



# Flatö VA förening

Extra föreningsstämma  
2021-01-24

# Styrelsen

- Fredrik Hallberg, ordförande
- Joachim Jungtell, kassör
- Gunnar Hörding, sekreterare
- Henrik Lindh
- Anders Andersson
- Sten Andersson
- Sven Jansson
- Mats Martinsson

# Dagordning för Flatö VA-förening

Extra föreningsstämma 2021 i Flatö kyrka 2021-01-24 kl 11:00

- Mötets öppnande
- Val av mötets ordförande och protokollförare
- Val av 2 justeringsmän, tillika rösträknare
- Fastställande av dagordning
- Fastställande av röstlängd (närvarolista)
- Årsmötets behöriga utlysande
- Information från styrelsen
- Medlemsbeslut
- Var protokollet kommer att finnas
- Mötets avslutande

# Dagordning för Flatö VA-förening

Extra föreningsstämma 2021 i Flatö kyrka 2021-01-24 kl 11:00

- Mötets öppnande
- Val av mötets ordförande och protokollförare
- Val av 2 justeringsmän, tillika rösträknare
- Fastställande av dagordning
- Fastställande av röstlängd (närvarolista)
- Årsmötets behöriga utlysande
- Information från styrelsen
- Medlemsbeslut
- Var protokollet kommer att finnas
- Mötets avslutande

- Markupplåtelseavtal
- Offertsvar i entreprenadupphandlingen
- Uppdaterad indikativ kostnads kalkyl
- Kommunens intresse för VA-projektet
- Behov av projektledning
- Flatö Skola
- Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning
- Faktura till fiberföreningen
- Trädfällning
- Reviderad indikativ tidplan

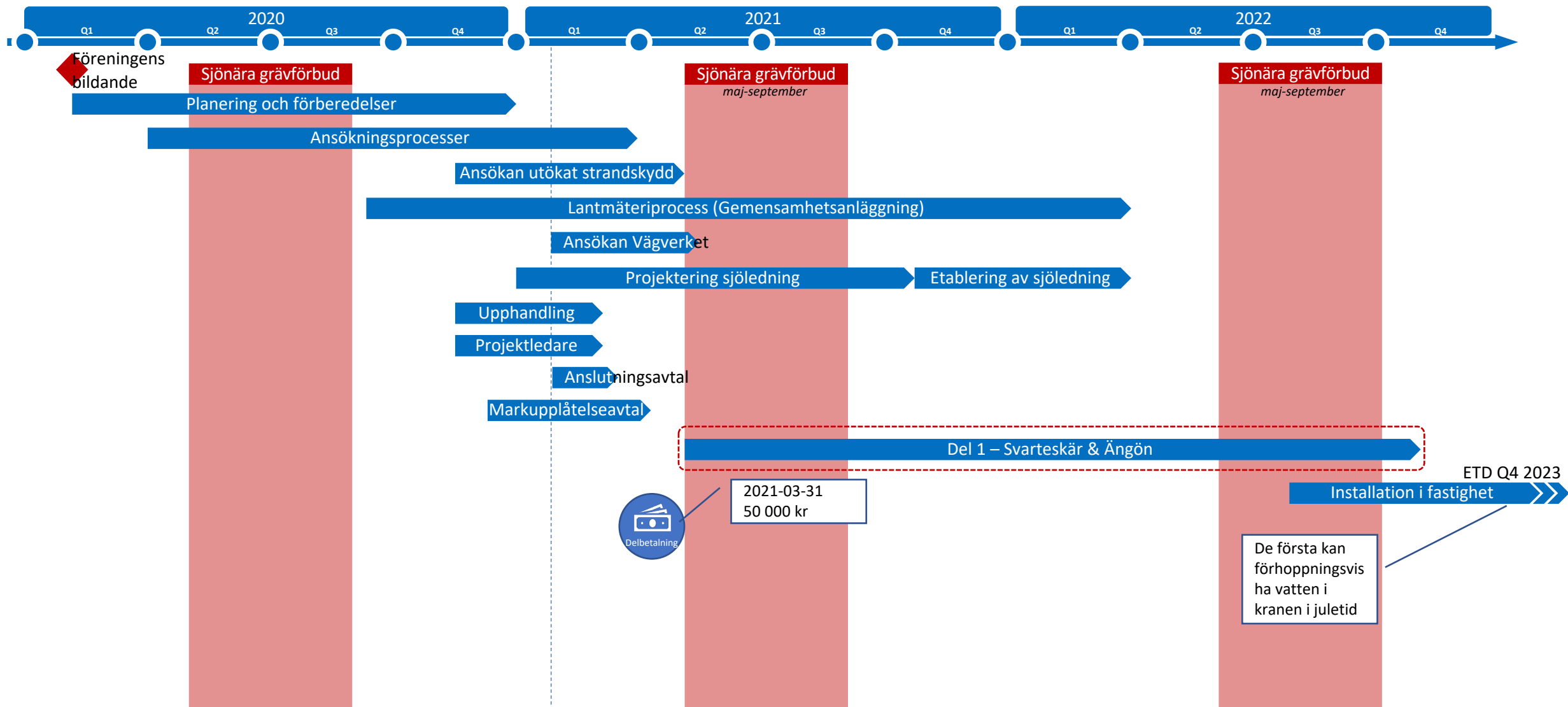
- Val av entreprenör enligt offertsvar
- Ansökan om bildande av samfällighetsförening
- Anslutningsavtal för etapp 1
- Ansökan om anslutningsavtal med Orust kommun

