

Ärmens samfällighetsförening
Viktigt meddelande till medlemmarna

**Underlag för extra ordinarie föreningsstämma
söndagen den 24 november 2024**

Styrelsen har kallat medlemmarna till en extra ordinarie föreningsstämma den 24 november 2024 för att fatta stämmobeslut angående renovering av föreningens Vatten- och avloppssystem (Va-anläggning). Nedan redovisas i sammandrag underlaget för detta ärende. En utförlig beskrivning kommer att lämnas vid stämman, där även föreningens konsult Martin Larsson, ÄC-konsult kommer att närvara.

Bakgrund

Vid den ordinarie föreningsstämman den 6 mars 2024 lämnade styrelsen en detaljerad presentation om det aktuella läget för föreningens Vatten- och avloppssystem, och behovet av renovering av anläggningen.

Stämmans beslut i detta ärende, som framgår av protokollet från mötet innebar:

- 1. Stämman har tagit del av presentationen av aktuella frågeställningar kring föreningens Va-anläggning och fått tillfälle att ställa frågor kring detta*
- 2. Stämman förklarar sig införstådd med den redovisade problematiken och med att någon form av renovering av Va-anläggningen är förestående*
- 3. Stämman önskar i möjligaste mån prioritera i första hand att anläggningen avvecklas ur gemensamhetsanläggningen, och att husen anslutes individuellt direkt till EEMs nät*
- 4. Stämman är vidare införstådd med att förändringen, oavsett vilken form den slutligen tar, kommer att innebära en icke oväsentlig kostnad för föreningen och därmed för medlemmarna*
- 5. Stämman uppdrar åt styrelsen att acceptera offerten på Projektering och gå vidare i ärendet och återkomma till stämman (ev extra möte) när större beslut behöver fattas*

Styrelsen tog därefter kontakt med företaget ÄC-konsult för vidare rådgivning i frågan och uppdrog åt ÄC-konsult att ta fram en s.k. Projektering för anläggningen. Projekteringen utlämnades under sommaren till fyra olika entreprenadföretag med anmodan att lämna anbud på det beskrivna projektet.

Samtliga fyra företag lämnade under hösten in anbud. Ett av företagen lämnade ett anbud där priset översteg samtliga övriga anbud med mer än 35 %, och detta avfördes från styrelsens vidare behandling. De övriga tre anbudsgivarnas pris ligger i intervallet 10 – 12 miljoner kronor (inkl moms).

Styrelsen har därefter i samarbete med ÄC-konsult initierat detaljerade genomgångar med vart och ett av dessa tre företag. Efter det att dessa genomgångar och åtföljande interna diskussioner i styrelsen har genomförts kommer styrelsen att utvälja ett anbud som kommer att presenteras vid stämman för beslut.

Det är sannolikt att det slutligt valda anbudet kommer att resultera i en kostnad för föreningen på cirka 11 mkr. Till denna kostnad kommer ett visst belopp för fortsatt assistans av ÄC-konsult under arbetets gång.

Styrelsen har parallellt med dessa överläggningar fört diskussioner med flera banker om finansiering av projektet. Dessa diskussioner kommer sannolikt att resultera i att styrelsen föreslår att föreningen för finansiering av den föreslagna nya anläggningen upplånar cirka 11 mkr i form av ett byggnadskreditiv, med en amorteringstid på 50 år. Slutligt belopp och lånevillkor samt aktuell bank kommer att presenteras för beslut vid stämman.

Preliminär tidplan

Det föreslagna renoveringsarbetet beräknas starta i mars 2025 och pågå i cirka 6 månader. Mer precis tidsplan och instruktioner om erforderliga förberedelser för husägarna, m.m. kommer att meddelas i god tid före start.

Föreslaget beslut

Styrelsen kommer att föreslå att stämman fattar följande beslut

att föreningen antager det anbud på ny Va-anläggning som rekommenderas av styrelsen och uppdrager åt styrelsen att sluta avtal med den vid stämman rekommenderade anbudsgivaren om genomförande av projektet, och

att föreningen tar upp ett lån för finansiering av projektet med de lånevillkor som presenteras vid stämman

Beräknad årskostnad för medlemmarna

Vid ett lånebelopp på ca 11 miljoner kronor och med ca 5% ränta, och med hänsyn tagen till att räntan är avdragsgill för medlemmarna, kan årskostnaden per fastighet (inklusive amortering/avskrivning) för denna investering uppskattas till drygt 1 000 kronor per månad.

Angående eventuellt engagemang av EEM

Handläggningen vid Länsstyrelsen angående frågan om kommunens eventuella skyldighet att ta över Va-anläggningen pågår, och förefaller att dra ut på tiden. Om detta slutligen skulle resultera i att kommunen åläggs att ta över anläggningen, får styrelsen återkomma till stämman för eventuellt erforderliga beslut.

.....

Denna PM distribueras till samtliga medlemmar i föreningen så att varje medlem är väl informerad i frågan och dess innebörd.

Med hänsyn till frågans stora betydelse för föreningen och dess medlemmar är det angeläget att så många som möjligt även deltar vid stämman, alternativt lämnar fullmakt.

Eskilstuna den 20 oktober 2024
Styrelsen i Ärmens samfällighetsförening