

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN EKEKULLENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Förslag 2025-03-03
Reviderat förslag 2025-03-06

Innehållsförteckning

1. Underhålls- och förnyelseplan	3
2. Underhålls och förnyelsefond	3
3. Fondens användande	4
4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning	4
5. Anläggningarnas värde	5
6. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall	5
7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond	6
8. Principer för finansiering av åtgärder.....	6
9. Skuldsättning och amortering.....	7
10. Försäkring	7
11. Planens godkännande.....	7
12. Planens förnyelse	7
13. Genomförda arbeten.....	8
14. Planerade åtgärder	8
15. Beräkningsgrunder	8

1. Underhålls- och förnyelseplan

Samfälligheten är skyldig att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar gemensam egendom. 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 slitaget 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.

En annan anledning med att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten. Sist men inte minst ska underhålls- och förnyelseplanen sörja för att bibehålla fastigheternas värde genom att säkra en trygg, funktionell och trivsamt boendemiljö.

Ekekullens samfällighetsförenings underhålls- och förnyelseplan innehåller följande:

- a) anläggningarnas omfattning, utförande och ålder
- b) anläggningarnas värde (återanskaffningskostnad)
- c) beräknad livslängd enligt allmängiltiga avräkningsmodeller
- d) uppskattat underhållsintervall för de i anläggningen ingående delarna
- e) hittills utförda samt planerade underhållsarbeten

Underhålls- och förnyelseplanens syfte är i huvudsak att sörja för;

- a) Planering av underhållsåtgärder
- b) Bestämma avsättningsbelopp och styrning av fondens storlek

Priser i denna underhållsplan anges exklusive moms.

2. Underhålls och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunal-teknisk natur eller annars 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.

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen går igenom och revideras regelbundet och redovisas vid varje årsstämma. I utgifts- och inkomststaten, d v s föreningens budget som skall framläggas på och godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden (41 § SFL).

Fonden skall användas för att ge styrelsen en beredskap och ett handlingsutrymme när större underhållsåtgärder krävs. Den skall härvid ses som ett komplement till andra finansieringsformer att sprida kostnaderna för större underhållsarbeten över en längre period.

Underhålls- och förnyelsefonden kan också av andelsägare (boende) ses som en trygghet, eller buffert mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning. Som andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har vilket skulle kunna medföra en ansevärd utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 300 kr årligen.

3. Fondens användande

Fonden ska i huvudsak användas för underhåll och förnyelse av anläggningarna som omnämns under punkt 4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning.

Utökningar av anläggningarnas funktion omfattas inte av underhålls- och förnyelseplanen. Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktion får ej stå i strid med anläggningsbeslutet och skall fattas vid ordinarie årsstämma varvid en ökning av fondavsättning också skall framgå av stämmobeslutet.

I de fall fondens medel inte utnyttjas för underhåll och förnyelse i enlighet med denna plan skall fondmedel återbördas till andelsägare på sådant sätt som anses tillämpligt, exempelvis genom sänkt föreningsavgift, eller engångsutbetalning.

4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning

Samfällighetens anläggningar omfattar:

- 1) Vägar på kvarteretsmark
- 2) Dagvattenbrunnar
- 3) Vägmärken och skyltar

Väg	Längd (m)	Bredd* (m)	m2	Dagvattenbrunnar	Vägmärken Spegel	Vägnamns-skyltar
Ekekullsvägen	1001	6	6 006	4		
NÖ Ekekullsvägen	360	6	2 160	1		
N Ekekullsvägen	300	6	1 800	1		
V Ekekullsvägen	300	6	1 800			
Ö Ekekullsvägen	75	6	450			
SV Ekekullsvägen	170	6	1 020			
S Ekekullsvägen	70	6	420			
Totalt	2 276		13 656	6	31	14

*) Bredd avser den genomsnittliga bredden på vägområdet inklusive kanter och diken där sådana finns. Den asfalterade bredden varierar mellan 3 – 4 m och på ett par få ställen mer än så. Asfaltytan har satts till 8 000 m².

Rör under mark ingår inte.

5. Anläggningarnas värde

Värderingarna avser nyanskaffning av motsvarande anläggningar till sådana kostnader som anses råda när planen träder i kraft. Värderingarna har gjorts utifrån principer i avsnitt 15. Med det har samfälligheten antagit följande värden som norm för den samlade anläggningens värdering och där dessa anses rimliga.

