**MÖRBYFJÄRDENS**

**SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

**FÖRSLAG TILL** **VERKSAMHETSPLAN**

**FÖR 2021**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

**Samfällighetens ändamål** 2

Organisation 3

Styrelsen 3

Gemensamhetsanläggningar 3

Medlemskap i organisationer 4

**Styrelsens verksamhet 2021–2022** 4

Budget för styrelsen 5

**Gemensamhetsanläggningarnas verksamhet 2021–2022** 5

GA:1 – Centrumanläggningen 5

Budget GA:1 6

GA:5 – Vägar och allmän platsmark 7

Budget GA:5 9

GA:16 – Hamnanläggningarna 9

Budget GA:16 10

GA:17 – Vattenförsörjningen 11

Budget GA:17 11

GA:18 – Vintervattenledningsnätet i Centralområdet 12

Budget GA:18 12

GA:19 – Sommarvattennätet 13

Budget GA:19 13

**Förslag till inkomststat 2021** 15

**Förslag till finansiering avseende investeringar 2021** 15

### 

*Denna plan ska vara ett levande dokument som redovisar de mål och intentioner som styrelsen har inför det kommande verksamhetsåret. En avstämning av planen sker i 2021 års förvaltningsberättelse*

*Verksamhetsplanen ska godkännas av årsstämman.*

MÖRBYFJÄRDEN i februari 2021

Styrelsen

### 

### 

### **Samfällighetens ändamål**

Mörbyfjärdens Samfällighetsförening bildades 1974 och fick sin nuvarande form och stadgar 1999 då Samfällighetsföreningen fusionerades med Mörbyfjärden – Ornö vägförening. År 2016 gjordes en ändring i stadgarna angående styrelsens sammansättning. År 2019 genomfördes en omförrättning som slutgiltigt beslutades den 12 november 2019. Föreningens syfte är att förvalta gemensamhetsanläggningarna Haninge Sundby GA:1, GA:5, GA:16, GA:17, GA:18 och GA:19.

**Förvaltningen bedrivs i sex gemensamhetsanläggningar (GA)**

GA:1 ansvarar för parkmark med friluftsbad, badplats, bastu, tennisbana och bollplan.

GA:5 ansvarar för vägar, parkeringsplatser och diken samt allmän platsmark

GA:16 ansvarar för hamnanläggningar och upplåtelse av båtplatser.

GA:17 ansvarar för vattenförsörjningen.

GA:18 ansvarar för vintervattenledningar.

GA:19 ansvarar för sommarvattenledningar.

Genom medlemskap i Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) är föreningen ansvars- och sakförsäkrad.

**Grunderna för fördelningen av kostnaderna för drift är fastställda vid lantmäteriförrättning, i sammanfattning:**

**GA:1** **1 andel** per fastighet.

**GA:5** **1 andel** per fastighet i de flesta fall. Obebyggda fastigheter och fastigheter som saknar väg till tomtgräns har lägre andelstal. Permanent bebodda fastigheter kan ges dubbelt andelstal, men föreningen har valt att inte tillämpa detta.

**GA:16** **1 andel** per fastighet samt att båtplatsinnehavare debiteras för båtplats.

**GA:17** **1 andel** per fastighet.

**GA:18 1 andel** per fastighet i Centralområdet.

**GA:19 1 andel** per fastighet i de västra delarna (Stornäset, Kolnästäppan etcetera) samt Södra Storskogen.

**Dagens situation**

Storstockholm växer rekordsnabbt och det påverkar även Ornö. Nya juridiska och miljömässiga krav har tillkommit. Fastighetspriser har överlag stigit radikalt och så även på Ornö. Flera fastigheter har bytt ägare och många fastighetsägare utnyttjar både sina fritidshus och fritidsbåtar på annat sätt än tidigare. Nya tjänster på Ornö har tillkommit och andra har försvunnit. Övergödning i havet och bristfällig skötsel har gjort att både vikar och landområden växt igen. Synen på miljöanpassning och långsiktig hållbarhet har förändrats och krav och önskemål om att gynna biologisk mångfald har ökat. Grundtanken att man inom området ska gå och cykla har många gånger ersatts av bilåkning samtidigt som nya möjligheter för rekreation önskas.

