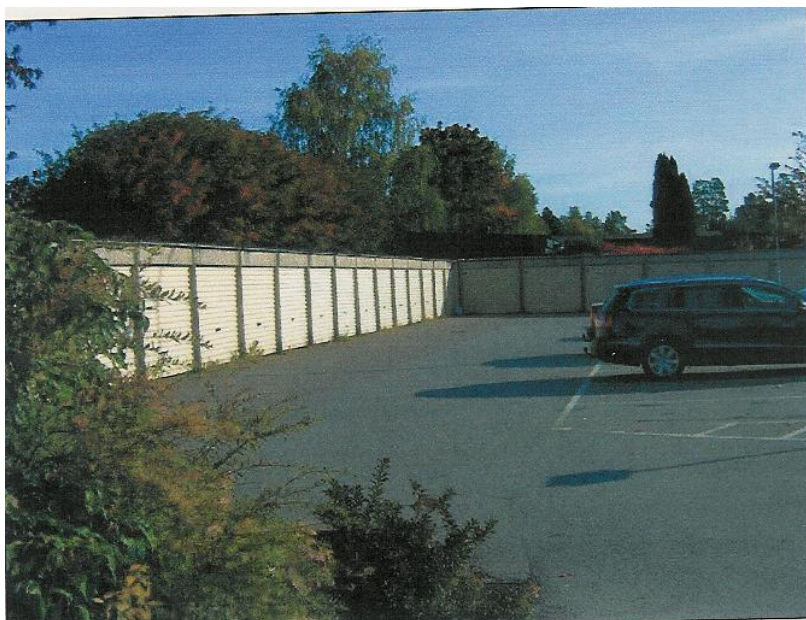


Samfälligheten Porfyren

Underhållsplan



Kungsängen mars 2009

Inledning

Tidigare har det ej funnits någon underhållsplan utan kostnaderna har tagits efterhand som de dykt upp. Detta har fungerat någorlunda så länge kostnaderna inte varit alltför höga. Bättre hade det dock varit om man redan från första början satt av pengar för större ombyggnads eller reparationsbehov av till exempel garagen.

Vid årsmötet 2008 beslutades dock om att en underhållsplan skulle upprättas för samfälligheten.

Detta är ett förslag till en sådan och den skall behandlas vid årsmötet för beslut om hur vi skall gå vidare.

Omfattning

Det som omfattas av Porfyrens underhållsåtaganden är:

1. Garagen, 97 bilplatser fördelade på 7 garage, G1 A 16 platser, G1B 11 platser, G2 15 platser, G3 18 platser, G4 17 platser, G5 11 platser samt G6 9 platser.
2. Förrådet, beläget mellan G1 och G2.
3. Lekplatserna med utrustning, vid Malmstigen dels redskapsleken med sandlåda och gungor dels den öppna grusplanen.
Vid Marmorstigen dels gunglekplatsen med sandlåda dels lekplatsen med enbart sandlåda.
Vid Glimmerstigen en sandlåda.
4. Gräsmattor, buskage och träd utanför tomtmark.
5. De nedgrävda sopbehållarna.

Asfaltytorna, vatten- och avloppsledningarna samt den yttre belysningen förvaltas av kommunen och berörs ej av denna underhållsplan.

Gjorda utredningar

För att kunna upprätta underhållsplanen har styrelsen tagit hjälp av ett konsultföretag, WSP, för en övergripande bedömning samt en mindre byggfirma, Kålstalund snickeri och bygg HB, för en mer detaljerad inventering och kostnadsbedömning.

Enligt de mallar som de större konsultföretagen arbetar med har garagedörrarna passerat "bäst före datum" och borde därför bytas ut.

Man har även framfört att det kan finnas risker med fjädrarna, även det framför de som ett skäl till byte. Det har hänt allvarliga olyckor även om de är ganska få och då ofta på grund av ovarsamhet. Vi kan dock inte bortse från att olyckor kan ske även om vi utför regelbundet underhåll.

Enligt byggföretagets bedömning kan livslängden på själva portarna förlängas genom underhåll och byte av skadade delar. Fjädrarna i våra portar spänns när man stänger porten och då man för det mesta befinner sig utanför. När porten är öppen är fjädrarna helt avlastade. Det är dock svårt att bedöma om det finns sprickbildningar i fjädrarna eller om några bultar är dåliga.

Eftersatt underhåll

Det har visat sig att underhållet av garagen varit eftersatt under lång tid och att olika underhållsinsatser måste till för att undvika skador och olyckor. Till exempel är många takreglar ruttna på grund av att vatten läckt in via spikhålen och ett flertal elledningar och kontakter trasiga.



Murken takregel



Trasig elkontakt

Underhållsbehov och kostnader.

Det handlar om två saker. Dels ett byte av garageportarna dels underhåll av byggnaderna.

Byte av garageportar

Det av WSP föreslagna bytet av garageportar skulle kosta i storleksordningen 8 000 per port d.v.s. tot. Ca 800 000:-

Om årsmötet beslutar om byte föreslår styrelsen att samfälligheten tar ett lån för detta. Med en tänkt ränta på 4% och en amorteringstid på 25 år skulle det innebära en ca 600 kr/hus och år vilket skulle innebära ca 50 kr/månad. Ett annat alternativ är att ta ut en engångsavgift på ca 8 000 per hus.

