

Rivning och nybyggnation av garage

Rivningslov

Krävs för att riva befintliga garage.

Bygglov

Krävs för de nya garagen.

Prickmark

Garagen är omslutna av prickmark (mark där byggnader ej får uppföras) vilket omöjliggör nybyggnation av garage som inte följer detaljplanen.

Speciellt ifall något bredare garage skall byggas enligt modern standard.

Men även garage i exakt samma storlek skulle kunna få avslag då nuvarande garage är uppförda i strid med detaljplanen då de inte står där de ska enligt detaljplanen från 1959 ska vara placerade. Samtliga garage står helt eller delvis på prickmark.

Arbetsgruppen har mailat stadsbyggnadskontoret för att få klarhet i frågan.

Stadsbyggnadskontorets svar:

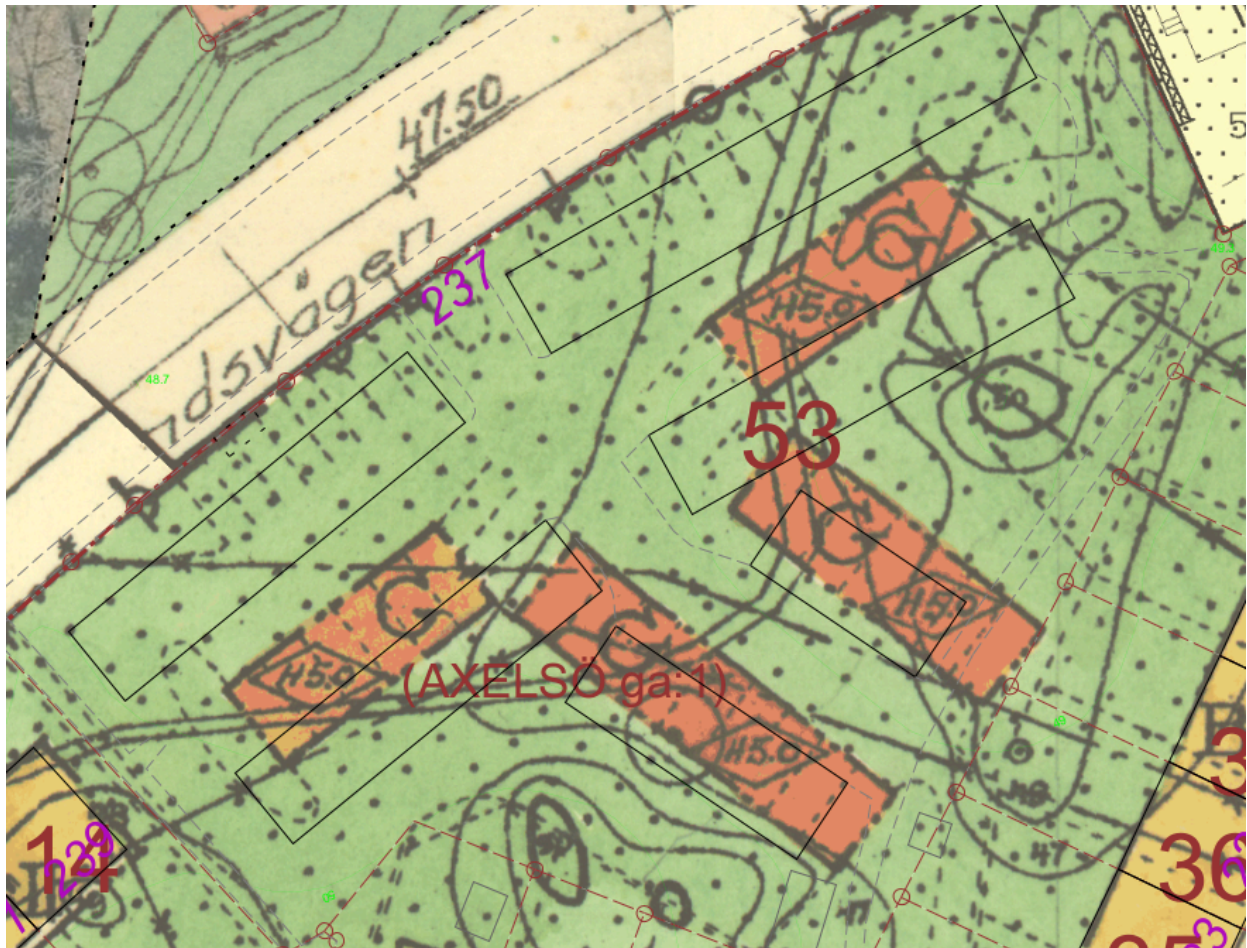
Marken här består till stor del av prickad mark, mark som ej får bebyggas.

Enligt planen är vissa områden planlagda för garage, dock verkar ej befintliga garage byggnader uppförts i enlighet med detaljplanen utan stor till stor del på prickad mark.

De garage som till större del är byggda på röd/G markerade mark skulle vissa förändringar eventuellt kunna gå.

För de garage som ligger på prickad mark får ni renovera befintliga garage trots att de är planstridiga, genom att tex måla om i samma färg och byta tak till likvärdigt material men utökning blir tyvärr svårt.

Om ni väljer att riva och bygga nya garage på de platsen de är planlagda för så är det inom de röd/G markerade områdena och med en max byggnadshöjd om 5 m skulle det vara möjligt med större förändringar men då kan befintliga garage behöva rivas då det ser ut att ligga så att de i konflikt med varandra och skulle bli trafikfarligt på vissa platser.ar:



Sandö 53, Svart kontur är befintliga garage och röda fält med G är där det enligt detaljplan är tillåtet att bygga garage.



