

Underhålls- och förnyelseplan för Mörbyfjärdens samfällighetsförening

Beslutas vid ordinarie stämma 2022

Innehållsförteckning

1. FÖRORD	4
2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGARNA OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN	4
3. SUNDBY GA-1 - PARKMARK MED FRILUFTSBAD; BADPLATS, BASTU, TENNISBANA OCH BOLLPLAN	5
3.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen	5
3.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen	5
4. SUNDBY GA-5 – VÄGAR, PARKERINGSPLATSER, DIKEN SAMT ALLMÄN PLATSMARK.....	6
4.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen	6
4.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen	6
5. SUNDBY GA-16 - HAMNANLÄGGNING	7
5.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen	7
5.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen	7
6. SUNDBY GA-17 - VATTENFÖRSÖRJNING	8
6.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen	8
6.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen	8
7. SUNDBY GA-18 VINTERVATTEN	9
7.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen	9
7.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen	9
8. SUNDBY GA-19 - SOMMARVATTEN.....	10
8.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen	10
8.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen	10
9. GRUNDERNA FÖR FÖRDELNING AV UTGIFTERNA.....	10
10. ADMINISTRATION/GEMENSAMMA UTGIFTER	11
11. UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN SAMT FOND	11
12. ANLÄGGNINGARNAS UNDERHÅLL.....	12
12.1 Löpande underhåll.....	12
12.2 Periodiskt underhåll.....	13
13. AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND.....	14
14. PRINCIPER FÖR FINANSIERING AV UNDERHÅLL.....	15
15. SKULDSÄTTNING OCH AMORTERING	15
16. FÖRSÄKRING.....	15
17. PLACERINGSPOLICY	16
18. PLANENS GODKÄNNANDE.....	16

19. PLANENS FÖRNYELSE	16
20. Bilaga 1. Underhållsplan - Specifikation av periodiskt underhåll samt av avsättning till fond	17
21. Bilaga 2. Karta KA1	20
22. Bilaga 3 Karta BE3	21

1. FÖRORD

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. Bestämmelsen har tillkommit bl.a. av rättviseskäl, de som använder och sliter på anläggningarna skall också betala för sitt slitage.

För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs göras, skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas och beslutas på stämman. Planen bör gå igenom och revideras regelbundet (minst vart 3:e år).

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna.

Styrelsen för Mörbyfjärdens samfällighetsförening har arbetat fram denna underhålls- och förnyelseplan baserat på de uppgifter som varit tillgängliga och efter bästa förmåga.

För att säkerställa förvaltningen av föreningens anläggningar och ekonomin i föreningen föreslår styrelsen att planen utgör grunden för budget och planering av löpande- och periodiskt underhåll.

2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGARNA OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Områdets exploateringsavtal är daterat den 6 maj 1968. Det bildades en samfällighet för bryggor, tennisbanor och brunnar samt för den lilla BDT-avloppsanläggningen som bildades 1973 (den var till för dem som bodde närmast vattentäkterna för att skydda vattnet). Tidigare hade det 1971 bildats en vägförening för skötsel av vägarna. I den införlivades också vägarna runt Bruket och närliggande fastigheter. Samfälligheten och vägföreningen sammanslogs 1999.

År 2019 genomfördes en omfattande omförrättning som slutgiltigt beslutades den 12 november 2019.

Samfällighetsföreningens syfte är att utföra, drifva och förvalta Gemensamhetsanläggningarna (GA) Haninge Sundby GA-1, GA-5, GA-16, GA-17, GA-18 och GA-19. Se nedan beskrivningar av respektive GA

3. SUNDBY GA-1 - PARKMARK MED FRILUFTSBAD; BADPLATS, BASTU, TENNISBANA OCH BOLLPLAN

3.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen

Text (kursiv) är utdrag ur förrättningsbeslut. Kompletta handlingar finns hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning Sundby GA-1 består av parkmark med badplats markerat med BAD, tennisbana markerat med TENNIS, bastu markerat med BASTU, bollplan markerat med BOLL och toalettmarkerat med TOA på förrättningskarta, aktbilaga KA1.

