

Bakbordet

Underhålls- och förnyelseplan

Innehåll

1 Inledning	1
2 Olika typer av underhålls- och förnyelseåtgärder	2
2.1 Driftkostnader och små regelbundna åtgärder	2
2.2 Planerade underhålls- och förnyelseåtgärder	2
2.3 Oförutsedda underhållsåtgärder	2
3 Planeringsprocess och regler för användning av fonden .	2
3.1 Minimi nivåer i fonden	3
3.2 Finansiering av planerat underhåll och förnyelse	3
3.3 Planerings process	3
Bilaga	5
1 Beskrivning av anläggningarna, livslängd och underhållsintervall	5
1.1 Garage	5
1.2 Asfaltsytor	6
1.3 Sophus	7
1.4 Utebelysning	7
1.5 Värmecentralen med ledningar i mark	7
1.6 Mätare för kallt och varmt vatten.....	7
1.7 Krypgrunder	7
1.8 Stora lekparken.....	8
1.9 Lilla lekparken	8
1.10 Bollplanen	9
1.11 Vegetation i området.....	9
2 Preliminär plan för 2021-2023	9
2.1 Preliminär åtgärdslista och kostnader för nästkommande tre år (2021-23)9	
2.2 Fondavsättning och fondnivåer för räkenskapsår 2020/2021	10

1 Inledning

Samfällighetsföreningens uppgift är att förvalta samfällighetens anläggningar. Samfälligheten är skyldig enligt lag att ha en underhålls- och förnyelsefond.

”En underhålls- och förnyelseplan är en plan för hur stora avsättningar som ska ske till underhålls- och förnyelsefonden”. (Källa: Villaägarnas Riksförbund).

Styrelsen är samfällighetens verkställande organ och har uppgift att agera inom de ramar som stämman och lagar föreskriver. En av styrelsens uppgifter är bl.a. att upprätta en underhålls- och förnyelseplan”.

De viktigaste målen med underhålls- och förnyelseplan är att:

- Alltid ha tillgängliga medel för akuta åtgärder
- Investera i förebyggande åtgärder och förnyelse
- Jämna ut kostnader över tiden och om möjligt undvika stora banklån
- Skapa en bild av föreningen som välskött och med god ekonomi

Räkenskapsår för samfälligheten Bakbordet löper mellan 1 juli och 30 juni nästa år.

Detta dokument består av en generell del och en specifik del (bilaga).

Förutom inledningen, generella delen (kapitel 2 och 3) beskriver den arbetsprocess som styrelsen följer i underhålls- och förnyelse-arbetet.

Den specifika delen består av bilaga 1 som innehåller en detaljerad lista över objekt som föreningen ansvarar för, samt bilaga 2 som innehåller en preliminär plan för åtgärder som borde göras inom de kommande tre åren. Bilaga 1 och 2 ses över årligen och revideras inför årsmöte. Informationen i bilagan ger underlag för att estimerar fondavsättningen till kommande räkenskaps år. Storleken av fondavsättningen bestäms på årsmöte enligt föreningens stadgar.

2 Olika typer av underhålls- och förnyelseåtgärder

Detta kapitel beskriver skillnaden mellan olika typer av underhålls- och förnyelse-åtgärder.

2.1 Driftkostnader och små regelbundna åtgärder

Driftkostnader och små regelbundna underhållsåtgärder som återkommer varje år finansieras via driftsbudgeten istället för via underhålls- och förnyelsefonden.

Driftbudgeten fastställs vid årsstämman på hösten och tas därför inte upp i detta dokument.

2.2 Planerade underhålls- och förnyelseåtgärder

Planerade underhålls- och förnyelseåtgärder omfattar den typ av åtgärder som går att förutse, planera och oftast sprida över i tiden. De beror oftast på en gradvis försämring av funktion eller utseende på objekt i samfälligheten pga. slitage under längre tid. Omfattningen och kostnaden kan variera kraftigt mellan åtgärderna.

2.3 Oförutsedda underhållsåtgärder

Allt underhåll inträffar inte enligt plan utan inträffar allteftersom anläggningens objekt går sönder. Sannolikheten att någonting går sönder ökar med anläggningens ålder. Exempel på tänkbara haverier som måste åtgärdas omgående kan vara:

- Läckage i husgrunder
- Takläckage på garagen
- Haveri i värmecentralen
- Andra liknande haverier så som kablar och ledningar i mark

För att kunna ha beredskap för sådana situationer måste föreningen ha en *minimi buffert* i underhållsfonden.