# Status-sammanställning per 24/1-2021

	Antal ( <i>cirka</i> )	Not
Etapp 1 (Svarteskär + Ängön)	150	Fyra obebyggda fastigheter
Senare etapp(er)	30	
Totalt	180	

Saldo per idag: 62 651 kr (*exklusive upplupen intäkt 390 775 kr*)

# Övergripande tidplan (indikativ)



# Vad har hänt sedan sist?

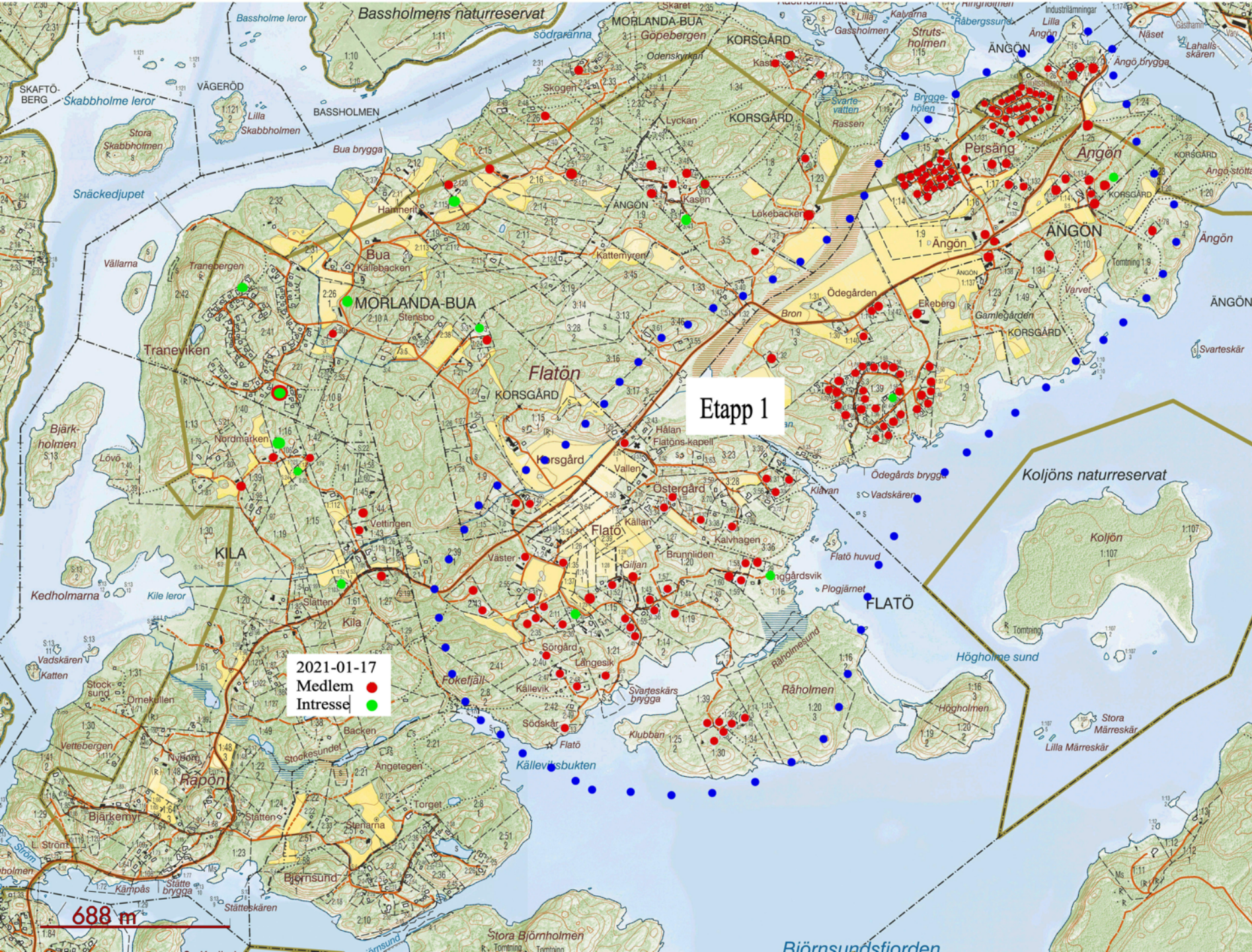
- Projektplanering, inklusive ledningsdragning, finansiering, kalkyler, avtal, fortlöpande myndighetskontakter, tredje part för angränsande områden, såsom trädfällning etc
- Flaton.se uppdaterad med löpande information kring projektet
- Informationsmöten genomförda med förening samt markägare
- Ansökningsprocesser för exempelvis vattenverksamhet, naturskyddsområde och strandskyddsdispens hos Länsstyrelsen godkänd
- Upphandlingsprocess för val av entreprenör för projektet nära kontraktsskrivning
- Utvärdering av pumpteknik, där valet fallit på SKTs pumpar
- Kontrakteringsprocess för projekteringsstöd samt pumptekniksinköp från SKT
- Dialog och planering med:
  - Orust kommun (sjöledning, anslutning, tidplan etc)
  - potentiella leverantörer (inom ramen för upphandlingen)
  - SKT (uppdaterad ledningsplanering etc)
- Avtalsarbete
  - Markupplåtelseavtal, inklusive kartframtagning, presenterad och granskad av markägare, och signeringsprocess påbörjad (ETD 2021-02-15)
  - Anslutningsavtal framarbetade, och signeringsprocess startar i kommande vecka
  - Regler för anslutning överenskommen

