

KALLELSE TILL EXTRA MEDLEMSMÖTE

Måndag 2/11-26 kl 18-20 i Vilhelmina Folkets Hus, Sal 1.

Ni delges här underlag inför röstmötet och har nu tid att studera och fundera.

Fullmakt medföljer och skall ifyllas och tas med om ni är 2 st 50% ägare av fastighet.

VARMT VÄLKOMNA!

Styrelsen Hällstigen's Samfällighetsförening



Renovering av vägar, VA, dränering och dagvatten

Hällstogens samfällighetsförening står inför ett omfattande behov av att renovera och förbättra områdets infrastruktur. Det gäller framför allt **vägar, avlopp, dränering och dagvatten**.

Föreningen har sedan tidigare äldre ritningar över VA-systemet. Dessa innehåller viktig information om området, men är gamla, delvis handritade och på flera ställen svåra att tolka. Det innebär en osäkerhet kring exakt hur det befintliga systemet ser ut och gör det svårare för entreprenörer att lämna ett exakt pris på arbetet.

Föreningsavgiften har höjts för att skapa ekonomiskt utrymme inför projektet. Samtidigt står det klart att den totala investeringen kan bli mycket stor.

Föreningen behöver därför ta ställning till två huvudsakliga alternativ.

FÖRSLAG 1

Ny projektering genom AFRY

FÖRSLAG 2

Utgå från befintliga ritningar och renovera befintligt system

Ny projektering genom AFRY

Det första alternativet innebär att AFRY anlitas för att ta fram ett nytt och detaljerat projekterings- och förfrågningsunderlag innan entreprenaden upphandlas.

AFRY:s arbete omfattar betydligt mer än att enbart rita om den gamla VA-ritningen. För gata och VA ingår bland annat inmätning av området, framtagande av markmodell, utredning av befintligt VA-system, dimensionering av dagvatten, projektering av åtgärder på ledningssystemet, avvattnings av vägar och parkering, vägprojektering samt framtagande av ritningar, teknisk beskrivning och mängdförteckning.

Till detta finns separat projektering för **belysning** samt optioner för **framtida fiberkanalisation och förberedelse för belysning vid framtida lekplats**.

Den sammanlagda budgeterade kostnaden för dessa delar är cirka **853 000 kr inklusive moms**.

Det är viktigt att poängtera att detta inte är ett fast pris. AFRY:s arbete utförs på rörligt arvode efter nedlagd tid, vilket innebär att kostnaden kan bli högre än den uppskattade budgeten.

Geotekniskt PM kommer dock sannolikt inte att genomföras. I stället är tanken att befintlig dokumentation om områdets markförhållanden ska användas som underlag. Om denna del utgår kan det innebära en viss besparing jämfört med den nuvarande offererade projekteringskostnaden.

Fördelar

Betydligt bättre underlag för entreprenörerna.

Entreprenörerna får moderna ritningar, mängder och tekniska beskrivningar att räkna på.

Mer jämförbara offerter. När entreprenörerna räknar på samma detaljerade underlag blir det lättare för föreningen att jämföra anbud.

Mindre osäkerhet inför entreprenaden. Fler frågor och tekniska lösningar är utredda innan arbetet påbörjas.

Minskad risk för ÅTA och oförutsedda kostnader.

Risken försvinner inte, men ett bättre underlag bör minska antalet överraskningar.

Möjlighet att förbättra dagens system. Projektet behöver inte enbart återställa det befintliga utan kan lösa kända problem med exempelvis dagvatten, avvattnings och vägar.

Samordning av flera arbeten. VA, vägar, dagvatten och belysning kan planeras tillsammans, med möjlighet att även förbereda för framtida fiber.

Bättre dokumentation för framtiden. Föreningen får ett betydligt bättre underlag över områdets infrastruktur för framtida underhåll och investeringar.

Nackdelar

Hög kostnad innan själva renoveringen börjar. Cirka 853 000 kr inklusive moms av föreningens pengar används till projektering och förfrågningsunderlag.

