

Underhålls- och förnyelseplan 2015 -- 2019

Ackjan – Pulkan Samfällighetsförening

Org nr 716415-0273

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

Bilaga nr 1: Sammanställning över gemensamma anläggningar dat 2015-01-15

Revisionshantering

Version

Senast ändring(enligt stämmoprotokoll) V17 2015

Besluts datum

Förnyelsdatum

2015-04-23

4 år

Underhåll- och förnyelseplan 2015 – 2019
Ackjan-Pulkan Samfällighet
Org.nr 716415-0273

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 förnyelsefond.

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels den åldersberoende kompetensen komponentens inverkan och dels den 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 underhållsbehovet 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 medlemmarna 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.

Ackjan-Pulkan Samfällighets underhålls- och förnyelseplan innehåller följande:

- a) anläggningarnas omfattning, utförande och ålder
- b) anläggningarnas värde (återanskaffningskostnaden)
- c) beräknad livslängd enligt allmängiltiga avräkningsmodeller
- d) uppskatta underhållsintervall för de anläggningar ingående delar
- 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

2. Underhålls- och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk 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 avsättning 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 stor avsättningen som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas.

Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma men som minst vart fjärde 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 medlemmarna ses som en trygghet, eller buffert mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning, som t e x ett omfattande ledningsbrott.

Som medlem i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har, vilket skulle kunna medföra en ansenlig utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

Fonden skall värdesäkras genom att en årlig avkastning tillförs fonden. En säker placering av fondmedel skall eftersträvas, se placeringspolicy.

När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägarna föreligger endast om delägarnas andel av ränteinkomster överstiger 600 kronor årligen.

Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägarna.

3. Fondens Användande

Fonden ska i huvudsak användas till underhåll och förnyelse av anläggningarna som omnämns under punkt 4. *Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning.* i andra hand kan fondmedel användas till att lägga till nya funktionaliteter i anläggningarna eller annan tilläggfunktion, som kommer samfällighetens medlemmar till gagn.

Utökning av anläggningarnas funktion omfattas inte av underhålls- och förnyelseplanen. Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktion skall fattas vid ordinarie årsstämma varvid en ökning av fondavsättningen också skall framgå av stämmobeslutet.

4 Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning

Anläggningsform och objekt	Utbredning/omfattning	Anläggningsår	Ålder
Bilväg och parkeringsytor	1 600 m ² väg, 710 m ² parkering	1964 0mb 2007, 2014	50/7/1 år
Lekplatser	2 st		
Gungställningar o Sandlådor	2 x 2 st	2005 o2010	9/4
Karaktärs träd, Björkar	30	1964	50 år
Fjärrvärme			
Undercentral	1 st	1964 och 2000	50/15 år
Kulvertar	2 st med längd totalt 70 m1	1964 / (skidspåret 1980)	50/35 år
Ledningar fjärrvärme	530 m1	1964	50 år
Vatten och avlopp			
Ledning för varmvatten	580 m1	1964	50år
Ledningar för kallvatten	580 m1	1964	50 år

Ledningar för dränering vid hus	980 m1	1964, delar 2005	50 o 15 år
Dagvattenbrunnar inkl sandfång	4 st	1964 och 2000	50,15 år
Spillvattens brunnar	8 st	1964	50 år
Spolvattensbrunnar	6 st	1964	50 år
Dagvattenledningar	400m1	1964	50 år
Elanläggning			
Parkbelysning antal stolpar	31	1964	50 år
El armaturer garage			
El kabel i mark	900 m1	1964	50 år
Fasad skåp el			
Motorvärmare			
Uttag	24 st	1980	35 år
Garage			
Kallgarage	24 st	1964	50 år
Varmgarage	8 st	1964	50 år
Sophus			
Berghemsvägen	2 st	1964	50 år
Fiber; TV/internet-telefoni			
Fiber och kanaler	660 m1	2009	5 år
Switchar	3	2009	5 år
Träd, Björkar mm	30	1965	50 år
Samlingslokal	1st	1965	50 år

5. Anläggningarnas värde

Värderingarna avser nyanskaffning av motsvarande anläggningar till sådana kostnader som avser när planen träder i kraft.

Värderingarna har gjorts med hjälp av uppgifter från samfällighetens egen kompetens för vatten/avlopp och Umeå kommun.

Dräneringsledningarna värde en grov skattning där vi nu utgått på samma grund som dag-och spillvattenledningarna.

Samfälligheten har antagit följande värden som norm för den samlade anläggningens värdering och där dessa anses rimliga.

