



**Setra Samfällighetsförening**  
Sättagårdsvägen 177  
127 30 Sättra-Skärholmen  
Org.nr: 717913-4346



# **NYA GARAGE ALSÄTRAVÄGEN**

## BAKGRUND

Settra Samfällighet förvaltar 4 garagelängor bestående av totalt 78 garagedelar. De är fördelade på Finnsätra och Brosätra. Garagen uppfördes 1967 med en normalt modern standard för den tiden. Efteråt har garageportar bytts och elmätare har dragits in för individuell avläsning. Sedan -90 talet har underhåll och förvaltning varit minimal. Inga större insatser att bibehålla dagsaktuell standard har prioriterats. Garagen hör till "Brosätra GA:1". Ibland felaktigt benämnt som "GA:3". Övriga medlemmar i samfälligheten berörs inte av garagen vare sig ekonomiskt eller underhåll och ej heller laddutrustning.

## DAGENS GARAGE

Dagens byggnader saknar mellanväggar och har en enkel belysning utomhus på varannan garagedel. Varje garage har en infartsöppning om 2,25m bredd och höjd 1,8m räknat på portens lägsta punkt. Invändigt är garagen 5,0x2,5m. Viss möjlighet finns att förvara föremål i taket. Takhöjden invändigt är som högst 2,4m mätt till takplåten. Belysningen invändigt består av endast en svag stödbelysning. Byggnaderna är konstruerade betong och plåttak.

## UPPDRAGET

På årsmötet 2023 beslutades att styrelsen ska tillse en utredning om att ersätta garagen i sin helhet. En arbetsgrupp har getts uppdraget att utreda en lösning som består av samma garageandelar med motsvarande dagens standard. Det skall finnas möjlighet att dra in laddbox i varje garagedel, då den inte förinstalleras som del av lösningen. På årsmötet 2024 lämnades en delrapport då en färdig lösning inte kunnat läggas fram under året, med beslut om att presentera förslaget 2025. På årsmötet 2025 skall styrelsen presentera ett lösningsförslag, genomförande samt ny ekonomisk kostnad för de 78 boende på hög nivå.

## BESLUTSGÅNG

Beslut för att bygga nya garage eller inte, tas på årsstämman 2025. Rösträtt har boende med andel i Brosätra GA:1, alltså med garage längs Alsätravägen. **Årsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått flest röster.** Om årsstämman bifaller propositionen, kommer den uppdra styrelsen att finansiera och utföra byggnation enligt förslaget i denna information.

Om propositionen bifalles: Garagen beräknas stå klara under hösten/vintern 2025. Nya uttaxeringen enligt stycket "boendekostnad" på nästa sida, startar i augusti 2025. Ett sista datum inför byggstarten kommer sättas där boende skall ha tömt ur sina garage. Det som finns kvar efteråt deponeras till en kostnad som faktureras boende. Om styrelsen förhindras att genomföra bifallen proposition, återkopplas det löpande via cirkulär.

## NYA GARAGE

Garagen får en invändig bredd på 2.7 m. Längden blir 5.4m. Portens bredd blir 2.5m och höjden 2.1m. I praktiken innebär det att en Volvo XC90 eller Audi Q8 kommer in. Konstruktion i träväggar och plåttak, med vipp-portar, mellanväggar av trä, motorvärmare och belysning i varje garagedel. Detta gör att garagen mer boendespecifika, exempelvis för cyklar, extradäck, mer belysning etc utifrån hur man använder fordon eller inte. Elektricitet dras nytt från matning vid vägen och förbereder garagen för att kunna ha laddboxar. Vissa markarbeten behöver göras, ett träd tas bort. Vi ser över om kantstenen och räcket mot Brosättras lekpark kan byggas om med rimlig kostnad.

Tillval garageport: Motoröppning av porten kommer att vara möjlig för en engångskostnad om cirka 7.000kr ink moms för den boende. Portens funktion blir då boendes egendom och ansvar. Samfälligheten underhåller inte motordriften och elen kopplas från boendes elmätare.

Tillval laddbox: Boende som önskar laddbox sluter ett eget avtal med en av styrelsen utsedd leverantör. Boende erbjuds valet att hyra eller köpa sin laddningsutrustning. I båda fallen tillkommer ett grundpris för support och drift. Samfälligheten gör inget påslag på den el som används.

---

Alla belopp/priser är uppskattade utifrån inhämtade offerter.  
Slutliga priser och belopp kommer att kunna skilja något.

---

## PROJEKTKOSTNAD

Förslaget innebär att styrelsen föreslår årsstämman att uppta lån om cirka 12.000.000 kr med en återbetalningstid på 30 år. Detta finansierar garagen enligt förslaget, samt höjd för vissa oförutsedda kostnader. Varje garagedel beräknas då kosta cirka 155.000kr ink moms. I avtalet med entreprenad ingår en byggnadsgaranti. Om inte hela lånebeloppet går åt i projektet, återbetalas överskott till banken. Om projektet blir dyrare, används i första hand underhållsfond.

