

Styrelsens framställan angående "Röda Stugan" – Kopparmora 2:226

Bakgrund:

Samfälligheten äger fastigheten Kopparmora 2:226 med tillhörande byggnader. Huvudbyggnaden (som kallas "röda stugan") är det gamla boningshuset från Kopparmora Gård som har sitt ursprung från 1800-talet. Utöver huvudbyggnaden finns den gamla drängstugan kvar som ligger bredvid boningshuset. Motioner har genom åren lagts fram på stämman om olika restaureringsåtgärder men har oftast röstats ned p.g.a. de dyra kostnaderna. Det har fått till följd att underhållet eftersatts och frågan om underhållet enbart skjutits på framtiden, idag är byggnaderna i ett uselt skick.

I februari 2021 så utfördes en statusbesiktning på Röda Stugan i syfte att dels få reda på fastighetens skick och dels ta fram en kostnadsestimering för att restaurera de påtalade felen. Besiktningen utfördes av en av SBR godkänd besiktningsman och påvisade allvarliga brister. Kostnaderna för åtgärda de omedelbara felen, bromsa försämringen och säkerställa byggnadens skal beräknades till ca 800 000 kr. Besiktningsmannen betonade även att det var svårt att uppskatta de totala kostnaderna då skadorna i byggnaden inte hade gått att fullt utvärdera.

På stämman 2022 gavs Styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp bestående av engagerade medlemmar med uppgiften att utreda vilka alternativ som finns för stämman att ta ställning till. Arbetsgruppen lämnade sin rapport till Styrelsen och alternativen framlades på stämman 2023.

Inriktningsbeslut av stämman 2023:

Stämman röstade mellan fem olika alternativ och beslutade sig för att Samfälligheten ska restaurera Röda stugan. Styrelsen fick i uppdrag att inför stämman 2024 presentera en plan för finansiering. Denna första finansiering avser att åtgärda det mest prioriterade och avser inte en total upprustning.

Styrelsens förslag:

Styrelsen antar att kostnaden för upprustningen blir större än vad som uppskattats genom de offerter som tagits in. En uppräknig har därför beräknats avrundat till 900 000 kr. Samfälligheten har i underhållsfonden ca 1,3 miljoner kronor sparade. Samfälligheten har i dagsläget inga lån. Följande alternativ föreslår Styrelsen för stämman att rösta om;

- a. Samfälligheten använder medel ur underhållsfonden. D.v.s. underhållsfonden minskar därmed med ca 67%.
- b. Samfälligheten uttaxerar en extra avgift om 1 000 kr x andelstal (engångsavgift) för "röda stugan" till verksamhetsåret 2025. Det skulle inbringa ca 185 000 kr. Utöver det använda medel ur underhållsfonden. D.v.s. underhållsfonden minskar med ca 55%.
- c. Samfälligheten uttaxerar en extra avgift om 1 000 kr x andelstal (engångsavgifter) för "röda stugan" för båda verksamhetsåren 2025 och 2026. Det skulle inbringa ca 370 000 kr för de båda åren. Utöver det använda medel ur underhållsfonden. D.v.s. underhållsfonden minskar med ca 40%.
- d. Samfälligheten lånar av något finansinstitut halva den uppskattade kostnaden, d.v.s. 450 000 kr (genomsnittlig ränta uppskattas till ca 6% med avbetalning 5 år). Samfälligheten använder medel ur underhållsfonden. D.v.s. underhållsfonden minskar med ca 35%.

Styrelsen föreslår:

- Att stämman beslutar ett av ovan alternativ för Styrelsen att gå vidare med