



2016-02-05

Norra Söderbys Samfällighetsförening

Underhålls- och förnyelseplan

Av föreningens stadgar framgår att det årligen skall avsättas minst 45 000 kr i en gemensam underhålls- och förnyelsefond, utöver detta ska 43 000 kr fonderas för garage i längor. Vad dessa pengar skall användas till framgår av denna underhålls- och förnyelseplan.

Enligt den fastighetsrättsliga beskrivningen i anläggningsbeslutet är föreningen skyldig att tillse att följande delar finns och underhålls:

- Garage, utebelysning, parkeringsplatser och asfalterade körytor.
- Asfalterade gångvägar, gångvägsbelysning med tillhörande ledningar, lekplatser samt övriga friytor.
- Uppsamlingsledningar för spill- och dagvatten med tillhörande brunnar.
- Lokalt nät för kabel-TV.

Norra Söderby Samfällighetsförening bildades 1982. Ovanstående byggnader och anläggningar är cirka 34 år gamla vilket innebär att underhållet framöver kommer att vara ganska stort. Arbete och översyn inom ett antal områden har påbörjats och vissa har slutförts.

Vid översyn under 2015 framkom följande behov av större investeringar:

- Utbyte av gatubelysning måste påbörjas under 2016 pga av att lampor med kvicksilver slutar att tillverkas 2015. Föreningen har 111 st belysningspunkter som behöver uppdateras till en kostnad av ca 500 000 kr.
- Ny klätterställning utbytt i en lekplats, nya gungor installerade på 2 st lekplatser under 2015, ytterligare förbättringar av lekplatserna behövs göras, kostnad ca 200 000 kr.
- Inom 2-5 år behövs översyn och förbättringar av garageväggar och tillhörande el-installationer kostnad ca 250 000kr.
- Asfaltering i garage kommer på sikt att behövas göras 3-7 år kostnad ca 200 000 Kr
- Inom 5 -10 år behöver tak på samtliga garagelängor bytas (beroende på skick), kostnad cirka 300 000 kr.
- Inom 5 behöver bollplanen upprustas, kostnad cirka 150 000 kr.

Vid årsskiftet 2015/2016 fanns det cirka (765 000kr + 392 000 =) 1 157 000 kr i underhålls- och förnyelsefonden samt ett överskott på driftskontot på cirka 422 000 kr.

För att klara eventuella större utgifter av akut karaktär föreslår styrelsen att följande belopp lägst ska finnas på respektive fond:

- Gemensam fond 400 000 kr
- Garage fond 100 000 kr
- Driftskonto 200 000 kr

(Dokument uppdaterat med siffror gällande 2015/2016, jämfört med ursprungsdokument från 2009/2010).

Underhållsplan 5 år

Nr	Byggdelen	Konto	Åtgärd	2016	2017	2018	2019	Tkr 2020	Tkr 2021	
1	MARK									
1.1	Asfalterade körytor och parkeringsplatser inkl kantsten	4611	Underhåll	10	10	10	10	10	10	
		4611	Förnyelse	10	10	10	10	10	10	
1.2	Asfalterade gångytor och stenbelagda ytor inkl kantsten	4611	Underhåll	10	10	10	10	10	10	
		4611	Förnyelse	10	10	10	10	10	10	
1.3	Asfalt i garagelängor	4612	Underhåll	10	50	50	50	50	50	
1.4	Diken, avvattning	4611	Underhåll	5	5	5	5	5	5	
1.5	Planteringsytor och träd	4611	Underhåll	25	25	25	25	25	25	Not 1
		4611	Förnyelse	20	20	20	20	20	20	
1.6	Gräsytor	4611	Underhåll	5	5	5	5	5	5	
1.7	Lekplatser	4611	Underhåll	5	5	5	5	5	5	
		4611	Förnyelse	30	30	30	30	30	30	
1.8	Bollplan	4611	Underhåll	3	3	3	3	3	3	
		4611	Förnyelse	0	75	75	0	0	0	Not 3
1.9	Vägskyltar	4611	Förnyelse	0	0	5	10	0	0	
2	FASADER									
2.1	Fasadpanel garage	4612	Underhåll	20	20	20	6	6	6	Not 2
2.2	Portar garage	4612	Underhåll	1	1	1	1	1	1	
2.3	Dörrar	4612	Underhåll	1	1	1	1	1	1	
3	YTTERTAK									
3.1	Plåttak garage	4612	Underhåll	1	1	1	1	1	1	
		4612	Förnyelse	0	0	0	0	100	100	
4	INSTALLATIONER									
4.1	Belysning parkeringsplatser	4611	Underhåll	5	5	5	5	5	5	
4.2	El inst, belysning garage	4612	Underhåll	5	5	20	20	20	10	
4.3	Belysning gångvägar	4611	Underhåll	5	5	5	5	5	5	
4.4	Dagvattenledningar	4611	Spolning	5	30	5	5	5	5	
4.5	Spillvattenledningar	4611	Spolning	0	0	45	0	0	0	
4.6	Vatten- och avloppsledningar	4611	Underhåll	5	5	5	5	5	5	
4.7	Kabel-TV-nät	4611	Förnyelse	0	0	0	0	0	0	
4.8	Belysning, parkeringsplatser, garage, gångvägar	4611	Förnyelse	100	100	100	100	30	30	Not 4

	INGÅENDE SALDO VID ÅRETS BÖRJAN		Allmänt konto 4611	765	600	391	350	231	192
			Garage konto 4612	392	437	423	394	379	264
			Överskott driftskonto + förbet samfällav	422	250	250	250	250	250
	BERÄKNAD UNDERHÅLLSKOSTNAD		Allmänt konto 4611	253	354	379	264	184	184
			Garage konto 4612	38	77	92	78	178	168
	BUDGETERAD INTÄKT		Allmänt konto 4611	43	100	100	100	100	100
			Garage konto 4612	40	20	20	20	20	20
	AVSÄTTNING ENLIGT STADGAR		Allmänt konto 4611	45	45	45	45	45	45
			Garage konto 4612	43	43	43	43	43	43
	UTGÅENDE SALDO VID ÅRETS SLUT			1459	1064	801	860	706	562

Not 5

Not 1. Kvartersombudens budget 5 tkr per ombud

Not 2. Avser panelbyte och ommålning med eget arbete

Not 3. Befintlig bollplan behöver förnyas

Not 4 Nya tändare och lampor utan kvicksilver (111 st), kostnad ca 5000 SEK /lampa

Not 5 Saldo, Hänsyn endast tagit till kostnader underhåll och förnylse, fasta kostnader tillkommer (ca 650 000 /år)