Anläggningsform	Anskaffningsvärde 2015
Interngator och parkeringsytor	2 120 000 kr
Lekplatser ny utrustning ,sand	150 000 kr
Fjärrvärme, tappvarmvatten/kallvatten/avlopp	9 260 000 kr
Dag- och spillvattenledningar inkl nedstigningsbrunnar/dränering	7 160 000 kr
Elanläggning	900 000kr
Parkbelysning	147 000kr

Internet (data/tv/iptelefoni)	792 000 kr
Sophus	360 000kr
Garage, kalla	1 075 000kr
Garage, varma	1 680 000 kr
Björkar	120 000 kr
Samlingslokal inkl värmecentral	7 200 000kr
Summa beräknat nyanskaffningsvärde 2015	28 047 000:- = 584 000kr/hus

6. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

Den tekniska livslängden på kommunala anläggningar (väg/VA) anses ligga mellan 50 till 100 år. I praktiken förnyas anläggningarna oftast efterhand.

Vad gäller underhåll ska följande anses gälla:

Anläggningsform	Objekt	Åtgärd	Intervall i år
Gator o parkeringsplatser	Beläggning	Just/omläggning	100 år
		Omläggning 20% av ytan	10 år
Lekplatser	Utrustning	Underhåll	20år
		Utbyte	50 år
Fjärrvärme	Ledningar ,kulvert	Utbyte	70 år
VA-anläggning	Dag och spillvattenledningar	Byte eller Relining	80 år
Dräneringsledningar	Dräneringsledningar	Utbyte	80 år
Elanläggning	Säkringsskåp	Utbyte	60 år
	Lyktstolpar	Utbyte	60 år
	Elnät/kabel i mark	Utbyte	100 år
Internet	Fiber mm	Utbyte	100 år
Sophus		Underhåll	20 år
Björkar övriga träd	Parkmark	Nyplantering	80 år

Vi förnyelse av VA-ledningar är den ekonomiska avskrivningen ofta 50 år, medan den tekniska avskrivningen kan vara både längre och i vissa fall kortare.

Av den anledningen är det av stor vikt att ha kontroll på ledningarnas funktion.

Många driftstörningar som läckor o avloppsstopp är tecken på behov av åtgärder.

Det är därför viktigt att samfälligheten har regelbunden tillsyn av VA-ledningarna.

Under 2013 gjorde föreningen en stor genomgång av VA- ledningsnätet omfattande både spolning och filmning av ledningarna. Uppdraget utfördes av SWOOSH.

Statusen på våra ledningar är relativt god. En liknande tillsyn/spolning av nätet planeras att genomföras inom intervallet 5-8 år.

I anläggningsbeslutet är det klarlagt, att dräneringar vid byggnadernas grunder ingår i anläggningen. Vilka följer de får ur juridisk synpunkt är svårt att i dagsläget fastställa. Det handlar exempelvis om avgränsningar i ansvar om fastighetsägare vidtagit åtgärder eller utfört anläggning som inverkar på tillsyn, underhåll och drift av gemensamhetsanläggningen.

Det kan gälla rotsystem från träd, utbyggnader och återställningskostnader i samband med skada på dräneringen. Styrelsen bevakar frågan.

Dräneringarnas livslängd på vårt område är svåra att uppskatta. Generellt bedöms de ha en livslängd på ca 80 år. Områdets dränering består av tegelrör. Dränering utmynnar dräneringsbrunnar som är anslutna till separat dräneringsledning.

Dräneringsledningarna ingick i uppdraget att spola samtliga ledningar under 2013.

Styrelsen skall ansvara för att en plan för hur det fortsatt underhållet av dräneringsledningarna kan ske. Inför detta arbete bör en sammanställning ske av vilka hus/husgrupper som redan utfört omläggning av dräneringsledningarna.

För att minska problem med att löv och andra föremål kommer ner i dräneringsledningarna uppmanas medlemmar att regelbundet kolla att lövsilar etc fungerar och regelbundet töms. Föreningens dagvattensbrunnar skall årligen tömmas.

Rörgravarna för ledningarna, för spillvatten, kall och varmvatten och fjärrvärmeledningarna ligger delvis under byggnadskropparna. Livslängden för ledningarna påverkas inte enbart av material val utan även av graden av noggrannheten då de installerades. I och med att samfälligheten inte haft någon större läckage hitintills kan man anta att livslängden kan anas bli längre än normalt. Vilket kan öka förutsättning varför den lämpliga Underhåll eller reparation bör lämpligen ske genom Relining, då det måste ses som både som ekonomiskt som enklare att använda.

Elanläggning

Umeå Energi distribuerar el via 12 kabelskåp på samfällighetens område och har servisledningarna från dessa mätarskåp i 2 garage och mätarskåp i 49 hus.

