



Förslag till finansiering av underhållsplan för Rydebäck III - Fröholmen Samfällighetsförening år 2011- 2027







Gränsdragningar mellan Samfälligheten och kommunen



130

Tema: Karta
Skala: 1:2000
50 m

-  = Fröholmen 90, ägs av Samfällighetsfö. Rydebäck III Fröholmen (omr. 1-4)
- Rya 1:30 ägs av Högk. kommun
-  = Flintrännan 51, ägare: samma som Fröholmen 90. (omr. 1-3)



Vad är GA1 och GA2

- GA1 avser de som har en carport
- GA2 avser samfällighetens gemensamma ytor, asfalt, blommor å blader etc

I området är det 114 fastigheter som betalar både GA1 och GA2.

Således betalar 42 hushåll endast GA1. Det är de hushåll som har eget garage



Lite nyckeltal

- Total yta 160 000 m²
- 156 hushåll
- 350 träd
- 7600 m² buskage
- 15 700 m² asfalt
- 1 600 m² takplåt till carport
- 71 dagvattenbrunnar



Vad är underhåll?

Kombinationen av alla tekniska, administrativa och ledande aktiviteter som utförs på ett objekt, under dess livscykel. I syfte att vidmakthålla det i eller återställandet till ett sådant skick att det kan prestera avsedd funktion.

- Alla objekt har en begränsad livslängd
- Vidmakthålla – Förebyggande underhåll
- Återställa – Avhjälpande underhåll

(Undvik akut underhåll)



Uppdrag

- Bakgrund
 - Ta fram ett förslag till underhållsplan för att presenteras på nästkommande årsstämma.
- Mål
 - Att ha en levande och fungerande underhållsplan med start från och med verksamhetsåret 2011.
- Metod
 - Besiktning av anläggningen samt framtagning av UH plan.



Underhållsplan 2011 - 2027

- Syfte
 - Vad ska underhållas?
 - När bör underhållet ske?
 - Kostnad för underhållet?

- Arbetets omfattning
 - **Besiktning**
 - Vid besiktning fastställs kondition och tid för senaste åtgärd på föreningens samtliga delar av anläggningen

 - **Mängdavgtagning**
 - Samfällighetens gemensamma in- och utvändiga delar uppmäts efter befintliga ritningar samt i förekommande fall efter inmätning på plats

 - **Databearbetning**
 - Enligt kostnadsläge 2006. Kostnadsläge 2011 indexeras med utgångspunkt från 2006 (+7%)

 - **Slutdokument redovisar**
 - Tidpunkt för underhållsåtgärder fram till år 2027
 - Intervaller, tider mellan åtgärder
 - Beräknad aktuell kostnad för respektive åtgärd
 - Åtgärdsprogram avseende verksamhetsåret 2011
 - Ekonomisk bedömning av underhållskostnad, fondavsättning mm inför budget



Underhållsplan 2011 - 2027

- Varför är det viktigt att underhållsplanera?
 - För att få ett bättre underlag för budget och likviditetsplan
 - Minskad del akut underhåll
 - Samordning för samfällighetens planerade arbeten
 - Bättre underlag för upphandlingar
 - Vägledare för kommande styrelser
 - Välskött underhåll och välskött förening borgar för högre marknadsvärde på samtliga fastigheter
- För att en underhållsplan skall uppfylla dess funktion är det viktigt att den hela tiden bearbetas och revideras
- Utnyttjas den på rätt sätt så kan den hjälpa till att minska och/eller hålla kostnaderna, detta genom att genomföra bra upphandlingar och att minska andelen akut underhåll