Kostnader fördelas enl. p.9 nedan. Individuella brukaravgifter får efter beslut av anläggningssamfälligheten tas ut för nyttjande av tennisbana och bastu.

Vid användande av bruksavgifter ska löpande underhåll av anläggningen finansieras genom att avgifter tas ut av de medlemmar som disponerar anläggningen, dvs brukaravgifter för bastu och tennisbana ska gå till löpande underhåll av anläggningen.

Området (centrumanläggningen/centralområdet) omfattas, som komplement till ovan beskrivning i förrättningsbeslutet, 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.

3.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen

Ansvar för drift och förvaltning (vård och underhåll) genom:

- att vidmakthålla anläggningarnas (med tillhörande anordningar) beskaffenhet, användbarhet och ursprungliga egenskaper
- att sköta/vårda fotbollsplanens grönytor samt grönytor i anslutning till klubbhuset och tennisbanorna (klubbhus och flaggstång är Mörbyfjärdens Idrottsförening (MIF:s) egendom)
- att slyröja, trädgallra och hålla öppet anlagda diken vid och i naturmarken inom centralområdet
- att sköta/vårda gångvägarna inom centralområdet inklusive anslutningsvägar från hamnområdet och Breviksängen.
- att sköta/vårda badplatserna (inkl. omklädningshytter, toaletter och pontonbryggor), vid simskolan badviken, midsommarängen och "ångbåtsbryggan".
- att sköta/vårda gångbron till bastuholmen (inklusive belysning), bryggan vid bastubyggnaden samt bastubyggnaden (inklusive bastuaggregat och

sjövatteninstallation).

4. SUNDBY GA-5 – VÄGAR, PARKERINGSPLATSER, DIKEN SAMT ALLMÄN PLATSMARK

4.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen

Text (kursiv) är utdrag ur förrättningsbeslut. Kompletta handlingar finns hos Lantmäteriet.

GA-5 består av befintliga vägar med tillhörande parkeringsplatser och diken samt grönområden (allmän platsmark). Gemensamhetsanläggningen ska förvalta befintliga anläggningar, materiel och verktyg för verksamheten, samt hantera frågor om nyanskaffningar.

Samtliga vägar och p-platser skall hållas farbara för motorfordon då det är barmark. Fullständig vinterväghållning skall ske av tillfartsvägar och huvudvägar A och B samt begränsad vinterväghållning på kvarter svägar. Vad som är begränsad vinterväghållning avgör delägarna på stämman. Anläggningens läge framgår av karta KA.

Anläggningssamfälligheten har rätt att hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av tre meter från dikeskant, dock inte på tomtmark. Vid vägkorsningar får inte häckar eller annan siktskymmande inhägnad, planering eller dylikt på tomtmark vara högre än 0,8 m över vägbanan om trafiksäkerheten kräver det.

Kostnader fördelas enl. p.9 nedan

4.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen

Ansvarat omfattar drift och förvaltning (vård och underhåll) genom:

- att vidmakthålla vägarnas beskaffenhet och farbarhet och ursprungliga egenskaper. Vidmakthållande innebär regelbundet återkommande åtgärder genom, exempelvis, lagning av s.k. "potthål", lagning av slitlager med t.ex. nytt slitlagergrus på grusvägar, bitumenmassa, oljegrus och asfalt. Naturliga "hastighetsbegränsningar" i form av ojämnheter i vägbanan accepteras så länge de inte innebär trafikfara vid aktuell hastighetsbegränsning. Arbetet baseras främst på Trafikverket regler och anvisningar för enskilda vägar.
- att vinterväghållning av A-vägen (Breviksvägen) och B-vägen (Bodalsvägen) genomförs. Kvarter svägar ska plogas i samband med snöfall som beräknas försvåra framkomligheten. I synnerhet i samband med helger ska framkomligheten vara god, men även vardagar bör nödvändig snöröjning ske skyndsamt, då allt fler vistas i sina fastigheter året runt.
- att vår och höst (främst under tjällossning, men även under kraftiga regnperioder utan tjäle) placera ut respektive ta bort hastighetsbegränsande väghinder/viktbegränsningsskyltar (10 ton), längs Bodalsvägen. Detta för att uppmärksamma trafikanterna på att vägarna är känsliga.

