

MINNEBERG

Nr 3 • Augusti 2021 • Nyhetsblad från Brf Sandvik,
Brf Svartvik, Brf Tangen och Brf Tranan i Minneberg

Information om
Garageutbyggnad
av P2

*Extra
nummer*

Varför ett extranummer om garagen?

Detta extranummer av Minnebergsbladet informerar om planer kring garageutbyggnad och garagerenovering. Styrelsen i Minnebergs samfällighet vill informera boende i dessa frågor i samråd med styrelserna i de bostadsrättsföreningar som ingår i samfälligheten (Sandvik, Svartvik, Tangen, Tranan).

År 2018 fattades stämmobeslut i de fyra bostadsrättsföreningarna om att bygga ut garage P2 med sikte på att utöka med minst 70 platser. Beslutet togs utifrån det underlag som fanns vid tillfället för beslutet. Idag finns i garage P1 och P2 totalt 528 parkeringsplatser (varav 30 gästplatser). Det finns cirka 100 personer i kön för att få en p-plats och kötiden uppgår till ungefär två år. Genom utbyggnaden kan kötiden minskas.

Givet att ny information har framkommit under planeringskedet, bl a avseende kostnad för utbyggnaden, har Brf Tranan och Brf Tangen valt att ta upp frågan om utbyggnad av garage P2 till beslut vid extrastämma i september 2021. Baserat på det anbud som inkommit

uppgår nu totalkostnaden för utbyggnaden till cirka 33,5 miljoner kr (exkl moms) inklusive kostnader för konsulter. Detta ska jämföras med en uppskattad total kostnad på 16,5 miljoner kr för tre år sedan.

Det finns ett antal viktiga tidpunkter i processen framåt. I september genomförs alltså de extrastämmor som fattar beslut om man vill gå vidare med utbyggnaden – ja eller nej. Samfälligheten måste därefter ta beslut och ge ett besked till den entreprenör som lämnat anbud senast den 31 oktober 2021. Om beslutet blir att gå vidare med utbyggnaden beräknas byggtiden till ca 12 månader.