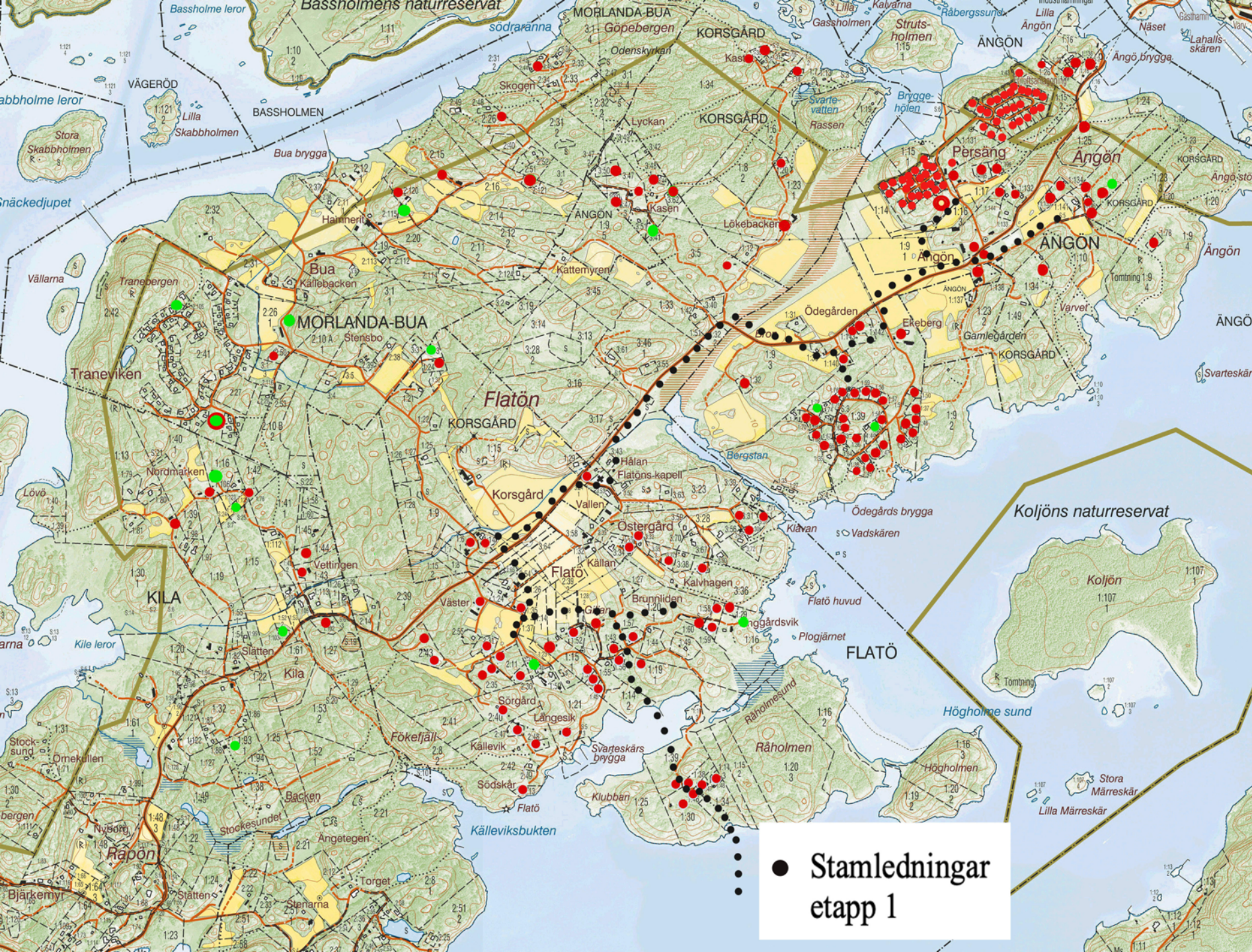
# Upphandling av entreprenad

- Förfrågan sändes 2020-12-16, med svarsdatum 2021-01-15
- Stor varians i svar, främst med avseende på pris
- Referenser tagna på anbudsgivare

Leverantör	Status	Not
Leverantör 1	Lämnat anbud	} Slutförhandling pågår
Leverantör 2	Lämnat anbud	
Leverantör 3	Lämnat anbud	
Leverantör 4	Avstod från att lämna anbud	
Leverantör 5	Avstod från att lämna anbud	
Leverantör 6	Avstod från att lämna anbud	
Leverantör 7	Avstod från att lämna anbud	
Leverantör 8	Avstod från att lämna anbud	