3 Planeringsprocess och regler för användning av fonden

Oförutsedda åtgärder kan inte planeras och de är oftast av den karaktären att de måste åtgärdas utan fördröjning. De finansieras alltid från fonden, så länge medel finns i fonden. Oförutsedda åtgärder har i regel högre prioritet än planerade åtgärder.

För att finansiera de åtgärderna använder styrelsen medel från underhållsfonden utan godkännande av en stämma.

3.1 Minimi nivåer i fonden

Följande nivåer är definierade i underhållsfonden:

- *Kritisk nivå*

Övervakas kontinuerligt hela tiden. Kontobalansen i fonden får aldrig understiga *kritiska nivån* under innevarande räkenskapsåret.

I fall att flera kostsamma haverier inträffar inom en kort tidsperiod kan medlen i fonden understiga den kritiska nivån. Om nästa fondinsättning inte faller inom samma månad och lyfter saldo över kritisk nivå, rekommenderas att styrelsen kallar till en extrastämma. Stämman beslutar då om ett eventuellt banklån eller en extra fondinsättning.

- *Minimi buffert*

Minimi nivån påverkar utförande och finansiering av planerat underhålls- och förnyelse arbete. Alla åtgärder som inte är akuta i sin karaktär, får aldrig finansieras från fonden om det innebär att balansen i fonden kommer att hamna under definierad *minimi nivå/buffert*.

Om medlen i fonden inte räcker för att utföra planerat underhåll under den kommande perioden så innebär det att tidigare årets avsättning till fonden troligtvis var för liten, eller att många/kostsamma oförutsedda åtgärder inträffade. För att genomföra planerade underhåll och förnyelse krävs en extrainsättning eller banklån. Beslut tas alltid på en stämma.

3.2 Finansiering av planerat underhåll och förnyelse

Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt, men aldrig på bekostnad av *minimi buffert* för oförutsedda åtgärder. Större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen kan finansieras delvis eller helt genom banklån. Oförutsedda utgifter för akuta åtgärder går alltid före de planerade åtgärderna. Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering (underhållsintervall). Vid vissa typer av underhålls- och förnyelseåtgärder är det möjligt att sänka kostnaderna avsevärt med eget arbete.

Olika alternativ samt möjligheter för eget arbete presenteras alltid för åtgärder som ska utföras under nästa period och beslut tas vid en stämma.

3.3 Planerings process

3.3.1 Kortsiktig/detaljerad planering (1 år)

Eftersom de flesta underhållsåtgärder är lämpliga att genomföra under sommarperioden, sker detaljerad planeringen av de åtgärderna oftast under vintern. En ny styrelse väljs alltid vid årsstämman på hösten. Under vinterperioden genomför styrelsen en detaljerad planering av underhållsarbetet för nästa år.

Resultat av planerings arbete redovisas enligt följande:

- Detaljerad plan för åtgärder under närmaste året. Plan ska innehålla beskrivning av olika alternativ för utförande och finansiering. En viktig del av processen är att ta in offerter från olika företag som kan utföra jobbet.
- Resultatet presenteras på extrastämman i form av en framställan från styrelsen. Stämman kallas oftast i samband med vårstädning i stora lekparken. I framställan redovisas olika alternativ för utförande av planerad förnyelse- och underhåll och kostnader. Om alternativ med eget arbete ska

väljas, då ska man redan vid extrastämman registrera personer som kommer att utföra aktiviteter. Anmälan är frivillig, och i fall att det blir dålig uppslutning, då köper vi in tjänster vilket innebär ökad fondavsättning för kommande period och högre kvartalskostnad för alla medlemmar i föreningen.

Ett annat tillfälle för styrelse att lägga fram en framställan om underhålls och förnyelse åtgärder är vi ordinarie årsmöte, men arbetsprocessen är det samma.

Föreningens medlemmar kan också föreslå underhålls och förnyelse åtgärder i form av motioner som lämnas in till styrelsen inför årsmöte, senast sista augusti varje år (enligt stadgarna).

