Svar på inkomna frågor till styrelsen i samband med extrastämman i november som inte är relaterade till beslutet på extrastämman men är av allmänt intresse.

3. Har styrelsen stämt av med banker om hur de ställer sig till utlåning till 3D-fastigheter? Det finns uppgifter om att en del banker ställer sig tveksamma.

Svar: vad var det för fastighet och vilka banker har meddelat detta?

4. Vilka villkor gäller för det hypotekslån som ska tecknas i samband med att interimsstyrelsen avgår? Vad har hänt med den garanti på 3 % ränta i 3 år från SEB som varangiven i tidigare köpeavtal med de boende?

Svar: som vi har meddelat tidigare så gäller räntegarantin. Enligt riksbanken ser dock räntan ut att ligga lägre under överskådlig tid framöver.

5. Vad är den faktiska driftkostnaden för respektive lägenhet? Vad är kostnaden för el, vatten och värme för en normal 3:a i fastigheten? När ska dessa kostnader börja betalas?

Svar: vi har lämnat en separat samlad rapport på driftkostnader tidigare. Just nu finns det en del tekniska begränsningar för enskild debitering och detta är också en av orsakerna att vi erbjuder gratis el tills vidare. Så fort som systemet för debitering separat är på plats så startar debiteringen.

6. Från vilken tidpunkt ska projektbolaget börja betala avgifter och driftskostnader för osålda lägenheter? Hur ser projektbolagets garantier ut för insatser avseende osålda lägenheter?

Svar: detta är en prioriterad fråga och det är styrelsens inställning att vi kan göra ett övertagande idag, men då blir föreningen oäkta (eftersom vi har för få borätter sålda), och det är nog ingen som vill det. Vidare behöver föreningen ha ett eget banklån om de skall kunna lösa skulden till projektbolaget.

7. Hur ser avtalen ut som ska ”säkra tillgång till parkering för föreningens medlemmar”? Enligt bilaga till protokollet behåller föreningen full och tryggad rätt till garageplatser, oavsett eventuella framtida ägare till garagefastigheten. Hur säkras det?

Svar: Som vi har meddelat tidigare regleras detta i detaljerna i själva överlåtelseavtalet, vilket vi inte kan teckna innan fastigheten är avstyckad. Beslutet från extrastämman gäller och det är styrelsens uppdrag att genomföra alla beslut från extrastämman. Vi ser gärna att någon övrig medlem i föreningen är involverad i detta. Men i korthet: alla lägenheter kommer att ha tillgång till parkering.

8. Hur tänker styrelsen kring säkerhetsfrågorna med garaget? För de boende är det viktigt att inte obehöriga får tillträde till hissar och loftgångar via garagen. Hur ser dialogen med brandmyndigheten ut avseende krav på nödutgångar, hissar mm?

Svar: med viss reservation för felskrivning; extra säkerhetslösningar är väldigt dyra och ingår inte i entreprenaden för garaget som föreningen står idag, dvs. med hela fastigheten. Det bolag som sedermera tar över garage och lokaler kommer självklart hantera detta i samråd med föreningen, men som sagt, vi måste vänta in processen med avstyckning och överlåtelse av den nya fastigheten. Styrelsens inställning är att garagen skall kännas trygga.

9. Hur ser planen ut för underhåll av fastigheten – interiört och exteriört? Vad ansvarar lokalerna för? Vad ansvarar garagedelen för? Vad ansvarar föreningen för?

Svar: den ekonomiska planen innehåller övergripande planer för underhåll. Vad gäller den blivande ”garagefastigheten” så tar ägarbolaget över drift och underhåll för den delen. Det är också den tillträdande styrelsens uppdrag att hantera dessa frågor långsiktigt för den nya bostadsfastigheten när interimsstyrelsen lämnar över till en medlemsstyrelse.

10. Hur ser planen ut för att separera vatten, värme och el mellan bostadsdelen och lokaler/garage? Hur sker drift av respektive central och vilka är huvudansvarig?

Svar: som för en del tidigare frågor är detta något som regleras när fastigheten är överlåten (överlåtelseavtalet), men inställningen i styrelsen är att detta skall göras så exakt som möjligt, men att vissa schabloner (t.ex. antal kvadratmeter) kan komma att användas.

11. Hur ser tidplanen ut för ett övertagande av föreningen, dvs att interimsstyrelsen avgår och en ordinarie styrelse väljs?

Svar: med reservation för oförutsedda händelser eller annat som kan påverka processen; som vi meddelat tidigare är styrelsens inställning att detta sker i år.

12. Hur ser tidplanen ut för färdigställande av fastigheten? Det finns en lista över saker som behöver åtgärdas. Vad kvarstår att göra enligt projektbolaget?

Svar: som vi meddelat tidigare (och som ni också har påpekat vid flera tillfällen) är det bl.a. åtgärder i en hel del gemensamma utrymmen, men också bl.a. solceller på taket och åtgärder i lägenheter. Det är styrelsens inställning att detta skall vara klart så snart som möjligt och innan en överlämnandestämma.

13. Vilka delar är tänkta att föreningen ska ta ställning till efter övertagandet?

Några exempel på oklarheter:

- Elektriska dörröppnare till alla entréer (utlovade, ej åtgärdade)

- Solceller på taket

- Takterrass

- Fasadbelysning i hålen ovanför entréerna

- Grindar till öppna entréer på gården (beställda enligt tidigare uppgifter)

Svar: det är styrelsens inställning att allt som ingår i entreprenaden skall inkluderas. I det fall det förekommer mindre avvikelser så skall detta noteras och hanteras i samråd med den tillträdande styrelsen, eventuellt under själva överlämnandestämman. Styrelsens grundinställning är överlag att vi löser detta så snart som möjligt.