

Bakbordet

Underhålls- och förnyelseplan

Innehåll

1 Generellt om hur vi jobbar med underhålls- och förnyelseplan	1
1.1 Inledning.....	1
1.2 Olika typer av underhålls- och förnyelseåtgärder	2
1.3 Planeringsprocess och regler för användning av fonden	2
2 Gemensamma anläggningar och deras underhållshistorik	5
2.1 Garage	5
2.2 Asfaltsytor	6
2.3 Sopkärlsskåp.....	7
2.4 Utebelysning	7
2.5 VVS infrastruktur (värmecentral, krypgrunder och ledningar i mark).....	7
2.6 Lekplatser.....	9
2.7 Vegetation i området.....	10
2.8 Bredband (internet) och TV.....	10
3 Preliminär plan för investeringar	11
3.1 Större investeringar som ligger i nästkommande 3–15 års period	11
3.2 Preliminär åtgärdslista och kostnader för nästkommande tre år (2022–2024).....	11
3.3 Fondavsättning och fondnivåer för räkenskapsår 2022/2023.....	11
4 Bilagor	12
4.1 Karta över bredband installation i område	12
4.2 Värme och vattenledningar	13
4.3 El-ledningar	14

1 Generellt om hur vi jobbar med underhålls- och förnyelseplan

1.1 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 inleds med en generell del (kapitel 1) som följs av en specifik del och bilagor.

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.

1.2 Olika typer av underhålls- och förnyelseåtgärder

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

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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.

1.3 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. Alla uttag från fonden (planerade och oplanerade) redovisas på årsmöte.

1.3.1 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 förnyelsearbete. 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 åretsavsättning 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Planerings process

1.3.3.1 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 planeringsarbetet 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 förnyelseåtgärder är vi ordinarie årsmöte, men arbetsprocessen är det samma.

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

1.3.3.2 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, det här dokumentet.

2 Gemensamma anläggningar och deras underhållshistorik

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

Obs! För varje objekt som ägs gemensamt av föreningen, anger vi information som: historik för underhållsarbete, uppskattad nästa åtgärd, uppskattad kostnad osv. Notera att underhållsarbete kan i många fall utföras stegvist och på så sett kostnaden omfördelas över flera år. Alla uppskattningar för framtida kostnader är ungefärliga och tar inte hänsyn till eventuella större prishöjningar pga. stigande inflation eller andra globala faktorer som kan påverka priserna.

2.1 Garage

Samfälligheten ansvarar för 83 garage fördelade i 8 garagelängor:

- 81 st garage som respektive 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 ombyggd till värmecentral.

Varje garage har ett förråd på baksidan, förutom värmecentralen.

2.1.1 Garage/förrådsdörrar

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Byte av alla dörrar 2013 för en kostnad av 500 000 kr.
- Kommentar:

2.1.2 Garageportar

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

2.1.3 Gipsskivor mellan garagen

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Originalgipsskivor från 1976.
 - Reparation pga fuktskador påbörjades 2012-13 (ungefär 50% färdigt) i egen regi (Kjell).
- Kommentar:
 - Materialet (skivor) finns kvar i föreningens garage (räcker till några garage).

2.1.4 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.
 - Målningen utförs vid behov i egen regi.

2.1.5 Papp på garagetaken

- Uppskattad livslängd: 20 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste omläggning: 1998
- Kommentar:
 - Uppskattad nästa åtgärd: 2028
 - Uppskattad kostnad: 90 000 kr per garagelänga (2020), 8 st längor ger totalt en kostnad på 720 000 kr.
 - Mossbekämpning utförd på några längor 2020-08.
 - Mossbekämpning på samtliga längor utförd 2024. Kostnad 85 000 kr.

2.1.6 Panel

- Uppskattad livslängd: 40 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste byte: 1976, delar 2013, 2015 och 2016
 - Målning södersida, östra parkeringen, 2021
- Kommentar:
 - Byte panel gavel vid garage nr 71.
 - Målning södersida nordvästra parkeringen.

2.1.7 Förråds entré gångar

- Uppskattad livslängd: 40 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste reparation: 2018, byte av asfalt mot markplattor till kostnad av ca 170 000 kr.
- Kommentar:

2.2 Asfaltsytor

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

2.2.1 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 kr).
 - Asfaltering gångbana bakom 150-162 och infart parkering, 2020, 90 000 kr.
 - Asfaltering gångbana i väster mot allmänningen, 2023. Kostnad 90000 kr.
- Kommentar:

- Uppskattad kostnad: 25 000 kr per tillfälle för asfaltering av ojämnheter
- På vissa ställen i område ligger kantstenar väldigt lågt vilket borde åtgärdas i samband med asfalteringen vilket höjer priset för asfalteringen.
- Uppskattat tidsintervall: efter behov.