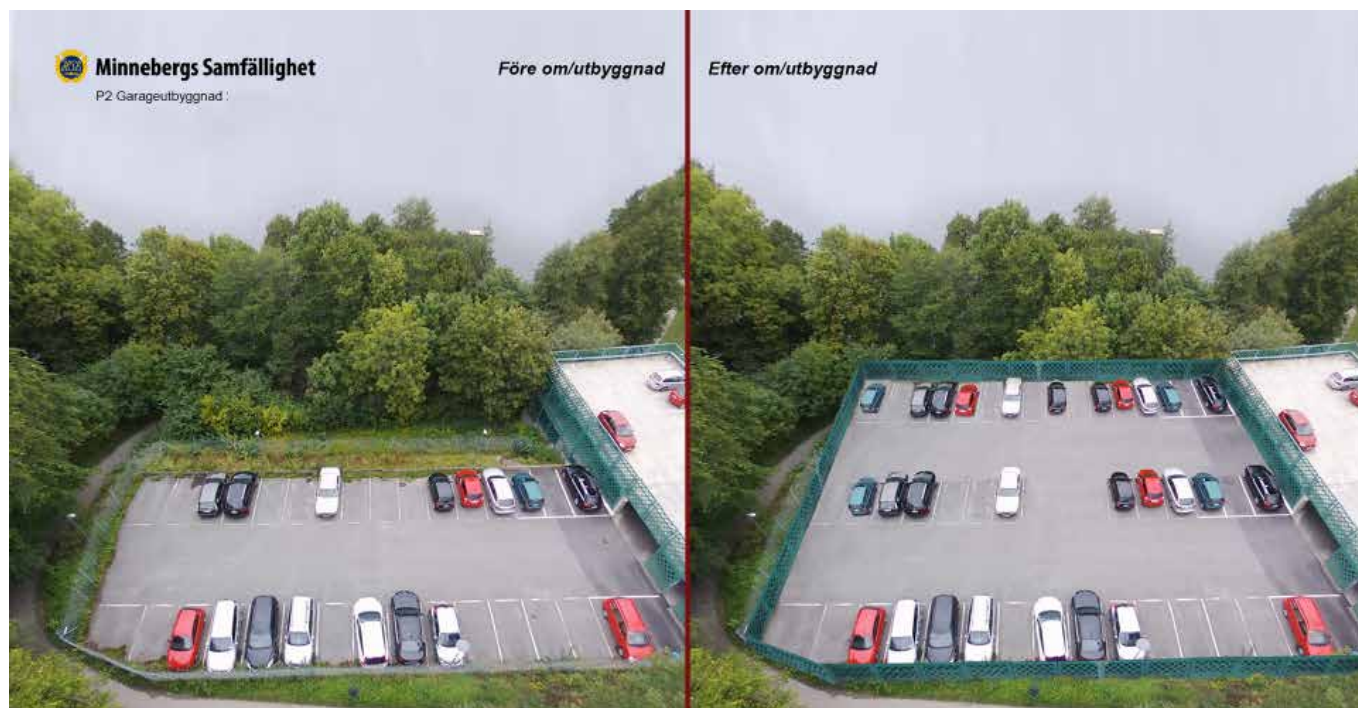
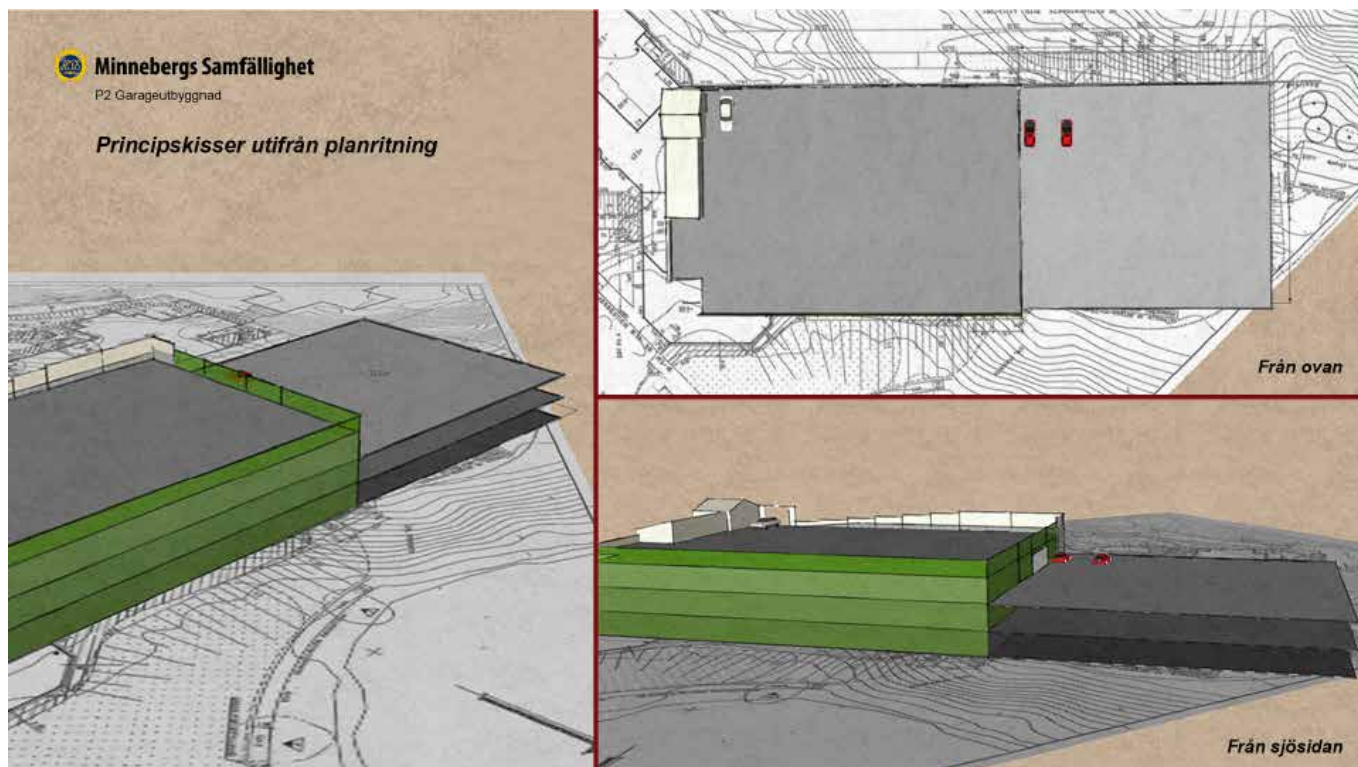
Kort om garageutbyggnaden av P2

