i länga. Utdebiteringen täcker nödvändiga driftkostnader och oförändrad avsättning till underhållsfonden på 355.000:-. Avsättningen krävs för att klara finansiering av det planerade garageunderhållet.

Gemensamma kostnader

Enligt stadgarna ska gemensamma kostnader (vilka de är har beslutats av tidigare stämma) fördelas mellan föreningens tre anläggningar/samfälligheter; GA6/"Stora" (80%), GA7/garagen (15%) och GA8/kabel-tv (5%). Budgetförslaget har tagit hänsyn till det beslutet.

Garageunderhållet genomförs när tillräckligt med medel finns i underhållsfonden.

Frågan om garageunderhållet har diskuterats vid flera tillfällen. Enligt underhållsplanen är det dags att åtgärda garagetaken som har nära 40 år på nacken. En besiktning av taken har gjorts av Wcon Tak- och fasadkonsult AB. De har slagit ner på brister så som röta i takfot, skador på läkt och papp under pannorna, avsaknad av fotplåt vid stuprören, brister i avrinningen med för få stuprör, skadade takplåtar och vindskivor. Den allvarligaste bristen rör dock att den bärande takkonstruktionen, med för stort avstånd mellan takstolarna, inte klarat belastningen. Det har fått till följd att det finns svackor på vissa takytor. Rekommendationen är att takkonstruktionen behöver förstärkas för att undvika framtida belastningsskador. Det betyder att ett nytt underlagstak av råspont behöver monteras och förses med ny underlagspapp och takbeläggning. En kalkylerad kostnad landar på 3,5-4 miljoner kronor. 2021 kommer underhållsfonden att ha en behållning på ca 1,7 miljoner. Årligen sätts ca 355.000:- av till fonden. Utifrån det och kalkylerad kostnad skulle behållningen i fonden vara tillräcklig för en projektstart 2024 och avslut 2025. Flera medlemmar har också lyft frågan om det går att välja annan takbeläggning än takpannor, t ex plåt. OM man byter till plåttak finns möjlighet att vi kan slippa åtgärda den bärande konstruktionen eftersom taket då blir lättare. OM vi skulle slippa åtgärda den bärande konstruktionen finns möjlighet att projektet kan genomföras med 1 miljon i minskade kostnader. Att byta takbeläggning inom detaljplanelagt område kan kräva bygglov, vilket beviljats. Styrelsen gör bedömningen att garagetaken behöver åtgärdas utifrån

de brister besiktningen visar på, men att underhållet bör gå att skjuta på tills det finns en behållning i underhållsfonden för det. På det sättet slipper medlemmarna en extra utdebitering. Beslut om val av takbeläggning görs på stämman 2022. Efter det tas offerter in och beslut om projektstart fattas av stämman 2023.

Styrelsen föreslår att garagetaken läggs om med plåt istället för med takpannor. Takpannor väger mer än plåt. En besiktning av befintliga garagetak visar att åtgärder behöver genomföras i den bärande konstruktionen för att klara dagens byggkrav. Genom att välja plåt minskar belastningen på den bärande konstruktionen vilket resulterar i mindre åtgärder och minskade kostnader. Bygglov för byte från takpannor till plåt är sökt och beviljat.

Verksamhet 2022

Under 2022 planeras följande insatser/åtgärder:

- Beslut på stämman om val av takbeläggning.
- Förbereda ett underlag och ta in offerter för ett beslut på stämman 2023 om tidpunkt för projektets genomförande i förhållande till UH-fondens behållning.
- Nödvändig reparation/underhåll av te x portar och fasader.

Utgifts- och inkomststaten för GA7 2022

INTÄKTER	Budget 2022	Budget 2021
Samfällighetsavgifter	481804	481804
SUMMA INTÄKTER	481804	481804
DRIFTKOSTNADER	-131804	-123639
Gemensamma kostnader	-107700	-96639
Underhåll	-24104	-27000
RESULTAT INNAN BOKSLUTSDISP.	350000	358165
BOKSLUTSDISPOSITIONER	-350000	-358000
Avsättning underhållsfond	-350000	-358000
RESULTAT	0	165

Förslag till beslut

Stämman föreslås besluta att:

- 1. Fastställa styrelsens förslag till 2022:års utgifts- och inkomststat inklusive planerade åtgärder för GA7 innebärande att stämman beslutar att byta takbeläggningen på garagetaken från pannor till plåt i samband med att taken åtgärdas.**