Byggnaden och upphandlingen kontrolleras av en extern konsultexpertis som styrelsen utser. Huvudkostnaderna är rivning och bortforsling samt uppförande av nya byggnader. En mindre kostnad markarbeten runt parkeringarna, då de nya garagen tar lite större plats. Infrastrukturen för elektricitet ska ersättas för att klara dagens standard samt krav på garagen. Detta gagnar samfälligheten "Bredsätra GA:1" generellt.

## BOENDEKOSTNAD

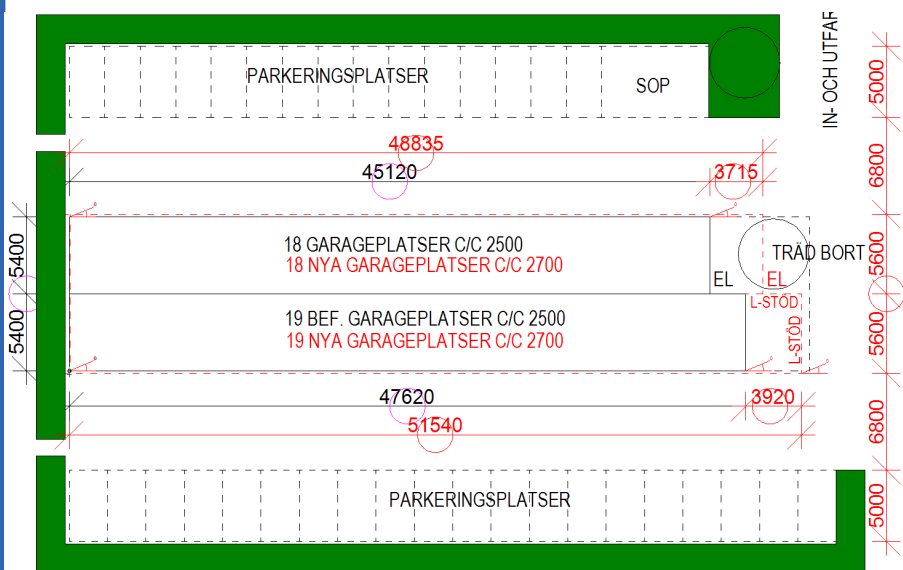
Varje boende betalar idag 112kr per kvartal för underhåll av Brosätra GA:1. Den föreslås ligga kvar till och med 2026. Inför 2027 ser styrelsen över en höjning för att öka underhållsfonden. Detta för att säkra en underhållning av garagen, då nya garage ska se fina ut över tid och skador åtgärdas.

Varje boende beräknas preliminärt få ett uttaxeringstillägg med cirka 2.500kr/kvartal under 30 år för att finansiera belåningen. En exakt månadskostnad kommer att räknas fram när projektet är slutfört och vi vet den exakta återstående belåningen. Styrelsen kommer *efter årsmötet utvärdera möjligheten att enskilda boende* kan köpa ut sin garageandel i förväg. Denna möjlighet är dock inget som garanteras, utan möjligheterna utreds efter att garagen står klara och är betalda.

Kostnaden för laddbox beräknas preliminärt till cirka 110kr per månad om man köper loss sin utrustning för cirka 9.000kr. Om man väljer att hyra utrustningen, blir månadskostnaden cirka 340kr/mån. Uppsägningstid på tre månader, om man inte längre vill ha laddbox eller hyravtal.

