

Underhållsplan 2025

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 dagvattenkylvert och överflyllnadsdike
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.

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 25 – 35 000 beroende på grävarbetet. Under de senaste 9 åren har vi bytt ca 18 % av alla ventiler. Ytterligare minst 4-5 ventiler behöver bytas under 2025. För samtliga återstående servisventiler är kostnaden ca 6–7 mkr i dagens penningvärde.
- Avloppsledningar
Avloppsledningarna har visat sig innebära kostnader som är svåra att förutse när problemen uppkommer. Vi planerar och budgeterar för ganska stora åtgärder under 2025. Anledningen är igensatta ledningar som inte fyller funktionen och där slamsugning och filmning av ledningarna påvisar nödvändiga åtgärder under året.
- 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 5–7 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.

Skeppsruks Samfällighetsförening

			Underhållsplan åren 2025-2034											
Nr	Område	Åtgärd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
		UH / Förnya	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr		
	Näveksvarn 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		75	75			75			75			
1.3	Sand till gångstigar,. Guppmarkering	UH	15	15										
1.4	Beläggning, vägsador	UH	15			15			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	100	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	50	200		500		500		500		500		
2.4	Röjsåg/förbrukningsinventarier	UH/Förnya	10			10			10			10		
	Näveksvarn 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	200	275	275	300	300	300	300	300	300	300		
3.4	Avstängningsventiler AV på Huvudvattenledningar	UH/Förnya			200									
3.5	VA nätet - avlopp	UH	1100	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
3.6	Pumpstationer på avloppsnätet	UH/Förnya			60			60			60			
3.7	Fjärravläst vattenmätare	Förnya												
	Näveksvarn ga:4													
4	Tennisbana & boulebanor													
4.1	Boulebanor	UH												
4.2	Stängsel/Stolpar/nät /linjer tennisbana	UH	5		5		5		5		5			
5	Badplatser													
5.1	Fasader Målning , Omklädningsrum, Förråd, TC * not 1	UH	0									50		
5.2	Sand baden	UH	10		10		10		10		10			
5.3	Brygga	UH	100		10		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	30		30		30		30		30			
	Gemensamma Kostnader													
7	Lokalen													
7.1	Målning av fasad *not 1	UH						50						
7.2	Belysning	Förnya												
7.3	Tak, Dörr, golv, lilla förrådet vid lekplatsen,* not 1	UH						30						
8	Maskiner/redskap													
8.1	Släpvagn	UH		5			5			5				
8.2	Dator för adm.	Förnya	15											
	Övrigt													
9	Sophanteringskostnader													
9.1	Vindskydd/markarb. vid kärnen Spantv.	Förnyelse												
9.2	Asfaltering vid avfallsstationerna	UH												
	Underhålls/Förnyelse kostnader		1725	1295	2190	1550	1085	2540	1105	1530	2015	1600		

not 1 Eget arbete