Underhållsplan, omfattning

Beskrivning	Mängd	(Enhet)	Senast	Intervall	Nästa	Årpris	Kostnad
Träd, beskärning 10%	358	st	2005	5	2010	275 kr	10 534 kr
Buskage, förnygringsbeskär, 20%	7599	kvm	2005	5	2010	129 kr	209 371 kr
Buskage, kompletteringsplant. 20%	7599	kvm	2000	10	2010	84 kr	136 193 kr
Sandlådor, ytbehandling virke*	440	lpm	2009	2	2011	5 kr	2 354 kr
Sandlådor, byte sand*	60	kbm	2008	3	2011	200 kr	12 840 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	66	lpm	2009	2	2011	5 kr	353 kr
Dagvattenbrunnar, slamsugning	71	st	2006	5	2011	288 kr	21 841 kr
Sandlådor, byte virke*	440	lpm	1992	20	2012	30 kr	14 124 kr
Carport, målning utvändigt*	849	kvm	2009	6	2015	48 kr	43 605 kr
Carport, målning invändigt*	849	kvm	2003	12	2015	24 kr	21 802 kr
Carport, målning pelare/balkar*	570	kvm	2003	12	2015	18 kr	10 978 kr
Carport, byte panel	849	kvm	1975	40	2015	400 kr	363 372 kr
Carport, byte takplåt	1653	kvm	1975	40	2015	275 kr	486 395 kr
Carport, byte hänggrännor	285	lpm	1975	40	2015	288 kr	87 673 kr
Asfalt körbar, omläggning	13751	kvm	1977	40	2017	106 kr	1 563 317 kr
Asfalt gångbar, omläggning	1956	kvm	1977	40	2017	84 kr	175 282 kr
SF-sten, justering 20% av ytan	2093	kvm	1977	40	2017	176 kr	78 943 kr
Lekutrustning, modell mindre, byte*	2	st	2002	20	2022	4 000 kr	8 560 kr
Lekutrustning, modell mellan, byte*	3	st	2002	20	2022	8 000 kr	25 680 kr
Lekutrustning, modell större, byte*	2	st	2003	20	2023	23 000 kr	49 220 kr
Parkbänkar, byte virke*	66	lpm	2003	20	2023	60 kr	4 237 kr
Byte trafikskyltar	78	st	2005	25	2030	378 kr	31 548 kr
Summa							3 358 223 kr

* betyder att medlemmarna själva utför arbetet
materialkostnaden står föreningen för.



Index:1,07



Underhållsplan 2011 - 2027

2011

Sandlådor, ytbehandling virke*	2 354 kr
Sandlådor, byte sand*	12 840 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	353 kr
Dagvattenbrunnar, slamsugning	21 841 kr
	37 388 kr

2012

Sandlådor, byte virke*	14 124 kr
	14 124 kr

2013

Sandlådor, ytbehandling virke*	2 354 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	353 kr
	2 707 kr

2014

Sandlådor, byte sand*	12 840 kr
	12 840 kr

2015

Carport, målning utvändigt*	43 605 kr
Carport, målning invändigt*	21 802 kr
Carport, målning pelare/balkar*	10 978 kr
Carport, byte panel	363 372 kr
Carport, byte takplåt	486 395 kr
Carport, byte hängrännor	87 673 kr
Träd, beskärning 10%	10 534 kr
Buskage, förnygringsbeskär, 20%	209 371 kr
Sandlådor, ytbehandling virke*	2 354 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	353 kr
	1 236 438 kr

2016

Dagvattenbrunnar, slamsugning	21 841 kr
	21 841 kr

2017

Asfalt körbar, omläggning	1 563 317 kr
Asfalt gångbar, omläggning	175 282 kr
SF-sten, justering 20% av ytan	78 943 kr
Sandlådor, ytbehandling virke*	2 354 kr
Sandlådor, byte sand*	12 840 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	353 kr
	1 833 089 kr

2018

Semester !!!!!

