

Underhålls- och förnyelseplan för Husarö Östergårds Samfällighetsförening

Bakgrund

Enligt § 12 i föreningens stadgar ska medel avsättas till föreningens underhålls- och förnyelsefond i enlighet med den av styrelsen upprättade underhålls- och förnyelseplanen. Storleken av belopp som ska avsättas i fonden framgår av budgeten som beslutas av stämman.

Husarö Östergårds Samfällighetsförening (i det följande benämnd "HÖSF") förvaltar gemensamhetsanläggningarna Husarö GA:1-5. GA:1 utgörs av vägar, GA:2-4 utgörs av brygganläggningar och GA:5 utgörs av grönområden. Underhålls- och förnyelsefonden i GA:5 används även för att täcka gemensamma kostnader som försäkring, web-hotell, bankavgifter mm.

Detta dokument utgör underlag för storleken av de belopp som ska avsättas till HÖSF:s olika underhålls- och förnyelsefonder enligt § 12 i HÖSF:s stadgar.

Syfte och allmänna principer för underhålls- och förnyelseplanen

Denna underhålls- och förnyelseplan syftar till att skapa förutsättningar för en effektiv förvaltning av de gemensamhetsanläggningar som HÖSF har att förvalta. Underhållsfonderna (en för respektive GA) är en förutsättning för att föreningens styrelse ska kunna vidta och finansiera erforderliga underhålls- och förnyelseåtgärder vid såväl förutsedda som oförutsedda händelser som påverkar GA. Fonderingen innebär också en bättre förutsägbarhet för respektive medlem då risken för oförutsedda höga utdebiteringar minskar.

Underhållsplanen bygger på principen att respektive GA ska vid var tidpunkt ha, alternativt sträva emot att ha medel motsvarande två års förväntat underhåll i respektive underhållsfond. För brygganläggningarna lägger vi även till kostnader för utbyte/reparation av kättingar / vajersystem.

Om fonderade medel understiger full fondering ska utdebitering av avgift göras. Då vi nu behöver bygga upp större fonder för brygganläggningarna förslår styrelsen att vi ska ha olika snabb uppbyggnad av fonderna för bryggor och övriga GA. Till utdebiterat belopp ska även läggas sådana underhållskostnader som är kända för nästkommande år. Tider och belopp under respektive GA.

Observera att denna underhållsplan inte inkluderar förväntade kostnader för totalt utbyte/förnyelse av stenkistor, trall och Y-bommar.

Underhållsplan för vägar (GA:1)

Anläggningen utgörs av vägar och vändplaner. Förväntat underhåll består i att grus av lämplig sort köps in och läggs ut i gropar och leriga partier. Nedan angivet fonderingsbehov bygger på utgångspunkten att vägarna i möjligaste mån ska ha karaktären av skogsväg d v s grusning ska bara göras där det finns behov av förstärkning av det naturliga ytskiktet.

Styrelsen gör bedömningen att det årliga underhållet kostar ca 7 500 kr.

Mot bakgrund av att frakt är en förhållandevis stor andel av denna underhållskostnad är det effektivare om föreningen strävar efter att göra större inköp vid färre tillfällen. Styrelsen föreslår därför att underhållsfonden för GA:1 bör vara 4 gånger uppskattat årligt underhåll dvs 30 000 kr.

Kostnader 2017:

Under 2017 gjordes inga inköp.

Kända kostnader under 2018:

Inga kända kostnader.

Disponibla medel i underhålls- och förnyelsefonden för GA:1 per 31/12 2017:

GA:1 21 605,84 kr

Styrelsens förslag till utdebitering GA:1 år 2018:

Vi föreslår utdebitering för fortsatt uppbyggnad av fonden, med i princip samma belopp som vi räknar med att årligt underhåll ska kosta.

GA:1 7 492 kr vilket motsvarar 262 kr vid andelstal 1,0

Underhållsplan för brygganläggningar(GA:2-4)

GA:2

Anläggningen GA:2 (anlades 2007) utgörs av en stenkistebrygga med trall samt Y-bommar.

