

# Ekonomiska Föreningen Skanörsgården

## Underhåll av föreningens garagelängor i området

### Bakgrund

De två garagebyggnaderna vid Styrmansvägen och de två garagebyggnaderna vid Sjökaptensvägen ägs och förvaltas av föreningens, d.v.s. av alla medlemmar för i föreningen, men disponeras endast av medlemmar som bor i atriumhusen och som även svarar för drift och underhållskostnader. Styrelsen skall enligt föreningens stadgar förvalta garagen.

Garagen uppfördes i slutet av 60-talet och är snart 60 år gamla. Under många år har underhållet av garagen varit eftersatt. Garageavgifterna har under lång tid varit för låga och erforderliga avsättningar för framtida större ombyggnads, underhålls och reparationsbehov på garagen har inte gjorts. Det borde i nuläget funnits betydligt mer medel fonderade för större underhållsåtgärder. Avgiften har varit för låg jämfört med vad det egentligen kostar att förvalta garagen med avsättningar för framtida underhållsarbeten.

Det är svårt för föreningen att ta upp lån för att periodisera kostnader framåt då kreditinstitut är restriktiva med utlåning till ekonomiska föreningar.

Styrelsen har därför arbetat med att ta fram en underhållsplan och ta fram kostnaderna för underhåll av alla byggnadsdelarna i garagen. Framtagandet av denna underhållsplan har gjorts för att vidmakthålla fastigheternas standard och att dessa inte skadas. Detta kommer givetvis att påverka årsavgiften för atriumhusägarna.

### Underhållsbehov

Styrelsen har gjort en genomgång av garagelängorna och har konstaterat att följande bör göras inom en tioårsperiod med start redan i år för att dessa inte ska förfaras.

### **Omläggning av tak samt byte av plåt i samband med detta**

Styrelsen har haft en snickare som gått över taken (år 2023) och bytt trasiga pannor samt även på vissa ställen bytt tegelläkten under takpannorna då denna håller på att ruttna upp och takpannorna glider ner. Underlagspapp under tegelpannorna bedöms i snitt ha en livslängd på cirka 50 år, men kan i bästa fall klara sig upptill mellan 60-70 år.

Underlagspappen på garagelängorna är nästan 60 år gammal och styrelsen bedömer att taken måste läggas om inom den kommande 10 års perioden. Taken måste läggas om innan de börjar läcka och orsaker skador på underliggande byggnadsdelar vilket leder till ytterligare kostnader. Styrelsen har tagit in offert för att få en uppfattning om kostnaderna för dessa arbeten.

### **Utbyte av panel på garagelängorna**

Många bräder på fasaderna torkat ut på grund av bristande underhåll under åren och man på vissa stället ser igenom dessa. Vidare har panelbrädorna på framsidorna av garagen stått i grus som legat utanför garagen och nu börjat ruttna i nederkanten. Styrelsen har tagit in offerter för att byta ut den befintliga panelen och montera en ny panel med en vindduk bakom.

### **Byte garageportar**

Portarna börjar bli i dåligt skick efter nästan 60 år med dåligt underhåll. En del garageportar hänger och skröp framför gör att de och stolparna som håller garageportarna har börjat att ruttna i underkant. Styrelsen har tagit in offerter på byte till takskjutportar med motor i lackerad aluminiumplåt . Att sätta in nya sidohängda träportar liknande de befintliga kostar nästan dubbelt och de måste målas om var 8-10 år. Takskjutportarna kan öppnas med fjärrkontroll, öppnas rakt upp och bilen behöver inte flyttas för att komma in i garaget.

### **EI**

Genomgång av befintlig elanläggning samt utflyttning av proppskåp samt mätare till utsida på fastigheterna. Anledningen till detta är att styrelsen inte har några nycklar till de garage där denna utrustning sitter (4 st) så proppskåp och mätare är ej tillgängliga när det går en säkring eller då mätare ska bytas. Vidare så har föreningens årsmöte beslutat att nya belysningsarmaturer ska monteras på garagelängorna för att få ett bättre ljus.