- Utbyggnaden av garage P2 ger ett tillskott på ca 70 p-platser.
- Kostnaden för utbyggnaden beräknas till 33,5 mkr exkl. moms.
- Byggtiden beräknas till ca 12 månader.
- Bostadsrättsföreningarna bidrar med finansiering i förhållande till varje Brf:s andelstal.
- Bostadsrättsföreningarna kommer att få tillbaka "utlånat" kapital under kommande år genom att samfällighetsavgiften, som varje Brf betalar till samfälligheten, reduceras.
- Om garagehyrorna höjs med 25% och avgifterna för gästparkeringen med 50 % är utbyggnaden ekonomiskt genomförbar.

Garageutbyggnad av P2 i bilder

Här följer ett antal bilder som beskriver den tänkta utbyggnaden av garage P2. Det är alltså fråga om en utvidgning av den så kallade Hagen i P2 ut mot vattnet samtidigt som ett par ytterligare plan läggs till under markplan i denna del.





Vy från Svartvikslingen 88 (ca. 5:e våningen)

Om förberedelserna inför utbyggnad

Sedan 2018 har samfälligheten bedrivit ett arbete som förberedelse inför utbyggnad av garage P2 och informerat om detta regelbundet i Minnebergsbladet.

Ett par grundförutsättningar för garagens ekonomi är överenskomna med de fyra bostadsrättsföreningarna och samfälligheten:

- 1. Garagen ska bära sina egna kostnader dvs. att intäkterna från garagen ska täcka garagens samtliga kostnader.**
- 2. Boende i Minneberg som inte har en garageplats ska inte drabbas av ökade kostnader för utbyggnaden av garage P2.**

Under 2019 ansökte samfälligheten om bygglov för den föreslagna utbyggnaden av P2. Bygglov erhöles i augusti 2019.

Under 2019 och början av 2020 tog C&M Projekt, den konsult som anlits av samfälligheten, fram ett förfrågningsunderlag (FFU). Detta FFU utformades för en totalentreprenad. Totalentreprenad innebär att entreprenören ansvarar för projektering och byggande baserat på de förutsättningar som finns beskrivet i FFU och bygglov.

I januari 2020 kontaktades fem välrenommerade entreprenadföretag för att höra om de var intresserade av att lämna anbud. Ett av dessa företag tackade nej omedelbart. Till övriga skickades förfrågningsunderlaget ut. Då anbudstiden inkl. förlängning gått ut hade inga anbud inkommit.

I mars/april 2020 gjordes ett nytt försök med fyra andra entreprenadföretag. Inte heller denna gång fick samfälligheten in några anbud. Nytt försök gjordes igen i november 2020. Ytterligare fem entreprenadföretag tillfrågades. Någon svarade direkt att de inte var intresserade övriga fick sig tillsänt förfrågningsunderlaget. Ett anbud kom in från Serneke Bygg AB i februari 2021.

Serneke Bygg AB lämnade ett anbud i enlighet med FFU med anbudssumman 29,5 miljoner kr exkl. moms, fast

pris, totalentreprenad. Detta pris låg långt över vad samfälligheten hade förväntat sig. Samfälligheten kallade till ett möte med Serneke Bygg AB och påtalade då den höga kostnaden. Serneke Bygg AB återkom efter detta med ett alternativt upplägg, som innebär att projektet genomförs som en samverkansentreprenad men fortfarande som en totalentreprenad men med ersättningsform löpande räkning mot verifierad självkostnad med arvodespåslag.

