



Proposition om nya garage

Sammanfattning

Styrelsen föreslår stämman att garagen på Alsättravägen rivs och nya byggs. De nya garagen blir större, får mellanväggar och har kapacitet för laddboxar i varje garage. Boende kan själva välja att installera automatisk garageport, samt installera laddbox för elbil.

Kostnaden bedöms bli maximalt 12,5 miljoner kr (inklusive moms), vilket finansieras genom ett 30-årigt banklån. Den beräknade kostnaden per boende, för amortering och räntor, blir i början drygt 3 000 kr per kvartal. Den sjunker allt eftersom lånet betalas av och räntekostnaden därmed sjunker.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att med hjälp av externa konsulter genomföra en upphandling för att se till att kostnaden blir så låg som möjligt, varpå byggandet kan börja. En preliminär tidsplan visar att garagen kommer byggas under 2025 och 2026.

Bakgrund

Under flera år har garagen på Alsättravägen varit i behov av upprustning. Samtidigt har de upplevts som för små av flera boende; många vanliga bilar får helt enkelt inte plats. Styrelsen utredde för några år sedan möjligheterna att uppgradera det elektriska systemet, med slutsatsen att detta inte är värt att genomföra som ett enskilt projekt bland annat då garagens tekniska livslängd är passerad. En enkät som skickades ut under 2023 visade stöd för att utreda större garage med mellanväggar, samt möjlighet att ladda elbil i garaget.

På stämman 2023 gavs styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna att riva garagen och bygga nya som passar dels medlemmarnas önskemål, dels hur platsen ser ut. Lösningen skulle också ta hänsyn till möjligheten att installera laddboxar för alla boende som vill. Styrelsen har i arbetet haft hjälp av en arbetsgrupp, "Garagegruppen". Denna proposition är resultatet av utredningen.

Alternativ och huvudförslag

Två alternativ som tidigt valdes bort var att ersätta garagen med carports, samt att installera laddstolpar på parkeringen istället för i garagen. Carportar sänker standarden för varje bostad då garagen har ett högre nyttjandevärde och strider mot den förrättning som anger ramarna för samfälligheten. Att etablera laddstolpar på parkeringen möter inte riktigt frågan om garagen. Bedömningen är att lösningarna sammantaget inte svarar mot medlemmarnas behov.

Styrelsen rekommenderar en lösning där nuvarande garage rivs, marken bereds och nya garagelängor byggs. De nya garagen görs djupare, högre, samt något bredare, förses med mellanväggar och med elektriska kablar dimensionerade så att de boende som vill kan installera laddboxar på egen bekostnad. Kostnaden för projektet belastar gemensamhetsanläggningen **Brosättra Ga:1**, och finansieras genom ett banklån hos Nordea. Lånet löper på 30 år med rak amortering. Precis som med ett huslån kan extra amorteringar ske om samfälligheten beslutar om det. Boende på Alsättravägen blir därmed delägare i en



gemensam skuld, vars kostnader för avbetalning och ränta betalas genom ökad uttaxering. Räntekostnaden är avdragsgill för boende.

I samband med att garagen rustas upp, ersätts också elskåpen vid ändarna av garagen. Dessa skåp leder också el till husen på Alsätravägen. De återkommande elavbrotten i området visar på att elen behöver uppgraderas i hela området, och på Alsätravägen görs det naturligt i samband med garageprojektet. Styrelsens bedömning är att uppgraderingen då ska svara upp till dagens standard, där exempelvis villor kan anses ha kapacitet för laddning av elbil, men inte att alla laddar samtidigt till full kapacitet.

Ungefärlig beskrivning av garagen

Detta är styrelsens bild av hur de nya garagen bör byggas. Stämman fattar dock inte beslut om samtliga detaljer – det vill säga, under projektets gång kan styrelsen komma att göra förändringar av planen.

Garagen får en invändig bredd på 2,7 m. Längden blir 5,4 m. Portens bredd blir 2,5 m och höjden 2,1 m. I praktiken innebär det att en Volvo XC90 eller Audi Q8 kommer in. Konstruktionen görs i träväggar och plåttak, med vipp-portar, mellanväggar av trä, motorvärmare och belysning i varje garagedel.

