

Beslutsunderlag

Extra föreningsstämma – Storhogna samfällighetsförening (Klövsjö GA:38) 2025-03-12

Detta dokument innehåller faktaunderlag för stämmans beslutspunkter samt förslag till beslut. De punkter som är aktuella för beslut är nedanstående:

Punkt:	Sida:
§ 8. Ombyggnation Storhognavägen	2
8.1 Beslut om ombyggnation	
8.2 Beslut om antagande av anbud	
8.3 Beslut om budget och finansiering	
8.4 Beslut om låneansökan	
8.5 Beslut om mandat att fortsätta process	
§ 9. Justering av samfällighetsföreningens stadgar	6



§ 8. Ombyggnation Storhognavägen

Introduktion

Alla vägar i Storhogna ingår i gemensamhetsanläggningen Klövsjö GA:38 i vilken samtliga avstyckade fastigheter i Storhogna är delägare i. Storhognavägen är områdets huvudväg som sträcker sig från länsväg 315 upp till Storhogna Högfjällshotell. Vägen byggdes i slutet av 1960-talet i samband med den första etableringen i Storhogna. Genom åren så har Storhognavägen förbättrats genom bland annat asfaltering samt tillförandet av en separat gång- och cykelväg.

Antalet bostadsenheter i Storhogna har ökat från cirka 450 stycken år 2005 till nuvarande 1 570 stycken. Alla byggnationer har orsakat ett högt slitage på samtliga vägar men framför allt Storhognavägen. Föreningen har fått lägga allt större summor på att lappa och laga vägen de senaste åren. Det numera stora antalet fastigheter har medfört att trafikflödena har flerdubblats. Vid den senaste mätningen våren 2024 så körde upp emot 3 500 fordon per dygn på Storhognavägen i högsäsong. Detta har medfört att vägens bredd är för smal för att upprätthålla en tillräcklig trafiksäkerhet. Allt fler avkörningar och krockar har skett de senaste åren.

Processen att renovera och bygga om Storhognavägen påbörjades 2019. Utifrån ökade trafikflöden och ökade slitageskador så beställdes först en projektering gällande ombyggnation av den inre delen av korsningen nere vid länsvägen. Detta då denna korsning är dåligt utformad och regelbundet orsakat avåknings och krockar. Sweco tog fram en projektering och utförde även en geundersökning.

Därefter så beställdes en projektering för resterande delarna av Storhognavägen och Uppfartsvägen med undantag för sektionen över skidtunnlarna vid M-huset. Projekteringen utgick från ökad vägbredd (från 5 – 6,5 meter), bärlighetsförstärkning, tillkommande busshållplatser, ändrad utformning av gångväg på Uppfartsvägen samt nyasfaltering. Projekteringen utfördes av ProjectControl i Hälsingland samt Segerkvists Mätteknik. I slutet av 2021 var alla underlag framtagna.

Ombyggnationen kräver viss markåtkomst på grund av vägbreddningen. Detta måste regleras i en förrättning och en ansökan om markåtkomst skickades in till Lantmäteriet 2021. Lantmäteriet la in ansökan som en del av den pågående förrättningen Z16307 som innehöll olika omprövningar av GA:38. Förrättningen drog ut på tiden på grund av pandemin samt byte av lantmätare. Förrättningen vann till slut laga kraft i juni 2024 varpå alla juridiska förutsättningar för ombyggnationen fanns på plats.

På årsstämman i april 2024 presenterades planen på en ombyggnation 2025. Årsstämman tog då ett inriktningsbeslut att så skulle ske och uppdrog till styrelsen att ta fram nödvändiga underlag för att kunna fatta ett byggbeslut på en extra föreningsstämma.

Upphandling

I november 2024 så publicerades alla projekteringsunderlag tillsammans med inbjudan att inkomma med anbud på föreningens webbsida. Inbjudan skickade därutöver ut till ett tiotal lokala, regionala och nationella entreprenadföretag. Underlagen bestod av övergripande beskrivning, teknisk beskrivning, mängdförteckning, geundersökning, ritningar samt prisformulär.