2.2.2 Målning av parkeringsrutor

- Uppskattad livslängd: 8 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste reparation: 2009-10, 2019 (18 500 kr)
- Kommentar:
 - Befintliga linjer går inte att måla på hur många gånger som helst. Borttag av linjer i kombination med ny målning, ca 30 000 kr.

2.3 Sopkärllsskåp

- Uppskattad livslängd: >30år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 2002, 2014
 - Målning och byte av skyltar är utfört 2016
 - Handtag är monterade på samtliga skåp. Kostnad 4 500 kr.
- Kommentar:
 - Målning av sopskåpen under 2024.

2.4 Utebelysning

- Uppskattad livslängd: 35 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 1976, 2012, 2017 (parkeringar), 2019-08 (4 nya lyktstolpar 107 000 kr).
 - Nya armaturer på parkeringsplatser, 2020-08, 20 000 kr för 8 st armaturer
 - Nya strålkastare på parkering 2021 ca 20.000 kr.
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 220 000:-
 - Trasiga lampor på utebelysningen i område rapporteras till styrelsen och byts ut av ansvariga styrelsemedlemmar (ej på parkeringen).

2.5 VVS Infrastruktur (värmecentral, kryppgrunder och ledningar i mark)

2.5.1 Värmecentralen

- Uppskattad livslängd: 25 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 2004 värmecentralen (ny totalt).
- Uppskattad kostnad: 600 000 kr (2020).
- Byte av cirkulationspump för värmen utförs i augusti 2024, kostnad 130 000 kr.
- Kommentar:

- Underhåll av värmecentralen täcks av avtal med företaget Assemblin (tidigare namn Imtech).

2.5.2 VVS ledningar i mark (vatten, värme, avlopp)

- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd:
- Uppskattad kostnad: 7 000 000 kr (2022) för byte av värme och vattenledningar i hela området (ej under husen).
- Kommentar:
 - Livslängden för vatten och värmerör som ligger i jorden uppskattas till ungefär 60 år. Vi har originalrör från 1976 i hela området, förutom de ställen där värme/vattenläckage har lagats.

2.5.3 Dagvattenbrunnar

- Rekommenderad underhållsintervall: 3-5 år (beroende på vinter och sandning).
- Senaste åtgärd: 2019
- Kommentar: Föreningen ansvarar för rengöring av dagvattenbrunnar och köper in tjänsten.
- Brunnsrensning juli 2024. Kostnad 23 600 kr

2.5.4 Mätare för kallt och varmt vatten i varje hushåll

- Kommentar:

Mätningen av vattenförbrukning genomförs av varje hushåll en gång om året i maj månad och resultat av mätningen lämnas till styrelsen. Mätare för kallt och varmt vatten tillhör varje fastighet men ägs av samfälligheten. De bytts ut vid behov av föreningen för att säkerställa korrekt fördelning av kostnader för varmt och kallt vatten mellan medlemmarna.

Obs! Individuell mätning av värme används inte.

2.5.5 Krypgrunder

2.5.5.1 Krypgrunder (övrigt)

- Uppskattad livslängd:
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Renovering av nedgångar krypgrunder, 8 st under 2020, 35 000 kr.
 - Renovering av nedgångar krypgrunder 6 st under 2021, 25 000 kr.
 - Komplettering av plast under hus 116-120 (2020)
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 25 000 kr per grund
 - Efter behov.

2.5.5.2 Radonfläktar i krypgrunder

- Uppskattad livslängd: 20 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd: 2007, 2023

En fläkt reparerad 2023. Kostnad för arbete 20 600 kr

Kommentar:

- Uppskattad kostnad: 12 000 kr per fläkt, 3 st krypgrunder (å 2 fläktar) ger totalt 72 000 kr.