Samfällighetens elanläggning består av kabel i mark från mätarskåp i 2 garage, till utomhusbelysning, samt elanläggning i undercentral och garage. Statusen för el-ledningarna är svår att bedöma då dessa ligger i mark och har en ålder av 50. Umeå Energi kan möjligen anlitas för att fastställa nätets status.

Utomhusbelysningen bör åtgärdas i först hand i delsamfälligheten Pulkan.

Asfalterade ytor inom samfälligheten uppgår till ca 5000 m² Huvuddelarna av ytorna är de interna vägarna i området och som har relativt låg trafikintensitet förutom gatan som är parallellt med Berghemsvägen. Denna gata samt lokalgata till fastigheterna Skidspåret 23A-23D har ombyggt under år 2007.

Lokalgatan till fastigheterna Berghemsvägen 11A-11M har delvis ombyggt under 2014. Resterande del av gatan är i ett sämre skick och bör åtgärdas inom 5 år.

Övriga underhållsarbeten som ommålning av fasader, garageportar och dörrar till förråd Berghemsvägen bör underhållas var 10 år.

Lekparkerna behöver underhålls etc under var 5 år.

7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Den beräknade avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden avgår med nedanstående belopp borträknat 505 som är den lägsta finansieringsgraden som ska antagas vid större investeringar.

Anläggningsform	Objekt	Åtgärd	Frekvens i år	Kostnad	Kostnad /år
Gator, parkeringsplan	Vägar, ytskikt etc	Omläggning 80%	100	2 120 000	
	Beläggning	Omläggning/bärlager, asfalt 20% Underhåll	10	424 000	42 000
Lekplatser	Utrustning	Underhåll	20	150 000	7 500
Fjärrvärme	Ledningar inkl varmvatten, kallvatten, kulvert	Utbyte	80 (30 år till invest.)	6 360 000	212 000
VA-anläggning	Dag- och spillvatten	Relining/utbyte	80 (30 år till invest.)	3 240 000	108 000
Dräneringsledning	Dräneringsledningar	Utbyte	80 (30 år till invest.)	3 920 000	130 000
Samlingslokal, Pannhus	Hus för regleringsutrustning	Underhåll	20 år	7 200 000 10%720 000	36 000
Elanläggning	Stolpar, armaturer	Utbyte	80 (30 år till invest.)	147 000	4 900
	Kabel i mark	Utbyte	100 (50 år till invest.)	900 000	18 000
Internet	Fiber	Utbyte	100	792 000	8 000
Sophus		Underhåll	20	360 000 10%36 000	3 600
Garage	Varm o kallgarage	Underhåll	20	2 755 000	13 700
				10 % 137 000	
Total utbytes och underhållskostnad/år					583 700
Avsättning per år/hus Ackjan	500:- x 12 =6000x 24			150 000	
Avsättning per år/hus Pulkan	600 x 12 = 7 200x 24			172 800	322 800
Avsättning per månad och fastighet och full kostnadstäckning			1000 x 12 = 12 000	12 100 x 48 =	580 800
Avsättning per månad minus 45% yttre finansiering (banklån)					260 900
* Räntor o amorteringskostnader tillkommer					

Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad-hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare. Kommunen anger t.ex 50-100 år som teknisk livslängd för ett VA system medan föreningen har valt att lägga som beräkningsgrund i borte ändan av skalan, d vs. på 80-90 år.

Om VA systemet skulle vara uttjänt redan efter 70 år, har avsättningen följaktligen inte varit tillräckligt. Det är därför viktigt att a) underhålls- och förnyelseplanen justeras som minst vart 4 år samt att indexuppräknings av kostnaderna sker i anslutning till detta.

Den beräknade fondavsättningen tar inte hänsyn till eller försöker kompensera för avsättningar som gjorts under perioden 2000-2014.

Med bakgrund av detta är underhålls- och förnyelseplanen tänkt att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden.

Den årliga avsättning kan därmed bli både högre och lägre än vad som angivits ovan.

8 Principer för finansiering av åtgärder

Beträffande större underhålls- och förnyelseåtgärder (investeringar) förutsätts att anläggningarna i första hand är försäkrade där så är lämpligt, se försäkring p 10.

I andra hand föreslås finansiering genom banklån.

Underhållsåtgärderna som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelseplan. Större kostnader för/förnyelse/investering i anläggningen ska alltid till en del finansieras genom banklån (**som minst 50% av egen kostnad**)

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

Exempel; Möjliga finansieringsmodeller för större investeringar

Modell A*	Modell B*	Modell C*
100 % finansiering (banklån)	50% eget kapital (fond)	20 % enskild fastighet
	50 % finansiering (banklån)	30 % eget kapital (fond)
		50 % finansiering (banklån)
*Procentsatserna är fiktiva		

9. Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som lägst motsvara löptiden för återinvesteringen, dvs. ett lån för att renovera vägnätet ska maximalt ha en löptid om 30 år i det fall vägnätets underhållsintervall efter insats bedöms till 30 år.