Anbudstiden sattes till fyra veckor. När anbudstiden gått ut så hade tre anbud inkommit. Dessa var från Nordgrens Entreprenad AB, Reaxcer AB samt Skanska AB. En utvärdering av inkomna anbud inleddes med stöd av ProjectControl. Prisskillnaden mellan det lägsta och det högsta anbudet var knappt 61 procent (se matris nedan).

	Nordgrens Entreprenad	Reaxcer	Skanska
Anbudspris inkl moms:	15 804 114,00	19 242 480,00	25 435 019,00
Diff mot lägsta bud:	0,0%	21,8%	60,9%
+10% för ÄTA	1 580 411,40	1 924 248,00	2 543 501,90
Totalsumma:	17 384 525,40	21 166 728,00	27 978 520,90

Avstämningsmöten bokades med samtliga företag där kvalitetsfrågor undersöktes. Företagens ekonomiska ställning undersöktes också. Samtliga anbudsgivare ansågs ha kunskap, resurser och erfarenheter för att kunna genomföra projektet. Priset blev därför det avgörande i styrelsens förslag som är att anta anbudet från Nordgrens Entreprenad AB. Utöver priset så anses anbudet även skapa lokal affärsnytta då både maskiner, personal och bergmaterial kommer från närområdet.

Sammanfattning

Efter många års process så står föreningen nu redo för att göra den största väginvesteringen genom tiderna i området. Investeringen görs för att skapa en väg som har tillräcklig bärighet, kapacitet och säkerhet för de trafikflöden som är just nu men även för trafikflödesökningar som förväntas i framtiden. Kostnaden ligger nära den uppskattning som gjordes redan för fyra år sedan. För att genomföra kostnaden används en del av föreningens förnyelsefond. Därutöver så behöver medlemmarna finansiera ombyggnationen antingen genom en engångsdebitering under 2025 alternativt genom ett lånefinansierat upplägg där kostnaden fördelas ut på fem år. För tydlighetens skull så ingår INTE vägvägnittet över skidtunnlarna i upphandlingen.

8.1 Beslut om ombyggnation

Föreningen måste besluta om ombyggnationen ska genomföras eller inte. Alternativet är att fortsätta lappa och laga den befintliga vägen. Kostnaden på kort sikt kommer då att vara lägre men på lång sikt så kommer kostnaderna fortsatt att öka.

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** ombyggnation av Storhognavägen ska ske sommaren 2025 i enlighet med den upphandling som genomförts. Projektet ska vara slutfört och slutbesiktigt senast hösten 2026.

8.2 Antagande av anbud

Totalt tre anbud inkom under upphandlingen. Prisskillnaden mellan det lägsta och det högsta anbudet är 61 procent. Utvärdering har genomförts och samtliga anbud är kvalitetssäkrade.

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** anta det anbud som inkommit från Nordgrens Entreprenad AB.



8.3 Budget och grundfinansiering

En totalbudget om 17,6 miljoner kronor har tagits fram. Budgeten innehåller utöver anbudskostnaden även 10 procent på anbudssumman för tillkommande arbeten. Detta är normalt i entreprenadprojekt. I budgeten återfinns även en kostnad för projektledning. Styrelsen avser anlita samma konsult som tagit fram projekteringen till att följa upp och kontrollera entreprenadarbetena samt medverka vid slutbesiktning. Detta för att minimera risken för felaktigt utförda arbeten och kostsamma tvister.

Föreningen avser använda 2,6 miljoner kronor av sin förnyelsefond som delfinansiering. 15 miljoner kronor kommer att vara den tillkommande kostnaden för medlemmarna. Baserat på ett andelstal om 1 580 så blir kostnaden per andel 9 494 kronor.

Styrelsen kommer att ansöka om särskilt driftbidrag från Trafikverket. Prognosen att beviljas bidrag är dålig men detta måste dock ändå prövas. Det går inte att säga hur stort bidrag som kan erhållas vid positivt besked men en uppskattning är att det kan ligga någonstans mellan 300 – 1 000 tkr. Eftersom prognosen är osäker finns ej detta med i budgeten.