Kostnaden är inte garanterad. Eftersom arbetet sker på rörligt arvode kan projekteringskostnaden bli högre.

Alla osäkerheter försvinner inte. Även med ny projektering kan oförutsedda förhållanden upptäckas när marken öppnas.

Högre ambitionsnivå kan ge ett betydligt dyrare projekt. När hela området projekteras och förbättras kan fler åtgärder identifieras som är tekniskt bra men kostsamma.

Risk att slutprojektet blir för dyrt. Föreningen kan först investera en stor summa i projektering och därefter få entreprenadanbud som visar att den projekterade lösningen är svår att finansiera.

Utgå från befintliga ritningar och renovera befintligt system

Det andra alternativet innebär att föreningen i större utsträckning använder de gamla VA-ritningarna och befintlig kunskap om området som underlag.

Fokus blir då att **renovera och förbättra det system som redan finns**, i stället för att först genomföra en omfattande ny projektering av hela området.

Det innebär inte att allt måste återställas exakt som det ser ut idag. När ledningar, brunnar, dränering och vägar friläggs kan dåliga delar bytas och befintliga lösningar förbättras.

Skillnaden är att fler frågor kommer att behöva lösas i samband med själva entreprenaden.

Fördelar

Ingen stor projekteringskostnad innan byggstart. En betydligt större del av föreningens pengar kan användas direkt till själva renoveringen.

Mer pengar till fysiska åtgärder. Budgeten kan koncentreras på vägar, VA, dagvatten och dränering.

Befintligt system kan fortfarande förbättras. Dåliga eller problematiska lösningar kan åtgärdas när arbetet genomförs.

Lägre ambitionsnivå kan ge ett mer ekonomiskt hanterbart projekt. Fokus kan ligga på det som verkligen behöver åtgärdas.

Möjlighet att prioritera. De viktigaste åtgärderna kan genomföras först och andra förbättringar kan eventuellt göras senare.

Nackdelar

Sämre underlag för entreprenörerna. De gamla ritningarna är otydliga och innebär att entreprenören måste göra fler antaganden.

Svårare att få exakta offerter. Entreprenörerna kan behöva lägga in säkerhetsmarginaler för sådant som är okänt.

Svårare att jämföra anbud. Olika entreprenörer kan göra olika antaganden om vad som behöver göras.

Större risk för tillkommande kostnader. När marken öppnas kan förhållanden upptäckas som inte framgår av ritningarna.

Fler beslut under byggtiden. Tekniska lösningar kan behöva bestämmas löpande tillsammans med entreprenören.

Risk att befintliga brister byggs vidare. Om fokus blir att följa dagens system finns en risk att vissa mer grundläggande problem inte löses lika genomgripande.

Sämre framtida dokumentation om den inte särskilt beställs. Det blir viktigt att ställa krav på att det som faktiskt byggs mäts in och dokumenteras.

Ekonomisk och strategisk jämförelse

Den stora skillnaden mellan alternativen är egentligen **när och var föreningen väljer att ta den ekonomiska risken**.

Med **Förslag 1** lägger föreningen en betydande summa pengar före entreprenaden för att få bättre kunskap, bättre underlag och större möjlighet att kontrollera projektet.

Med **Förslag 2** sparar föreningen den stora projekteringskostnaden och kan använda mer pengar direkt till renoveringen, men accepterar samtidigt en större osäkerhet under själva byggtiden.

Det går därför inte att säga att Förslag 1 automatiskt blir dyrare totalt eftersom det är bättre projekterat. På samma sätt går det inte att säga att Förslag 2 automatiskt blir billigare eftersom projekteringskostnaden undviks.

Båda alternativen innehåller ekonomiska risker - **men riskerna uppstår på olika sätt**.

Medlemmarnas ambitionsnivå blir avgörande

I slutändan handlar beslutet inte bara om ritningar och projekteringskostnader.

