

Underhålls– och förnyelseplan för Gitarrens samfällighet 2021-2026



Innehållsförteckning

Bakgrund	2
Omfattning	2
Underhållsbeskrivning	3
Ekonomisk plan.....	4

Bakgrund

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamma anläggningar som är av större värde skall enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse. Bestämmelsen har tillkommit av rättviseskäl, de som använder och sliter på anläggningarna skall också betala för sitt slitage.

Samfälligheten bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL anges grunderna för fondavsättning i stadgarna. I förslaget till nya stadgar för Gitarrens samfällighet § 12 Underhålls- och förnyelsefond står följande:

”Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. Styrelsen äger rätt att disponera medel ur fonden för oförutsedda, nödvändiga reparationer. Likaså kan styrelsen utnyttja fondmedel vid tillfällig likviditetsbrist.”

Styrelsen ansvarar för att planen uppdateras årligen.

Omfattning

Ändamålet med Gitarrens Samfällighetsförenings verksamhet, enligt registreringsbevis daterat 1979-05-03 och anläggningsbeslut daterat 1979-02-07, är att förvalta gemensamhetsanläggningen som består av följande:

Ändring av anläggningsbeslut daterat 1986-04-23 gällande värmeförbrukningsmätare som enligt punkt h) nedan i anläggningsbeslutet 1979-02-07 ingår i gemensamhetsanläggningen Norrköping ga:41 skall uteslutas ur anläggningen. Samtidigt beslutades om kostnadsfördelning enligt följande: Avgifterna beräknas genom att kostnaden fördelas efter förbrukning av varmvatten enligt varmvattenmätaren på varje deltagande fastighet. Kostnaden för den värmeförbrukning som kan hänföras till uppvärmning av bostäder skall fördelas efter beslutade andelstal som motsvarar bostadens kvadratmeteryta.

- a) Grönytor, planteringar, lekplatser och förbindelseleder
- b) Garagebyggnad innehållande en bilplats för varje ansluten fastighet, soprum med utrustning och utrymmen för undercentraler till fjärrvärme mm
- c) Parkeringsutrymmen med öppna biluppställningsplatser
- d) Undercentralinstallation för fjärrvärme

- e) Kallvattenledningar från allmän ledning till vattenmätarna på varje deltagande fastighet, till vattenutkastare för gemensamt behov och till undercentraler för fjärrvärme
- f) Ledningar för varmvatten och värme från undercentral för fjärrvärme till varmvatten- och värmemängdsmätarna på varje deltagande fastighet samt ledningar för varmvattencirkulation
- g) Kulvert för ledningar under punkterna e och f ovan
- h) Kallvatten-, varmvatten och värmeförbrukningsmätare på varje deltagande fastighet
- i) Huvudledningar för spillvatten under och från radhusen till allmän ledning, spillvattenledningar från gemensamma utrymmen till huvudledningarna, till ledningssystemen hörande brunnar
- j) Hängrännor, stuprör, dagvatten- och dräneringsledningar med brunnar
- k) Tomrör för teleledningar
- l) Stolpbelysning, ytterbelysning på gemensamma byggnader, belysningsanordningar och eluttag i gemensamma utrymmen samt till belysningen och eluttagen hörande ledningar
- m) Kommunikationsanläggning fiber tidigare benämnd centralantennanläggning för radio och televisionsmottagning

Samfällighetens underhålls- och förnyelseplan struktureras enligt anläggningsbeslutet med undernumreringar från a-m. En kort underhållsbeskrivning finns för varje underpunkt med:

- Anläggningens värde eller återanskaffningskostnad är uppskattad
- Ålder är när anläggningsdelen i sin helhet bytts ut senast
- Beräknad livslängd/underhållsintervall bedöms årligen
- Uppskattat underhållsintervall bedöms årligen
- Hittills större utförda underhållsarbeten redovisas årligen på stämman

Kostnad och objekt sammanställs i en matris med årlig avsättning för varje objekt.

Underlagen för beräkning är bedömningar, uppskattningar och erfarenhetsvärlden eller uppgifter från tex entreprenörer som sammanställts till en matris. Matrisen kommer att uppdateras löpande när nya och bättre underlag inkommer. Matrisen utgör bara en vägledning för att få fram ett underlag för att kunna sätta av medel för framtida förnyelse och underhåll.

