



Underhålls- och förnyelseplan - Norra Söderbys Samfällighetsförening

Förord

Styrelsen har arbetat fram underhålls- och förnyelseplanen baserat på de uppgifter som varit tillgängliga. 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 verksamhetsår 2024.

Inledning

Samfälligheten är skyldig att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar gemensam 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, 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 eller motsvarande lån.

Av föreningens stadgar framgår att det årligen skall avsättas minst 45 024 kr i en gemensam underhålls- och förnyelsefond. Utöver detta ska 43 560 kr fonderas för garage i längor. Styrelsen föreslår att årets intäkt för Ga:3, minus årets kostnader för underhåll av garage, årligen ska avsättas till garagefonden. 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 kör-ytor.
- Asfalterade gångvägar, gångvägsbelysning med tillhörande ledningar.
- Lekplatser samt övriga friytor.
- Uppsamlingsledningar för spill- och dagvatten med tillhörande brunnar.

Norra Söderby Samfällighetsförening bildades 1982. Ovanstående byggnader och anläggningar är över 40 år gamla vilket innebär att underhållet framöver kommer att vara ganska stort. Arbetet och översyn inom ett antal områden har påbörjats och ett antal arbeten har slutförts.

Kortsiktig underhålls- och förnyelse plan

Vid översyn under 2023 framkom följande behov av större investeringar:

- Inom 1–5 år behövs ytterligare asfalteringsarbete göras i området. När snön försvinner ser vi årets behov men vet också att kantsten körts sönder under de senaste årens större underhållskostnad ca 70 000 SEK.
- Inom 1 år behövs översyn och förbättringar av garageväggar och tillhörande elinstallationer. Efter besiktning av befintliginstallation 2022 är behovet att omgående uppdatera elinstallationen i garagen omgående en kostnad på ca 300 000 SEK. Arbetet förväntas påbörjas 2024 och avslutas senast 2025.
- Ytterligare förbättringar av lekplatserna behövs göras i år, kostnad ca 300 000 SEK. Gäller främst underhåll av L och ny lekutrustning i L.
- Asfaltering i garage kommer på sikt att behövas göras 1–3 år kostnad ca 200 000 SEK.
- Inom 1–4 år behöver bollplanen upprustas eventuellt ersättas med gräsmatta, kostnad cirka 150 000 SEK.

Löpande sker snöröjning och halkbekämpning, klippning av gräsytor, underhåll av träd sker på städdagar samt med hjälp av externa leverantörer.

Långsiktig

- Inom 6–10 år behöver tak på samtliga garagelängor bytas (beroende på skick), kostnad cirka 400 000 SEK.
- Inom 15–20 år behövs nya garageportar, under 2024 påbörjas service av samtliga garageportar.

Vid årsskiftet 2023/2024 fanns det (1 125 205,50 + 740 520 =) 1 865 725,50 SEK i underhålls fonderna och på driftskontot på 2 480 737,08 SEK. Föreningen har ett gemensamt konto för drift, underhållsfond och garagefond.

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

- Gemensam fond 400 000 SEK - Garage fond 100 000 SEK
- Driftskonto 200 000 SEK.



Underhållsplan 5 år									
				Tkr	Tkr	Tkr	Tkr	Tkr	
Nr	Byggdel	Konto	Åtgärd	2024	2025	2026	2027	2028	
1	MARK								
1.1	Asfalterade kör ytor och parkeringsplatser inkl. kantsten	4010	Underhåll	30	10	10	10	10	
		4010	Förnyelse	10	10	10	10	10	
1.2	Asfalterade gångytor och stenbelagda ytor inkl. kantsten	4010	Underhåll	10	10	10	10	10	
		4010	Förnyelse	10	10	10	10	10	
1.3	Asfalt i garagelängor	4017	Underhåll	50	50	50	25	25	
1.4	Diken, avvattning	4016	Underhåll	5	5	5	5	5	
1.5	Planteringsytor och träd	4016	Underhåll	25	25	25	25	25	Not. 3
		4016	Förnyelse	0	0	0	0	0	
1.6	Gräsytor	4016	Underhåll	5	5	5	5	5	
1.7	Lekplatser	4015	Underhåll	5	5	10	10	10	
		4015	Förnyelse	310	0	0	0	0	Not. 1
1.8	Bollplan	4015	Underhåll	30	10	10	10	10	
		4015	Förnyelse	0	100	0	0	0	
1.9	Vägskyltar	4010	Förnyelse	10	5	5	5	5	
2	FASADER								
2.1	Fasadpanel garage	4017	Underhåll	100	5	5	5	5	
2.2	Portar garage	4017	Underhåll	70	5	5	50	5	
2.3	Dörrar	4017	Underhåll	1	1	1	1	1	
3	YTTERTAK								
3.1	Plåttak garage	4017	Underhåll	1	1	1	1	1	
		4017	Förnyelse	0	0	0	0	100	
4	INSTALLATIONER								
4.1	Belysning parkeringsplatser	4017	Underhåll	1	1	1	1	2	
4.2	El inst. belysning garage	4017	Underhåll	300	5	5	5	5	Not.2
4.3	Belysning gångvägar	4010	Underhåll	5	5	5	5	5	
4.4	Dagvattenledningar	4010	Spolning	5	5	5	5	5	
4.5	Spillvattenledningar	4010	Spolning	0	0	0	0	80	
4.6	Vatten- och avloppsledningar	4010	Underhåll	5	5	5	5	5	
4.7	Kabel-TV-nät	4014	Förnyelse	0	0	0	0	0	
4.8	Belysning, parkeringsplatser, garage, gångvägar	4010	Förnyelse	0	0	0	0	10	
				1021	396	371	286	377	

Not 1. Lekplats

Not 2. Underhåll av elinstallationer i garage

Not. 3 5000 SEK/kvarter för att använda vid städdagar. Ex målarfärg, blommor etc. Förslag ges till kvartersombud som framför förslag till styrelsen