3.3.2 Långsiktig planering (kommande 3 år)

Långsiktiga planeringen görs på hösten inför varje årsmöte och omfattar följande:

- Preliminär plan för kommande åtgärder i nästkommande tre år
- Förslag för fondavsättning för nästa räkenskapsår
- Förslag för gällande minimi fondnivåer för nästa räkenskapsår

Resultatet blir en uppdaterad version av, bilaga i det här dokumentet.

Bilaga

1 Beskrivning av anläggningarna, livslängd och underhållsintervall

Beskrivning i detta kapitel används som bas och en checklista för långsiktig planering av underhåll och förnyelse i område.

1.1 Garage

Samfälligheten ansvarar för 83 garage fördelade i 8 garagelängor:

- 81 st. garage som varje medlem disponerar
- ett garage i vilken gemensamhetsanläggningar finns
 - Bredbandsutrustning, som ägs av Mälarenergis stadsnät
 - Stegar
 - Utrustning för vinterspolning av bollplan
 - Diverse små verktyg och färg
 - Bord och stolar för utlåning till medlemmarna
- Ett garage är ombyggt till värmecentral

Varje garage har ett förråd på baksidan, förutom värmecentralen.

1.1.1 Garage/förrådsdörrar

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Byte av alla dörrar 2013 för en kostnad av 500.000:-
- Kommentar:

1.1.2 Garageportar

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Byte av portar 1996 och 1997
- Kommentar:

1.1.3 Gipsskivor mellan garagen

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Originalgipsskivor från 1976
 - Reparation pga. fuktskador påbörjades 2012-13 (~50% färdigt)
- Kommentar:
 - fortsätter 2016 till ~kostnad 500 kr per garage. Materialet finns. Jobbet utförs vid behov.

1.1.4 Förrådsfönster

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Originalfönster från 1976
 - Senaste målning av fönster 2013 och delvis 2015-16
- Kommentar:

- Återstår 4 garagelängor på östra parkeringen.

1.1.5 Papp på garagetaken

- Uppskattad livslängd: 20 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste omläggning: 1998
- Kommentar:
 - Uppskattad nästa åtgärd: 2025
 - Uppskattad kostnad: 90 000:- per garagelänga (2020), 8 st längor ger totalt en kostnad på 720 000:-
 - Mossbekämpning 2020-08

1.1.6 Panel

- Uppskattad livslängd: 40 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste byte: 1976, delvist 2013, 2015 och 2016
- Kommentar:
 - Panel byts vid behov. Målning nödvändig under 2021 på vissa ytor.
 - Målning södersida, östra parkeringen, 2021

1.1.7 Förråds entré gångar

- Uppskattad livslängd: 40 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste reparation: 2018 Byte av asfalt mot markplattor till kostnad av ~170.000:-
- Kommentar:

1.2 Asfaltsytor

Samfälligheten ansvarar för gemensamma ytor som gångar och vägar, 2 st parkeringar samt en bollplan inom området.

1.2.1 Reparation och underhåll av asfalten

- Total asfaltering av området utfördes 2002
- Uppskattad tidsintervall:
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste reparation: 2009, 2016, 2019 (garageinfart 29.000:-)
 - Asfaltering gångbana bakom 150-162 och infart parkering, 2020, 90 000:-
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 25 000:- per tillfälle för asfaltering av ojämnheter
 - Uppskattad tidsintervall: efter behov

1.2.2 Målning av parkeringsrutor

- Uppskattad livslängd: 8år
- Underhållshistorik (byte och reparation):

- Senaste reparation: 2009-10, 2019 (18 500:-)
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 18 500:- per tillfälle

1.3 Sophus

- Uppskattad livslängd: 10 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 2002, 2014
 - Målning och byte av skyltar är utfört 2016
- Kommentar:

1.4 Utebelysning

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 1976, 2012, 2017 (parkeringar), 2019-08 (4 nya lyktstolpar 107 000:-)
 - Nya armaturer på parkeringsplatser, 2020-08, 20 000:- för 8 st armaturer
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 220 000:-

1.5 Värmecentralen med ledningar i mark

- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 2004 värmecentralen
- Uppskattad kostnad: 600 000:- (2020)
- Kommentar:
 - Underhåll av värmecentralen täcks av avtal med företag Assemblin (tidigare namn Imtech).