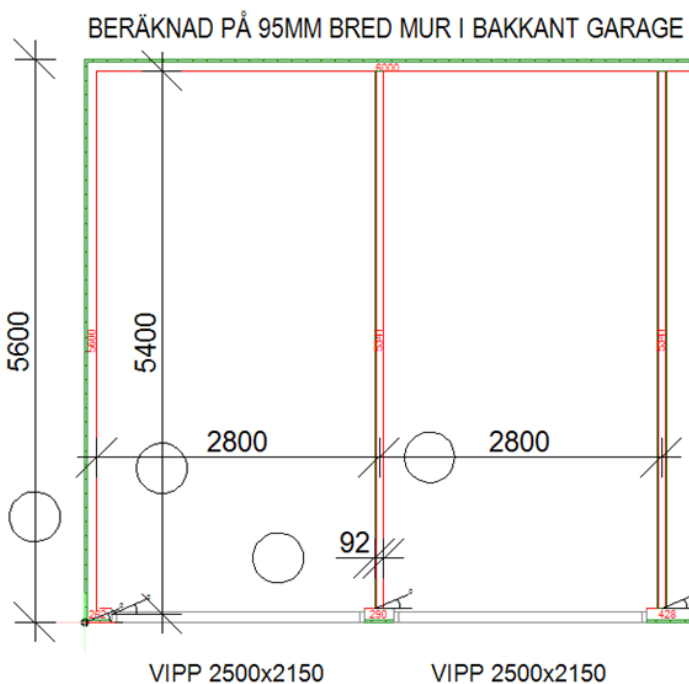
# LÖSNINGSBESKRIVNING

Röda markeringar visar nytt garage. Svarta hur det ser ut nu. Finnsätra, till vänster, till höger visas garagen i Brosätra. Till synes behövs vissa markarbeten för att rymma de lite större garagen. Ett träd i Finnsätra kommer att behöva tas bort. En del gräsyta och stenläggning i Brosätra försvinner. Sopstationerna lämnas kvar oförändrade.

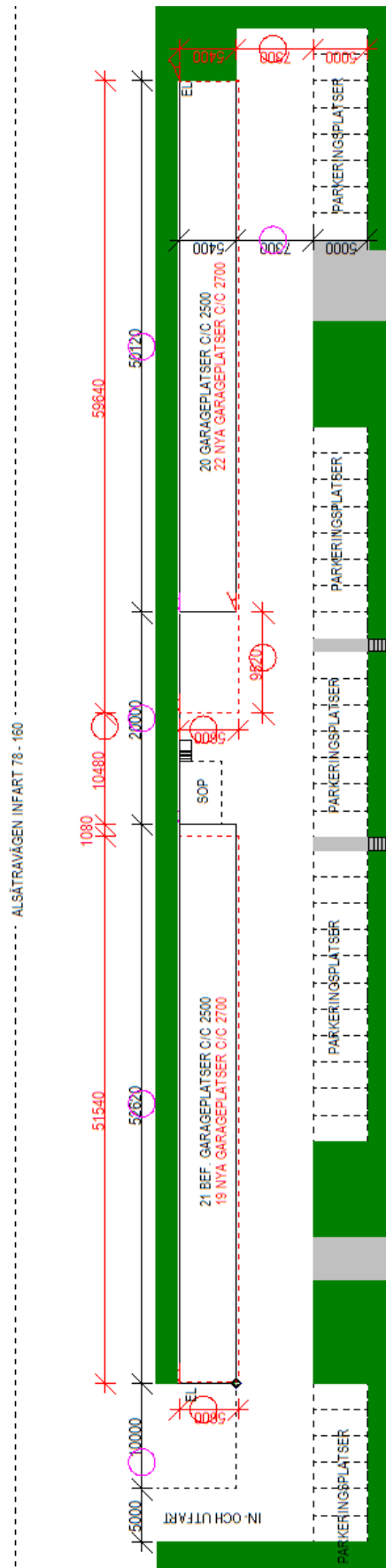


## INVÄNDIGT

Nedanstående bild beskriver två garagedelar och dess mått. På bilden finns också mellanväggarna utsatt samt måtten för portarna.



ALT. 1 ÄNDRAS 2800 MM MÅTTET C/C GARAGEPLATS TILL 2700MM



## BYGGLOV

Bygglovsunderlag tas fram av entreprenören, som sköter hela processen som en del i entreprenadåtagandet. Avtalet med entreprenören blir gällande först när bygglov erhållits, så samfälligheten tar inga risker om bygglov inte skulle gå igenom. Lösningen som beskrivits här har utformats för att med hög trolighet kunna få ett godkänt byggnadslov.

## FÖRVALTNING

Garagebyggnaderna är samfällighetens egendom och försäkras av samfälligheten. Vid slutfört genomförande kommer garagen att vara fullvärdesförsäkrade. De ska aktivt hållas i gott skick och skador kommer dokumenteras och relevanta åtgärder tas. Den boendes nyttjande av garaget, ligger på boendes egna hemförsäkring respektive fordonsförsäkring.

Boende som väljer att hyra ut sin garagedel till extern part kan göra detta, men det är en privat uppgörelse av den boende och hyraren. Styrelsen skall vara informerad om detta på samma sätt som att en boende hyr ut sitt hus. Ansvar för garagets nyttjande är fortsatt kvar på den som är lagfaren ägare av fastigheten. Exempelvis förvaring och hantering av farligt gods.



### Fyra B:n för ett brandsäkert hem

Nu lär vi hela Sverige om brandskydd

**Brandvarnare**  
Brandvarnare är en billig investering som ger dig tid att släcka eller ta dig ut om det börjar brinna. Ha rätt typ, riktiga och placera dem nära sovrum. Testa regelbundet att de fungerar.

**Brandsläckare**  
Med en handbrandsläckare kan du släcka en mindre brand. För ett bra rekommenderas pulversläckare på minst sex kilo. De är lättanvända och klarar olika typer av bränder.