De senaste åren har en del stora investeringar genomförts för att vidmakthålla de anläggningar som byggdes när samfälligheten grundades.

**Förändringarna**

Styrelsen har noterat följande förändringar inom Mörbyfjärdens tomtområde:

* Medlemmarna utnyttjar fastigheterna mer året runt men inte nödvändigtvis mer på sommaren.
* Medlemmarna ställer större krav på bekvämlighet och service.
* Intresset och möjligheten att arbeta inom Samfälligheten ideellt har minskat.
* Krav på ökad fokus på miljö och långsiktig hållbarhet har framförts från medlemmar och från samhället.
* Krav på ökad säkerhet i trafiken och i området i allmänhet.
* Krav på ett öppet landskap, ökad skogsvård och en estetisk syn på markområden och biologisk mångfald.
* Ökat behov av information på olika sätt, bland annat via hemsidan. Anslagstavlor räcker inte längre.
* Synpunkter på att Samfälligheten ska arbeta för att stärka fastighetsvärden inom området.

**Långsiktig plan**

Samfällighetens styrelse ska utveckla och förändra Samfällighetens verksamhet så att den motsvarar de krav och behov som finns idag och i framtiden. Nya tjänster bör tillkomma och tjänster som intresset är lågt för bör tas bort. Samfälligheten bör se till behov av nuvarande och kommande fastighetsägare, gäster, samhälle och lagstiftare.

Samfälligheten bör där det är ekonomiskt försvarbart och rimligt ur teknisk och praktisk synvinkel:

* Erbjuda alla fastigheter en säker och miljöanpassad tillgång av dricksvatten även vintertid.
* Kontinuerligt arbeta för en ökad möjlighet att utnyttja fastigheterna året runt.
* Verka för gemensamma avloppslösningar för att säkerställa närmiljön.
* Erbjuda alla fastighetsägare som önskar en säker och praktisk båtplats med förbättrad service.
* Underhålla och göra vägnätet mer säkert samt även mer estetiskt tilltalande.
* Arbeta med information och service till medlemmar och presumtiva fastighetsägare.
* Återställa det öppna landskapet genom slyröjning, skogsvård etcetera för att göra det mer estetiskt tilltalande men också för att gynna biologisk mångfald och säkra ytor för lek och rekreation.

**Sammanfattning**

Samfälligheten väntas framöver fortsatt ha ett relativt sett stort underhålls och investeringsbehov, även om stora åtgärder redan genomförts såsom omförrättning, investeringar i vattenanläggningen, renovering av bryggor och vägar.

## Organisation

## Styrelsen

Styrelsen består av åtta ledamöter, inkluderande de ansvariga för gemensamhetsanläggningarna, samt tre suppleanter.

## Gemensamhetsanläggningar

Under styrelsen arbetar följande gemensamhetsanläggningar:

**GA:1**

Ansvarar för den så kallade Centrumanläggningen som omfattar bastu, badstränder med badbryggor samt bollplaner och omgivande markområden.

GA-ansvarig ingår i styrelsen.

**GA:5**

Ansvarar för vägar, parkeringsplatser och diken samt allmän platsmark.

Andelsägare, vars fastighet ligger utanför Mörbyfjärdens tomtområde har andra andelstal.

GA-ansvariga består av två representanter i styrelsen.

**GA:16**

Ansvarar för hamnen och brygganläggningar samt upplåtelse av båtplatser

GA-ansvarig ingår i styrelsen.

**GA:17, GA:18 och GA:19**

Ansvarar för vattenförsörjningsanläggningen som innefattar vattenverk, vintervattenledningar och sommarvattenledningar.

GA-ansvarig för alla tre gemensamhetsanläggningarna ingår i styrelsen.