Styrelsen gör följande uppskattning av det årliga underhållsbehovet:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Ersättning av skadade/borttappade muttrar, bultar etc. | 500 kr per år |
| 2. Ersättning av skadade/utslitna flytkroppar till Y-bom | 3 000 kronor per år (ca 2 st.) |
| 3. Ersättning av enstaka skadade trallbrädor | 200 kronor per år |
| 4. Reparation av skadade Y-bommar | 1 000 kronor per år |
| SUMMA | 4 700 kronor per år |

Två års löpande underhåll blir då ca 10 000 kr.

Stenkistan har satt sig något och kommer att behöva renoveras framöver. Någon kostnadsuppskattning för detta finns inte ännu.

Kostnader 2017:

Under 2017 gjordes inköp av skyltar för ca 2 000 kr.

Kända kostnader under 2018:

Inga kända kostnader.

Disponibla medel i underhålls- och förnyelsefonden för GA:2 per 31/12 2017:

GA:2 14 616.37 kr

Styrelsens förslag till utdebitering GA:2 år 2018:

GA:2 0 kr

GA:3

Anläggningen GA:3 består bland annat av stenkista, trall, flytbryggor med förankringsutrustning (kättingar, schacklar etc.) och y-bommar. Flytbryggorna hålls även samman av ett vajersystem. Anläggningen installerades 2007.

Styrelsen gör följande uppskattning av det årliga underhållsbehovet:

1. Ersättning av skadade/borttappade muttrar, bultar etc.	500 kronor per år
2. Ersättning av skadade/utslitna flytkroppar till Y-bom	3 000 kronor per år (ca 2 st.)
3. Ersättning av enstaka skadade trallbrädor	200 kronor per år
4. Reparation av skadade Y-bommar	1 000 kronor per år
SUMMA	4 700 kronor per år

Två års löpande underhåll blir då ca 10 000 kr.

Till detta tillkommer behov av fondering för ersättning förankringsutrustning som uppskattas till ca 26 000 kronor (24 000+2 000)¹. Enligt leverantören av anläggningen förväntades kättingar och schacklar ha en livslängd på cirka 8 år d v s fram till 2015. Vid okulär besiktning/mätning av förankringskättingar, schacklar etc. kom vi fram till att dessa med all sannolikhet kommer att hålla längre än den förväntade livslängden.

Konstruktionen för GA:3 liknar konstruktionen vid GA:4. Stormen under hösten 2016 orsakade ett brott på en vajerkonstruktion som håller samman bryggans olika delar. Motsvarande skada kan även hända för GA:3s brygga. Kostnaden för att reparera ett vajerbrott har uppskattats till 80 000 kr (offert från leverantören).

Total fondering för GA:3 bör alltså vara 10 000 +26 000 + 80 000 = 116 000 kr

Kostnader 2017:

Under 2017 gjordes inköp av skyltar för ca 2 000 kr.

¹ Kostnadsuppskattning erhållen från leverantören av anläggningen, Svenska Flytpontoner AB plus en marginal på 2000 kronor som beslutats av tidigare föreningsstämma.

Kända kostnader under 2018:

Inga kända kostnader.

Disponibla medel i underhålls- och förnyelsefonden för GA:3 per 31/12 2017:

GA:3 35 020,37 kr

Styrelsens förslag till utdebitering GA:3 år 2018:

Då det nu är ett mycket större belopp som ska fonderas föreslår vi att vi att full fondering ska göras på 10 år i stället för som tidigare 5 år.

GA:3 8 004 kr vilket motsvarar 870 kr vid andelstal 1,0

GA3 Utförandefond (Älevarpsbryggan)

En särskild fondering har gjorts för att täcka kostnader för att återuppbygga Älevarpsbryggan. En utdebitering om 22 000 kr gjordes under 2014. Material har köpts in under 2015, arbetet har påbörjats under 2016. Under stormen hösten 2016 har bryggan delvis rasat.

Kostnader 2017: Inga.

Kända kostnader under 2018:

Besiktning av stenkistan behöver göras innan vi kan fatta beslut om hur vi vill gå vidare. Låt oss hoppas att det blir lite varmare i vattnet i år så att vi faktiskt kan göra denna besiktning.