1.6 Mätare för kallt och varmt vatten

- Kommentar:

Mätare för kallt och varmt vatten tillhör varje fastighet men de bytts ut vid behov av föreningen för att säkerställa korrekt fördelning av kostnader för varmt och kallt vatten mellan medlemmarna. Mätningen av vattenförbrukning genomförs en gång om året i maj månad.

1.7 Krypgrunder

1.7.1 Renovering av krypgrunder

- Uppskattad livslängd: 30 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Renovering av nedgångar krypgrunder, 8 st under 2020, 35 000:-.
 - Renovering av nedgångar krypgrunder 6 st under 2021, 25 000:-
 - Komplettering av plast under hus 116-120 (2020)
- Kommentar:

- Uppskattad kostnad: 25 000:- per grund
- Efter behov

1.7.2 Radonfläktar

- Uppskattad livslängd: 20 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 2007
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 6 000:- per fläkt, 3 st. krypgrunder (2 fläktar) ger totalt 36 000:-

1.8 Stora lekparken

1.8.1 Lekplatsutrustning

- Uppskattad livslängd: 15 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 1976, 2009, 2020
 - 2009 grundrenovering av område vid kullen i stora lekparken (ej vid gungor)
 - Ny gunga, 2020, 3 000:-
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 200.000:- (2020)

1.8.2 Påfyllnad och/eller byte av sand

- Uppskattad intervall: 10 år
- Underhållshistorik:
 - Senaste åtgärd: 2016
- Kommentar:
 - Komplettera 2020
 - Uppskattad kostnad: ~10.000:-

1.9 Lilla lekparken

1.9.1 Reparera lekplatsutrustning

- Uppskattad livslängd: 10 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd:
 - 2006
 - 2016 byte av gunghäst (~10.000:-)
 - Ny gungbräda, 2020, 13 000:- plus uppsättningskostnad
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 40 000:-

1.9.2 Påfyllnad och/eller byte av sand

- Uppskattad intervall: 10 år

- Underhållshistorik:
 - Senaste åtgärd: 2016
- Kommentar:
 - Komplettera 2020
 - Uppskattad kostnad: ~10.000:-

1.10 Bollplanen

1.10.1 Nätet runt bollplan

- Uppskattad livslängd: 20 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 1998
 - Höjning av nätet på kortsidorna 2015, 2017
 - Byte av nätet på långsidorna och förstärkning längst ner runt hela plan 2017
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 100 000:-

1.10.2 Utrustning, målburar, basketkorg

- Uppskattad livslängd: 20 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 1994
 - Byte av basketkorg och flytt till kortsidorna 2015
 - Svetsning och målning av målburar i egen regi. Byte av nät till kostnad ~2x1600:- (www.tress.se). 2018
- Kommentar:

1.11 Vegetation i området

- Uppskattad livslängd/underhållsintervall: 15 år
- Underhållshistorik:
 - Senaste åtgärd: 1976, 2012-13, 2019 (borttagning och beskärning av träd ~65.000:-)
 - Ny- och omplantering av träd och buskar, 2020-2021, reserverat 80 000:-
- Kommentar:

2 Preliminär plan för 2021-2023

2.1 Preliminär åtgärdslista och kostnader för nästkommande tre år (2021-2023)

- Målning av förrådsfönster 2021
- Målning av gavel, östra parkeringen, 2021

Ha beredskap och kostnader för:

- Asfaltreparationer, 25000:- x3
- Renovering av krypgrunder
- Upprustning av lekparker
- Garagetaken, omläggning och mossbekämpning
- Risk för kulvertras, ca 200 000:- per tillfälle

2.2 Fondavsättning och fondnivåer för räkenskapsår 2020/2021

Fondavsättning:

Avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden för räkenskapsår 2020/2021 kommer att vara:

- 1100 kr/kvartal

Det är förändring mot föregående räkenskapsår med:

- 0+ kr/kvartal

Motivering:

Med nuvarande avsättningen till fonden är risken relativt liten att preliminärt planerat underhåll förskjuts pga. lågt saldo i fonden.

Fondnivåer:

De minimi nivåerna i underhållsfonden är (se kapitel 3.1 för definitioner):

- *Kritisk nivå:* 300 000 KR
- *Minimi buffert:* 500 000 KR