Ersättningsform löpande räkning med arvodespåslag innebär att beställaren, dvs. samfälligheten, tar alla risker men beställaren, dvs. samfälligheten, har också full insyn i entreprenörens ekonomiska redovisning samt deltar i beslut med stor ekonomisk påverkan på projektet. Samtidigt innebär det en större arbetsinsats för samfälligheten genom att en betydligt striktare kontroll över kostnaderna krävs från beställarens sida. I detta fall kommer detta arbete till största delen att utföras av samfällighetens bygglédare, vilket innebär en högre kostnad för bygglédarfunktionen. I tabellen nedan framgår en uträkning av produktionskostnaderna enligt dessa förutsättningar.

PRODUKTIONSKOSTNAD	Exkl. moms, tkr
Entreprenadkostnad enligt anbud	29 500
Hittills nedlagda kostnader (bygglov, FFU, information) ca	1 500
Projekt o Bygglédning	500
Besiktning	35
Kontrollansvarig	120
Beställarens projektledare	150
Oförutsett 5 %	1 600
TOTAL PRODUKTIONSKOSTNAD	33 405
Avrundat	33 500

Investeringskalkyl för utbyggnaden

Ökning av antal p-platser samt höjning av garagehyror och p-avgifter ger ett ökat årligt överskott på 1 194 tkr. Se uträkning i tabellen nedan. Detta överskott skall då ställas mot den årliga kapitalkostnaden för utbyggnaden av P2.

Beräknad kapitalkostnad (ränta och avskrivningar):

- Återbetalningstid 50 år
- Kalkylränta 2,5 %
- Årlig kapitalkostnad 1 181 tkr (annuitetsbelopp)

Detta innebär att det ökade årliga överskottet (1 194 tkr) täcker den årliga kapitalkostnaden (1 181 tkr) för utbyggnaden.

Alla belopp är exkl. moms	Före utbyggnad		Efter utbyggnad	
	Antal p-platser	Per år tkr	Antal p-platser	Per år tkr
Antal befintliga p-platser (höjning 25 %)*	498	2 719	498	3 399
Antal besöks-p-platser (höjning 50 %)*	30	472	30	708
Antal nya p-platser (höjning 25 %)*			70	478
Summa intäkter		3 191		4 585
Drifts- och underhållskostn.		-800		-1 000
Summa kostnader		-800		-1 000
Årligt överskott från garagen P1 och P2		2 391		3 585
				+1 194

* Kalkylen bygger på höjning av hyror och avgifter i samband med ombyggnad med 50 procent för besöksplatser och 25 procent för övriga platser. Snitthyran för befintliga 498 platser är idag 455 kr/mån exkl. moms.

Det finns en del osäkerheter i kalkylen:

- Är 50 år en rimlig återbetalningstid?
- Är en kalkylränta på 2,5% rimlig?
- Ränta idag är ca 0,5% men vad är den om 10 år, 25 år...?
- Är det realistiskt att alla garageplatser kan hyras ut under 10 år, 25 år...?

Är det rimligt att höja hyrorna med 25%?

- Nuvarande hyror ligger långt under marknadshyrorna.
- Garagehyrorna har inte höjts på mycket lång tid.
- Boendeparkeringen i Traneberg kostar idag 500 kr/mån.

Finansiering av utbyggnad

Samfälligheten äger idag inga egna tillgångar. Garagebyggnaderna, P1 och P2, ägs idag av de fyra bostadsrättsföreningarna. Följaktligen kommer även den utbyggda delen av P2 att ägas av dessa fyra. Samfälligheten har inga egna likvida medel för att betala utbyggnaden. De fyra bostadsrättsföreningarna måste bidra med finansiering dvs. ska stå för de likvida medlen för att betala entreprenörer och konsulter.

Bostadsrättsföreningarna kan för detta välja att använda den egna kassan eller ta upp lån – idag till räntor på cirka 0,5 procent. Givet att utbyggnaden genomförs kommer bostadsrättsföreningarna under

kommande år få tillbaka de ”utlånade pengarna” genom reducerade framtida samfällighetsavgifter. Bidraget från Brf Sandvik, Svartvik, Tangen och Tranan sker i förhållande till föreningarnas andelstal, som i sin tur beror av storleken på föreningarna.