Finansiering

Förnyelsefond	2 600 000,00
Medlemsdebitering	15 000 000,00

Summa finansiering **17 600 000,00**

Kostnader

Anbud	-15 804 114,00
ÄTA 10%	-1 580 411,00
Projektledning	-200 000,00
Övriga kostnader	-15 475,00

Summa kostnader: **-17 600 000,00**

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** anta den budget som presenteras i detta underlag. Medlemsdebitering ska ske utifrån den debiteringslängd som beslutas av ordinarie årsstämma i april 2025. Förfallodatum för debiteringen sätts till 30 juni 2025.

8.4 Lånefinansiering

Styrelsen har undersökt möjligheten att dela upp kostnaden för ombyggnationen genom att uppta ett banklån. Banker ger inget lånebesked med mindre än att årsstämman beslutat om att uppta lån.

Utifrån rundringning så anges dock att lånebeloppet kan uppgå till cirka 50 procent av totalsumman, att amorteringstid bör vara 5 år samt att räntesatsen kan komma att bli drygt 6 procent. Utifrån dessa uppgifter har styrelsen tagit fram nedanstående exempel på hur kostnaden då fördelas. Upplägget innebär att totalkostnaden ökar med cirka 1,4 miljoner motsvarande 7,9 procent. Upplägget innebär dock att kostnaden år 1 blir hälften så stor som vid direkt medlemsdebitering.



Noteras ska även att banker kräver solidariskt betalningsansvar vid upprättande av lån för samfälligheter. Detta innebär att om någon andelsägare inte kan betala sin del så måste övriga andelsägare gemensamt täcka upp för den medlem som inte kan betala. Riskerna med detta är låga eftersom samfälligheten har så många medlemmar.

Kostnader vid 50% lånebelopp, 5 års amortering samt 6,25% räntesats:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt:
Förnyelsefond	2600000	0	0	0	0	0	2 600 000
Engångsdebitering	6 200 000	0	0	0	0	0	6 200 000
Amortering	1 026 667	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	733 333	8 800 000
Ränta	304 792	435 416	325 416	215 416	105 416	11 458	1 397 914
Summa	7 531 459	2 195 416	2 085 416	1 975 416	1 865 416	744 791	18 997 914

Avgift vid totalt andelstal 1580:

Andelstal 1	4 767	1 390	1 320	1 250	1 181	471	10 378
Andelstal 24	114 402	33 348	31 677	30 006	28 335	11 313	249 082
Andelstal 180	858 014	250 111	237 579	225 047	212 516	84 850	1 868 117

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** uppdra till styrelsen att ansöka om samt teckna lån för ombyggnadsprojektet. Om inte lån beviljas så ska projektet finansieras genom medlemsdebitering enligt punkt 8.3.

Alternativt:

Föreningsstämman **beslutar att** inte uppta lån för ombyggnationen utan finansiera projektet enligt beslutet under punkt 8.3

8.5 Fortsatt process

Utifrån beslut under punkterna 8.1- 8.4 så krävs ett antal insatser av styrelsen. Avtal ska tecknas med beslutad leverantör, extern projektledare/kontrollant ska anlitas, grovplanering av genomförande ska genomföras med leverantören och eventuellt så ska banklån sökas.

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** ge styrelsen mandat att genomföra de insatser som krävs för ombyggnationen. Mandatet omfattar låneansökan, tecknande av lån, avtalsteckning med leverantör, upphandling av extern projektledare samt övrig hantering av genomförande inom ramen för beslutad budget.



§ 9. Antagande av justerade stadgar

Sedan ett par år så pågår en process där samfällighetsföreningen avser ta över förvaltningen av gemensamhetsanläggningen Klövsjö GA:48 (Storhogna Västra miljöstation). Detta är ett första steg i målet att samla förvaltning och information för alla verksamheter i området.

Kopplat till denna process har Lantmäteriet påpekat att föreningens nuvarande stadgar har en brist att det under paragraf 2 inte framgår att föreningen även ska förvalta Klövsjö GA:48. Styrelsen har därför justerat denna paragraf. I bilaga 1 så är ändringen gulmarkerad.

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** anta justerade stadgar enligt bilaga 1 och uppdra till styrelsen att skicka in dem till Lantmäteriet.