Det handlar om **vilken ambitionsnivå medlemmarna vill ha för områdets framtid**.

Om målet är att genomföra en större och långsiktig modernisering av området finns tydliga fördelar med att först ta fram ett professionellt och detaljerat underlag.

Om målet i stället framför allt är att säkerställa fungerande **vägar, avlopp, dränering och dagvatten till en ekonomiskt rimlig kostnad**, kan det vara mer motiverat att använda befintligt underlag och lägga en större del av föreningens pengar direkt på renoveringen.

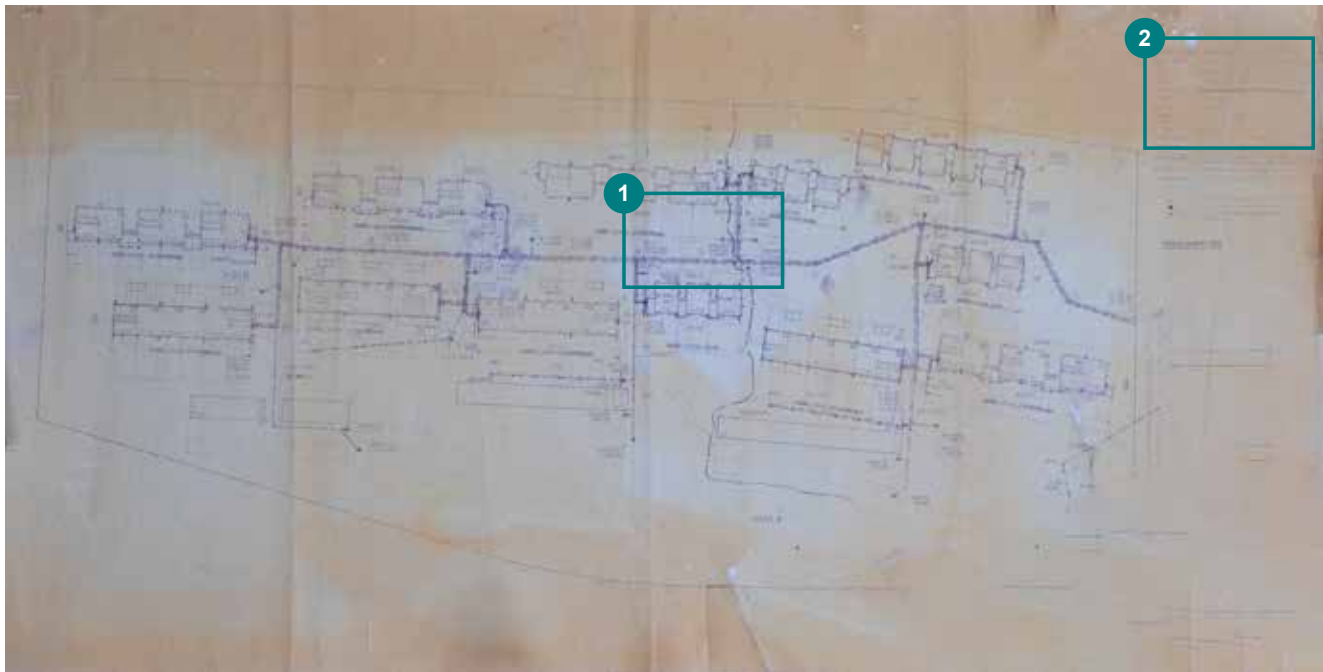
Den centrala frågan för medlemmarna blir därför:

Vill vi göra en större och långsiktig satsning på områdets infrastruktur, eller vill vi framför allt renovera och förbättra det vi redan har till en kostnadsnivå som föreningen kan hantera?

Det är i slutändan **medlemmarnas vilja att utveckla området, tillsammans med föreningens ekonomiska förutsättningar**, som bör avgöra vilket alternativ föreningen väljer.

Varför räcker inte den gamla ritningen?