2019

Sandlådor, ytbehandling virke*	2 354 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	353 kr
	2 707 kr

2020

Träd, beskärning 10%	10 534 kr
Buskage, förnygringsbeskär, 20%	209 371 kr
Buskage, kompletteringsplant. 20%	136 193 kr
Sandlådor, byte sand*	12 840 kr
	368 939 kr

2021

Dagvattenbrunnar, slamsugning	21 841 kr
Carport, målning utvändigt*	43 605 kr
Parkbänkar, ytbehandling virke*	353 kr
Sandlådor, ytbehandling virke*	2 354 kr
	68 153 kr



Underhållsplan 2011 - 2027

2022

Lekutrustning, modell mindre, byte* 8 560 kr

Lekutrustning, modell mellan, byte* 25 680 kr

34 240 kr

2023

Sandlådor, byte sand* 12 840 kr

Lekutrustning, modell större, byte* 49 220 kr

Parkbänkar, byte virke* 4 237 kr

Sandlådor, ytbehandling virke* 2 354 kr

68 651 kr

2024

Semester !!!!!

2025

Träd, beskärning 10% 10 534 kr

Buskage, förnygringsbeskär, 20% 209 371 kr

Sandlådor, ytbehandling virke* 2 354 kr

Parkbänkar, ytbehandling virke* 353 kr

222 613 kr

2026

Dagvattenbrunnar, slamsugning 21 841 kr

Sandlådor, byte sand* 12 840 kr

34 681 kr

2027

Carport, målning invändigt* 21 802 kr

Carport, målning pelare/balkar* 10 978 kr

Carport, målning utvändigt* 43 605 kr

Parkbänkar, ytbehandling virke* 353 kr

Sandlådor, ytbehandling virke* 2 354 kr

79 092 kr



Åtgärder från förra årsstämman

- Reducering av antalet Carportar som åtgärdas. Längre tid
- Offert på asfalt – Budget offert PEAB
- Omräkning samt verifiering av fonderade pengar gentemot UHP och intäkter



Två förslag – Själv finansiering eller låna upp

Själv finansiering

År	GA1	GA2	GA1+GA2	Ökning
2011	1 911 kr	924 kr	2 835 kr	
2012	2 026 kr	979 kr	3 005 kr	6%
2013	2 147 kr	1 038 kr	3 185 kr	6%
2014	2 276 kr	1 100 kr	3 377 kr	6%
2015	2 413 kr	1 167 kr	3 579 kr	6%
2016	2 557 kr	1 237 kr	3 794 kr	6%
2017	2 711 kr	1 311 kr	4 022 kr	6%
2018	2 873 kr	1 389 kr	4 263 kr	6%
2019	2 147 kr	1 038 kr	3 185 kr	-25%
2020	2 201 kr	1 064 kr	3 265 kr	2%
2021	2 256 kr	1 091 kr	3 347 kr	2%
2022	2 312 kr	1 118 kr	3 430 kr	2%
2023	2 370 kr	1 146 kr	3 516 kr	3%
2024	2 429 kr	1 175 kr	3 604 kr	3%
2025	2 490 kr	1 204 kr	3 694 kr	2%
2026	2 552 kr	1 234 kr	3 786 kr	2%
2027	2 616 kr	1 265 kr	3 881 kr	2%

