

Underhålls- och förnyelseplan för Skogsbärens samfällighetsförening

Samfälligheter som förvaltar kommunaltekniska anläggningar (såsom vatten- och avloppsledningar) eller andra anläggningar av större värde måste enligt lag (Lag 1973:1150 §19 uppdaterad 1990) göra fondavsättningar för framtida underhåll och investeringar. Föreningens styrelse ska också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som innehåller upplysningar så att fondavsättningens storlek ska kunna avgöras (Lag 2003:629). Hur mycket som bör avsättas för löpande underhåll och fondering beror självfallet på ett flertal parameterar. Vissa anläggningstillgångar kan till stor del underhållas med hjälp av kontinuerligt underhåll (såsom kvartershus) medan andra (såsom ledningar för avlopp) är svåra att underhålla kontinuerligt och istället kräver mer omfattande investeringar efter längre tidsperioder. Enligt lag måste vi fondera för anläggningstillgångar av kommunalteknisk natur, dvs gemensamhetsanläggning 2, 3 och 4. Lagen säger dock att vi även måste fondera för anläggningstillgångar som är av större värde, det är dock lite oklart vad som menas med större värde.

Gemensamhetsanläggningar

Enligt anläggningsbeslut daterade 1981-11-26 och 1995-10-09 består Skogsbärens samfällighetsförenings gemensamhetsanläggningar av följande:

- 1a Garage- och parkeringsplatser med tillhörande körvägar
- 1b Gruppaviljonger (kvartershus)
- 2 Belysnings- (och antenn)anläggning (antennanläggningen, dvs TV-nätet är ersatt av ett fibernät som ägs av Gästabudstaden)
- 3a Ledningar för kallvatten mellan kommunens förbindelsepunkter till och med första avstängningsventil efter vattenmätare i anslutna fastigheter.
- 3b Ledningar för spillvatten mellan kommunens förbindelsepunkter och bostadshusens fasader.
- 3c Markförlagda ledningar för regnvatten från kommunens förbindelsepunkter till anslutna fastigheter (till tomtgräns) och gemensamhetsanläggning 1
- 4 Del av sekundärvärmeanläggning (delarna som fjärrvärmenätet som Vattenfall inte övertog)
- 5 Lekplatser, entrévägar med sidoutrymmen, planteringar och grönområden.
- 6 Anläggning för hushållsavfall.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen bygger på att man direkt efter nyanskaffning börjar fondera så att den som sliter på anläggningen redan år 1 fonderar för framtida underhåll/byte. Tabellen nedan visar en förenklad bild av anläggningarnas anskaffningsvärde och livslängd. Styrelsen kommer fortsatt arbeta med att konkretisera denna översiktliga plan för att enklare kunna planera framtida underhåll.

Gemensamhetsanläggning 1	Anskaffningsvärde	Livslängd	Avsättning/år
Garage (101 st * 75 000 kr)	7 575 000 kr	75 år	100 000 kr
Parkeringsplatser (3 500 m ² * 1000 kr/m ²)	3 500 000 kr	80 år	45 000 kr
Kvartershus (5 st * 525 000 kr)	2 625 000 kr	75 år	35 000 kr
Gemensamhetsanläggning 2			
Belysning (43 st * 20 000 kr)	860 000 kr	50 år	18 000 kr
TV-nät (ersatt av fibernät som ägs av Gästabudstaden)			
Gemensamhetsanläggning 3			
Ledningar för vatten, avlopp och regnvatten (2000 m * 1 750 kr/m)	3 000 000 kr	100 år	30 000 kr
Vattenmätare och ventiler	150 000 kr	10 år	15 000 kr
Gemensamhetsanläggning 4			
Fjärrvärmeledningar i och under suterränghusen och bostadsrätterna (333 m * 3 000 kr/m)	1 000 000 kr	50 år	20 000 kr
Gemensamhetsanläggning 5			
Lekplatser och grönområden (6 st * 150 000 kr)	900 000 kr	20 år	45 000 kr
Entrévägar (4000 m ² * 1000 kr/m ²)	4 000 000 kr	80 år	50 000 kr
Gemensamhetsanläggning 6			
Sopstationer	30 000 kr	30 år	1 000 kr
SUMMA	24 565 000 kr		359 000 kr

Underhåll och förnyelse

Den beräknade årliga summan för underhåll och förnyelse uppgår till 359 000 kr. Eftersom fastigheterna Lingonet 1-10 och 12-16 (Boende på Lingongången) inte har någon andel i gemensamhetsanläggning 1 skulle detta behöva delas upp enligt följande:

Gemensamhetsanläggning 1	180 000 kr/år
Gemensamhetsanläggningar 2 - 6	179 000 kr/år

Uttryckt i prisbasbelopp (för att få ett mått som kan användas över åren utan att behöva ta hänsyn till inflation etc) blir avsättningen underhåll och förnyelse ca 7,5 prisbasbelopp/år (prisbasbeloppet för 2019 är 46 500 kr).