- att sommartid sladda och salta grusvägarna för att undvika dammbildning samt att klippa vägkanter och röja buskar och träd som inkräktar på körbarheten – speciellt med tanke på tyngre fordon såsom avfallshantering, busstransporter, brandförsvaret och snöröjning.
- att löpande utföra tillsyn av skogsmark med särskild uppmärksamhet på vindfällan 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. 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.

5. SUNDBY GA-16 - HAMNANLÄGGNING

5.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen

Text (kursiv) är utdrag ur förrättningsbeslut. Kompletta handlingar finns hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen består av hamnanläggningar med tillhörande anordningar såsom bryggor, båtplatser, båttramp, båtupplagningsplatser, väg, parkering och parkmark, inom områdesom redovisas på förrättningskarta, se aktbilaga KAI

Anläggningarna ska ha en sådan standard som krävs för ett ändamålsenligt nyttjande av gemensamhetsanläggningen.

Kostnader fördelas enl. p.9 nedan.

Anläggningssamfälligheten beslutar om fördelning av båtplatserna. I första hand ska båtplatser hyras ut till de som har del i gemensamhetsanläggningen.

Anläggningssamfälligheten får besluta om skälig avgift för att hyra båtplatser.

Driftkostnaderna för anläggningen ska i första hand finansieras genom de avgifter som tas ut per uthyrd båtplats.

5.2 Utföra, drifva och förvalta gemensamhetsanläggningen

Ansvaret omfattar drift och förvaltning (vård och underhåll) genom:

- att vidmakthålla hamnanläggningarnas (med tillhörande anordningar), beskaffenhet användbarhet och ursprungliga egenskaper
- att administrera tilldelningen av båtplatser (dvs. platser för båt vid någon av föreningens bryggor), att föra register över uthyrda båtplatser och eventuell kö samt

att sätta upp brygglistor vid bryggorna.

- att underhålla materiel, såsom upptagningsvagnar, bojflotte med mera samt underhålla spolplattan och reningsverket.
- att organisera skötseln av berörda markytor
- att administrera eventuell flyttning och polisanmälan av kvarliggande båtar.
- ansvara för information och efterlevnad av "regler för fördelning och upplåtelse av båtplatser och vinteruppläggning" samt övriga "ordningsregler".
- organisera möjlighet till gemensam hjälp med sjösättning och upptagning.

6. SUNDBY GA-17 - VATTENFÖRSÖRJNING

6.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen

Text (kursiv) är utdrag ur förrättningsbeslut. Kompletta handlingar finns hos Lantmäteriet:

Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för vattenförsörjning med dels två vattenverk bestående av vattentank, infiltration för backspolningsvatten från vattenfilter, brunnar, elinstallationer samt övriga tillhörande anordningar samt dels ett ledningsnät bestående av råvattenledningar, stamledningar, sanktioneringsventiler, betongkasun samt övriga tillhörande anordningar. Se förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KAI och BE3.

Dricksvatten ska levereras året om i den omfattning som ett normalhushåll, på de deltagande fastigheterna, kan beräknas förbruka. Vattnet ska hålla lägst den kvalitet som hälsoskyddsmyndighet kan godkänna.

Kostnader fördelas enl. p.9 nedan

Om det på föreningsstämma beslutas att vattenmätare ska installeras, ska kostnaderna för drift tas ut per fastighet efter den faktiska förbrukningen av vatten.

Driftkostnaderna ska täckas av de avgifter som tas ut per fastighet för fastighetens förbrukning av vatten.

