

Extra stämman sa ja till garagerenoveringen

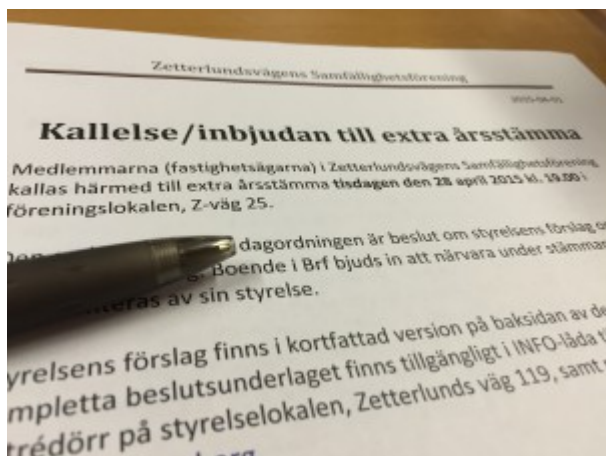


Den extra årsstämman som hölls 28 april 2015 beslutade att genomföra styrelsens förslag till garagerenovering. Beslutet fattades med acklamation utan rösträkning. Stämman var välbesökt in till sista plats i föreningslokalen på Z-väg 25. Stämman leddes av föreningens ordförande **Peter Lindén** som inledde med några formaliafrågor med tanke på den diskussion som uppstod i anslutning till förra ordinarie stämma.

Fredrik Ulgemo från Stockholm Betongkonsult AB var inbjuden för att dels gå igenom de undersökningar man gjort i våra garage samt svara på frågor från närvarande medlemmar. Frågorna var många och handlade om allt från betongkvalitet och hur man byggde garage på 80-talet till hur viktigt det är egentligen är att vi genomför den här renoveringen nu. Styrelsen medgav att det är en svår avvägning och att frågan diskuterats länge och väl. Att inte göra någonting nu skulle innebära en risk på sikt och att renoveringen då förmodligen blir dyrare. Styrelsen förklarade också att man har fullt förtroende för det arbete om konsulterna lagt ner i undersökningen och att även den interna projektgruppen delat samma bedömning. Det kom också en del frågor hur finansieringen ska lösas för alla garage på längre sikt, en fråga som styrelsens valt att hänskjuta till kommande

årsstämmor. Om det är så att kommande stämmor, av ekonomiska skäl, vill sprida ut renoveringen på många år, bedömer styrelsen att vi behöver starta med ett garage nu för att hålla en rimlig tidsplan när man ser helheten till samfällighetens förvaltning och behov av långsiktigt underhåll.

Styrelsen har för avsikt att fortsätta informationen om garagerenoveringen här på hemsidan så att alla medlemmar kan följa med vad som händer. Särskild information kommer självklart att gå ut till de som först blir berörda, det vill säga de som har en garageplats i garage 1.



Stämman beslutade att:

1. Genomföra renovering av alla fem garagens betongkonstruktion i enlighet med det förslag som styrelsen arbetat fram (inriktningsbeslut att alla garage ska renoveras).
2. Uppdra åt styrelsen att teckna avtal med tilltänkt entreprenör inom de ekonomiska ramar som presenterats, takpris/prisspann: 1,5–1,7 MSEK för garage 1.
3. I samband med renoveringen låta riva den gamla överbyggnaden på övre plan.
4. Börja med garage 1 och låta kostnaden för renovering av garage 1 belasta balanserad vinst och underhållsfond.
5. Efter renovering av garage 1 låta ordinarie stämmor framöver besluta om tidsplan och finansiering av

renovering av garage 2-5.

Protokollet från stämman kommer att publiceras på hemsidan och läggas ut i INFO-lådan vid Z-väg 119 när det är upprättat och justerat.

När stämman avslutats tackade ordförande för visat intresse och önskade alla en trevlig sommar!

Kallelse till extra årsstämma



[Styrelsen kallar alla medlemmar \(fastighetsägare\) till extra årsstämma.](#)

Dag: Tisdagen den 28 april kl 19

Plats: Föreningslokalen, Z-väg 25

Ärende: Styrelsens förslag om garagerenovering

Medlemmar i Brf-föreningen bjuds in att närvara vid årsstämman.

[Styrelsens förslag till stämman går att ladda ner här.](#)

Välkomna!