Ritningen är värdefull som historiskt underlag. Men den fotograferade kopian är svår att använda som enda grund för renovering och jämförbara offerter.



Fotografi av den äldre VA-ritningen. Rutorna visar utsnitten nedan.

1 Svårlästa uppgifter



Linjer och siffror ligger tätt. Veck, blekning och ojämn belysning gör nivåer och ledningsuppgifter svåra att avläsa säkert.

2 Otydlig teckenförklaring



Teckenförklaringen är svag i fotot. Det gör det svårare att säkert skilja ledningstyper och tolka symboler.

3 Dagens lägen och skick behöver kontrolleras

Ritningen innehåller ledningsstråk och höjduppgifter, men fotot visar inte om de stämmer med dagens anläggning. Senare ändringar, verkliga djup och ledningarnas skick behöver verifieras. En tydligare skanning hjälper läsbarheten, men bekräftar inte vad som finns i marken.

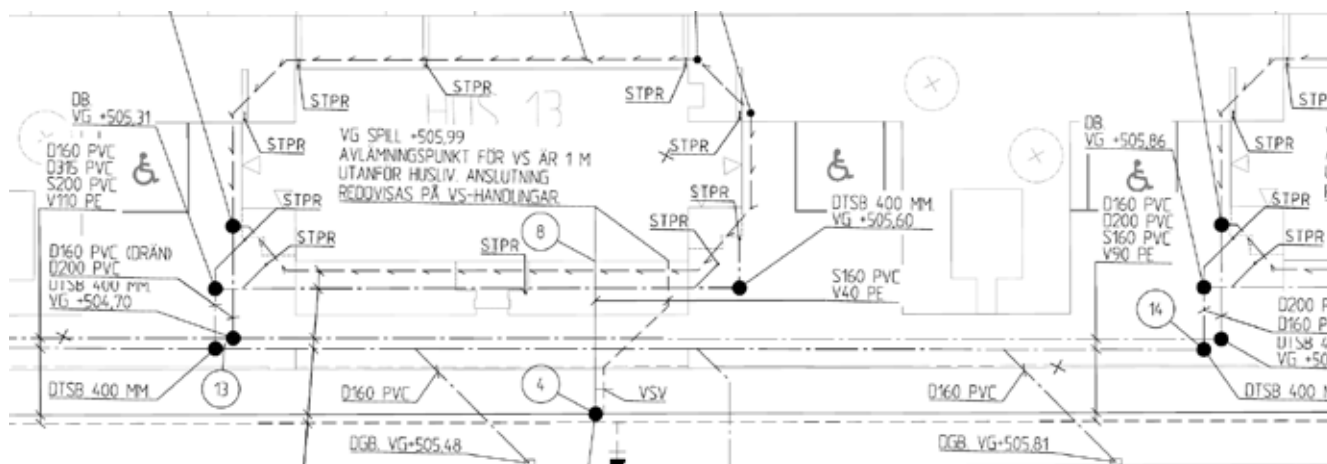
Vad innebär det för föreningen?

Entreprenörer kan behöva göra olika antaganden eller lämna reservationer. Det gör priser svårare att jämföra och kan leda till tillkommande arbeten. Ett kontrollerat och kompletterat underlag minskar osäkerheten.

Tydligare ritningar ger bättre beslut

Nya ritningar visar vad som ska byggas och hur delarna hänger ihop. Här visas exempel på vad ett sådant underlag kan ge Hällstigen.