## Medlemskap i organisationer

Mörbyfjärdens Samfällighetsförening ska även under kommande år vara medlem i Riksförbundet Enskilda Vägar (REV).

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) är en opolitisk organisation för de enskilda väghållarna i Sverige.

Förbundet har till uppgift att:

* Bistå dem som arbetar med den enskilda väghållningen i Sverige.
* Tillvarata de enskilda väghållarnas intressen.
* Representera de enskilda väghållarna gentemot politiker, myndigheter och organisationer.

Till medlemmar i förbundet kan antas samfällighetsföreningar (vägföreningar och vägsamfälligheter) samt, i den mån de ombesörja enskild väghållning, gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning, tomtägareföreningar och liknande sammanslutningar.

Genom medlemskap i Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) är föreningen ansvars- och sakförsäkrad.

### **Styrelsens verksamhet 2021–2022**

Styrelsen åligger att senast vid andra styrelsemötet efter årsmötet upprätta en ansvarsfördelning.

I denna ska styrelsen inom sig fördela olika arbetsuppgifter. Den ska bland annat omfatta att:

* Föra noggranna och opartiska protokoll över styrelsens sammanträden.
* Föra medlems- och båtplatsregister.
* Ansvar för Samfällighetens korrespondens.
* Ansvara för Samfällighetens bokföring samt upprätta årsbokslut.
* Ansvara för att arbetsbeskrivningen för Samfällighetens samtliga funktioner är uppdaterad.
* Ansvara för utdebitering av avgifter.
* Ansvara för utdebitering och uppbörd av hyror.
* Ombesörja kallelser till allmänna möten, inklusive årsstämma.
* Upprätta Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret.
* Upprätta förslag till Verksamhetsplan för verksamhetsåret.
* Arkivera Samfällighetens handlingar.
* Tillse att Samfälligheten har tecknat erforderliga försäkringar.
* Speciellt tillse att Samfälligheten är försäkrad mot förmögenhetsbrott av kassör, eventuellt biträde till denne samt de styrelseledamöter som tecknar Samfällighetens firma.
* Utse miljö- och försäkringsombud.

**Styrelsen ska:**

* Under året genomföra minst fem protokollförda styrelsemöten.
* Kalla till årsstämma senast den 31 mars varje år.
* Genomföra de uppgifter som, den av årsmötet beslutade, Verksamhetsplanen beskriver.
* Arbeta med Lantmäteriet och genomföra förrättningsbeslut som fattats vid tidigare årsmöte.

## Budget för styrelsen



### **Gemensamhetsanläggningarnas verksamhet 2021–2022**

## GA:1 – Centrumanläggningen

GA:1 har ansvar för vård, underhåll och utveckling av det så kallade ”Centralområdet”. Detta område omfattas av icke tomtmark på Breviksängens södra del – från fotbollsplanen ned till strandområdet vid badviken, midsommarängen och dess strandområden, strandområdet från badviken till simskolan, bryggor vid simskolan, bron till Bastuholmen (Koholmen), Bastuholmens mark samt bastuanläggningen med brygga. GA-ansvarig ingår i styrelsen.

**Återkommande arbetsuppgifter**

Fotbollsplanen, tennisbanorna och angränsande grönområde

GA:1 ska vårda och underhålla fotbollsplanens grönytor samt grönytor i anslutning till klubbhuset och tennisbanorna (klubbhus och flaggstång är MIF:s egendom).

Skötsel av naturmark inom Centrumanläggningen

GA:1 ska vårda naturmarken när det gäller slyröjning, trädgallring och öppethållande av anlagda diken.

Vägar inom Centrumanläggningen

GA:1 ska vårda och underhålla gångvägarna inom Centralområdet inklusive anslutningsvägar från hamnområdet och Breviksängen.

Badplatser inom Centrumanläggningen

GA:1 ska vårda och underhålla badplatserna vid:

* Simskolan, omklädningshytt och toalett.
* Badviken.
* Midsommarängen/ångbåtsbryggan, inklusive befintliga pontonbryggor.
* Ansvara för skötsel av toalett vid badviken.