Eftersatt underhåll av garagen

Enligt den inventering och kostnadsuppskattning som gjorts av byggföretaget är behovet av reparationer och underhåll i storleksordningen 250 000:- Detta är en preliminär kostnadsuppskattning som kommer att följas upp fortlöpande.

Dessa kostnader fördelar sig enligt följande:

1. Byte av ruttna bärlinor samt tätning av taken inklusive moms
ca. 75 000
 2. Elreparationer
ca. 7 000
 3. Övrigt på byggnaderna, fastsättning av hängrännor, lagning av garageportar, lagning av skador på betongstommen. Ca. 85 000
(När byte av garageportarna görs minskar kostnaden något)
 4. Dränering och markarbeten. Ca 80 000
- Vi bör även utreda om vissa insatser kan göras av samfälligheten innan vi anlitar utomstående.

Underhåll av lekplatser

Med anledning av att lekplatserna nyligen rustats är behovet av underhåll litet men en avsättning bör ändå göras för framtida kompletteringar och byten.

Underhåll av sopkärl

Samfällighetens sopkärl är nästan nya och slitaget är mycket lågt men en avsättning för att kunna ersätta dem när den tiden kommer bör göras.

Underhåll av grönytor

Arbetet med underhållet sker till största delen med frivillig arbetskraft men det kan komma behov av insatser t.ex. trädfällning för vilket utomstående måste anlitas. Dessutom finns ett behov av pengar till förnyelse av maskinparken på sikt.

Avsättningar till underhållsfond

Avsättningar till eftersatt underhåll

Med anledning av det eftersatta underhållet kommer det under en period att krävas pengar för att "beta av" det uppkomna behovet. Detta bör prioriteras.

Det finns i princip två vägar att gå:

1. Det ena är att göra en större utdebitering en gång och därefter mindre årliga "normala" utdebiteringar.

För att klara reparationerna på ca 250 000 krävs i så fall att alla Betalar ca 2 600 i ett engångsbelopp. Det bör påpekas att detta är en kostnadsbedömning. Säkert vet man först när anbud hämtats in.

2. Den andra modellen är att dela upp det i 5 delar på ca 50 000 per styck.. Om de 50 000 som i dag finns fonderade fördelas över de 5 åren skulle det innebära en utdebitering på ca 400 per år per hus d.v.s. en höjning med 200 kronor per år jämfört med nuläget.

Liksom för alternativ 1 kommer de verkliga kostnaderna att följas upp efterhand som arbetena sker och en redovisning ske vi kommande årsmöten.

Avsättningar till löpande underhåll

När vi kommit ifatt med det eftersatta underhållet gäller det fortsatt tillsyn och underhåll av garagen, uppskattat till 10 000 per år, (mindre om vi byter portarna) kompletteringar av lekplatsutrustning - sandbyten mm. 5 000 per år, trädbeskärning – trädfällning och nyplanteringar, 5 000 per år totalt 20 000 per år. Det innebär en kostnad för varje hus på 200 kr per år

Avsättningar till renoveringar – ombyggnader.

Även om vi byter till nya portar blir det så småningom nödvändigt att byta till nya och att renovera eller bygga om garagen. Dessutom att skaffa ny lekutrustning samt att byta ut sopbehållarna.

Det är i dag svårt att förutsäga när och i vilken omfattning dessa behov kommer.

Sammanfattning

1. Vi står inför att ta ställning till frågan om garageportarna. Om vi byter till nya har vi en årlig kostnad för detta på ca 600 kr/år. Till detta kommer avsättningar på ca 400 kr/år per fastighet. I förhållande till nuläget innebär det en ökning med ca 800 kr/år. Totalt innebär detta en avsättning till fonden på 1 000 kr/år (ca 83 kr/mån). Under de närmaste 5 åren används 400 kr av dessa pengar för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet. Därefter används de till årligt underhåll samt till att bygga upp för kommande behov.

3. Om vi behåller garageportarna blir kostnaderna för reparationer samt löpande underhåll ca 400 kr/år men det innebär att vi skjuter kostnaderna för byte av garageportarna framför oss. Även om byte inte sker nu bör en avsättning för detta ändamål startas omgående

Underhållsfonden

Insättning och redovisning av fondmedel

För att säkerställa att medel finns när det blir aktuellt överförs de årliga avsättningarna till en särskild underhållsfond. Denna redovisas separerad från löpande kostnader i bokföringen. Eventuellt öppnas ett särskilt bankkonto för fonden.

Redovisning av insättningar och uttag i fonden sker vid ordinarie årsmöten

Uttag ur underhållsfonden

Uttag ur fonden för de ändamål som beskrivits ovan kan göras efter att årsmötet godkänt och beslutat om omfattningen av de föreslagna insatserna under kommande år samt om en ekonomisk ram dessa. Inom de ramar som beslutats av årsmötet äger styrelsen rätt att göra uttag ur underhållsfonden.

För uttag krävs att majoriteten av styrelsen godkänner detta.