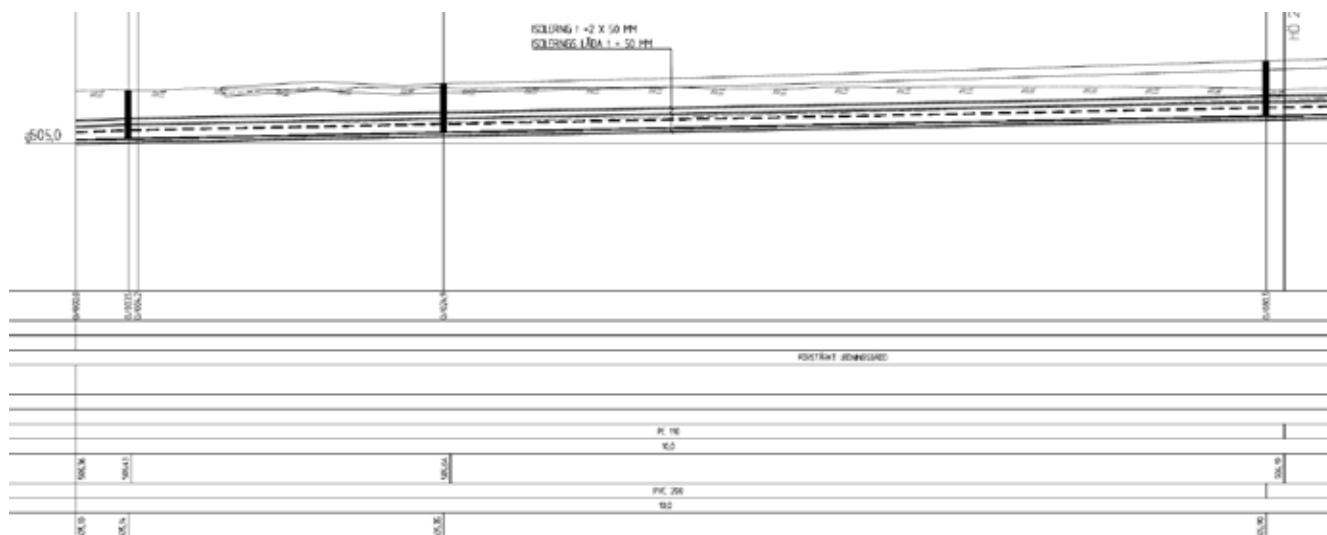
1 Var ska ledningarna ligga?



Utsnitt: R-51-1-004, VA-plan. Linjetyper skiljer ledningsslagen åt.

Följ ledningarna längs vägen och in till husen. Brunnar, anslutningar samt rörens dimension och material anges. Nyttä: entreprenören får tydligare besked om lägen och omfattning och behöver göra färre antaganden.

2 På vilket djup och med vilket fall?



Utsnitt: R-51-2Q-003, längdprofil med uppgifter om ledningar och nivåer.

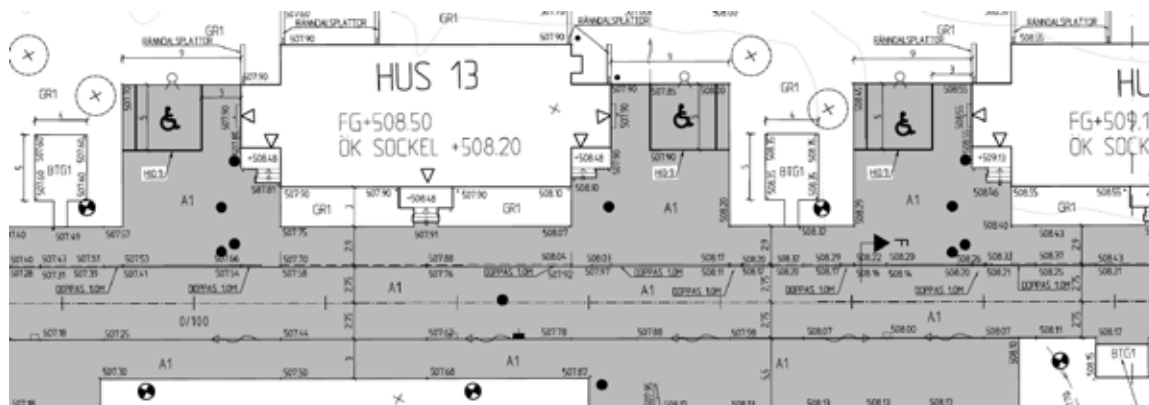
Profilen visar anläggningen från sidan. Mark och ledningar kan jämföras, och tabellen anger bland annat lutning och vattengång (nivån på rörets invändiga botten). Nyttä: fall, anslutningar och schaktdjup kan planeras tillsammans.