Rapport från årsstämma 2014



Föreningens årsstämma samlade ett 40-tal personer, både fastighetsägare och medlemmar i bostadsrättsföreningen, i Vittraskolans matsal tisdagen den 18 november 2014.

Stämman beslutade bland annat att:

- Godkänna styrelsens verksamhetsberättelse och fastställa resultat- och balansräkning
- Ge styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året
- Fastställa resultatdisposition enligt styrelsens förslag
- Fastställa utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd enligt styrelsens förslag.

[Samtliga stämmodokument finns att ladda ner här.](#)

Stämman beslutade också att hänskjuta beslutet om garagerenoveringen till en extra stämma med motiveringen att medlemmarna skulle få längre tid att sätta sig in i styrelsens förslag. Den nyvalda styrelsen kommer att återkomma med kallelse till extra stämma som planeras att hållas en bit in i januari 2015.

Efter diskussionen om garagerenoveringen valde stämman en ny styrelse.

Till ordförande omvaldes **Peter Lindén**. Till ledamöter omvaldes **Helena Nildén, Ronny Karlsson, Göran Randquist, Torbjörn Johansson** och nyvaldes **Dan Axelsson**, tidigare ersättare.

Till nya ersättare omvaldes **Cecilia Albinsson** och nyvaldes **Bosse Hedström**.

Efter årsstämman konstituerade sig styrelsen med Helena Nildén som sekreterare och Göran Randquist som kassör.

[Hela styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter finns här.](#)

Efter stämman avtackades ledamöterna **Kenneth Eklund** och **Kurt Sandberg** efter lång och trogen tjänst i styrelsen.

Till revisorer omvaldes **Christina Hafström**, auktoriserad revisor vid Revisorspoolen, Täby och **P-A Lindeborg**. Till revisorsersättare omvaldes **Johan Ramstedt**, godkänd revisor vid Revisorspoolen.

Till valberedningen omvaldes **Eva Friedman** och **Lena Sagen**.

Protokollet från stämman kommer att läggas upp på hemsidan efter att det har justerats.

Då det inledningsvis av stämman blev ganska rörigt med olika förslag från personer som inte är eller representerar medlemmar i samfälligheten har styrelsen för avsikt att återkomma med förslag till procedurregler som ska underlätta kommande årsstämmor. Styrelsen har också för avsikt att på hemsidan och till alla medlemmar tydliggöra vilka regler som gäller t ex för närvaro på föreningens årsstämma och när det gäller yrkande- och rösträtt på densamma. Tanken är att fortsätta ha en öppen och transparent hållning som samfälligheten haft som praxis de senaste åren samtidigt som de formella reglerna alltid är de som gäller i grund och botten.

Tack alla ni som kom på stämman och visade intresse i

Kallelse till årsstämma 2014



Medlemmarna i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening kallas härmed till ordinarie årsstämma

tisdagen den 18 november kl. 19.00 i Vittraskolans matsal.

[Se bifogad kallelse med dagordning.](#)

[Kompleta stämmodokument går att ladda ner här.](#)

Det kompletta beslutsunderlaget inför stämman finns också tillgängligt i föreningens INFO-låda till vänster om entrédörren till styrelserummet, Zetterlunds väg 119 **fr o m måndag 3 november**. Hör av dig till styrelsen om det är slut i INFO-lådan.

Några papperskopior kommer också att finnas tillgängliga på stämman.

- [Verksamhetsberättelse 2013-2014](#)
- [Revisionsberättelse 2013-2014](#)
- [Årsbokslut 2013-2014](#)
- [Uppdaterad underhållsplan](#)
- [Förslag om garagerenovering](#)
- [Budgetförslag 2014-2015](#)

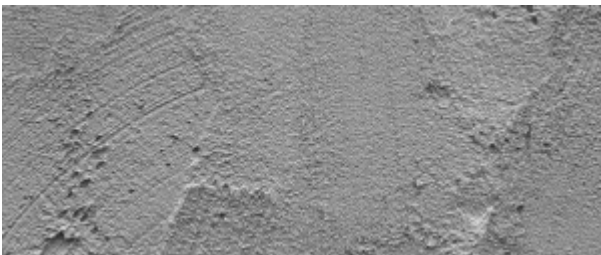
- [Styrelsens kommentar budget 2014-2015](#)
- [Valberedningens förslag till ny styrelse](#)

Faktura för nästa kvartal kommer efter årsstämman.

Väl mött på stämman!