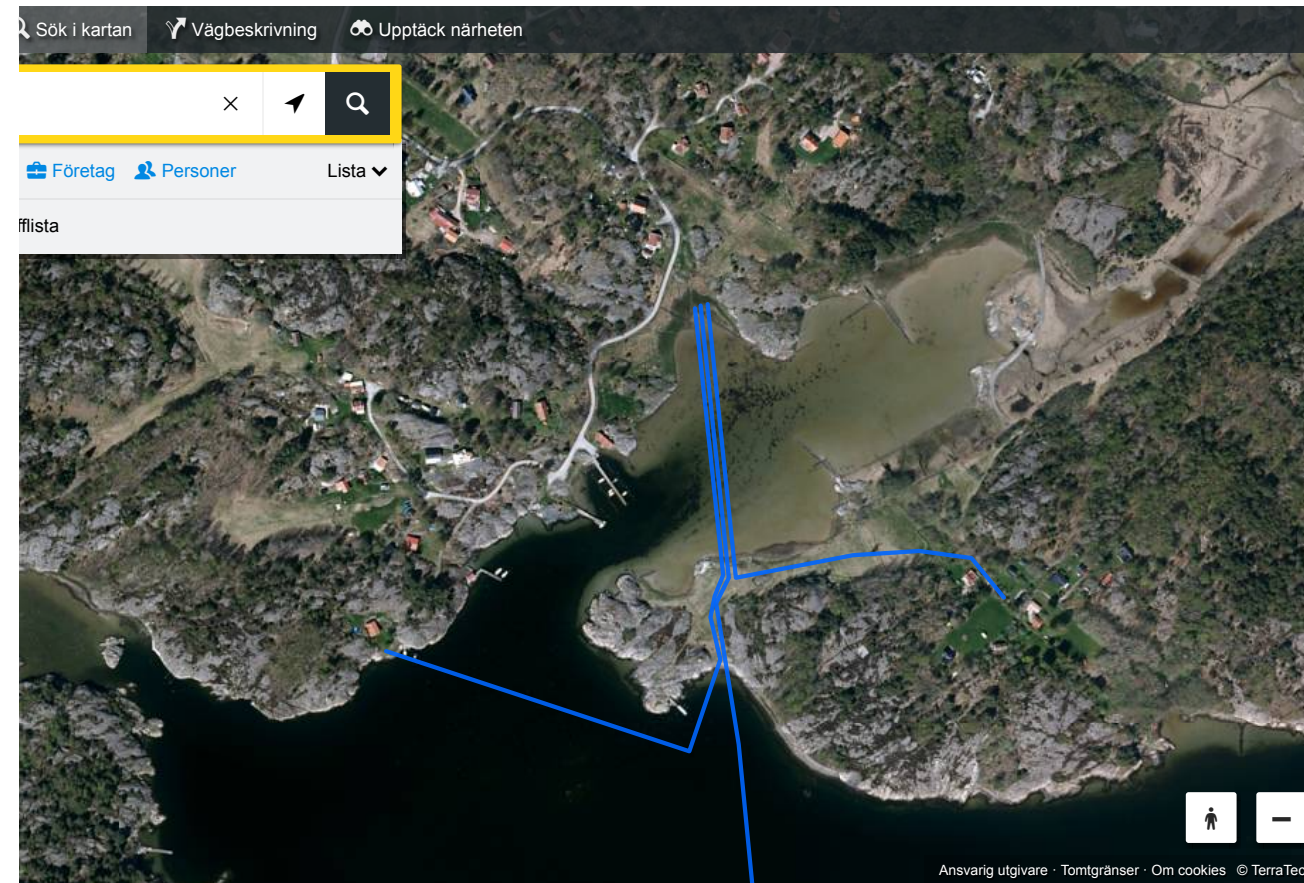


Not. Slutlig detaljering av nätet, inklusive slutlig definition av, samt fördelning mellan, stam- & stickledning kvarstår

● Stamledningar etapp 1

# Sjöledningsetablering

Planering pågår, och styrs av Länsstyrelsens tillstånd.



