

# Lilla Hållsättra Samfällighetsförening

## Underhålls – och förnyelseplan 2023-2027

Org nr 716418-9834 – Styrelsen

### SAMMANFATTNING

Samfälligheten är skyldig enligt lag att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar upplåten mark och vatten. För att kunna räkna ut en årlig avsättning till fonderna upprättas en underhålls- och förnyelseplan. Ur ekonomisk synpunkt brukar det oftast vara mest rationellt att avsätta mest resurser för det periodiska underhållet istället för att invänta att saker slutar att fungera och kräver akuta avhjälpande åtgärder. En annan fördel med att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov, vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten. Strategiskt är det viktigt att ha en långsiktig plan för hur tillgängliga medel kan användas på bästa sätt, både ur ekonomisk och kvalitetsmässig synpunkt. Planen omfattar periodiskt underhåll för anläggningar ga:1 samt ga:2

## Revisionshantering

Senast ändrad:

2023-03-15

Version:

1-2023

Beslutsdatum/fastställt:

2023-04-19

Förnyelsedatum:

Årligen

## 1. Förord

Styrelsen har arbetat fram en underhålls- och förnyelseplan baserad på de uppgifter som varit tillgängliga.

Om stämman anser att det är värdefullt med en extern bedömning av anläggningarnas status och kommande underhållsbehov så är ett alternativ att anlita ett externt företag som kvalitetssäkrar styrelsens framtagna förslag till underhålls- och förnyelseplan 2023-2027. För att säkerställa förvaltningen av våra anläggningar och ekonomin i föreningen föreslår styrelsen att planen utgör grunden för budget, planering av löpande- och periodiskt underhåll för verksamhetsåret 2023.

## 2. Inledning

Samfälligheten är *skyldig* att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar upplåten egendom. För att kunna räkna ut avsättningen till en sådan fond upprättas en underhålls- och förnyelseplan.

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels den åldersberoende komponentens inverkan och dels det dagliga slitaget påverkan kan man uppskatta den årliga kostnaden för upprätthållande av ursprunglig standard och funktion. Denna kostnad varierar naturligtvis kraftigt från år till år då underhållsbehoven på de olika anläggningarna inträffar vid olika tidpunkter. Underhålls- och förnyelseplanen skapar förutsättningar för att periodisera dessa kostnader och på ett kontrollerat sätt ackumulera resurserna som krävs. Därmed undviks att de boende vid vissa enskilda perioder tvingas till stora inbetalningar.

Förutom **rättviseskälet** och att det är ett **lagligt krav** finns det andra fördelar med att ha en fond och en plan för framtid underhållskostnader. En annan anledning med att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten.

### 3. Underhålls och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde skall, enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätts medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse.

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras (100 KSEK i en vägfond och 100 KSEK i en vattenfond). Enligt 28 § SFL, skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. I lantmäteriets normalstadgar anges en minsta avsättning, 0.3% av nyanskaffningskostnaden per år. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma men som minst vart tredje år.

I utgifts- och inkomststaten, dvs föreningens budget som skall framläggas på och godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden (41 § SFL). Fonden skall användas för att ge styrelsen en *beredskap och ett handlingsutrymme* när Större underhållsåtgärder krävs. Den skall härvid ses som ett komplement till andra Finansieringsformer för att sprida kostnaderna för större underhållsarbeten över en längre period.

Underhålls- och förnyelsefonden kan också av andelsägare (boende) ses som en *trygghet*, eller *buffert* mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning, som t.ex. ett omfattande ledningsbrott. Som andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har vilket skulle kunna medföra en ansevärd utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

Fonden skall *värdesäkras* genom att en årlig avkastning tillförs fonden. En säker placering av fondmedlen skall eftersträvas, se *Placeringspolicy*. När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler, Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 300 kr årligen. Samfällighetens fondavsättning ska *som regel eftersträva* skattebefrielse för andelsägare.

### 4. Fondens användning

Fonden ska i huvudsak användas till periodiskt underhåll av anläggningarna som omnämns under punkterna 10 och 12.