2.6 Lekplatser

2.6.1 Stora (östra) lekparken

2.6.1.1 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)
 - Byte av baby-gunga, 2020, 3 000 kr.
 - Ny gungbräda, 2020, 13 000 kr plus uppsättningskostnad 8 000 kr.
 - Upprustning tak och bänkar 2023. Kostnad ca 40 000 kr.
- Kommentar:

2.6.1.2 Påfyllnad och/eller byte av sand

- Uppskattad intervall: 10 år
- Underhållshistorik:
 - Senaste åtgärd: 2016, 2020.
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: ca 10 000 kr.

2.6.2 Lilla(västra) lekparken

2.6.2.1 Reparera lekplatsutrustning

- Uppskattad livslängd: 10 år
- Underhållshistorik (byte och reparation):
 - Senaste åtgärd:
 - 2006
 - 2016 byte av gunghäst (ca 10 000 kr)
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 40 000 kr.

2.6.2.2 Påfyllnad och/eller byte av sand

- Uppskattad intervall: 10 år
- Underhållshistorik:
 - Senaste åtgärd: 2016, 2020.
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: ca 10 000 kr.

2.6.3 Bollplanen

2.6.3.1 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, 2023.
- Kommentar:
 - Uppskattad kostnad: 100 000 kr.

2.6.3.2 Utrustning, målburar, basketkorg

- Uppskattad livslängd: 20 år, 2-4 år för basketkorgar.
- 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 2 x ca 1 600 kr (www.tress.se) 2018.
 - Byte av korgar 2020, ca 2 000 kr (2st dunkring, www.exittoys.se).
- Kommentar:

2.7 Vegetation i området

- Uppskattad livslängd/underhållsintervall: 15 år
- Underhållshistorik:
 - Senaste åtgärd: 1976, 2012-13, 2019 (borttagning och beskärning av träd ca 65 000 kr)
 - Ny- och omplantering av träd och buskar, 2020-2021, 2023, reserverat 80 000 kr.
 - Byte av buskar och växter bakom två garagelängor, från garage nr 39 till värmecentralen, kostnad ca 70 000 kr.
- Kommentar:

2.8 Bredband (internet) och TV

2.8.1 Bredband/Internet

Kommentar:

Föreningen äger bredband inom sitt område. Bredband installerades 2004. Huvudcentralen med utrustning från Mälarenergi/Fibra ligger i föreningens garage på västra parkeringen. Utrustning ägs och underhålls av Mälarenergi/Fibra. Rör för fiberkablar mellan ”centralen” och de olika huslängor är nergrävda i marken enligt karta i bilagor och är föreningens ansvar.

I varje hus sitter en fiber/Ethernet konverterare som ägs av varje hushåll och ingår inte i föreningens ansvar.

2.8.2 TV och kabel TV

Kommentar:

Kabel TV (installerades av ComHem) finns i område och fungerar fortfarande i vissa hushåll. Ingen karta över installation finns och föreningen tar inget ansvar för att kabel TV kommer att fortsätta fungera i vårt område i framtiden. Alla medlemmar rekommenderas att använda/byta till streamingtjänster via bredband.

2.8.3 Infrastruktur laddplats för elbil

Kommentar:

Utförd 2024 till en kostnad av 550 000 kr. 13 st laddboxar är installerade varav 3 st är aktiva.

3 Preliminär plan för investeringar

3.1 Större investeringar de närmaste 3–15 åren

- Byte av vatten- och värmeledningar i hela området. Projektering av arbete är ett första steg. Arbetet bör utföras under ett år i hela området och omfattar vatten- och värmeledningar i området (ej i krypgrunder under husen). Möjlighet finns för övergång till individuell mätning av värmeförbrukningen. Mälarenergi kan projektera.
- Byte av utrustning i värmecentralen (undercentralen) bör planeras för att undvika driftstopp och öka effektivitetsgrad (vilket ger kostnadsbesparingar).
- Byte av papp på garagetaken. Kan utföras i olika etapper för att sprida kostnaderna (Obs! Byte av papp på husen är inte föreningens ansvar. Det bör göras samtidigt på alla hus i samma huslänga. Husägarna avgör om lämplig tidpunkt för varje huslänga).
- Asfaltering av området. Arbetet kan utföras i olika etapper för att sprida kostnaderna.

3.2 Preliminär åtgärdslista och kostnader för nästkommande tre år (2025 – 2027)

Stora/mellanstora åtgärder och investeringar (>50 000 kr):

-

Kända mindre åtgärder som borde planeras under nästa år

- Målning av förrådsfönster 2024 (färgen finns).
- Målning av gavel, västra parkeringen, 2024 (färgen finns).
- Andra mindre åtgärder på lekutrusning, vegetation osv.