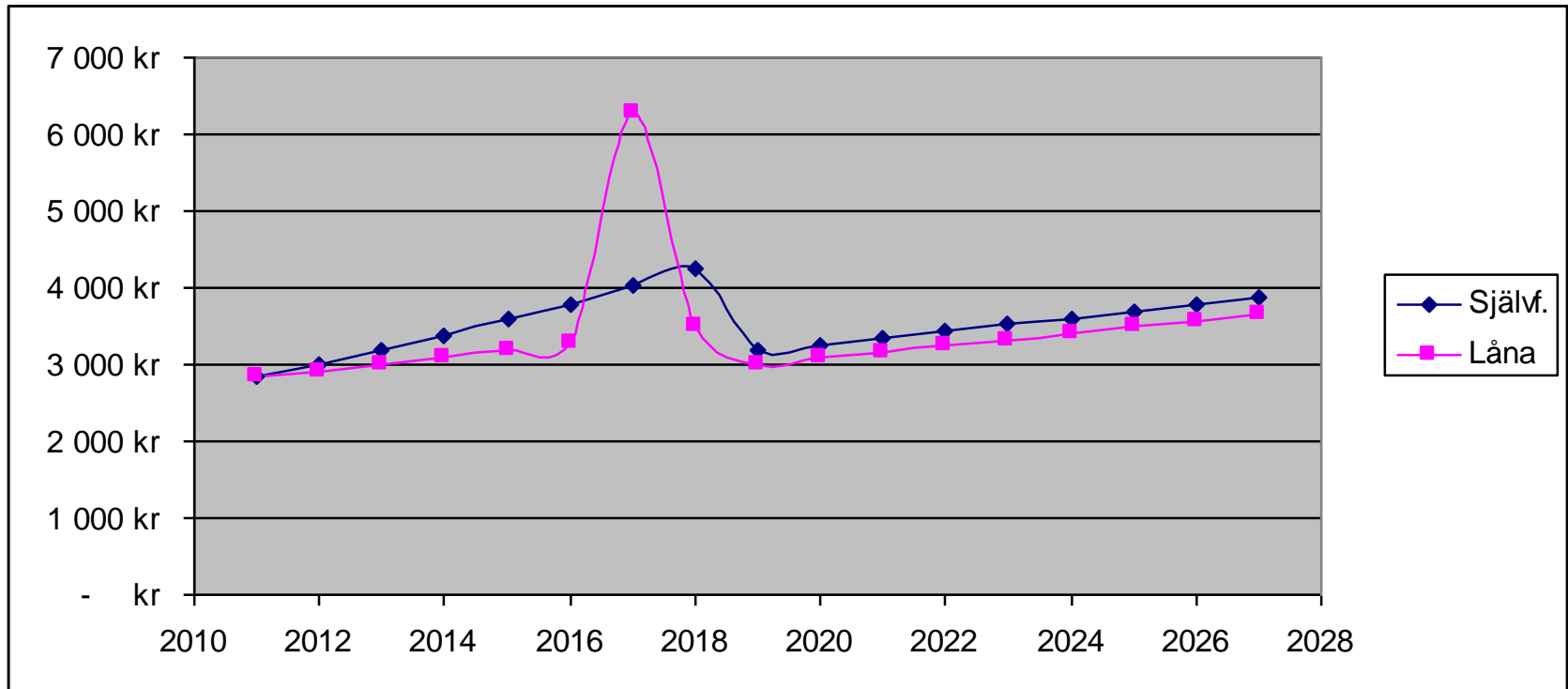
Låna upp

År	GA1	GA2	GA1+GA2	Ökning
2011	1 911 kr	924 kr	2 835 kr	
2012	1 968 kr	952 kr	2 920 kr	3%
2013	2 027 kr	980 kr	3 008 kr	3%
2014	2 088 kr	1 010 kr	3 098 kr	3%
2015	2 151 kr	1 040 kr	3 191 kr	3%
2016	2 215 kr	1 071 kr	3 287 kr	3%
2017	2 282 kr	1 103 kr	3 385 kr	3%
2018	2 350 kr	1 136 kr	3 487 kr	3%
2019	2 027 kr	980 kr	3 008 kr	-14%
2020	2 078 kr	1 005 kr	3 083 kr	2%
2021	2 130 kr	1 030 kr	3 160 kr	2%
2022	2 183 kr	1 056 kr	3 239 kr	3%
2023	2 238 kr	1 082 kr	3 320 kr	2%
2024	2 294 kr	1 109 kr	3 403 kr	2%
2025	2 351 kr	1 137 kr	3 488 kr	2%
2026	2 410 kr	1 165 kr	3 575 kr	2%
2027	2 470 kr	1 194 kr	3 665 kr	2%

Lånekostnad ca 450 000 SEK



Två förslag – Själv-finansiering eller låna upp GA1+GA2



I ovan” lån” alternativ ser vi 2 500 – 3 000 SEK i en
Engångskostnad för lånet (2017)



Styrelsen föreslår

- Att medlemmarna i samfälligheten själva finansierar
- Hanterbara ökningar av avgiften
- Rejäl sänkning av avgiften när fonderna är fyllda
- Efter 2017 endast höjning i takt med inflation, båda alternativen