För Hällstigen: bättre underlag inför upphandling och byggande. Exempelen visar typen av information; våra egna lösningar behöver tas fram för våra förhållanden.

Från marknivå till jämförbara offerter

Planer, sektioner och beskrivningar kompletterar varandra och gör arbetet lättare att avgränsa och prissätta.

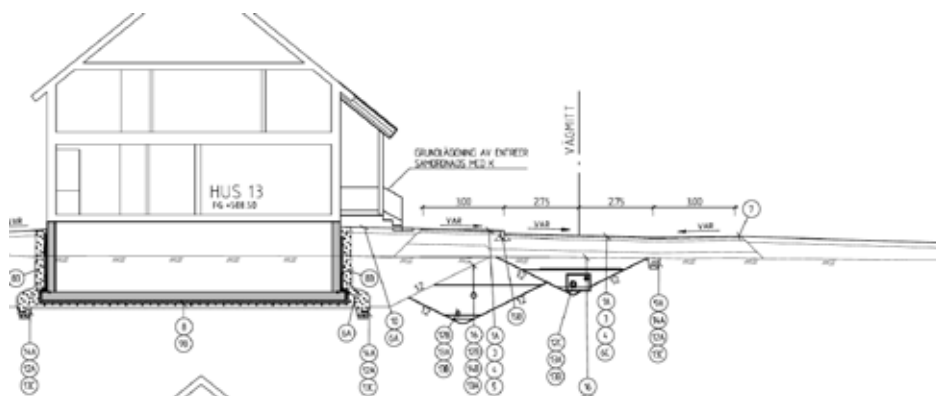
3 Hur möter vägen husen och marken?



Utsnitt: M-31-1-004, höjd- och måttplan.

Höjdsiffrorna vid väg, entréer och mark visar hur ytorna ska mötas. Nytt: avrinning och anslutningar kan planeras innan arbetet börjar.

4 Vad finns under ytan?



Utsnitt: M-30-2-001, tvärsektion vid hus 13.

Sektionen skär tvärs genom hus, mark och väg. Mått och lagerhänvisningar visar utrymmen och uppbyggnad. Nytt: schakt, fyllning och material kan beskrivas och mängdberäknas.

Samma arbete att räkna på

RITNING

Var och hur stort?

MÄNGDFÖRTECKNING

Hur mycket av varje arbete?

TEKNISK BESKRIVNING

Vilket material och utförande?

Exempel: koden PBB.5211 kopplar ihop PVC-ledningar i mängdförteckningen med materialkrav i den tekniska beskrivningen, bland annat styvhetsklass SN 8. Mängd och å-pris ger en tydlig grund för prisjämförelse.

Resultat: mer precis och jämförbar prissättning när alla räknar på samma omfattning och krav. Okända markförhållanden och ändringar kan fortfarande påverka slutpriset.

Käll exempel: Mängdförteckning Mark & VA samt Teknisk beskrivning Mark och VA, PBB.5211, revision 04 (2022-07-15). Exemplet mängder och priser gäller inte Hällstigen.

ENKEL FULLMAKT

Fullmaktsgivare

Namn/firma		Personnummer/organisationsnummer
Adress	Postnummer, ort	Telefon

Fullmäktig

Namn/firma		Personnummer/organisationsnummer
Adress	Postnummer, ort	Telefon

Giltighetstid

Fullmakten är giltig	☐ till och med _____	☐ tills vidare
----------------------	---	---------------------------------------

Fullmakt

Undertecknad fullmaktsgivare ger fullmäktigen rätt att i mitt/företagets namn:
--

Underskrift

Ort och datum	
Fullmaktsgivarens underskrift	Namnförtydligande