Not. Vi har ambitionen att etablera anslutningspunkt till kommunen vid Korsgård

# Kostnadsfördelningsstrategi

- Utgångspunkten är att samtliga, till föreningen, anslutna fastigheter 2020-09-30 delar kostnaden solidariskt för framdraging av VA-ledningar till respektive tomtgräns
- Volymfördelar och eventuella kommunala stöd fördelas solidariskt för samtliga medlemmar
- Pumpar, VA-material och entreprenader upphandlas gemensamt för bästa skalfördel, men betalas individuellt
- Grävning på egen tomt, anslutningspunkter i egen/egna fastigheter är individuell och påverkas helt av grävbehov för aktuell fastighets förutsättning
- Kommunala avgifter ligger till fullo utanför föreningens påverkansmöjlighet
- Projektet drivs ideellt av föreningens medlemmar. I nuläget är det innevarande styrelse
- Persängs samfällighet ansluter befintligt VA-nät, och skall kompenseras som funktion av detta. Nuvarande bedömning är ett andelstal om 0.6, men detaljering pågår parallellt med fördjupad kostnadsförståelse

# Lägenhetsavgift vid VA-anslutning

- Vid anslutning till kommunens VA-nät tas en fast avgift ut för varje fastighet. Avgiften grundas på hur många bostadsenheter/lägenheter som finns på fastigheten. 2020 är avgiften 18 000 kr för vatten och 27 000 kr för avlopp, sammanlagt 45 000 kr. Denna avgift gäller för varje bostadsenhet/lägenhet som finns på fastigheten
- Exempel kan vara att huset är inrett med flera "lägenheter" för att kunna hyra ut eller bo flera familjer över e.g. sommaren eller att det finns fristående Attefallshus eller liknande med vatten och avlopp
- Vid frågor, kontakta Orust kommun
- Frågeformulär för antalet lägenheter per fastighet distribuerades av styrelsen till medlemmarna efter årsmötet, och resultatet påvisade en trolig lägenhetskvot om 1.2 av antalet deltagande fastigheter (*e.g. 100 fastigheter kan generera 120 lägenhetsavgifter*)

# Kostnadsindikationer (*inklusive moms*)

*slutlig budget kan göras först efter att vi vet antalet fastigheter samt har kontrakterat entreprenör*

Kan ej påverkas av föreningen eller volymer	<b>Kommunala kostnader</b> (e.g. anslutningsavgift, årlig VA-avgift)	Individuell kostnad per ansluten lägenhet	46 000 kr	Denna kostnad faktureras av Orust kommun till föreningen, som vidarefakturerar medlemmarna	Indikativt per fastighet!
Beroende på respektive tomt, återanvändbarhet i nuvarande installationer etc	<b>Fastighetsorienterade kostnader</b> (e.g. grävning egen tomt, pump)	Individuell kostnad per ansluten fastighet	104 000 kr	Pumpkostnadsindikation är 54 KSEK inkl moms. 50 KSEK är <u>beräkningsvariabel</u> för egen installation, i.e den kan bli såväl högre som lägre	
Påverkas av antalet deltagande fastigheter, effektiv projektering och upphandling etc	<b>Etapporienterade kostnader</b> (e.g. stickledning, grävning)	Fördelas jämnt mellan etappens fastigheter	85 000 kr	Persängs andelstal bedöms till cirka 0,6, men kan justeras som funktion av slutlig rördragning	
	<b>Gemensamma kostnader</b> (e.g. sjöledning, stamledning, grävning, Lantmäteriförättningar, pumphus, projektledning)	Fördelas mellan föreningens samtliga anslutna fastigheter	44 000 kr	Pumphus beräknas till cirka 1,9 MSEK (inkl moms)	
			279 000 kr		

**NB! Första delbetalning om 50 000 kr planeras till 31/3 2021**

# Beslutspunkter

- Mandat för styrelse att göra val av entreprenör enligt utfall från offertvarsjämförelse
- Ansökan om bildande av samfällighetsförening
- Anslutningsavtal för etapp 1
- Ansökan om anslutningsavtal med Orust kommun