/Styrelsen

Förslag om garagerenovering till årsstämman 2014



Styrelsen har i förslag till årsstämman den 18 november 2014 föreslagit att låta genomföra en större renovering av garagen med anledning av att betongkonstruktionen behöver åtgärdas. [Det fullständiga förslaget finns beskrivet i ett PM som ingår i beslutsunderlagen inför stämman.](#)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

1. Genomföra renovering av alla fem garagens betongkonstruktion i enlighet med detta förslag.
2. Uppdra åt styrelsen att teckna avtal med tilltänkt entreprenör inom de ekonomiska ramar som presenteras.
3. I samband med renoveringen låta riva den gamla överbyggnaden (alternativ 1)
4. Börja med garage 1 och låta kostnaden för renovering av garage 1 belasta balanserad vinst och underhållsfond.

5. Efter renovering av garage 1 utvärdera arbetet med renoveringen och låta stämman 2015 besluta om tidsplan och finansiering av renovering av garage 2-5.

Bakgrund

Styrelsen har låtit företaget Stockholm Betongkonsult AB under 2013 genomföra en så kallad kloridkartering i våra garage för att undersöka statusen på betongkonstruktionen som nu är över 30 år gammal. Förenklat kan man säga att vi ville veta om armeringen i betongen har rostet sönder eller inte och i så fall hur mycket eftersom detta kan påverka bärigheten i hela konstruktionen. Den mer tekniska förklaringen lyder som följer. Klorider har ofta stor betydelse då risk för armeringskorrosion i betongkonstruktioner utvärderas. I betong som innehåller förhöjda halter av klorid, löper armeringen större risk att angripas av korrosion. Armeringskorrosion innebär att konstruktionens bärighet försämras. Dels går armeringens förankring i betongen förlorad, dels minskar armeringens tvärsnitt p.g.a. avrostning och dels minskar betongens tvärsnitt respektive effektiva höjden p.g.a. spjälkning av det täckande betongskiktet.

Skador på betongkonstruktioner i garage och p-hus är ett mycket vanligt problem. Oftast orsakas skadorna av klorider från tösalt som bilarna vintertid drar med sig in på parkeringsplanen. Saltet följer med vattnet som suggs upp i betongen. Vattnet dunstar, men saltet blir kvar. Kloriderna tränger in i betongen och förorsakar på sikt att armeringen rostar. Rosten har mycket större volym än det ursprungliga stålet, vilket medför att betongen utanför rostande armeringsjärn spricker och till slut spjälkas av. Karteringen har till uppgift att bestämma hur djupt man måste bila för att komma ner till oangräpna betong (eller åtminstone betong med låga halter av klorider) och att det är ett sätt att kontrollera och minimera kostnaderna för betongbilning som är en stor del av reparationskostnaderna.

De prover som nu tagits visar på att vi behöver åtgärda betongkonstruktionerna i alla våra fem garage. Det som är mest kritiskt att åtgärda är bland annat de väggar som bär upp ramperna till det övre garaget och bjälklaget. Undersökningen visar också att det saknas ordentligt tätskikt i bjälklaget. Det är viktigt att understryka att ingenting i analyserna pekar på att konstruktionen skulle vara såpass angripen att det finns risk att väggar eller tak rasar ihop utan det handlar snarare om att ta hand om problemen innan man behöver göra ännu dyrare ingrepp längre fram.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att den gamla inre garagekonstruktionen med vipportar ska rivas och det övre p-däcket ska bli öppet precis som det nedre. Den gamla överbyggnaden invändigt vid rampen upp till övre plan borde också rivas och ersättas med skyddsräcken. Styrelsens bedömning är att den gamla överbyggnaden inte fyller någon funktion förutom att den möjliggör ett låsbart utrymme för bil och biltillbehör. I ett senare skede får styrelsen ta ställning till om det ska utföras åtgärder i både nedre och övre garage för att t ex möjliggöra en säker förvaring av däck och takboxar. Oavsett hur garagens är utformade får de inte användas till förråd av diverse saker.