Bastuholmen

GA:1 ska vårda och underhålla:

* Gångbron till Bastuholmen inklusive belysning.
* Bryggan vid bastubyggnaden.
* Bastubyggnaden inklusive bastuaggregat och sjövatteninstallation.

**GA:1 planerar under det kommande verksamhetsåret:**

* Traditionsenligt späda på sand på badstranden.
* Fortsätta att rensa bort de träd i Centralområdet som föll offer för den torra sommaren 2018.
* Byta ut det åldrade aggregatet i bastun.
* Gallra vassen i ”Badviken”.
* Byta takbeläggning på bastuhuset.
* Ersätta trasiga lampor på bastubron.
* Förbättra gruslagret på stigar inom Centralområdet.
* Underhålla förnyelseplanen.

## Budget GA:1

Överskottet från GA:1 kommer att tillföras gemensamhetsanläggningens reparationsfond i enlighet med styrelsens förslag till ny långsiktig reparations- och underhållsplan.



## GA:5 – Vägar och allmän platsmark

GA:5 ansvarar för driften av gemensamhetsanläggningen Haninge Sundby GA:5. Anläggningen omfattar vägar, parkeringsplatser och diken samt allmän platsmark, det vill säga den mark inom Samfälligheten som är i kommunens ägo. Gemensamhetsanläggningen Haninge Sundby GA:5 omfattar även fastigheter som enbart är andelsägare i denna anläggning. Gemensamhetsanläggningen ska förvalta befintliga anläggningar, materiel och verktyg för verksamheten, samt hantera frågor om nyanskaffningar.

**Återkommande arbetsuppgifter**

Vägtillsyn

GA:5 ansvarar för att vägarna i Mörbyfjärdens tomtområde underhålls och bevaras i gott skick.

Vinterväghållning

Vinterväghållning ska enligt anläggningsbeslut ske av A-vägen (Breviksvägen) och B-vägen (Bodalsvägen). Kvartersvägarna ska plogas i samband med snöfall som beräknas försvåra framkomligheten. I synnerhet i samband med helger ska framkomligheten vara god, men även vardagar bör snöröjning ske skyndsamt då allt fler vistas i sina fastigheter året runt.

Vår och höst placeras hastighetsbegränsande väghinder ut, respektive tas tillbaka, längs Bodalsvägen. Främst under tjällossningen, men även under kraftiga regnperioder utan tjäle placeras rådgivande viktbegränsningsskyltar (10 ton) ut för att uppmärksamma trafikanterna på att vägarna är känsliga.

Naturliga hastighetsbegränsningar i form av ojämnheter i vägbanan accepteras så länge de inte innebär trafikfara vid aktuell hastighetsbegränsning.

Vidmakthållande innebär regelbundet återkommande åtgärder/reinvestering till skydd för det kapital som väganläggningen representerar. Exempelvis lagning av slitlager med bitumenmassa, oljegrus och asfalt.

**GA:5 – vägar**

Efter oljegrusbeläggningen 2019 återstår endast några anmärkningar att åtgärda, samt att lägga en kantförstärkning våren 2021. Därefter bör underhållet av vägarna återgå till en mer normal omfattning.

Särskilda åtgärder 2021

* Komplettera slitlager på grusvägarna och laga potthål.
* Justera skadade vägtrummor på grusvägarna.
* Fortsatt justera diken med dålig avrinning och avhjälpa problem med stillastående vatten.

**GA:5 – allmän platsmark – planerar under det kommande verksamhetsåret   
(Markområden som omfattas av GA:5):**

* Löpande utföra tillsyn av skogsmark med särskild uppmärksamhet på vindfällen som kan utgöra fara.
* Ordna flisning samt borttransport av ihopsamlat ris.
* Löpande utföra slyröjning på ängsmark.
* Löpande utföra röjningsarbeten på skogsmark.
* Årligen vid behov utföra slåtter av ängsmark vid Norra Gärdet, Breviksängen, Kolnäsviken och Näsängen.
* I förekommande fall lämna tomtägare tillstånd att avverka träd utanför tomtmark.
* Löpande utföra tillsyn och underhåll av vissa gång- och cykelvägar.
* Inventera allmän platsmark och planera framtida utglesningar.