# Nästa omedelbara steg

- Ansöka om etablering av samfällighetsförening
- Teckna avtal med vald entreprenör, och enas kring hur föreningen skall samverka (roller och ansvar)
- Slutlig detaljering av nätet, inklusive fördelning mellan stam- & stickledning
- Teckna anslutningsavtal med medlemmar i första etapp
- Teckna markupplåtelseavtal (digital signering erbjuds)



# BAKGRUNDSMATERIAL

# Anslutningsavtal

1. Detta avtal har upprättats mellan fastighetsägaren/-na, nedan kallad Fastighetsägaren, till fastigheten <Beteckning>, nedan kallad Fastigheten, och Flatö VA-förening, nedan kallad Föreningen.
2. Avtalets syfte är att reglera ansvaret mellan Fastighetsägaren och Föreningen.
3. Föreningen skall projektera, anlägga och betala en VA-anläggning som förbinder Fastigheten med den förbindelsepunkt som Orust Kommun hänvisar. Föreningen finansieras, till självkostnadspris, genom medlemmarnas utdebiteringar och årsavgifter.
4. Vid Fastighetens tomtgräns anlägger Föreningen, enligt överenskommelse med Fastighetsägaren, vatten- och tryckavloppsanslutning (så kallad PEM-slang) med avstängningsventiler. All utrustning och all installation på Fastigheten utförs, bekostas och ägs av Fastighetsägaren, enligt Föreningens regler. Föreningen levererar pumpbrunn med utrustning och vattenmätare enligt i Föreningen beslutat utförande, vilka bekostas av Fastighetsägaren. Fastighetsägaren svarar för att vatten- och tryckavloppsanläggningen inne på Fastigheten installeras enligt Föreningens regler.
5. Föreningens samtliga anläggningsdelar såsom ledningar, brunnar, pumpanläggningar etc, från kommunens förbindelsepunkt till Fastighetens tomtgräns bekostas, underhålls och ägs av Föreningen.
6. Föreningen och Fastighetsägaren svarar för att användande, drift och underhåll av anläggningsdelarna sker enligt Föreningens och kommunens, till var tid, gällande krav.
7. Fastighetsägaren ska senast 2021-03-31 erlägga en inträdesavgift om 50 000 kr och blir därmed delägare i Föreningens anläggning. I fortsättningen gäller de avgifter och utdebiteringar som Föreningen bestämmer. **Slutlig kostnad för installation erläggs efter styrelsebeslut, efter totalkostnad är fullt känd. Vid avtalets tecknande beräknas detta totalbelopp ej väsentligt överstiga 200 000 kr för installation (exklusive kommunens avgifter och installation på egen fastighet).**
8. Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka Föreningen och Fastighetsägaren erhållit var sitt.
9. Fastighetsägaren har tagit del av, och förbinder sig att följa, Föreningens stadgar 2020-01-18 (bilaga 1) och Föreningens regler för anslutning 2021-xx-xx (bilaga 2).