Samfällighetsföreningens vattendistribution omfattas av Livsmedelsförordningen och krav på (bl.a.): förebyggande arbete, faroanalys och kritiska styrpunkter, beredning och distribution, provtagnings- och analysfrekvens, åtgärder vid försämrade dricksvattenkvalitet, information samt kvalitetskrav i form av gränsvärden.

6.2 Utföra, drifta och förvalta gemensamhetsanläggningen

Ansvaret omfattar drift och förvaltning (vård och underhåll) genom:

- att vidmakthålla vattenanläggningarnas (med tillhörande anordningar), beskaffenhet användbarhet och ursprungliga egenskaper.
- att säkerställa tillgången på tjänligt dricksvatten. Vattnet ska uppfylla livsmedelverkets/hälsoskyddsmyndighets normer
- att provtagning av färskvatten sker, 4 gånger per år, i enlighet med myndigheters föreskrifter
- att säkerställa att vattenanläggningen sköts på ett tillfredsställande sätt av kontrakterad entreprenör.
- att lämpliga åtgärder vidtas vid eventuella läckage, driftavbrott etc. och att nödvändiga reparationer av anläggningen blir sakkunnigt/fackmannamässigt utförda.
- att säkerställa att värme slås på respektive av i pumphusen
- att rengöring av reservoartankar och trycktankar görs vid behov
- att ha kontroll över vattenförbrukningen

7. SUNDBY GA-18 VINTERVATTEN

7.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen

Text (kursiv) är utdrag ur förrättningsbeslut. Kompletta handlingar finns hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för vintervattenledningar enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE3. Vintervattenledningen består av vintervattenledning, anslutningspunkter samt övriga tillhörande anordningar.

Kostnader fördelas enl. p.9 nedan

Samfällighetens vattendistribution omfattas av Livsmedelsförordningen och krav på (bl.a.): förebyggande arbete, faroanalys och kritiska styrpunkter, beredning och distribution, provtagnings- och analysfrekvens, åtgärder vid försämrade dricksvattenkvalitet, information samt kvalitetskrav i form av gränsvärden.

7.2 Utföra, drifta och förvalta gemensamhetsanläggningen

Ansvaret omfattar drift och förvaltning (vård och underhåll) genom:

- att vidmakthålla vintervattenanläggningarnas (med tillhörande anordningar) beskaffenhet, användbarhet och ursprungliga egenskaper. Detta bl.a. genom att kontroll av ledningar och ventiler i nät görs (4 gånger per år).

- att säkra att vintervattnet fungerar med god kvalitet. Detta bl.a. genom att vattenprover tas.

8. SUNDBY GA-19 - SOMMARVATTEN

8.1 Beskrivning av gemensamhetsanläggningen

Text (kursiv) är utdrag ur förrättningsbeslut. Kompletta handlingar finns hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för sommarvattenledningar enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE3.

Kostnader fördelas enl. p.9 nedan

Sommarvattenledningen består av sommarvattenledning, anslutningspunkter, sektioneringsventiler samt övriga tillhörande anordningar.

Samfällighetsföreningens vattendistribution omfattas av Livsmedelsförordningen och krav på (bl.a.): förebyggande arbete, faroanalys och kritiska styrpunkter, beredning och distribution, provtagnings- och analysfrekvens, åtgärder vid försämrade dricksvattenkvalitet, information samt kvalitetskrav i form av gränsvärden.

8.2 Utföra, drifta och förvalta gemensamhetsanläggningen

Ansvaret omfattar drift och förvaltning (vård och underhåll) genom:

- att vidmakthålla sommarvattenanläggningarnas (med tillhörande anordningar) beskaffenhet, användbarhet och ursprungliga egenskaper
- att sommarvattnet sätts på respektive stängs av vid lämpliga tidpunkter
- att vattenprover tas 4 gånger per år.