Styrelsen har väntat med detta arbete tills panelen och garageportarna ska bytas detta får att inte behöva tar ner de nya armaturerna då panelen och portarna bytes då detta skulle orsaka onödiga kostnader. Offerter på dessa arbeten kommer att tas in under 2025.

### **Elbilsladdning på garagelängorna**

Föreningen har varit ute två gånger och ställt frågan till ägarna av atriumhusen om deras intresse att få tillgång till billaddning vid gäststugan men intresset har varit mycket lågt. Endast tre fastighetsägare har visat intresse för detta. Med anledning av detta har styrelsen bordlagt frågan då investeringen inte var ekonomisk försvarbar vid detta låga intresse. Styrelsen fortsätter att undersöka kostnaderna för en framtida elbilsladdning och hur det ska kunna genomföras när ett större behov uppstår.

Vid en framtida elbilsladdning så måste nya matningskablar dras fram till resp. garagelänga för det kablage som finns idag räcker inte till. Kostnader för detta uppskattas till mellan 500.000 till 600 000 kr till Eon för nytt kablage till garagelängorna samt kostnader för nya elledningar samt laddboxar m.m.

Styrelsen jobbar med att få ett helhetsgrepp på en kostnad så vi kan ge medlemmarna en uppfattning på vad detta kan innebära i framtiden då det flesta gått över till elbilar. Inom en tioårsperiod så bör många skaffat elbilar och då är kanske intresset större för att ha en laddbox på garagen.

<b>Kostnadssammanställning</b>	<b>per länga</b>	<b>totalt</b>
<b>Elarbeten exkl. elbilsaddning</b>	<b>offerter kommer under året</b>	
<b>Flyttning av proppskåp samt mätare</b>	<b>offerter inkommer under våren</b>	
<b>Nya belysningsarmaturer 24 st</b>	12 000	48 000
<b>Omläggning tak inkl. plåt</b>	675 000	2 700 000
<b>Utbyte portar inkl. montage</b>	310 000	1 240 000
<b>Utbyte av panel på garagelängorna</b>		
<b>Leverans panel Optimera</b>	40 000	160 000
<b>Arbete inkl. bortforsling bef mtrl + slutmålning</b>	55 000	210 000
<b>Total kostnad</b>	<b>1 092 000</b>	<b>4 368 000</b>

**Fördelat på 72 atriumhus 60 667 kr/atrumhus**

**Preliminär underhållsplan vid föreslagen garageavgift på 4800kr/år (400kr/mån).**

Prioritering av underhållsåtgärder kan förändras vid ändrad bedömning om vad som är mest akut. Avgiften kan justeras framöver med hänsyn tagen till förändrade material- och entreprenörs-priser samt att nödvändigt underhåll skall kunna utföras.

<b>År</b>	<b>Avgift/ garage</b>	<b>Intäkter avgift</b>	<b>Driftskostnad</b>	<b>Underhåll</b>	<b>Balans Vid årsslut</b>	<b>Underhåll Åtgärd</b>
2024					669791	
2025	4800	345600	-35000	-675000	305391	Byte tak garage 1
2026	4800	345600	-35000		615991	
2027	4800	345600	-35000	-675000	251591	Byte tak garage 2
2028	4800	345600	-35000		562191	
2029	4800	345600	-35000	-675000	197791	Byte tak garage 3
2030	4800	345600	-35000	-95000	413391	Byte fasad garage 1
2031	4800	345600	-35000	-675000	48991	Byte tak garage 4
2032	4800	345600	-35000	-285000	74591	Byte fasad garage 2+3+4
2033	4800	345600	-35000	-322000	63191	Byte portar + armatur garage 1
2034	4800	345600	-35000	-322000	51791	Byte portar + armatur garage 2
2035	4800	345600	-35000	-322000	40391	Byte portar + armatur garage 3
2036	4800	345600	-35000	-322000	28991	Byte portar + armatur garage 4

**Styrelsen, Ekonomiska Föreningen Skanörsgården**