3.3 Fondavsättning och fondnivåer för räkenskapsår 2023/2024

Fondavsättning:

Avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden för räkenskapsår 2023/2024 kommer att vara:

- 1 000 kr/kvartal

Det är förändring mot föregående räkenskapsår med:

- - 100 kr/kvartal

Motivering:

Med nuvarande saldo i fonden och den befintliga avsättningen till fonden är risken relativt liten att preliminärt planerat underhåll förskjuts pga lågt saldo i fonden. Eventuella större investeringar bör hanteras via separata lån.

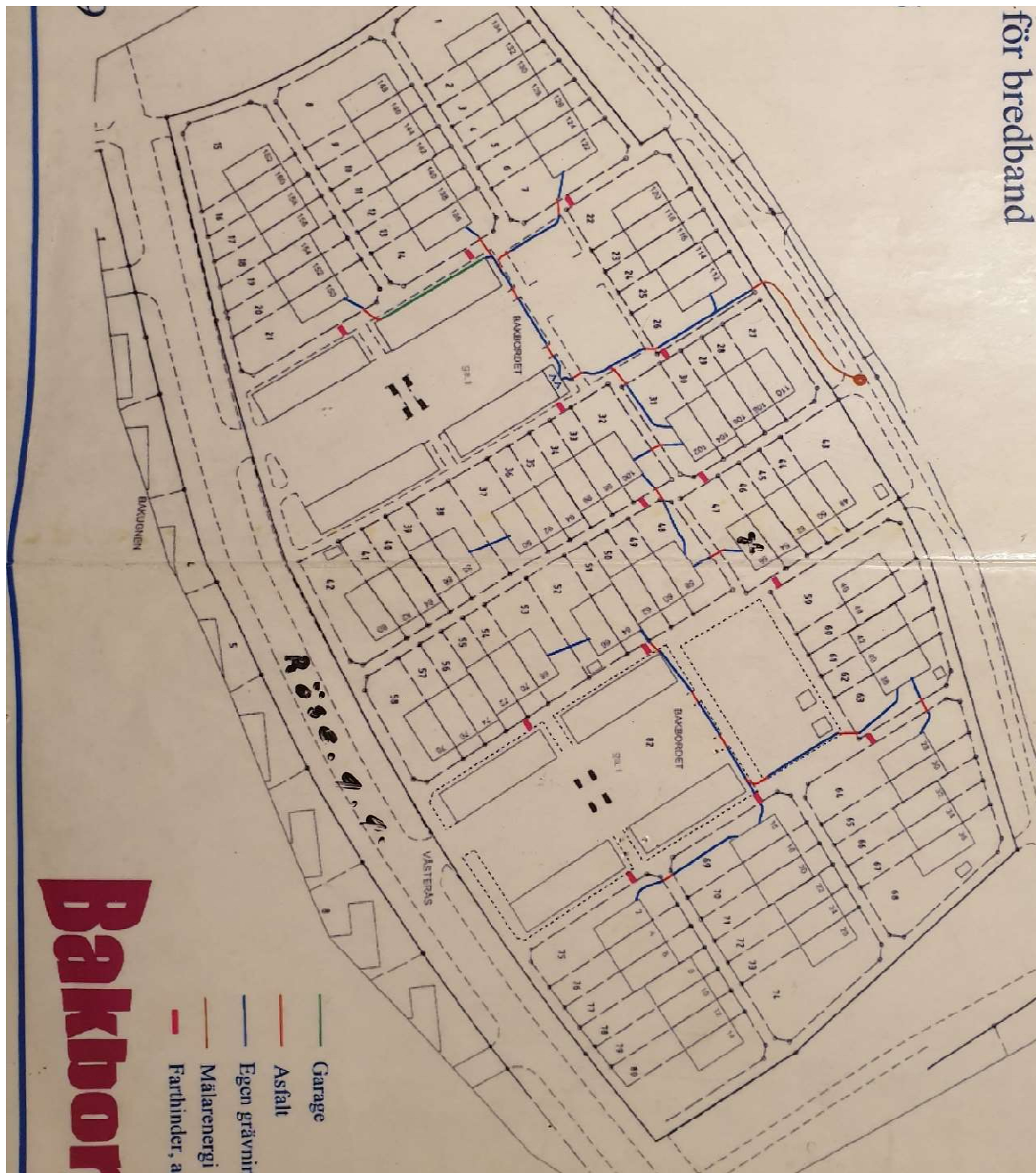
Fondnivåer:

Miniminivåerna i underhållsfonden är (se kapitel 3.1 för definitioner):

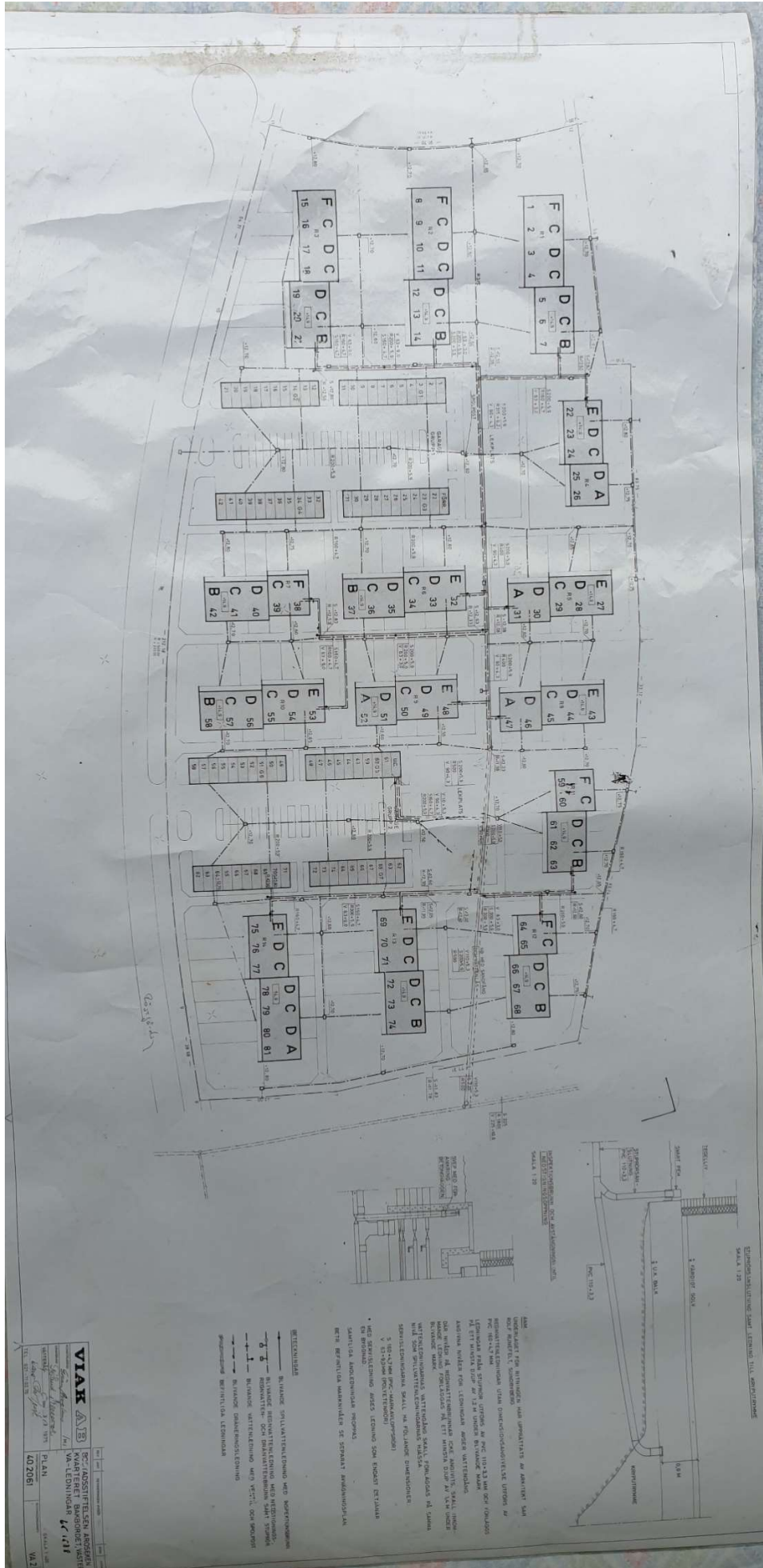
- *Kritisk nivå:* 300 000 kr
- *Minimibuffert:* 500 000 kr

4 Bilagor

4.1 Karta över bredbandsinstallation i område



4.2 Vattenledningar



4.3 EI-ledningar