Axelsö 27 Svart kontur är befintliga garage och röda fält med G är där det enligt detaljplan är tillåtet att bygga garage.

Nyttjanderätt

Då samfälligheten inte äger fastigheterna Sandö 53 och Axelsö 27 utan enbart har nyttjanderätt kan även detta eventuellt försvåra en process med bygg och rivningslov. Arbetsgruppen har försökt att få besked från staden utan framgång i frågan. Vi har via telefon fått svävande svar som "Det ska inte vara något problem". Troligen så är det svårt att få ett bindande svar innan man ansöker om bygglov och det då provas.

Kostnader

Totalkostnaden varierar beroende på tillägg och oförutsedda utgifter.

Arbetsgruppen har tagit in en offert från modulbyggen för 76 st garage och 1st förråd

totalt 77 platser. Offerten baseras på oisolerade garage utan uppvärmning men inkluderar rivning och bortforsling av befintliga garage.

Utöver offerten tillkommer kostnader som:

- Bygglovs- och rivningslovsavgifter.
- Kontrollansvarig (KA)
- Kostnader för utsättning, lägeskontroll.
- Kostnader för besiktningsman vid slutbesiktning
- Kostnader för asfaltering av körbanor utanför garage.
- Kostnader för oförutsedda utgifter

Uppskattad kostnad för projektet

	Antal	Kostnad exl moms	Summa exl moms	Summa inkl moms
Offert garage 77st	1	6 927 000,00 kr	6 927 000,00 kr	8 658 750,00 kr
Option elektriska dörrar 76	1	361 000,00 kr	361 000,00 kr	451 250,00 kr
Rivningslov Enklare rivningar	10	5 180,00 kr	51 800,00 kr	64 750,00 kr
Bygglov 1001- 1500 m2	1	115 180,00 kr	115 180,00 kr	143 975,00 kr
Kontrollansvarig	1	30 000,00 kr	30 000,00 kr	37 500,00 kr
Lägeskontroll 10 byggnader	10	3 680,00 kr	36 800,00 kr	46 000,00 kr
Asfaltering m2	760	550,00 kr	418 000,00 kr	522 500,00 kr
Besiktningsman	1	30 000,00 kr	30 000,00 kr	37 500,00 kr
Oförutsett	1	100 000,00 kr	100 000,00 kr	125 000,00 kr
Summa				10 087 225,00 kr

Totalkostnaden kan tänkas bli ca 10 - 12 miljoner vilket motsvarar ca 130 - 150 tkr per medlem.

Ej inkluderad utökning av elservis och elinstallationer för framtida elbilsladdare.

Finansiering, Majoritetskrav på årsstämma och klagan.

Samfälligheter finansierar normalt större projekt genom.

- **Medlemsavgift**
Höja avgifter för att över tid delvis eller helt finansiera nybyggnation av garage.
- **Lån**
Samfälligheten kan ta ett lån och bekosta investeringen. Amortering och räntor täcks då av ökade avgifter till medlemmarna.

Exempelvis 11 mkr på 20 års tid till 4% ränta ger en extra månadskostnad per medlem på ca 877 kr.

- **Extra utdebitering.**

Kostnaden fördelas omedelbart mellan medlemmarna, vilket kräver att varje hushåll betalar hela beloppet direkt.

Det är inte helt tydligt om det räcker med majoritet på stämman eller om det krävs kvalificerad majoritet som innebär att 2/3 behöver stödja beslutet. Men något absolut majoritet, dvs att alla 76 medlemmarna är överens krävs inte.

Dock kan beslutet kan eventuellt klandras ifall en medlem anser att det är väldigt betungande för den enskilde medlemmen.

Skulle klandertalan vinna framgång i domstol innebär det att beslutet är ogiltigt.

Sådana typer av kostnader för byggandet av nya garage eller underhåll av befintliga ska samfälligheten kontinuerligt avsätta pengar för i en fond.

Syftet med fonden är att de som använder anläggningen också ska betala för dess slitage, och genom fonden säkerställa dess framtida underhåll.

Att riva och bygga nya garage är också en form av underhåll som brukar benämnas som reinvestering och är en investering som helt ersätter det uttjänta.

Hade det funnits sparat kapital i samfälligheten underhållsfond med syfte att bygga nya garage som insamlats över längre tid hade det troligtvis inte funnits någon möjlighet för klandertalan utifrån grunden att det är betungande för den enskilde medlemmen.

<https://samfalligheterna.villaagarna.se/aktuellt/nyheter/fond-for-framtida-underhall-av-gemensamhetsanlaggning/>.

Eftersom varje medlem förfogar över en garageplats bör kostnaderna fördelas lika mellan alla 76 medlemmar. Detta ligger i linje med *Lag om förvaltning av samfälligheter (SFL)*, som kräver att kostnaderna fördelas enligt andelstal kopplat till nyttan av den gemensamma tillgången.

Även om vissa medlemmar inte aktivt använder sin garageplats, påverkar det inte deras skyldighet att bidra ekonomiskt. Så länge alla formellt förfogar över en plats betraktas alla som lika ansvariga.

Ökat värde på fastigheterna.

Arbetsgruppen har varit i kontakt med mäklare som känner området väl som via telefon sa att han trodde att värde borde öka upp till 300 000 kr vid en eventuell försäljning.