I andra hand kan fondmedel användas till att lägga till en ny funktionalitet i anläggningarna såsom att utrusta gemensam badplats med ny utrustning som ger utökad funktionalitet eller annan tilläggsfunktion som kommer samfällighetens medlemmar till gagn. Utökningar av anläggningarnas funktion omfattas inte av underhålls- och förnyelseplanen. Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktion skall fattas av ordinarie årsstämma varvid en ökning av fondavsättning också skall framgå av stämmobeslutet.

## **5. Underhålls- och förnyelseplan**

Ur ekonomisk synpunkt brukar det oftast vara mest rationellt att avsätta mest resurser för det förebyggande underhållet och det är här som "Underhålls- och förnyelseplanen" kommer in i bilden. Strategiskt är det viktigt att ha en långsiktig plan för hur tillgängliga medel kan användas på bästa sätt, både ur ekonomisk och kvalitetsmässig synpunkt. Åtgärder som ingår i planen är följande: Återställande av nytt slitlager, dikning, reparation av stödkanter, utbyte av trummor, underhåll av dränering och rör, underhåll av Vatten-system för sommar- och vintervatten.

## **6. Definitioner**

### **6.1 Löpande underhåll**

Den samlade benämningen för erforderliga åtgärder som vidtages för att t.ex. en väg ständigt skall ha de funktionella egenskaper de är utformade och avsedda för. Löpande underhåll saknar bestående värde vid verksamhetsårets slut (ex. sladdning, o snöröjning) Kostnader för löpande underhåll finansieras inte genom upplösning av fonderade medel utan utgör en del av den normala budgeten för aktuellt verksamhetsår.

### **6.2 Periodiskt underhåll**

Avser de åtgärder, vars syfte är att bevara eller återställa en anläggnings ursprungliga och önskade egenskaper. För att förklara upp begreppen ytterligare, kan man dessutom prata om *förebyggande* och *avhjälpan* underhåll.

Kostnader för periodiskt underhåll finansieras genom upplösning av fonderade medel, fondernas storlekupprättshålls genom årliga avsättningar/fonderingar.

### **6.3 Beräkning av avsättning**

Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare. Kommunen anger t.ex. normalt 50-100 år som teknisk livslängd för ett V/A system medan föreningen har i nuläget valt att lägga sin beräkningsgrund på 30 år på de mekaniska delarna. Skälet till detta är de fel som uppstått på anläggningen under de 40 år anläggningen varit i drift, för ledningar under mark har vi ansatt 100 år som teknisk livslängd och inte tagit med några kostnader för byte av ledningar i planen.

