Beslutsunderlag Gällande renovering/förnyelse av gemensamhetsanläggning 2 (GA2) Garage eller Carport

Våra radgarage har nått en ålder (nästan 50år) där de är i stort behov av en omfattande upprustning. Styrelsen har under en tid utrett hur vi bäst rustar oss för framtiden och har med hjälp av Anticimex låtit genomföra en besiktning av våra garagelängor. Radgaragen har stora brister och ett omfattande upprustningsbehov.

Även Brandskyddsföreningen och Elsäkerhetsverket rekommenderar att man byter ut befintlig el vid den här typen av större arbeten, med hänsyn till person- och brandsäkerhet.

Brister i korthet

- Takkonstruktionens livslängd är passerad med råge och kräver åtgärd i närtid
- Elen i garagen behöver bytas ut med hänsyn till person- och brandsäkerhet.
- Panel och fasader är i behov av förnyelse (enbart delbyten är omotiverat) förekomst av rötskador, fuktangrepp och glipor.
- Portar börjar bli åtgångna, delvis rostangrepp. Förbrukade inom 5-10år (bör bytas vid totalrenovering)
- Marksättningar extremt stora på delar av området.

Styrelsen har tagit in två åtgärdsförslag med offerter för medlemmar i GA 2 att kunna ta ställning till.

Alternativ 1: Riva befintliga garage och bygga nytt

Alternativ 2: Riva befintliga garage och bygga carports
(kräver förändring av anläggningsbeslut för anl.2)

Den vägledande röstningen visade på ett övervägande intresse för carports och styrelsen gick därmed vidare med att undersöka priser och förutsättningar även för detta förslag.

Offerter har nu inkommit på båda alternativen och medlemmar i GA 2 ges nu möjlighet att rösta om vilket förslag föreningen skall gå vidare med.
Styrelsen kommer gå vidare med det beslut som får majoritet i röstningen, det är därmed viktigt att du lämnar din röst även om du inte kan närvara på mötet

Trollhättan 2026-11-16
Styrelsen för Samfällighetsföreningen Fisktärnan
Organisations nr: 716410–0062

Alternativ A, Riva befintliga garage och bygga nytt

Riv befintliga garage och bygga nya från grunden enligt dagens standard, inklusive ny el och portar. Innefattar 106st radgarage samt 2st gemensamhetsförråd. Vid detta alternativ beräknas garagens nya livslängd bli minst 40 år.

Garagen kommer ha elektriska portar av modell takskjutportar. Takskjutportar tar ingen plats framför eller bakom garaget vilket gör att du kan komma närmre garaget när du öppnar och är inte lika begränsad av platsen bakom.
Då taksjutportarna öppnas rakt upp är de inte heller lika känsliga för ev hinder på marken så som exempelvis snödrivor som behöver skottas bort för att kunna öppna. Skenorna till taksjutportar sitter på insidan av öppningen vilket ger möjlighet till något bredare öppning.

Förvaring: Garagen är inte avsedda att användas som förvaring för annat än avsett. Det är anpassat för vad Räddningstjänsten Väst tillåter i gemensamhetsgarage (ex. fyra däck, mindre mängd underhållsprodukter och max 5 liter brandfarlig vätska).

Parkering: Elektriska portar och något bredare öppning kan göra att fler väljer att parkera på sina avsedda platser. Då frigörs de öppna gästparkeringarna, vilket ökar tillgången på parkeringsplatser och minskar felparkeringar på våra internvägar.

Total investering inklusive påslag för oförutsedda avgifter samt moms:
max14 600 000 kronor inklusive påslag och moms.

Beräknad kostnad per delägarfastighet, Beräkningen är gjord enligt rekommendation från banken med amorteringstid 30år och en ränta på 4% och kan påverkas av ränteläge när lånet tecknas.

Rak amortering innebär att räntekostnad och därmed lånekostnaden successivt kommer att minska

- **Låneskuld:** 134 433 kr (ex räntekostnad)
- **Initial årskostnad (År 1):** 9 858 kr per fastighet
- **Initial månadskostnad (År 1):** 822 kr per fastighet

Trollhättan 2026-11-16
Styrelsen för Samfällighetsföreningen Fisktärnan
Organisations nr: 716410–0062

Alternativ B, Carports

Riv befintliga garage och bygga carports samma grundkonstruktion som garagen men med öppen planlösning ger smidigare parkering då du kan köra rakt in på din plats. Platserna blir dessutom bredare eftersom de inte begränsas av innerväggar, vilket ökar tillgängligheten för alla.
Låsbart förråd i framkant för förvaring av ex en uppsättning däck och verktyg.

En öppen carport gör det svårare för tjuvar att agera dolt.

Förvaring: Varje plats utrustas med ett litet förvaringsutrymme i framkant. Det är anpassat för vad Räddningstjänsten Väst tillåter i gemensamhetsgarage (ex. fyra däck, mindre mängd underhållsprodukter och max 5 liter brandfarlig vätska).

Parkering: När fler väljer att parkera på sina avsedda platser under tak frigörs de öppna gästparkeringarna, vilket ökar tillgången på parkeringsplatser och minskar felparkeringar på våra internvägar.

Uppdatering av GA 2: För att genomföra förändringen behöver vi göra en lantmäteriförrättning för att ändra anläggningsbeslutet (GA 2). Till en kostnad av ca 200 000kr

Total investering, inklusive påslag för oförutsedda avgifter samt moms:

Max 12 400 000 kronor (inkl lantmäteriförrättning)

Beräknad kostnad per delägarfastighet:
Beräkningen är gjord enligt rekommendation från banken med amorteringstid 30år och en ränta på 4% och kan påverkas av ränteläge när lånet tecknas.

Rak amortering innebär att räntekostnad och därmed lånekostnaden successivt kommer att minska

- **Låneskuld:** 114 468 kr (ex räntekostnad)
- **Initial årskostnad (År 1):** 8394 kr per fastighet
- **Initial månadskostnad (År 1):** 700 kr per fastighet

Trollhättan 2026-11-16
Styrelsen för Samfällighetsföreningen Fisktärnan
Organisations nr: 716410–0062