## Budget GA:5



## GA:16 – Hamnanläggningarna

Samtliga fastigheter inom området har en andel per fastighet. Dessutom debiteras båtplatsinnehavare för båtplats. Den största delen av intäkterna kommer från uthyrning av båtplatser.

Under 2021 vill vi genomföra en förändring i debiteringssystemet. Vi vill debitera båtplatser som tidigare per meter, men båtplatserna delas in i tre kategorier utifrån: ”attraktiva”, ”normala” och ”enklare” platser för att få en differentierad taxa. Beslut tas på årsmötet.

GA:16 ansvarar för hamnen och brygganläggningar samt upplåtelse av båtplatser.

GA-ansvarig (Hamnkapten) ingår i styrelsen.

**Återkommande arbetsuppgifter**

* Administrera tilldelningen av båtplatser samt föra register över uthyrda båtplatser och eventuell kö.
* Sätta upp brygglistor vid bryggorna.
* Registrera uthyrda men outnyttjade platser.
* Ansvara för underhåll av sektionens materiel såsom upptagningsvagnar, bojflotte, med mera.
* Underhålla spolplattan och reningsverket.
* Organisera skötseln av sektionens markytor samt administrera eventuell flyttning och polisanmälan av kvarliggande båtar.
* Ansvara för information och efterlevnad av ”regler för fördelning och upplåtelse av båtplatser och vinteruppläggning” samt ”ordningsregler”.
* Ansvara för budget och attest för GA:16.
* Uppdatera medlemsregistret med debiteringslängd för båtavgifter.
* Organisera möjlighet till gemensam hjälp med sjösättning och upptagning.

**Arbetsflöde under året 2021**

Lördagen den 8 maj kl. 10.00 Första sjösättningsdagen

Lördagen den 29 maj kl. 10.00 Andra sjösättningsdagen

Lördagen den 4 september kl. 10.00 Första upptagningsdagen

Lördagen den 25 september kl. 10.00 Andra upptagningsdagen, samt iordningställande av vagnar med mera inför vintern

**GA:16 planerar under det kommande verksamhetsåret:**

* Genomföra akuta reparationer på bryggorna, vanligtvis beroende på skador från isen.
* Under året ska områdena längs bryggor och hamnplan städas löpande. Eventuellt kan även kanoter, jollar med mera. som ligger utspridda i området utanför avsedda uppläggningsytor samlas ihop för att senare avyttras, om de inte är uppmärkta med tomtnummer och kontaktuppgifter.
* I september ersätts första delen av bryggan med stenkistor i Bodalsviken av en pålad brygga. Arbetet utförs av Bygg & Transport Kymendö AB, som renoverade innerbryggan.

## Budget GA:16

Överskott från GA:16 tillförs reparationsfond i enlighet med styrelsens förslag till ny långsiktig reparations- och underhållsplan.



## GA:17 – Vattenförsörjningen

GA:17 ansvarar för att vattenanläggningen sköts på ett tillfredsställande sätt av kontrakterad entreprenör. Dessutom för att lämpliga åtgärder vidtas vid eventuella driftsavbrott och att nödvändiga reparationer av anläggningen blir sakkunnigt utförda.

GA:17 ansvarar för att sköta, underhålla, förnya samt förbättra vattenförsörjningen så att:

* Tillgången på tjänligt dricksvatten säkerställs.
* Kraven på leveranssäkerhet uppnås.
* Kvalitén på vattnet uppfyller Livsmedelsverkets normer.
* Provtagning av färskvatten sker i enlighet med myndigheters föreskrifter.
* Lämpliga åtgärder vidtas vid eventuella driftavbrott och att nödvändiga reparationer av anläggningen blir sakkunnigt utförda.