9. GRUNDERNA FÖR FÖRDELNING AV UTGIFTERNA

Grunderna/andelarna för fördelningen av utgifterna är fastställda vid lantmäteriförrättning och är i sammanfattning: (detaljerad beskrivning finns i förrättningsbeslut)

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 båtplatsinnehavare betalar per meter plats
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 etc.) samt Södra Storskogen.

10. ADMINISTRATION/GEMENSAMMA UTGIFTER

Utöver utgifter per gemensamhetsanläggning (GA) har föreningens gemensamma löpande utgifter för administration m.m.

Dessa utgifter kan sammanfattas enligt följande:

- lantmäterikostnader (ex. ändring vid av stadgar, omförrättningar, nya medlemmar)
- kontorsmaterial
- administration av hemsida
- medlemsregisterhantering (underhåll, uppdateringar etc.)
- utskickskostnader (porto m.m. i samband med kallelser och för information)
- IT Kostnader
- försäkringar
- arvoden (styrelse, internrevisorer, valberedning)
- möteskostnader (styrelsemöten, stämmor)
- redovisningstjänster (bokföring samt extern revisor)
- bankkostnader (avgifter)

Utgifterna är löpande årliga utgifter och föranleder inga åtgärder (avskrivningar eller fonderingar) i denna underhålls- och förnyelseplan. Budgeterade utgifter framgår av den årliga verksamhetsplanen och utgifts- och inkomststaten.

11. UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN SAMT FOND

Enl. § 19 i Samfällighetslagen (SFL) ska föreningen avsätta medel i en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen.

Vidare ska, enligt § 19, föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Även av samfällighetens stadgar, §12 framgår att *”styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättning ske i enlighet med av styrelsen upprättad plan”*.

Den viktigaste anledningen till att upprätta underhålls- och förnyelseplanen är, som sagt, att kunna bedöma hur mycket medel som ska avsättas till underhållsfonden/fondkontot. Underhålls- och förnyelseplanen skapar förutsättningar för att åskådliggöra behovet av kapital för att bibehålla ursprungliga och önskade egenskaper.

En annan anledning till att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten.

Samfällighetsföreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. Planen bör utvärderas varje år och revideras minst vart 3:e 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).

Den aktuella behållningen i fonden (på kontot) framgår av föreningens årsredovisning.

En säker placering av fondmedlen skall eftersträvas, se mer nedan.

När det gäller fondernas storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler.

Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för delägare. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 600 kr årligen.

Fondens medel ska i huvudsak användas till periodiskt underhåll (se definition nedan) och till förnyelse av befintliga anläggningar.

I andra hand kan fondmedel användas till förbättringar i t.ex. ny teknik eller i materialförbättringar som ger utökad/förbättrad funktionalitet och som kommer samfällighetens anslutna fastigheter till gagn.

Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktionalitet samt om finansiering av utökningen skall fattas vid stämma.

Samfällighetsföreningens fondavsättningar skall framgå av stämmobeslutet.

Läs mer om fonden i p. 13 nedan.

12. ANLÄGGNINGARNAS UNDERHÅLL

Underhållet av anläggningarna kan delas in i löpande underhåll och periodiskt underhåll, se nedan.

12.1 Löpande underhåll

Löpande underhåll är den samlade benämning för de årliga och erforderliga åtgärder som vidtages för att anläggningen skall vidmakthålla de funktionella egenskaper den är utformad och avsedd för, (se beskrivningar ovan för respektive gemensamhetsanläggning angående drift och förvaltning (vård och underhåll). För exempel på löpande underhåll, se nedan.

Löpande underhåll saknar bestående värde vid verksamhetsårets slut.

Löpande underhåll utförs när behov uppstår

Den exakta utgiften för det löpande underhållet är svår att bedöma då den kan variera beroende på oförutsedda händelser under året. Budget ska dock göras för varje år med beskrivning av bedömda utgifter och ska godkännas (i utgifts- och inkomststaten) av stämma. Beroende på hur föreningens likviditet utvecklas under året kan budgeterade aktiviteter behövas senareläggas. Styrelsen beslutar om sådan senareläggning.