Disponibla medel i underhålls- och förnyelsefonden för GA:3 per 31/12 2017:

GA:3 Utförande 11 811,30 kr

Styrelsens förslag till utdebitering GA:3 Utförandefond år 2018:

GA:3 Utförande 0 kr

GA:4

Anläggningen GA:4 består bland annat av stenkista, trall, flytbryggor med förankringsutrustning (kättingar, schacklar etc.) och y-bommar. Flytbryggorna hålls även samman av ett vajersystem. Anläggningen installerades 2007.

Styrelsen gör följande uppskattning av det årliga underhållsbehovet:

5. Ersättning av skadade/borttappade muttrar, bultar etc.	500 kronor per år
6. Ersättning av skadade/utslitna flytkroppar till Y-bom	1 500 kronor per år (ca 1 st.)
7. Ersättning av enstaka skadade trallbrädor	200 kronor per år
8. Reparation av skadade Y-bommar	1 000 kronor per år
SUMMA	3 200 kronor per år

Två års löpande underhåll blir då ca 7 000 kr.

Till detta tillkommer behov av fondering för ersättning förankringsutrustning som uppskattas till ca 30 000 kronor (28 000+2 000)². Enligt leverantören av anläggningen förväntas kättingar och schacklar ha en livslängd på cirka 8 år d v s fram till 2015. Vid senaste besiktning/mätning av förankringskättingar, schacklar etc. kom vi fram till att dessa med all sannolikhet kommer att hålla längre än den förväntade livslängden.

Någon ytterligare kostnadsuppskattning har inte tagits fram för GA:4. Rimligtvis borde GA:4 dock ha åtminstone samma kostnader som gäller för GA:3 om vajersystemet havererar på nytt.

Total fondering för GA:4 av hittills uppskattade kostnader blir 7 000 + 30 000 + 80 000 kr = 117 000 kr.

Kostnader 2017:

Under 2016 gjordes inköp för reparation av spången (ny täckplåt). Större delen av kostnaden belastar dock 2017, då vi fick fakturan sent. Reparationerna av vajersystemet kostade ca 70 000 kr, totalt blev kostnaden ca 75 000 kr

Kända kostnader under 2018:

Inga kända kostnader.

Disponibla medel i underhålls- och förnyelsefonden för GA:4 per 31/12 2017:

GA:4 9 685,94 kr

² Kostnadsuppskattning erhållen från leverantören av anläggningen, Svenska Flytpontoner AB plus en marginal på 2000 kronor som beslutats av tidigare föreningsstämma.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:4 år 2018:

Då det nu är ett mycket större belopp som ska fonderas föreslår vi att full fondering ska göras på 10 år i stället för som tidigare 5 år.

GA:4 10 700 kr vilket motsvarar 2 098 kr vid andelstal 1,0

GA:5

Anläggningen GA:5 består bland annat av våra grönområden samt kostnadstäckning för gemensamma kostnader som försäkring, websida, bankavgifter och lantmäterikostnader. Den årliga kostnaden är ca 11 000 kr.

Då dessa kostnader är ganska välkända föreslår styrelsen att det räcker att underhållsfonden GA:5 efter utdebitering innehåller medel motsvarande två års förbrukning dvs ca 22 000 kronor.

Disponibla medel i underhålls- och förnyelsefonden för GA:5 per 31/12 2017:

GA:5 12 802,84 kronor

Styrelsens förslag till utdebitering GA:5 år 2018:

GA:5 10 914 kronor vilket motsvarar 321 kr vid andelstal 1,0

Oförutsett underhåll

Skulle behov uppstå av underhåll som inte förutsetts i ovan nämnda plan så tas medel, upp till vad som finns att tillgå, ur respektive underhållsfond. Utdebiteringar följande år justeras så att ovan beskrivna sparmål för respektive underhållsplan uppnås. I det fall behovet av medel för underhåll överskrider vad som finns att tillgå, så sammankallas en extra föreningsstämma för att fatta beslut om extra utdebitering.

Stockholm i mars 2018

Styrelsen