10. Försäkring

Anläggningarna förutsätts vara försäkrade där så är lämpligt. Försäkringarna ses över inför varje nytt räkenskapsår. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Detta innebär att åtgärder pga. Förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart.

Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnader vid skador.

Försäkringspremier ska därför anses vara skäliga varvid inga krav på full kostnadstekning vid en skada ska eftersträvas.

11. Placeringspolicy

Föreningens kapital skall förvaltas med låg risk och långsiktigt. Kapitalet skall förvaltas så att inte den enskilda medlemmarna påverkas negativt av skatteeffekter. I första hand skall kapitalet placeras på bankkonto eller i obligationer/obligationsfonder. Föreningen får placera i aktiefonder, dock max 10% av föreningens kapital. Föreningen får ej placera i enskilda aktier. All placering skall göras efter styrelsebeslut. En översyn av placeringarna skall göras två gånger om året tillsammans med rådgivare på banken.

Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägarna.

12. Planens godkännande

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

13. Planens förnyelse

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras som minst var (4) år.

14. Genomförda arbeten

Objekt	År	Kostnad
Ombyggnad av Lekpark Ackjan	2003	55 000
Ombyggnad av Lekplats Pulkan	2006	61 000
Ombyggnad av lokalväg (Nydalavögen) samt Skidspåret 23A-23D	2007	396 000
Rep av vattenskada samt asfalt vid Pannhus	2008	48 000
Ny dörr till förråd, Pulkan	2009	16 000
Ny värmeväxlare o pump i Pannhus	2009	215 000
Nya strypventiler i respektive hus (44 hus)	2009	195 000
El garage Ackjan och	2010	10 000
Ventiler i Pannhus	2010	18 000
Bredband i Ackjan o Pulkan	2010	644 000
El garage, Pulkan	2011	14 000
Byte av ventiler i Pannhus och Skidspåret 19A	2011	41 000

15 Planerade arbeten

Objekt	År
Ny ytterbelysning Pulkan	2015
Nya Björkar Ackjan (5st)	2015
Komplettering Värmeväxlare Värmecentral	2015

16. Uppgifter och data

I kommunala beräkningsgrunder för vägnätet är avskrivningstiden 33 år.

För VA-nätet i kommunen tillämpas en avskrivningstid på 50 år, men i den förnyelseplanering som görs, har man satt tiden till 70år

Kostnaden för omläggning av asfalt i denna plan har baserats på den offert från NCC som föreningen fick i samband med reparation av tillfartsvägen till fastigheter med adress Berghemsvägen under sommaren 2014.

VA (spillvatten) har en avskrivningstid på mellan 60-100 år. 2014 beräknas kostnaderna för Relining av ledningarna till ca 4000kr/ inkl moms per löpmeter.

Dagvattenledningar uppgrävning och ny ledning (plast) beräknas till ca 3000 kr/ inkl moms per löpmeter.

Utbyte av nedstignings/spolbrunnar beräknas till 3000 -5000kr/styck.

Fjärrvärmeledning, 2 ledningar samt varm och kallvatten är svårt att beräkna då ledningarna både går inom hus samt mellan byggnader. Att byta de fyra ledningarna om det görs i samtidigt beräknas ligga mellan 4000 -6000 kr/ meter inkl moms.

Vid nyinstallation kan det bli omläggning av ledningsnätet i utvändigt placering.

Kostnad för en sådan lösning måste planeras noga. Kostnad för en sådan lösning kan bli allt från 7000- 9000 kr/meter.

Fjärrvärme/ kall -och varmvatten kulvert under Skidspåret, ca 25 meter beräknas kosta mellan 10000 – 15 000 kr/meter inkl moms.

När läckage uppstår bör byten i första hand ske i sektioner av byggnader.

Vi läcker/byta ut rör/kulvertar i mark säger Umeå Energi att varje läckage/hål om 4x4 meter kostar mellan 25-40 000 kronor att åtgärda.

Det kan tjäna som ett riktmärke om ett specifikt läckage uppstår.

Elnät och anslutningar har en avskrivningstid på 60 år, medan den tekniska livslängden kan uppgå till 100 år.

Elnätet inklusive belysning bedöms ha ett material värde uppgående till 600 000 inkl moms i rena materielkostnader, all form av förläggning och montering tillkommer. Totalkostnaden beräknas till 1 047 000kr

Anläggningens omfattning har beskrivits utifrån följande källor:

- Anläggnings beslut dat 1977-03-28
- Ritningsunderlag för VA och belysnings nät
- Interngator, parkeringsytor uppmätta från ritningar