Brf	Andelstal	Belopp mkr
Svartvik	35,488 %	11,8 mkr
Tangen	33,021 %	11,1 mkr
Sandvik	13,123 %	4,4 mkr
Tranan	18,368 %	6,2 mkr
		33,5 mkr

Problem och störningar

Nuvarande p-platser i Hagen i garage P2, 32 st, samt ett antal p-platser på övriga plan i detta garage kan inte användas under byggtiden eller delar av denna. Dessa hyresgäster måste då erbjudas andra p-platser. Detta kan lösas på olika sätt. Exempelvis kan ett alternativ vara att använda gästparkeringarna i P1 och P2.

Ombyggnad innebär ökad trafik, buller på Svartviks-

slingan p.g.a. byggtransporter under byggtiden. Det kan inte undvikas men är övergående. Sprängning av berg blir nödvändigt under en period av ca sex veckor. Dessa hörs och känns genom att husen skakar. Det finns noggranna bestämmelser för hur sprängning ska gå till i tätbebyggda områden för att undvika skador på människor och byggnader.

Alternativ till att bygga ut garage P2

Vilka alternativ till att bygga ut garage P2 finns?

Mindre utbyggnad

Det skulle kunna vara möjligt att göra en mindre utbyggnad i Hagen i P2. Hagen är idag inte helt utbyggd. Möjlighet finns att bredda Hagen ut till tomtgräns. Detta kan ge ett tillskott på cirka 25 p-platser till en kostnad av 5-10 miljoner kr.

Alternativa mobilitetslösningar

Som samfälligheten aviserat redan 2018, kommer arbetet fortsätta med andra möjligheter för boende i Minneberg att på enkla sätt ta sig runt i vardagen utan att behöva äga egen bil. Detta kan ske med olika grad av ambition. Det kan till exempel vara insatser för att minska behovet av privatägda bil genom olika typer av mobilitetslösningar med fordonspooler, m.m. Man räknar med att en poolbil kan ersätta mellan 5 till 10 privatägda bilar.

Omställning av transporter viktigt för klimatet

Vi vet att det är besvärligt för boende i Minneberg som har en privat bil att inte ha tillgång till parkeringsplats. Samtidigt vet vi att privatbilismen behöver minska för att vi ska kunna nå våra klimat- och miljömål, något som allt fler i Minneberg och övriga samhället känner starkt engagemang för. Inte minst då FN:s klimatpanel i ny rapport den 9 augusti 2021 fastslår att vi behöver minska utsläppen mycket snabbt för att kunna hålla planetens uppvärmning under 1,5 grader.

Våra val av transportsätt har stor betydelse för hushållens klimatavtryck. Med digitalisering och ny teknik växer snabbt nya lösningar fram som gör det lättare att

välja att inte ha egen bil, som exempelvis bil- och elcykelpooler och s.k. kombinerad mobilitet eller mobilitet som tjänst (ungefär som ett Spotify för transporter). Idag står i genomsnitt en privatbil parkerad 96 procent av tiden.

Därför är det angeläget att minska behovet av p-platser och samtidigt underlätta för alla boende i Minneberg att ta sig runt i vardagen, oavsett om man äger egen bil eller inte. Egentligen är det ju inte bilen vi behöver utan fungerande mobilitet, det vill säga att kunna ta oss fram i vår vardag på ett bra sätt.

Har du frågor, mejla info@minneberg.com

Reparation av garage P1 och P2

Vid sidan av planerna på utbyggnad av garage P2 är garagen P1 och P2 i stort behov av reparationer. Denna reparation kommer att genomföras oavsett utbyggnad av garage P2. I betongstommen, pelare, balkar och bjälklag, har det uppstått sprickor där vatten och vägsalt har trängt in och angripit betong och armeringsjärnen. Detta måste åtgärdas för att bärigheten inte ska påverkas.



Samfälligheten har anlitat konsulter som gjort detaljerade undersökningar av status i garagen. Förfrågningsunderlag för att för in anbud från entreprenörer har skickats ut till ett antal företag. Ett anbud kom in från Inbego AB i februari 2021 med en offert på totalentreprenad för uppdraget på 9,9 miljoner kr (exkl moms).