Utgifter, utöver vad som beslutats i budget/utgifts- och inkomststaten, ska ha en mycket hög nödvändighetsgrad, beslutas på styrelsemöte och redovisas på nästkommande

stämman. För varje utgift som inte är budgeterad och bedöms överstiga 10 000 kr ska offert/offertter inhämtas innan beslut fattas och arbete påbörjats.

Exempel på löpande underhåll:

Åtgärd	GA	Åtgärd	GA
Underhåll sandstränder	1	Klippning vägkanter	5
Slyröjning	1 & 5	Sladdning och saltning	5
Trädfällning/trädunderhåll	1 & 5	Sommar- och vinterväghållning	5
Mark-slyunderhåll, gräsklippning	1	Lagning av potthål	5
Underhåll maskiner	1	Justering av diken	5
Underhåll, tennis- och bollpaner	1	Renhållning/städning hamn	16
Underhåll toalett	1	Underhåll bryggor, pontoner, ramper	16
Underhåll bastu/bastubro	1	Underhåll "hamnvagnar"/"bojflotte"	16
Årlig rensning av diken	1	Underhåll "miljöanläggning" i hamnen	16
Hantering av sly (ex. flisning)	1	Underhåll el hamnanläggning	16
Underhåll av elanläggning till bastu	1	Underhåll vattenanläggning	17
Inköp/underhåll maskiner	alla	Underhåll V/A Larm och tillsyn	17
Underhåll elanläggning vatten	17-19	Underhåll vintervattenledningar	18
Årlig markstädning bad etc.	1	Underhåll sommarvattenledningar	19
Snöröjning	1		

Utgiften/betalningen för löpande underhåll tas genom utdebitering av samfällighetsföreningens medlemmar i enlighet med den årliga och på stämman beslutade utgifts- och inkomststaten ¹.

12.2 Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll avser de större åtgärder, som krävs för att bevara eller återställa en anläggnings ursprungliga och önskade egenskaper. Exempel: renovering av bryggor och vägar och byte av vattentankar/ledningar.

Periodiskt underhåll finansieras genom medel i fond eller genom upptagande av krediter eller genom egna insatser från medlemmarna.

Mindre periodiskt underhåll kan även finansieras genom utdebitering i enlighet med redovisat belopp utgifts- och inkomststat.

Beslut om periodiskt underhåll fattas av stämman och ska framgå av föreningens verksamhetsplan/budget samt av utgifts- och inkomststaten.

Anläggningens periodiska underhåll kan vara av oförutsedd natur och behovet av åtgärder och kostnader för dessa kan vara svåra att exakt förutse.

Kostnader för periodiskt underhåll som uppstår utöver vad som beslutats i budget ska ha en hög nödvändighetsgrad, beslutas på styrelsemöte och redovisas på nästkommande stämman. För varje kostnad som bedöms överstiga 25 000 kr ska offert inhämtas innan beslut fattas och arbetet påbörjas. Beroende på hur föreningens likviditet utvecklas under

¹ Utgifts- och inkomststaten ska innehålla samtliga utgifter (och inkomster) för verksamhetsåret (inkl. räntor och amorteringar)

året kan budgeterade aktiviteter behövas senareläggas. Styrelsen beslutar om sådan senareläggning.

De kommande åren, från 2022, ska önskade nyinvesteringar och kostnader för åtgärder som syftar till att förbättra egenskaper utöver ursprungliga egenskaper, i möjligast mån, undvikas.

Detta med anledning av samfällighetsföreningens ekonomiska situation och alla de "återinvesteringar"/periodiska underhåll som måste göras för att återställa anläggningarnas ursprungliga egenskaper.

13. AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Enligt lagen om förvaltning av samfälligheter, är samfällighetsförening (se § 11 ovan) skyldiga att avsätta medel i underhållsfonden. Beloppets storlek fastställs på stämman.

Beloppets storlek påverkar resultatet negativt och ska inte sammanblandas med en fondavsättning som görs via förslag i en vinstdisposition.

