



Underhålls- och förnyelseplan - Norra Söderbys Samfällighetsförening

Förord

Styrelsen har arbetat fram en underhålls- och förnyelseplanen baserat på de uppgifter som funnits tillgängliga. För att säkerställa förvaltningen av våra anläggningar och ekonomin i föreningen så föreslår styrelsen att planen utgör grunden för budget, planering av löpande- och periodiskt underhåll för verksamhetsåret 2025.

Inledning

Samfälligheten är skyldig att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar gemensam egendom i de uppdelade i verksamhetsgrenarna Ga:3 och Ga:4. 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 slitagets 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 för Ga:4. Utöver detta ska 43 560 kr fonderas för garage i längor för Ga:3. Styrelsen föreslår i motion till årsstämman 2025 att avgiften för Ga:3 ska höjas från 50kr/mån till 150kr/mån per fastighet. Om detta går igenom föreslår styrelsen att 100 000 kr avsätts till underhållsfonden för garage år 2025. Detta pga. kommande stora utgifter för elbilsladdning samt underhåll av garagelängorna. Se 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 då inget omfattande arbete tidigare har gjorts. Arbete och översyn inom ett antal områden har påbörjats och ett antal arbeten har slutförts.

Kortsiktig underhålls- och förnyelse plan 1-5 år

Vid översyn under 2024 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 150 000 kr.
- Inom 1 år behövs översyn och förbättringar av garageväggar som ruttnat på grund av felaktiga installationer eller eftersatt underhåll. Detta kan komma att kosta ca 400 000 kr.
- Ytterligare förbättringar av lekplatserna behövs göras löpande, kostnad ca 100 000 kr. Gäller främst underhåll av befintliga lekplatser i form av mer sand, målning, service och underhåll.
- Asfaltering i garage kommer på sikt att behövas göras 1–3 år kostnad ca 200 000 kr.
- Inom 1–5 år behöver bollplanen upprustas eventuellt ersättas med gräsmatta, kostnad cirka 300 000 kr.

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

Långsiktig underhålls- och förnyelseplan 6-10 år

- Inom 6–10 år behöver tak på samtliga garagelängor bytas (beroende på skick), kostnad cirka 400 000 kr.
- Inom 15–20 år behövs nya garageportar, dessa kommer bytas löpande när de går sönder. Under 2024 påbörjas service av samtliga garageportar och trasiga delar byttes. Med denna typ av underhållsplan och strategi så kan vi undvika större klumpsummor.
- Per 2024-12-31 fanns det 970 229,50 kr avsatt i underhållsfonden för Ga:4 och 185 822 kr avsatt i underhållsfonden för Ga:3. Det fanns 1 426 314,19 kr på Placeringsparkontot och 423 806,81 kr på Driftskontot. Totalt fanns det 1 850 121 kr i likvida medel.

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

- Underhållsfond Ga:4: 400 000 kr
- Underhållsfond garage Ga:3: 100 000 kr
- Driftskonto: 200 000 kr



Underhållsplan 5 år									
				Tkr	Tkr	Tkr	Tkr	Tkr	
Nr	Byggdel	Konto	Åtgärd	2025	2026	2027	2028	2029	
1	MARK								
1.1	Asfalterade kör ytor och parkeringsplatser inkl. kantsten	4010	Underhåll	20	10	10	10	10	
		4010	Förnyelse	50	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	25	25	
1.4	Diken, avvattning	4016	Underhåll	5	5	5	5	5	
1.5	Planteringsytor och träd	4016	Underhåll	80	25	25	25	25	Not. 3
		4016	Förnyelse	0	0	0	0	0	
1.6	Gräsytor	4016	Underhåll	60	5	5	5	5	
1.7	Lekplatser	4015	Underhåll	10	5	10	10	10	
		4015	Förnyelse	30	0	0	0	0	Not. 1
1.8	Bollplan	4015	Underhåll	0	10	10	10	10	
		4015	Förnyelse	0	100	0	0	0	
1.9	Vägskyltar	4010	Förnyelse	20	5	5	5	5	
2	FASADER								
2.1	Fasadpanel garage	4017	Underhåll	10	5	5	5	5	
2.2	Portar garage	4017	Underhåll	30	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	1	5	5	5	5	Not.2
4.3	Belysning gångvägar	4010	Underhåll	15	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 ny vippgunga piren

Not 2. Underhåll av elinstallationer i garage

Not. 3 5 000 kr/kvarter för att använda vid städdagar.

**Ex målarfärg, blommor etc. Förslag ges till
kvartersombud som framför förslag till styrelsen**