# Anslutningsavtal (Persäng)

1. Detta avtal har upprättats mellan fastighetsägaren/-na till fastigheten <Beteckning> nedan kallad Fastighetsägaren, Persäng Samfällighetsförening, nedan kallad Persäng och Flatö VA-förening, nedan kallad Föreningen.
2. Avtalets syfte är att reglera ansvaret mellan Fastighetsägaren, Persäng och Föreningen.
3. Föreningen ska projektera, anlägga och betala en VA-anläggning som förbinder Persängs VA-nät med den förbindelsepunkt som Orust Kommun hänvisar. Föreningen finansieras, till självkostnadspris, genom medlemmarnas utdebiteringar och årsavgifter.
4. Vid Persängs områdesgräns anlägger Föreningen, enligt överenskommelse med Persäng, en anslutningspunkt. Persäng svarar för och bekostar anslutning av befintligt VA-nät till anslutningspunkten. Fastighetsägaren svarar för och bekostar installation av vattenmätare med eventuell kringutrustning inom respektive fastighet. Föreningen levererar pumpar med kringutrustning passande till Persängs befintliga pumpbrunn, PEM-slang för skarvfri anslutning till samma pumpbrunn samt vattenmätare, i av Föreningen beslutat utförande. Pumpar och PEM-slang bekostas av Persäng medan vattenmätare bekostas av Fastighetsägaren.
5. Föreningens samtliga anläggningsdelar såsom ledningar, brunnar, pumpanläggningar etc, mellan kommunens förbindelsepunkt och Persängs anslutningspunkt bekostas, underhålls och ägs av Föreningen. Anläggningen mellan Persängs anslutningspunkt och respektive fastighet (tomtgräns), underhålls och ägs av Persäng. Anläggning inom fastigheten underhålls och ägs, som tidigare, av Fastighetsägaren.
6. Föreningen, Persäng och respektive Fastighetsägare svarar för att användande, drift och underhåll av anläggningsdelarna sker enligt Föreningens och kommunens, till var tid gällande, krav.
7. Fastighetsägaren ska senast 2021-03-31 erlägga en inträdesavgift om 50 000 kr och blir därmed delägare i Föreningens anläggning. I fortsättningen gäller de avgifter och utdebiteringar som Föreningen bestämmer. **Slutlig kostnad för installation erläggs efter styrelsebeslut, efter totalkostnad är fullt känd. Vid avtalets tecknande beräknas detta totalbelopp ej väsentligt överstiga 120 000 kr för installation (exklusive kommunens avgifter och avgifter till Persängs samfällighet).**
8. Detta avtal har upprättats i tre exemplar, av vilka Föreningen, Persäng och Fastighetsägaren erhållit var sitt.
9. Persäng och Fastighetsägaren har tagit del av och förbinder sig att följa Föreningens stadgar 2020-01-18 (bilaga 1) och Föreningens regler för anslutning 2021-xx-xx (bilaga 2).

# Regler för anslutning

1. Vatten från egen vattentäkt får ej kopplas ihop med VA-föreningens vattennät
2. Drän- eller dagvatten får ej anslutas till VA-föreningens avloppsnät
3. Golvbrunn i garage och liknande måste ha olje- och sandavskiljning
4. Anslutningen lyder under Orust Kommuns, vid var tid gällande, regler och taxor
5. Principer för fördelning av anläggnings- och driftskostnader:
  - Anläggningskostnad för stamledningar fördelas lika mellan samtliga fastigheter (a kr per fastighet)
  - Anläggningskostnad för stickledningar fördelas lika mellan fastigheter utanför Persäng samfällighet (b kr per fastighet)
  - Total anläggningskostnad per fastighet för fastigheter utanför Persäng samfällighet blir  $a + b$  kr och för fastigheter inom Persäng samfällighet a kr
  - Andelstalet för fastigheter utanför Persäng samfällighet beräknas  $(a + b) / (a + b)$ , dvs 1,0
  - Andelstalet för fastigheter inom Persäng samfällighet beräknas  $a / (a + b)$
  - **Drift- & underhålls kostnader fördelas i enlighet med andelstal**
6. Obebyggda fastigheter inom Persäng samfällighet är "vilande medlem" och tecknar anslutningsavtal vid byggnation
7. Fastigheter som önskar bli anslutna men ej ingår i etapp 1 är "vilande medlem". Nytt föreningsbeslut krävs för senare anslutning

# Ansvarsområden inom styrelsen

Ansvar för område	Namn
Upphandling av entreprenad	Fredrik
Ekonomi och budget-ansvarig	Joachim
Försäkringar	Joachim
Föreningsinformation & medlemskommunikation (flato.se, Facebook etc)	Gunnar
Ledningsnätsarkitektur	Anders
Kontaktperson för Orust kommun	Anders
Projektledning ( <i>initialt engagera projektledare</i> )	Anders
Myndigheter – tillstånd	Sven
SKT-kontakt	Sven
Styrelsens kontakt gentemot projektledaren & entreprenören	Sven