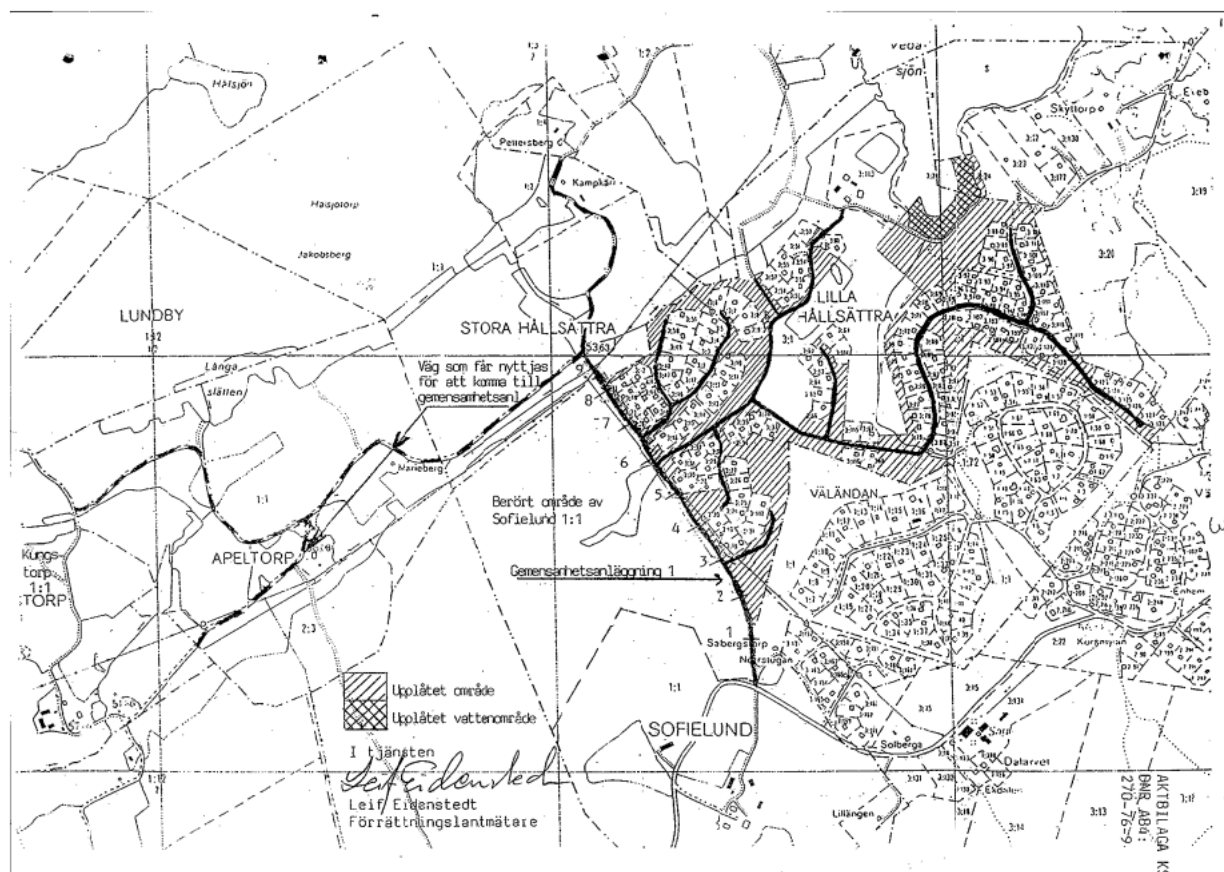
Om V/A systemet skulle vara uttjänt innan 30 år, har avsättningen följaktligen inte varit tillräcklig. Det är därför viktigt att a) underhålls- och förnyelseplanen justeras som minst vart 3 år samt att indexuppräknig av kostnader sker i anslutning till detta.

Den beräknade fondavsättningen tar inte hänsyn till eller försöker kompensera för avsättningar som gjorts/inte gjorts under perioden 1986-2022.

Med bakgrund av detta är underhålls- och förnyelseplanen tänkt att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden. Den årliga avsättningen kan därmed bli både högre och lägre än vad som angivits här nedan.

## 7. Beskrivning av anläggningar, deras omfattning

Anläggningarna uppfördes under 60 – 80 talen av markägaren Lilla Hållsättra gård och omfattar land och vatten. Samfälligheten består av 133 tomter/fastigheter. För mera detaljer se hemsida <https://www.lillahallsattra.se>



Figur: 7-1 karta över anläggningen samt servitut

## **8 Beskrivning av friskvattenanläggning, vägnät och gemensamma byggnader samt grönområden.**

### **8.1 Allmänt vatten**

Vattenverket för Lilla Hållsättra samfällighetsförening är avsett att betjäna 100 (125) fastigheter med vatten av god kvalitet året runt. Distribution sker via PVC-ledningar som är förlagda på frostfritt djup fram till vintertappsställena, ledningarna fram till respektive tomtgräns är inte förlagda på frostfritt djup. I systemet finns en källa, och en brunn med cistern som står för dricksvattenförsörjningen (finns ytterligare 2 brunnar, som ej nyttjas). För distributionen finns utöver ledningsnätet ett pumphus och ett mellanpumphus med hydroforer för att kunna "lagra vatten under tryck" så att pumparna ej belastas i onödan. Löpande underhåll sker enligt underhållsplan nedan, arbeten utförs styrelsens medlemmar och vid behov av externa entreprenörer. Då fler än 50 hushåll är anslutna till vattennätet så räknas vi som livsmedelsleverantör vilket kräver att vattenprover tas 4ggr/år. Resultaten läggs ut på hemsidan

