

Gåshaga brygga samfällighetsförening

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Inledning

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 för 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. Underhålls- och förnyelseplanen ska sörja för att bibehålla fastigheternas värde genom att säkra en trygg, funktionell och trivsam boendemiljö.

En underhålls- och förnyelseplan innehåller bland annat följande:

- anläggningarnas utförande och standard
- anläggningarnas värde (återanskaffningskostnad)
- beräknad livslängd
- uppskattat underhållsintervall för de i anläggningen ingående delarna.
- hittills utförda samt planerade underhållsarbeten

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

- Planering av underhållsåtgärder
- Bestämma avsättningsbelopp och styrning av fondens storlek

En revision av planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma.

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. I lantmäteriets normalstadgar anges en minsta avsättning. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma men som minst var femte (5) år. 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 till exempel ett omfattande ledningsbrott. 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.

Fonden ska i huvudsak användas till att underhåll och förnyelse av anläggningarna som beskrivs i nästa avsnitt.

Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning.

Anläggningarna är uppförda 2001-2002 och beskrivs översiktligt nedan.

Lyftkranen GA:1

- Gång och cykelväg.

Lyftkranen GA:2

- Grönytor, trottoarer, parkeringar
- Sopstationer
- IT-rum med centraler för TV, tele/data och larm med tillhörande ledningar beläget i garagebyggnad på Lyftkranen 3. Ledningarna är gemensamma från IT-rummet via el-nisch till och med teknikboxen som finns i varje bostadshus.
- Sjöbodrar med belysning inkl terrassernas betonggolv på fastigheterna Lyftkranen 14-18 och 28-31 samt fasadpanelen på terrassräckenas framsida mot vattnet/hamnen. Båtplatser, belysning för bryggorna, sommarvattenledningar, tappkranar mm.
- Pålad brygga inklusive spontat vågskydd, fasta bryggor vid sjöbodarna med tillhörande pålar samt pirar med tillhörande pålar. I de delar pirarna är bebyggda med bostadshus ingår inte bottenplattan under husen och inte heller den kulvert som ligger i bottenplattan. (berör fastigheterna Lyftkranen 19-22, 23-27, 32-35)
- Samtliga el-nischer för el mm som är belägna på Lyftkranen 5, 13, 14,19 ,27 ,31 ,37 & 44s fasader.
- Samtliga stuprör till byggnaderna på fastigheter Lyftkranen 5-44.

Lyftkranen GA:3

- Dränerings- och dagvattenledningar
- Lokalgator med vägbelysning och dagvattenbrunnar

Lyftkranen GA:4

- Vattenledningar från kommunens förbindelsepunkt till varje bostadshus vattenmätare.
- Spillvattenledningar från kommunens förbindelsepunkt fram till respektive fastighets grenrör.

Fullständig beskrivning om anläggningarnas omfattning finns i aktbilagorna 0186-00/32 och 0186-06/7 i anläggningsbeslutet från Lantmäteriet. Logga in på Lantmäteriet. Dokumenten återfinns under sidan "mina fastigheter".

Privata fastigheters ingrepp i samfällighetens anläggningar är inte tillåtna.

Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

Nedan är styrelsens bedömning i dagsläget av de olika anläggningarnas skick och underhållsbehov.

- Bryggorna inklusive det spontade vågskyddet är en mycket utsatt anläggning som efter anläggningen 2006 vid två tillfällen fått kompletteras med erosionskydd under vattenytan. Detta arbete ansågs vara ett garantifel och bekostades av entreprenören. Styrelsen har under året påbörjat en utredning om vågskyddets status och framtida underhåll. I övrigt förnyas anläggningen efterhand. Senast med nya kättingar till flytbryggan i norra hamnbassängen.
- Sjöbodarnas fasader är väderbitna och ytskiktet bestående av träpanel och dörrar behövs renoveras alternativt ersättas inom 5-10 år.
- VA-anläggningen tekniska livslängd anses vara cirka 40 år. I praktiken förnyas anläggningar oftast efterhand. För närvarande har vi inga kända problem med VA-anläggningen.
- Stuprören bedöms ha en lång livslängd, cirka 40-50 år. Hittills har endast små reparationer krävts.
- El-anläggningens ledningar kräver ett kontinuerligt underhåll i form av till exempel felsökning av kortslutningar på grund av det utsatta läget på bryggor och pirar. Gatubelysningen börjar att bli utdaterad och utbyte av armaturer behöver troligtvis göras inom en femårsperiod. Utredning av renoveringsbehovets omfattning behöver göras.
- IT-rummet i garaget är nyligen uppdaterat med ny utrustning till fastigheterna. Inget underhåll planerat inom den närmaste femårsperioden.
- Grönytor, träd och planteringar underhålls genom den årliga skötseln. Förnyelse av lite större omfattning bedöms krävas inom de närmsta åren för två områden (gränden mellan Södra piren och Strandkanten och området norr om Studiohusen) Trädgårdsgruppen har tagit fram löpande underhållsplan och har i uppdrag att ta fram förslag på förnyelse för dessa områden.
- Gator och trottoarer bedöms omläggingsintervallen vara mellan 30-35 år. Nuvarande underhåll består av lagning av mindre skador som till exempel påkörningar och potthål.

Utfört underhåll

En förteckning över de större underhållsåtgärder av anläggningar som är utförda de senaste åren.

2020

- Komplettering av belysning i planteringar
- Renovering av plantering vid entrén från Södra Kungsvägen
- Lagning av potthål gata

2019

- Uppgradering av bredband
- Byte av kättingar och betongankare till flytbrygga
- Installation av laddboxar i garaget
- Lagning av potthål gata
- Lagning av belysning på pirar och i planteringar