**Återkommande arbetsuppgifter**

* Sätta på och slå av värme i pumphusen.
* Rengöring av reservoartankar och trycktankar.
* Provtagning av vatten (4 gånger per år).
* Förbrukningskontroll.
* Tillsyn och felavhjälpning vid driftsavbrott, läckage, etcetera.

**GA:17 planerar under det kommande verksamhetsåret:**

* Fortsätta det väl fungerande samarbetet med lokala entreprenörer som vi har.
* Breviksverket:
  + Se över problemen med återkommande missfärgat vatten som verkar ske i ledningsnätet.
  + Utvärdera installation av filter till Breviksverket.
* Bodalsverket:
  + Vidare intrimning av UV-rening och Mangan-rening i vattenverket i Bodal.
  + Utvärdera de problem som verkar finns med missfärgning och försöka lösa dem.

## Budget GA:17



## GA:18 – Vintervattenledningsnätet i Centralområdet

GA:18 ansvarar för att sköta, underhålla, förnya samt förbättra vintervattenanläggningen så att:

* Distribution av vintervatten inom Centralområdet kan fungera med god kvalitet.

**Återkommande arbetsuppgifter**

* Kontroll av ventiler och ledningar i nät (4 gånger per år)
* Vattenprov i nät.

**GA:18 planerar under det kommande verksamhetsåret:**

* Fortsätta att vid behov byta ut ventiler som kärvar.

## Budget GA:18

Budgeten för GA18 är baserad på de kostnader som uppkom under 2020.



## GA:19 – Sommarvattennätet

GA:19 ansvarar för att sköta, underhålla, förnya samt förbättra sommarvattenanläggningen så att:

* Vattenprover kan tas i sommarvattennätet.
* På- och avslagning av sommarvattennät kan utföras.

**Återkommande arbetsuppgifter**

* Vattenprover (2 gånger per år).
* Sommarvattnets påsättning.
* Sommarvattnets avstängning.

**GA:19 planerar under det kommande verksamhetsåret:**

* Inga särskilda aktiviteter men byte av ventiler och ledning sker löpande efter slitage

## Budget GA:19



**STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSMÖTET**

## 

### **Förslag till inkomststat 2021**

**INKOMSTSTAT**

**Andelsavgift Antal andelar Inkomst**

GA:1 1360 kr 321 436 560 kr

GA:5 2100 kr 320,5 673 050 kr

GA:16 150 kr 321 48 150 kr

GA:17 2200 kr 316,5 693 300 kr

GA:18 1000 kr 103 103 000 kr

GA:19 600 kr 144 86 400 kr

**Totala andelsavgifter 2 040 460 kr**

**Båtavgift Antal bryggmeter Inkomst**

GA:16 510 kr 606,3 307 173 kr

**TOTAL 2 347 570 kr**

Styrelsens förslag till sista betalningsdag: 2021-04-30.

### **Förslag till finansiering avseende investeringar 2021**

Under verksamhetsåret 2021 planerar föreningen två större investeringar som föreningen i dagsläget inte kan täcka med tillgängliga medel. Dessa investeringar är:

* Kompletterade investeringar i väganläggning (diken och vägtrummor)
* Renovering av brygga i Bodalsviken

Då dessa investeringar är kritiska respektive planerade sedan tidigare föreslår vi att Samfälligheten lånar pengar till att genomföra dessa projekt.

Styrelsen föreslår att stämman godkänner att Samfälligheten lånar upp medel för dessa projekt för upp till följande belopp:

Kompletterande investeringar väganläggning 145 000 kr

Renovering av brygga i Bodalsviken 315 000 kr

Kostnaderna för avskrivningar (amortering) och räntor är medräknade i den föreslagna budgeten för GA:5 respektive GA:16.

*Denna plan ska vara ett levande dokument som redovisar de mål och intentioner som styrelsen har inför det kommande verksamhetsåret. En avstämning av planen sker i 2021 års Förvaltningsberättelse.*

*Verksamhetsplanen ska godkännas av årsstämman.*

MÖRBYFJÄRDEN i februari 2021

STYRELSEN