Mellanväggarna gör att garagen blir mer anpassningsbara för varje boendes behov, exempelvis för cyklar, extradäck, mer belysning etc utifrån hur man använder fordon eller inte. Elektricitet dras från matning vid vägen och förbereder garagen så att laddbox för elbil kan installeras i samtliga garage. 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 för boende på cirka 9 000 kr inklusive moms. Slutligt pris bestäms inför projektstarten. Porten är fortfarande samfällighetens egendom och ansvar, men boende tar själv ansvar för motordriften. Samfälligheten underhåller inte motorn och elen kopplas från boendes elmätare.

Tillval laddbox: Boende som önskar laddbox sluter ett eget avtal med en leverantör som styrelsen valt. 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.

Finansiering

Utredningen har landat i att projektet ryms inom 12,5 miljoner kr inklusive moms. I det beloppet ingår kostnader för rivning, byggnation, elarbeten i själva garagen, konsultarvoden, markarbete samt marginal för oförutsedda kostnader. Offerterna som utredningen utgått från bygger på en leverantör som erbjuder ovanstående lösning samt rimliga garantier och försäkringar.

Ifall stämman bifaller propositionen genomför styrelsen en mer grundlig upphandlingsprocess för en helhetsentreprenad. Den ekonomiska ramen är bedömd utifrån risken att extrakostnader uppstår, men upphandlingen kan leda till ett lägre belopp. I så fall lånas också ett mindre belopp.

Kostnaden är sådan att den inte kan betalas genom fonderade medel. Styrelsen föreslår därför att projektet finansieras genom banklån hos Nordea. Lånet kommer avpassas för den faktiska kostnaden, så att de lånade pengarna inte används till någon annan del av samfällighetens verksamhet. I nuläget har styrelsen



offert från Nordea på 4,25 % ränta och 30 års rak amortering (samma belopp amorteras vid varje tillfälle). Detta innebär att med oförändrad ränta kommer den totala kostnaden vara som högst i början och sjunka allteftersom lånebeloppet och därmed räntan sjunker. Man kan säga att lånet fungerar som ett vanligt bolån, dock med kortare återbetalningstid.

Kostnaden för lånet – amorteringar samt räntekostnader – möts genom uttaxeringen på Brosätra GA:1. Med en ränta på 4,25 % tillkommer drygt 3 000 kr på uttaxeringen, från och med fakturan som avser fjärde kvartalet 2025 (förfallodatum 30 september). Vid årsstämman 2026 tas ett beslut om ett nytt belopp för 2027 och framåt, då den exakt belånade summan är känd samt att amorteringen minskat något. Lånet tas med rörlig ränta vilket innebär att kostnaden kan såväl stiga som sjunka under avbetalningsperioden.

Genom att samfälligheten får räntekostnader skapas också en möjlighet till avdrag för de boende som betalar inkomstskatt. Med en ränta på 4,25 % motsvarar detta en kostnadssänkning på drygt 500 kr/kvartal för garagedelen. Detta tas upp på den privata deklARATIONEN och påverkar inte uttaxeringen.

Styrelsen utreder möjligheten att låta de boende som vill göra en engångsbetalning av hela sin del av det upplånade beloppet. Genom detta blir fastigheten inte längre skyldig att betala amorterings- och räntekostnader. Styrelsen kan vid tidpunkten för stämman inte svara på att detta upplägg är möjligt, men om det är genomförbart kommer alternativet erbjudas.

Förslag till beslut

*Observera! I detta beslut har endast delägare i gemensambetsläggningen **Brosätra GA:1** (dvs de 78 fastigheterna på Alsätravägen) rösträtt. Alla beslut fattas med enkel majoritet av de avlagda rösterna.*

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

1. **att** ge styrelsen i uppdrag att genomföra upphandling och utförande av byggprojekt där garagelängorna på Alsätravägen rivs och nya byggs i deras ställe.
2. **att** ge styrelsen mandat att för gemensambetsläggningen Brosätra GA:1 ta upp lån på upp till 12,5 mkr i Nordea, med 30 års återbetalningstid. Kostnaden för återbetalning och räntor möts genom höjd uttaxering av Brosätra GA:1, med start i september 2025.
3. **att** ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten för delägare i Brosätra GA:1 att betala hela sin andel av det upplånade beloppet i en inbetalning, och därmed undgå räntekostnader. Om så är möjligt skall detta snarast administreras av styrelsen.