

Underhållsplan 2026

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 överflynnadsdike
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:

- Serviceventiler
Löpande genomförs byten av serviceventiler där de gamla har upphört att fungera. Kostnaden för byte av en serviceventil uppgår till mellan 25 – 35 000 beroende på grävarbetet. Under de senaste 10 åren har vi bytt ca 20 % av alla ventiler. Ytterligare några ventiler behöver bytas under 2026. För samtliga återstående serviceventiler är kostnaden ca 6–7 mkr i dagens penningvärde.
- Vattenledningar
Med hjälp av fjärravlästa mätare kan vi jämföra fastigheternas vattenförbrukning med förbrukningen kommunen debiterar föreningen och kan se att vi har ett svinn i området, motsvarande ca 40-50 000 kr. Det är känt att den stora vattenläckan på inkommande vattenledning hösten 2017 reparerades med en utanpåliggande provisorisk tätning. Under 2026 planeras ett byte av ca 100 m av inkommande vattenledning för att ersätta den provisorisk tätade vattenledningen.
- Avloppsledningar
Avloppsledningarna har visat sig innebära kostnader som är svåra att förutse när problemen uppkommer. Igensatta ledningar som inte fyller funktionen och där slamsugning och filmning av ledningarna påvisar nödvändiga åtgärder medför ofta stora kostnader. Inga större åtgärder planeras 2026 men vi måste räkna med ökade kostnader under planeringsperioden.
- Dagvattenkylvert
En kylvert 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. Under 2026 planeras en större åtgärd som ett första steg för att öka kapaciteten i kylvert och vägdikey under Skeppsviksvägen.
- 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.

Skeppsviks Samfällighetsförening

Skeppsviks Samfällighetsförening		Underhållsplan åren 2026-2035										Underhållsplan åren 2026-2035										Kommentarer och tolkning
Konto	Område	Åtgärd	2025	Utfall	Avvikelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035							
Drift / U	tkr	Budg	2025	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr							
Näveknarn ga:8 - Vägar																						
	Vägar																					
5535	Beläggning	UH		0	0	50		800			800			800								
5535	Vändplatser	UH		0	0	50	50		50													
5530	Vägdiken underhåll	UH				50		100				100										
Näveknarn ga:8 - Grönytor																						
4630	Röjning/Gallring köpta tjänster	UH	100	99	1	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150							
5530	Dike / bäck/dagvatten	UH	50		50	700		500		500		500		500	500							
Näveknarn ga:4 och ga:5																						
Avlopps- och vattennätet																						
5540	Avlopps nätet - ledningar	UH	1100	945	155	100	500	500	500	500	500	500	500	500	500							
5540	Pumpstationer på avlopps nätet	UH		0	0	0	60			60			60									
5545	Vattennätet - färskvattenledningar	UH				550																
5545	Avstängningsventiler AV på Huvudvattenledningar	UH		0	0	50		200														
5545	Servisventiler VA till fastigheter	UH	200	183	17	75	150	150	150	150	150	150	150	150	150							
Näveknarn ga:4																						
Tennisbana & boulebanor																						
5550	Stängsel/Stolpar/nät /linjer tennisbana	UH	5	0	5	30	5		5		5		5		5							
	Badplatser					0	0															
5510	Fasader Målning , Omklädningsrum, Förråd, TC * not 1	UH	0	0	0	0								50	50							
5510	Brygga	UH	100	85	15	0	20		20		20		20									
	Lekplats					0	0															
5510	Lekredskap och nät	UH	30	25	5	75	30		30		30		30									
Gemensamma Kostnader						0																
5510	Lokalen					0																
5510	Målning av fasad *not 1	UH		4	-4	0				50												
5510	Tak, Dörr, golv, lilla förrådet vid lekplatsen,* not 1	UH		32	-32	0				30												
	Maskiner/redskap					0																
	Övrigt					0																
4210	Sophanteringskostnader					0																
	Underhålls/Förnyelse kostnader		1585	0	0	1880	965	2400	905	1440	1655	1400	915	2150	1355							
	not 1 Eget arbete																					