

Underhållsplan 2024

Lag om underhållsplan för samfällighet

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning **skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen**

- är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter

Genom en underhållsplan får föreningen en god överblick över eftersatt, aktuellt och kommande underhållet samt tillhörande kostnader.

Inför varje årsmöte uppdaterar styrelsen befintlig underhållsplan för att, så långt möjligt, informera alla medlemmar i samfälligheten aktuellt och långsiktigt behov av underhåll och teknisk uppdatering av samfällighetens gemensamma anläggningar. Planen ligger också till grund för årets budget.

De anläggningar som ingår i våra gemensamhetsanläggningar (GA) som förvaltas av samfälligheten är i huvudsak:

GA 4: VA ledningar inom området med AV-ventiler *) för inkommande vatten till anslutningspunkter för de enskilda fastigheterna.
Avloppsledningar inom området fram till anslutningspunkter för de enskilda fastigheterna.
Servisventiler till respektive medlemsfastighet.
Registrering av enskilda fastigheters VA förbrukning.
Lekplatser och bad.

GA 5: Inkommande huvudvattenledning från kommunen med AV-ventiler
Avloppsledning med 2 pumpstationer

GA 8: Samfällighetens grönområden inkl. markägaransvar för dagvattenkulvert och överfyllnadsdike
Vatten från områden utanför samfällighetens fastigheter
Vägar, vägdiken och vändplaner samt löpande sommar- och vinterskötsel av vägar

Skeppsviks område planlades och byggdes i huvudsak på 1970-talet. Under dessa ca 50 år har området tjänat föreningens medlemmar/fastighetsägare väl.

Många av de funktioner som är ett gemensamt ansvar genom föreningen tar vi ofta för givet, men, vid någon tidpunkt kommer verkligheten ifatt och vissa funktioner upphör att fungera som tänkt och önskvärt.

Skeppsviks Samfällighetsförening

Behovet av en genomtänkt underhållsplan och, inte minst, medel för åtgärderna är då den bästa garanten för att slippa de negativa överraskningarna med akuta åtgärder och höga kostnader.

Den reparations-/underhållsfond som föreningen har är en hjälp när underhåll ska genomföras men den täcker inte de framtida behoven.

Några exempel:

- Servisventiler

Löpande genomförs byten av servisventiler där de gamla har upphört att fungera. Kostnaden för byte av en servisventil uppgår till mellan 20 – 30 000 beroende på grävarbetet. Under de senaste 8 åren har vi bytt ca 15 % av alla ventiler. Ytterligare 7-10 ventiler behöver bytas under 2024. För samtliga återstående servisventiler är kostnaden ca 5-6 mkr i dagens penningvärde.

- Dagvattenkulvert

En kulvert som går över föreningens mark där vi vet att behovet finns att se över och förnya för att förhindra skador vid höga vattennivåer. Kostnaden är svår att bedöma men med omfattande grävarbeten och utbyten av befintliga delar kan kostnaden troligen beräknas landa på 4-6 mkr.

- Vägar

Vägbeläggning tillhör den del av underhållsåtgärder som är synlig för oss alla. En upprustning påbörjades omkring 2008 och slutfördes under 2020. Den nuvarande beläggningen behöver ses över och kommer innebära underhållskostnader.

Utöver ovanstående exempel finns den löpande förvaltningen med de underhållskostnader detta för med sig. För att finansiera framtida underhåll är det rimligt, och i linje med lagstiftarens intentioner, att avsätta medel för förväntade framtida åtgärder. På detta sätt är det vi, som har nyttjat / förbrukat dagens anläggningar, som står för kostnaden och framtida ägare kan ta över ansvaret och kostnaderna för att i sin tur kunna lämna över ett område med god kvalitet och funktion.

Syftet med underhållsfonden är att de som använder anläggningen också ska ansvara för och bekosta dess slitage, och genom fonden säkerställa dess framtida underhåll och funktion

*) AV-ventiler – avstängningsventiler för inkommande vatten från kommunens nät.

Underhållsplanen i siffror 2024

Nr	Område	Åtgärd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		UH / Förnya	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
	Näve kvarn ga:8											
1	Vägar											
1.1	Dikesröjning/Underhåll	UH	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
1.2	Diken/dagvatten/Underhåll	UH	50	200	75	75			75			
1.3	Sand till gångstigar	UH	5		15							
1.4	Beläggning, vägsador	UH	10	15			15					
1.5	Beläggning, etapp 1 preliminärt år 2026	Förnya				800						
1.6	Beläggning, etapp 2 preliminärt år 2030	Förnya							800			
1.7	Beläggning, etapp 3 preliminärt år 2033	Förnya										800
2	Grönytor											
2.1	Röjning/Gallring köpta tjänster	UH	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
2.2	eget arbete utöver städdag	UH	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.3	dike / bäck/dagvatten	UH		300	500		500	500		500	500	
2.4	Röjsåg/förbrukningsinventarier	UH/Förnya		10			10					
	Näve kvarn ga:4 och ga:5											
3	Vatten och Avloppsledningar											
3.1	Slamsugning, avloppsledningar	UH	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3.3	Servisventiler VA till fastigheter	UH/Förnya	250	250	275	275	300	300	300	300	300	300
3.4	Avstängningsventiler AV på Huvudledningar	UH/Förnya										
3.5	VA nätet	UH	100				400					
3.6	Pumpstationer på avloppsnätet	UH/Förnya		60				60				
3.7	Fjärravläst vattenmätare	Förnya	50									
	Näve kvarn ga:4											
4	Tennisbana & bouleanor											
4.1	Bouleanor	UH										
4.2	Stängsel/Stolpar/nät tennisbana	UH		5		5		5		5		
5	Badplatser											
5.1	Fasader Målning , Omklädningsrum, Förråd, TC * not 1	UH	20	20								
5.2	Sand baden	UH	10	10		10		10		10		
5.3	Brygga	UH	100	150		10		10		10		
6	Lekplats											
6.1	Säkerhetsbesiktning	UH	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6.2	Underhåll, lekredskap och nät	UH	20	20		20		20				
	Gemensamma Kostnader											
7	Lokalen											
7.1	Målning av fasad *not 1	UH										
7.2	Belysning	Förnya										
7.3	Tak, Dörr, golv, lilla förrådet vid lekplatsen, * not 1	UH										
8	Maskiner/redskap											
8.1	Släpvagn	UH										
8.2	Dator för adm.	Förnya	20									
	Övrigt											
9	Sopor											
9.2	Asfaltering vid avfallsstationerna	UH										
	Underhålls/Förnyelse kostnader		860	1265	1090	1420	1450	1130	1400	1050	1025	1325
	not 1 Eget arbete											