Det är styrelsens samlade bedömning att ska garagen renoveras ska det göras med ett helhetstänk vilket också innebär en översyn av el, belysning och motorvärmare. Den gamla överbyggnaden borde egentligen ha rivits redan när de plåttaken monterades. Skillnaden i kostnad mellan att låta överbyggnaden och vara kvar eller om den ska rivas ligger på ungefär 180 tkr. Vad gäller de gamla stålportarna är flera redan idag trasiga och behöver ersättas. Enligt underhållsplanen är deras livslängd passerad. Ska den gamla överbyggnaden vara kvar behöver portarna bytas ut. Ytterligare argument för att riva är att många nya bilar är så stora att de inte får plats i de små garageplatserna. På de platser där

det satts upp extra skiljeväggar är det orimligt trångt. I flera garage låter man vipportarna stå öppna.

Styrelsen har också låtit brandexperter titta på den nuvarande konstruktionen och även om den uppfyller formella krav avseende brandskydd så ökar brandbelastningen om befintlig gammal konstruktion bibehålls.

Styrelsen har också låtit utreda frågan om vissa garageplatser tillhör eller ingår i vissa fastigheter eller bostadsrätter. Utredningen visar dock att platserna slumpats ut då samfällighetens bildades och att ingen enskild fastighetsägare kan ställa krav på att disponera en viss plats. Alla medlemmar har rätt till en plats men det är styrelsen som förvaltar och fördelar platserna även om några förändringar vad gäller platstilldelningen inte gjorts sedan förrättningen på 80-talet. Vi är medvetna om att vissa medlemmar uppfattat det så att säljare eller mäklare utlovat att en särskild p-plats ingår men det är upp till samfälligheten att avgöra vilken. Det finns, såvitt styrelsen vet, heller inga avtal mellan samfälligheten och enskilda medlemmar som reglerar vilken plats som ingår i samfällighetsavgiften och att denna plats ska vara bestyckad på ett visst sätt. Några har fått platser i nedre garage och några har fått platser i övre garage. Flera medlemmar hyr dessutom extra platser eftersom man har fler bilar eller inte får plats med sin bil i den mindre garageplatsen.

Om den gamla överbyggnaden rivs kommer belysningen att behöva ses över på övre plan samt vissa förstärkningsarbeten att utföras. Förutom betongarbeten kommer bjälklaget (tak) att målas för att skapa en ljusare miljö på nedre plan. Projektet kommer också se över och försöka åtgärda viss avrinning från garagetaken för att motverka att det skapas en alltför fuktig miljö i garagen.

Styrelsen föreslår att vi startar renoveringen med garage 1.

Innan renoveringen kan påbörjas måste garaget tömmas på bilar,

cyklar, däck etc. En plan för tillfällig parkering under tiden som ett garage renoveras kommer att tas fram. Styrelsen kommer utse projektledare och arbetsgrupp. Uppskattningsvis tar det 2-3 månader att renovera ett garage.

Kostnader

De tidiga kostnadsuppskattningarna på cirka 700 tkr per garage visar sig inte hålla när vi väl arbetat vidare. Kostnaden beräknas snarare bli den dubbla. Eftersom kostnaden är så pass stor är det styrelsens förslag att vi hanterar ett garage i taget, vilket också presenteras i underhållsplanen. Då vi redan tidigare har stora lån för garagetaken och fibernätet är det inte styrelsens avsikt att i dagsläget ta ytterligare lån för att möjliggöra en komplett renovering av alla garage samtidigt. Vi föreslår istället att vi börjar med ett garage och sedan har som målsättning att renovera ett garage per eller vartannat verksamhetsår. För att finansiera det första garaget föreslår vi ett utnyttjande av balanserad vinst och underhållsfond. Finansiering av vidare renovering får tas upp vid nästföljande stämma. Renoveringen kan då antingen finansieras med hjälp av lån (amortering och ränta läggs på samfällighetsavgiften) eller en direkt höjning av samfällighetsavgiften. Ungefärliga beräkningar visar att avgiften skulle behöva höjas till ungefär 18 tkr/hushåll/år för att täcka en garagerenovering per verksamhetsår om kostnaden tas direkt i budgeten.

Alternativ 1 (riva gammal överbyggnad)

Garagerenovering 1 437 500 kr

Rivning 119 875 kr*

1 557 375 kr

Alternativ 2 (behålla och renovera gammal överbyggnad)

Garagerenovering 1 656 250 kr

Nya stålportar 80 625 kr**

1 736 875 kr

Samtliga kostnader är inklusive moms. Kostnaderna kan i vissa delar justeras inför avtalstecknande men ska ses som "takpriser".

* Rivningen kan bli billigare om den bryts ur totalentreprenaden och genomförs separat.

** Leverantören har gjort vissa reservationer för arbeten som kan höja priset.