Underhållsbeskrivning

Värde i kr enligt bifogad tabell är återanskaffningsvärde i dagens prisnivå.

Här beskrivs hur underhållet bör planeras som tex spolning och inspektion av va-ledningar samt kontroll av värmeledningar etcetera. Det kan handla om besiktningar som ska göras med vissa intervaller för att kunna planera in underhållsåtgärder i syfte att vidmakthålla funktion.

Det verkliga årliga underhållsarbetet är beroende av den budget som stämman avsätter och de resurser som finns tillgängliga. Det innebär att underhålls- och förnyelseplanen kan ha en högre målsättning än vad stämman beslutat om.

Själva underhålls- och förnyelsematrisen för bedömning av kostnader och intervaller redovisas övergripande i styrelsens verksamhetsberättelse och som budget i styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat för det kommande året. Även fondavsättningen redovisas här.

Ekonomisk plan

Nedanstående ekonomiska plan bygger på att man direkt efter nyanskaffning fortsätter att fondera samma belopp, så att den som sliter på anläggningen redan år 1 fonderar för ett framtida underhåll/byte.

Underhålls- och förnyelsefonden som tidigare benämndes reparations- och grundfond kommer att redovisas som en fond men beräkning av medel för att avsättas till fonden kommer att beräknas och bedömas för underhåll och förnyelse separat.

För förnyelse behövs enligt bedömning en normal fondering på **185 kr/hus** och månad. För underhåll behövs enligt bedömning en normal fondering på **111 kr/hus** och månad, allt i dagens penningvärde.

I budgeten avsätts 300 000 kr till fonden av det bedömda behovet på 500 000 kr.

Planen tar inte upp möjligheten att låna då det går emot rättvisetänkandet i en underhållsplan.

Fonden används för att jämna ut underhållet mellan åren. Fonden utgör även beredskap för tex snöröjning.

I bokföringen redovisas underhålls- och förnyelsefonden som eget kapital.

I vår samfällighetsförening använder vi termen underhållsfond och förnyelsefond vilket troligen kommer att beskrivas under eget kapital som bundet kapital eller förnyelsefond. Förnyelsefondens andel kommer att redovisas i inkomst- och utgiftsstaten.

Fritt eget kapital eller obalanserat kapital får användas för att balansera resultatet mellan åren för att kunna utföra underhåll mer effektivt och planerat mellan år och över årsskiften. För akuta reparationer, snö- och sandhantering som nu mer är svårt att budgetera årligen för på grund av variationer mellan åren. Detta kapital redovisas ej i inkomst- och utgiftsstaten, utan flyttas i bokföringen över till nästa års bokföring och får inte överstiga en månadsintäkt från medlemmarna.