### **8.2 Allmänt vägar**

Föreningen förvaltar ca 5,5 km väg, som kräver löpande underhåll. För detta finns en traktor, som traktorsgruppens medlemmar använder för ändamålet. Traktorn får ej användas i privata syften. Löpande underhåll sker enligt underhållsplan nedan, arbeten utförs styrelsens medlemmar och vid behov av externa entreprenörer.

### **8.3 Allmänt grönområden/bad**

Föreningen förvaltar grönområden i anslutning till våra vägar samt badplats. Service av dessa utförs av styrelsens medlemmar årligen. Badvattenprov tas 1 gång/år.

## **9. Avsättning till underhålls- och förnyelsefond GA:1**

### **Avsättning till underhålls- och förnyelsefond GA:2**

*Formeln för beräkning av avsättning till fond för underhåll baseras på kostnad/livslängd = avsättning/år*

*Ex pumphus 1; värde 500 000/40år = 12500 kr/125 fastigheter = 100 kr/fastighet/år = 125 x 100 = 12 500 kr i årsavsättning*

Beskrivning	Livslängd	Anskaffnings Pris/ nybyggnation	Kostnad/år Avsättning	Periodiskt underhåll
Pumphus1	40	500 000	12 500/år	
- Tak	25			Vart 5:e år
- Fasad	20			Vart 10:e år
- Interiör	10			Vart 5:e år
- VAutrustning	10	200 000	20 000/år	Varje år
Pumphus 2	40	500 000		
-tak	25			Vart 5:e år
-fasad	20			Vart 10:e år
-interiör	10			Vart 5:e år
- VA utrustning	10	100 000	10 000/år	Varje år
Förråd	40	1 500 000	37 500/år	
- Tak	25			Vart 5:e år
- Fasad	20			Vart 10:e år
- Interiör	20			Vart 10:e år
- Maskiner	10	75 000	7 500/år	Regelbundet
Vägar		< 2 000 000		
- Dikning	10	350 000	35 000kr/år	Rullande 5:e år
- Grusning	3	300 000	100 000kr/år	Vart 3:e år
- Busk(träd)röjning	1			Årligen
- Hyvling	1	50 000	50 000kr/år	Årligen
- Sladdning	1	10 000	10 000kr/år	Löpande
- Vinterunderhåll	1	100 000	100 000kr/år	Vid behov
- Ökad kostnad kommunal VA anslutning	10	1 500 000	150 000kr/år	
Badet/grönområden	3	45 000	15 000kr/år	Årligen
Vattenledningar mm	1	50 000	50 000kr/år	Löpande
Källan	20	250 000	6 250kr/år	Årligen
Bassängen Kampkärr	20	250 000	6 250kr/år	Årligen
Traktorn	10	250 000	25 000kr/år	Årligen
<b>Totalt</b>			<b>635 000kr/år</b>	

## 10. Vägunderhållets cykler

Vägunderhåll följer en flerårscykel som innehåller de återkommande åtgärderna.

### 10.1 Årligt löpande underhåll

### *10.1.1 Besiktning/Vägvandring*

Genomförs på våren efter snösmältningen för att fastställa det årliga underhållsbehovet i förhållande till den här planen. Resultatet kostnadsberäknas och jämförs med planerade åtgärder som vid behov ändras.

Vid besiktningarna/vägvandringen bör följande områden iakttas:

- Anslutning till allmän väg ur trafiksäkerhetssynpunkt
- Gruslitage och beläggningslitage
- Diken och kantskärning så att vatten inte blir stående på vägbanan
- Trummornas beskaffenhet och funktion
- Behov av röjning, normalt 2 meter från väggkant och 4,6 meter högt

Förutom föreningens egna årliga besiktning, utförs en 5 års besiktning av Trafikverket. För att bibehålla årliga vägbidraget.