	Anskaffningsvärde 2025
Vägar inklusive kanter och diken	3 624 000
Brunnar	60 000
Vägmärken och speglar	155 000
Vägnamnsskyltar	42 000
Totalt	3 881 000

6. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

Den tekniska livslängden på kommunala anläggningar (Väg/VA) anses överstiga 50 till 100 år. I praktiken förnyas anläggningarna oftast efterhand. Vad gäller underhåll ska följande anses gälla:

VA-anläggningens underhåll är till stor del av sporadisk och slumpmässig natur och omfattar för samfälligheten endast ansvar för dagvattenbrunnar. Kungsbacka kommun äger och ansvarar för underhåll av VA i gator fram till respektive fastighet. Koordinering av renovering av VA skall i största möjliga mån göras med kommunen i samband med större vägrenoveringar. Enklare underhåll såsom rensning av brunnar etc. utförs när behov uppstår och kostnader för detta tas genom driftsbudgeten.

Underhållskostnad, som förorsakas av skadegörelse (oavsiktlig eller avsiktlig) t.ex. påkörd vägs skylt tas genom driftsbudget. Skador som orsakas av tyngre fordon i samband med byggarbeten regleras genom slitageavtal där kostnaderna ska ersättas av fastighetsägaren.

Enligt Trafikverket kan en vägbeläggning hålla i upp till 25 år på lågt trafikerade vägar och 5-10 år på en hårt trafikerad väg. För villaområden kan det röra sig om 30-35 år. Erfarenheten från vårt område är att slitbanan på våra vägar behöver läggas om vart 20:e år. Total omläggning är svårt att bedöma men kan handla om uppemot 40-50 år.

Övriga underhållsarbeten tas genom driftsbudgeten.

Förändrade lagar och regelverk kan påverka förnyelseintervallen.

7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Den beräknade avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden utgår ifrån summan av kolumnen ”Kostnad per år” och är baserad på 100 % kostnadstäckning.

Syftet med nedanstående tabell är att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden. Den årliga avsättningen kan därmed bli högre eller lägre än vad som angivits här nedan. Målsättning med avsättningar kan vara att långsiktigt erhålla 100 % kostnadstäckning genom fondavsättningar då lån alltid innebär en fördyrning. Alternativt kan föreningen bestämma att avsättningarna ske ge en lägre procentuell kostnadstäckning och att resterande får tas med lån när åtgärden ska genomföras.

Anläggningsform	Objekt	Åtgärds slag	Frekvens för åtgärd i år	Kostnad för åtgärd	Kostnad per år
Vägar	Beläggning	Total omläggning inklusive grundarbete 2200 m x 1100 kr/m	50	2 420 000	48 400
Vägar	Beläggning	Omläggning slitbana 8 000 m ² x 190 kr/m ²	20	1 520 000	76 000
Vägar	Kantrensor	Komplettering med 0-18 stenkross	2	30 000	15 000
Vägar	Grässvål	Kantskärning av grässvål	3	40 000	13 333
Vägar	Vägmärken och speglar	Utbyte av samtliga vägmärken och speglar, 31 x 3000 kr	20	93 000	4 650
Vägar	Vägnamns- skyltar	Utbyte av samtliga vägnamns- skyltar, 14 x 1200 kr	20	16 800	840
Dagvatten	Diken	Rensning av diken	5	70 000	14 000
Dagvatten	Brunnar	Byte av brunnar, 6 x 8000	25	48 000	1 920
		Avsättning per år med 100% kostnadstäckning.			174 143
		Avsättning per år och fastighet i snitt (104 st)			1 674

De löpande årliga åtgärderna som till exempel snöröjning, kantklippning och beskärning och sågning av uthängande grenar ingår inte här utan hanteras i den årliga budgeten. Från fastigheter uthängande grenar och annan växtlighet är fastighetsägarens ansvar att åtgärda.

8. Principer för finansiering av åtgärder

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av förenings inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. De största kostnader är här snöröjning, sandning och kantklippning. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen.

Vid större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen kan finansiering genom banklån övervägas då investeringsbehov uppstår och fondavsättningar inte bedöms täcka kostnader. Finansiering kan göras med max 50 % av investeringen.

Alla större investeringar samt finansieringsförslag skall godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Påföljande kostnader ska därefter uttaxeras av andelsägare genom årsavgiften och framgå av förenings inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman alternativt extrastämma.

9. Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering, till exempel ska ett lån för att renovera vägnätet maximalt ha en löptid om 40 år i det fall vägnätets underhållsintervall efter insats bedöms till 40 år. Skälet till detta är att ta hänsyn till att fastigheter byter ägare och både kostnad och risk ska spridas rättvist över tid på potentiellt flertalet fastighetsägare. Det kan annars ses som dålig timing att köpa en fastighet i området vid en tidpunkt som sammanfaller med en stor och kostsam åtgärd. Det rådande ränteläget måste självfallet beaktas och följas av styrelsen som kan besluta om extraamorteringar i de fall ränteutgifterna bedöms bli orimligt stora i förhållande till ovanstående princip.

10. Försäkring

Samfällighetsföreningen innehar en försäkring genom att föreningen är medlem i REV (Riksförbundet enskilda vägar) . Försäkringen omfattar:

- Egendom
- Styrelseansvarsförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Förmögenhetsbrottsförsäkring
- Rättskydd
- Krisförsäkring
- Överfallsförsäkring
- Hyresförlust
- Olycksfall under arbete som samfällighetsföreningen arrangerar

Försäkringar ses över inför varje nytt räkenskapsår. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Det innebär att åtgärder pga. förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador. Försäkringspremier ska därför anses vara skäliga varvid inga krav på full kostnadstäckning vid en skada ska eftersträvas.

11. Planens godkännande

Underhålls- och förnyelseplanen ska godkännas av föreningsstämman vilket ska framgå av stämmoprotokollet, detsamma gäller efter det att planen har reviderats.

12. Planens förnyelse

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras som minst var femte (5) år.

13. Genomförda arbeten

Årliga löpande underhållsarbeten såsom kantklippning, lagning eller byte av skadade vägskyltar, påfyllning av kantgrus, påfyllning av sand i sandlådor, rensning av dagvattenbrunnar etc.

Underhåll och förnyelse av anläggningarna:

2019 - Asfaltering och större dräneringsarbete längs Norra Ekekullsvägen.

2020 - Merparten av vägnätet inom samfällighetsföreningen asfalterades om/nytt ytskikt. Ej Västra Ekekullsvägen. Även ett flertal fartgupp anlades längs hela Ekekullsvägen.

14. Planerade åtgärder

År	Åtgärd	Kostnad
2025	Kantremсор (I budget för 2025)	30 000 kr
2025	Kantskärning av grässvål (I budget för 2025)	40 000 kr
2025	Rensning och utgrävning av diken (I budget för 2025)	70 000 kr
2026		0 kr
2027	Kantremсор	30 000 kr
2028	Kantskärning av grässvål	40 000 kr
2029	Omasfaltering delsträcka	200 000 kr
2029	Kantremсор	30 000 kr
2030	Utgrävning och rensning av diken	70 000 kr

15. Beräkningsgrunder

Kostnader för omläggning av vägar har baserat sig på offert-underlag från entreprenörer plus marginal för större oförutsedda åtgärder i bärlager.

Utbyte av vägskylt eller spegel har uppskattats till 3000 kr. Utbyte av vägnamnsskylt har uppskattats till 1200 kr.

Utbyte av dagvattenbrunn har uppskattats till 8000 kr/brunn.

Anläggningens omfattning och kostnad har beskrivits utifrån följande källor:

- Verkliga kostnader
- Tidigare offerter
- Samråd andra samfällighetsföreningar
- Egna inventeringar och uppskattningar

Värdering av anläggningarna har gjorts utifrån en försiktighetsprincip att då värderingen är osäker hellre anta en högre värdering för att säkerställa att fondavsättningar täcker framtida åtgärder. I takt med att kunskap om anläggningarnas värde ökar, justeras denna underhålls- och investeringsplan därefter.

Följande värden per enhet vid nyanläggning har uppskattats till:

Vägar med vägkropp, beläggning, kanter, diken	1 600 kr/m
Dagvattenbrunnar	10 000 kr/st
Vägmärken och speglar	5 000 kr/st
Vägnamnsskyltar	3000 kr/st

Indexuppräknig av kostnader görs vid varje revision av denna plan utifrån Entreprenadindex, 200 VÄGENTREPRENADER - 242 Asfaltbeläggning gator, då huvudkostnaden för anläggningen ligger inom detta index.