**Brandfilt**  
Kvick mindre bränder med en brandfilt. Ligg filten över branden och tryck med händerna ovanpå. Om det bottnar i någons kläder försök att lägga personen ner på mage. Börja släcka från huvudet och nedåt.

**Boendeförsäkring**  
En hemförsäkring ersätter skador i hemmet och kostnader för ersättningsboende, om du inte kan bo kvar efter en brand. Utan hemförsäkring står du utan ekonomisk skydd vid brand i hemmet.

**Visste du att?**

- Cirka 40% av alla bränder startar i köket – de flesta vid spisen
- 2023 larmades räddningstjänsten till 6 783 bränder i bostäder och andra boenden
- Runt 400 000 hushåll i Sverige saknar hemförsäkring
- 2023 dog 103 personer i bränder – 9 av 10 i sitt hem

Brandvarnare  
 Brandsläckare  
 Brandfilt  
 Boendeförsäkring

Brandskyddets förbundslogotyp och andra brandskyddsrelaterade bilder är tillgängliga på [www.brandskyddet.se](https://www.brandskyddet.se)

Brandskyddets förbundslogotyp och andra brandskyddsrelaterade bilder är tillgängliga på [www.brandskyddet.se](https://www.brandskyddet.se)

Brandskyddets förbundslogotyp och andra brandskyddsrelaterade bilder är tillgängliga på [www.brandskyddet.se](https://www.brandskyddet.se)



## BILDER REFERENSOBJEKT FRÅN LEVERANTÖR



REFERENSBILD FRÅN  
GARAGELÖSNING

Romansens Samfällighet,  
Harmoni- och Romansvägen, Skogås



REFERENSBILD GARAGELÖSNING  
Akelius Fastigheter Heimstaden  
Björn, Rådjur/Vargvägen Västerhaninge

## BILDER REFERENSOBJEKT FRÅN LEVERANTÖR



REFERENSBILD LIKNANDE GARAGELÖSNING  
Ouvertyren, Rondovägen i Skogås.



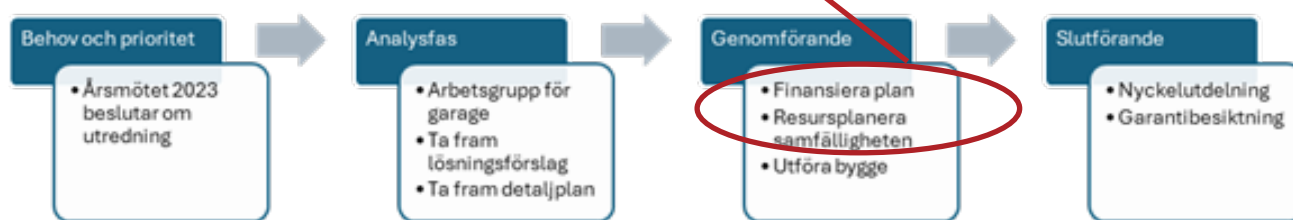
REFERENSBILD  
GARAGELÖSNING  
CARPORT  
OCH FÖRRÅD

Brf Björkträdet  
Otto Bondes Väg 61  
184 62 Åkersberga





Vi är här. Detaljering av lösning som skall till beslut i årsmötet för lov om byggstart.



## Garagegruppen

Aktiva i gruppen per 2024-2025:

Carl-Gustaf Werner (A160)

Jonas Nordin (A130)

Vasilis Karapetros (A116)

Rahim Demir (A114)

Funderingar på lösningen kan också ställas inför och efter boendemötet, kontakta då Carl-Gustaf på i första hand e-post:

**cgw@settra.se**

Samma gäller frågor om beslutsgång i årsstämman samt finansiering, kontakta då Jonas Nordin i första hand på e-post;

**jonas@settra.se**

## Grovplanering

2025-01-14	Styrelsen har mottagit lösningsförslag för översyn.
2025-01-26	Cirkulär till boende GA:1 Brosätra (denna broschyr)
2025-02-03	Boendemöte för Alsättravägen, i Panncentralen
2025-02-10	Återkoppling från boende sammanfattas till styrelsen
2025-02-24	Lösning fastställs, proposition skrivs till årsstämman. (deadline 10e mars)
2025-04-24	Årsstämman hålls och beslut om lösning röstas in.
2025-XX	Byggstart för entreprenad, rivning och nymontering.
2025-XX	Besiktning av färdiga garagebyggnader

**www.settra.se**

Projektsida

[www.settra.se/garagerenovering-alsatravagen](http://www.settra.se/garagerenovering-alsatravagen)



**Setra Samfällighetsförening**

Sättagårdsvägen 177

127 30 Sättra-Skärholmen

Org.nr: 717913-4346