Kostnaden för reparation av garagen kommer att debiteras bostadsrättsföreningarna på samma sätt som kostnaderna för allt annat

planerat underhåll i samfälligheten. I grunden gäller att intäkterna från garagehyror och p-avgifter ska betala alla kostnader för garagen. Genom de föreslagna höjningarna av garagehyror och p-avgifter i samband med planerad utbyggnad av P2 kan bostadsrättsföreningarna kompenseras genom en reduktion av framtida samfällighetsavgifter p.g.a. överskott från garageverksamheten.

Reparation av P1 och P2 måste genomföras under de närmaste åren. Reparationsarbeten av garagen kommer att kräva att ett stort antal p-platser måste frigöras för att lämna plats åt reparationsarbetena. Utbyggnaden av P2 och reparationsarbetena av P1 och P2 kan inte genomföras samtidigt. Beslutar bostadsrättsföreningarna och samfälligheten att bygga ut P2 måste reparationsarbetena skjutas fram tills utbyggnaden är klar förutom för vissa mindre men brådskande reparationsarbeten.

Minnebergsbladet

Minnebergsbladet utges av Minnebergs samfällighet som består av Brf Sandvik, Svartvik, Tangen och Tranan.

Nr 3 2021 – ISSN 1653-1612

Ansvarig utgivare: Åsa Minoz

Redaktör: Karin Svärd, Brf Tranan

Redaktion: Åsa Minoz, Brf Sandvik, Jonas Sohlberg, Brf Svartvik, Margaretha Lindahl, Brf Tangen, Sophia Loader, Brf Tranan.

Mejl: redaktionen@minneberg.com

Minnebergs Samfällighet

Adress: Svartviksslingan 59,

167 38 Bromma

E-post: info@minneberg.com

Hemsida: www.minneberg.com

Samfällighetens styrelse:

Ordförande

Åsa Minoz Brf Sandvik

Vice Ordförande

Mattias Hansson Brf Svartvik

Ekonomiansvarig

Jonas Sohlberg Brf Svartvik

Sekreterare

Margaretha Lindahl Brf Tangen

Drift

Fredrik Nevenius Brf Tranan

Mattias Hansson Brf Svartvik

Ann Rosenbeck Brf Tangen

Carina Ingren Brf Svartvik

Åsa Minoz Brf Sandvik

Andreas Granström Brf Svartvik

Ekonomi

Jonas Sohlberg Brf Svartvik

Per-Anders Stenerös Brf Tranan

Hans Jedemark Brf Tangen

Margaretha Lindahl Brf Tangen

Pia Olsson Brf Sandvik

Information och IT

Åsa Minoz Brf Sandvik

Fredrik Nevenius Brf Tranan

Carina Ingren Brf Svartvik

Jonas Sohlberg Brf Svartvik

Pia Olsson Brf Svartvik

Mark

Carina Ingren Brf Svartvik

Jonas Sohlberg Brf Svartvik

Margaretha Lindahl Brf Tangen

Per-Anders Stenerös Brf Tranan

Pia Olsson Brf Svartvik

HSB

Denise Yström Förvaltare

Anton Printz Bitr. förvaltare

Mauricio Valenzuela Servicechef

Fastighetskötare

KALENDER

Sa = Brf Sandvik

Ta = Brf Tangen

Ms = Minnebergs samfällighet

Sv = Brf Svartvik

Tr = Brf Tranan

Öv = Övrigt

Sa 23 augusti
Styrelsemöte, Brf Sandvik
Sv Styrelsemöte, Brf Svartvik

Ta 24 augusti
Styrelsemöte, Brf Tangen

Tr 1 september
Styrelsemöte, Brf Tranan

Tr 2 september
Extra stämma, Brf Tranan

Tr 23 september
Prel. Grill-/Infokväll, Brf Tranan

Sa 27 september
Styrelsemöte, Brf Sandvik
Sv Styrelsemöte, Brf Svartvik

Ta 15-16 oktober
Styrelsemöte/budgetmöte,
Brf Tangen

Tr 20 oktober
Styrelsemöte, Brf Tranan