### *10.1.2 Hyvling/sladdning*

Vägen hyvlas med väghyvel minst en gång per år men gärna upp till tre gånger per säsong. Hyvling är viktig för att återställa formen på vägen, vägmaterialets sammansättning, och ta bort skador, potthål och korrugering (tvättbräda). Att sladda vägen är ett sätt att hålla bort vegetation från vägbanan. Däremot är det stor risk att sladdningen till skillnad från hyvlingen plattar till vägen och försämrar avrinningen varför sladdning inte får ersätta hyvling.

### *10.1.3. Dammbindning*

I samband med hyvling är det ofta lämpligt att dammbinda. Syftet med Dammbindningen är dels att undvika dammande väg, dels att bevara finmaterialet i slitlagret. Finmaterialet, fillern, är viktig för att vägen ska hålla lagom mycket fukt, och för att vägytan ska bli så tät så att vatten rinner av vägen istället för att sugas in i vägmaterialet. När filler dammar bort torkar vägen fortare, och dammar ännu mer.

### *10.1.4 Snöröjning*

Att snöröja vägarna bör göras och vägarna plogas efter varje större snöfall. En tumregel är att vägen ska plogas när snötjockleken är cirka 8 centimeter med blötsnö och 10-12 centimeter pudersnö



## **10.2 Periodiskt underhåll 2-10 år**

### *10.2.1 Busk(träd)röjning*

Solljus är viktigt för att vägen ska torka upp på våren. Vegetation runt vägen behöver avlägsnas ungefär vart tredje år. Det sker genom buskröjning med någon typ av slätteragregat. Om trädvegetation kommit upp i anslutning till vägen så kan det vara bra att ta bort även ungskog och träd inom de närmaste 2 m från ytterslänten (inom vägområdet).

### *10.2.2 Grusning*

När vägen utsätts för trafik, väderpåverkan, t.ex. tjäle, och underhåll i form av hyvling samt sandning på vintern, förändras sammansättningen i slitlagret. Då räcker det inte med att bara hyvla, utan nytt material måste påföras. Eftersom vägmateriel alltid bör påföras i relativt tjocka lager för att bli hanterbart, bör man spara grusningen till vart 3:e till vart 5:e år.

### *10.2.3 Dikesrensning och kantskärning*

När vatten rinner i diket flyttas finjord längs diket och från dikesslänten och avsätts på sträckor med långsammare flöde. För att vägkroppen skall torrläggas på ett bra sätt bör dikesslänten vara fria från vegetation, och slänten vara "öppen". Det innebär att slänten består av ett genomsläppligt, inte alltför finkornigt material. Därför behöver dikena rensas och slänten justeras mellan vart 6:e och vart 10:e år. Vid dikningen skärs också vägkanterna ner så att vattnet från vägen inte hindras från att rinna av.

## **11. Anläggningarnas värde**

Anläggningarnas värden är svåra att uppskatta då anläggningarna är uppförda av markägaren under en lång period med många omtag för att uppfylla kraven på både vattenanläggningen och vägarna enligt Svensk Standard. Därefter har anläggningarna upplåtits till samfällighetsföreningen i och med föreningens bildande 1986.

## **12. Försäkring**

Anläggningarna förutsätts vara försäkrade där så är lämpligt. Försäkringar ses över inför varje nytt räkenskapsår. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötsligt och oförutsedd händelse. Den innebär att åtgärder pga förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador. Försäkringspremier ska därför anses vara *skäliga* varvid inga krav på full kostnadstäckning vid en skada ska eftersträvas.

## **13. Planens godkännande**

Underhålls- och förnyelseplanen ska godkännas av föreningsstämma vilket ska framgå av stämmoprotokollet, detsamma gäller efter det att planen har reviderats.

## **14. Planens förnyelse**

Underhålls – och förnyelseplanen skall ses över årligen och revideras som minst var tredje (3) år