Konto	Nr Objekt	Förnyelse	Återanskaffningsvärde		Värde	Ålder	Livslängd i år	Årlig avsättning	Anm:	
			Antal	per fastighet						
5500	a	Grönytor, planteringar, lekplatser och förbindelseleder	146	5 500 kr	803 000 kr			40	20 075 kr	Visa delar har byggts om och likaså asfaltsytor löpande.
5501	b	Garagebyggnad innehållande en bilplats för varje ansluten fastighet, soprum med utrustning och utrymmen för undercentraler till fjärrvärme	146	10 000 kr	1 460 000 kr	1979	60	24 333 kr		Nya garageportar 201?
5502	c	Parkeringsutrymmen med öppna biluppställningsplatser	146	5 500 kr	803 000 kr	2010	30	26 767 kr		
5503	d	Undercentralinstallation för fjärrvärme	2	300 000 kr	600 000 kr	1979	40	15 000 kr		
5504	e	Kallvattenledningar från allmän ledning till vattenmätarna på varje deltagande fastighet, till vattenutkastare för gemensamt behov och till undercentraler för fjärrvärme	146	8 200 kr	1 197 200 kr	1979	80	14 965 kr		Fjärrvärmeledningar och VVC repareras löpande.
5504	f	Ledningar för varmvatten och värme från undercentral för fjärrvärme till varmvatten- och värmemängdsmätarna på varje deltagande fastighet samt ledningar för varmvattencirkulation	146	41 100 kr	6 000 600 kr	1979	80	75 008 kr		
5504	g	Kulvert för ledningar under punkterna e och f ovan	146	61 650 kr	9 000 900 kr	1979	80	112 511 kr		
5507	h	Kallvatten-, varmvatten och värmeförbrukningsmätare på varje deltagande fastighet	146	500 kr	73 000 kr			10	7 300 kr	Byts utlöpande. Alla utbytta 2020?
5508	i	Huvudledningar för spillvatten under och från radhusen till allmän ledning, spillvattenledningar från gemensamma utrymmen till huvudledningarna, i till ledningssystemen hörande brunnar	146	68 500 kr	10 001 000 kr	1979	100	100 010 kr		
5509	j	Hängrännor, stuprör, dagvatten- och dräneringsledningar med brunnar	146	8 000 kr	1 168 000 kr	1979	60	19 467 kr		
5510	k	Tomrör för teleledningar	146	1 350 kr	197 100 kr	1979	80	2 464 kr		
5510	l	Stolpbelysning, ytterbelysning på gemensamma byggnader, belysningsanordningar och eluttag i gemensamma utrymmen samt till belysningen och eluttagen hörande ledningar	146	6 850 kr	1 000 100 kr	1979	60	16 668 kr		
5580	m	Centralantennanläggning för radio och televisionsmottagning	148	17 123 kr	2 534 204 kr			30	84 473 kr	Är uppdaterad till markförlagd kommunikation fiber 2020
	Summa:			534 273 kr	34 838 104 kr				519 041 kr	
		Avsättning grundfond								
		Reparationsfond		1 330 kr	kr/hus o år			185 kr	111 kr	194 247 kr
								296 kr		
		Årligt underhåll								
Konto	Nr Objekt	Förnyelse	Återanskaffningsvärde		Värde	Ålder	Livslängd i år	Årlig avsättning	Anm:	
			Antal	per fastighet						
5500	a	Grönytor, planteringar, lekplatser och förbindelseleder	146	5 500 kr	803 000 kr			1	24 090 kr	
5501	b	Garagebyggnad innehållande en bilplats för varje ansluten fastighet, soprum med utrustning och utrymmen för undercentraler till fjärrvärme	146	10 000 kr	1 460 000 kr	1979	60	5	43 800 kr	
5502	c	Parkeringsutrymmen med öppna biluppställningsplatser	146	5 500 kr	803 000 kr	2010	30	1	24 090 kr	
5503	d	Undercentralinstallation för fjärrvärme	2	300 000 kr	600 000 kr	1979	40	1	18 000 kr	
5504	e	Kallvattenledningar från allmän ledning till vattenmätarna på varje deltagande fastighet, till vattenutkastare för gemensamt behov och till undercentraler för fjärrvärme	146	8 200 kr	1 197 200 kr	1979	80	1	35 916 kr	
5504	f	Ledningar för varmvatten och värme från undercentral för fjärrvärme till varmvatten- och värmemängdsmätarna på varje deltagande fastighet samt ledningar för varmvattencirkulation	146	41 100 kr	6 000 600 kr	1979	80	1	180 018 kr	
5504	g	Kulvert för ledningar under punkterna e och f ovan	146	61 650 kr	9 000 900 kr	1979	80	1	270 027 kr	
5507	h	Kallvatten-, varmvatten och värmeförbrukningsmätare på varje deltagande fastighet	146	500 kr	73 000 kr			1	2 190 kr	
5508	i	Huvudledningar för spillvatten under och från radhusen till allmän ledning, spillvattenledningar från gemensamma utrymmen till huvudledningarna, i till ledningssystemen hörande brunnar	146	68 500 kr	10 001 000 kr	1979	100	1	300 030 kr	
5509	j	Hängrännor, stuprör, dagvatten- och dräneringsledningar med brunnar	146	8 000 kr	1 168 000 kr	1979	60	10	35 040 kr	Dessa bör besiktigas vart 10 år (som ligger inom tomtens ledningsrätter)
5510	k	Tomrör för teleledningar	146	1 350 kr	197 100 kr	1979	80	0	5 913 kr	
5510	l	Stolpbelysning, ytterbelysning på gemensamma byggnader, belysningsanordningar och eluttag i gemensamma utrymmen samt till belysningen och eluttagen hörande ledningar	146	6 850 kr	1 000 100 kr	1979	60	5	30 003 kr	
5580	m	Centralantennanläggning för radio och televisionsmottagning	148	17 123 kr	2 534 204 kr			30	76 026 kr	Amortering och serviceavgift fiber 2020
	Summa:			534 273 kr	34 838 104 kr				1 045 143 kr	