Avsättningen/förändringen av en fond i balansräkningen (vinstdisposition) är endast bokföringsmässig rad i balansräkningen som syftar till att jämna ut kostnaderna för underhållet bokföringsmässigt över flera år. Den fonden finns således inte i verkligheten och den innehåller inte några riktiga sparade pengar, till skillnad från avsättning till underhållsfonden.

Beräknad avsättning till underhålls- och förnyelsefonden enl. nedan är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som kan uppstå ad-hoc eller förnyelseåtgärder som nödvändigtvis måste göras tidigare eller senare än planerat.

Det inte rimligt att avsätta stora belopp för att bygga upp en fond för förnyelse av anläggningstillgångarna samtidigt som föreningen gör avbetalningar på lån för anläggningarna.

Fondavsättningens storlek bör dock kunna ökas successivt i takt med att anläggningarna avbetalas.

Bedömning måste också göras över hur stora fondavsättningar som ska göras av befintliga fastighetsägare och hur stora avsättningar som ska göras av kommande fastighetsägare dvs. en rättvisebedömning. De som använder och sliter på anläggningarna idag, men även de som använder och sliter på anläggningarna i morgon, ska betala för sitt slitage.

Beräkning av teoretiskt behov av medel som bör avsättas i underhålls- och förnyelsefond, liksom faktiska avsättningar framgår av bilaga 1

Teoretiskt behov av fondering räknas fram genom att den kommande investeringskostnaden delas med antalet år fram till dess investeringen ska göras.

Faktiskt belopp som bör avsättas till underhålls- och förnyelsefonden kan beräknas enligt följande: *beräknat teoretiskt behov av fondering (bilaga 1) minus årets amorteringar x 10%.*

14. PRINCIPER FÖR FINANSIERING AV UNDERHÅLL

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år (löpande underhåll) finansieras via utdebiteringar som baseras på budget och redovisas i den årliga utgifts- och inkomststat som framläggs och beslutas på stämman.

Alla större investeringar (periodiskt underhåll eller nödvändiga nyinvesteringar) ska ske genom medel i underhållsfonden (om möjligt) eller genom banklån eller genom nya medlemsinsatser och godkännas av föreningsstämman. Mindre periodiskt underhåll kan finansieras via utdebitering enligt utgifts- och inkomststaten. Det ska då framgå att beloppet avser periodiskt underhåll. Utgifter (ex. räntor och amorteringar) för eventuella banklån ska därefter uttaxeras av andelsägare genom utdebiteringar och framgå av föreningens utgifts- och inkomststat.

15. SKULDSÄTTNING OCH AMORTERING

Sker finansiering av återinvesteringar (periodiskt underhåll), genom banklån, ska avbetalningstakten på lånen som lägst motsvara "livstiden" för återinvesteringen.

Skuldsättning, räntesatser och amorteringsbelopp vid stämman 2022:

	<u>Lån GA 17</u>	<u>Lån GA 16</u>	<u>Lån GA 5</u>	
	<u>(Vatten)</u>	<u>(Hamn)</u>	<u>(Vägar)</u>	<u>Totalt</u>
Lånedatum	2021	2021	2021	
Ursprungligt belopp*)	1 535 000	1 063 000	1 625 000	4 223 000
Lånetid	20 år	30 år	30 år	
Amortering per år	76 760	35 600	54 160	166 520
Nuvarande belopp**)	1 515 810	1 054 100	1 611 460	4 181 370
Räntesats f.n.***)	2,80%	2,80%	2,80%	
Ränta bunden till	***)	***)	***)	

*) Lånen togs hösten 2021 för inlösen av befintliga lån samt för investeringar enl. beslut på stämman 2021

***) vid stämman i maj 2022

***) f.n. tillämpas rörlig ränta

16. FÖRSÄKRING

Anläggningarna ska, om möjligt och lämpligt, vara försäkrade så att försäkringsersättning kan komma i fråga vid händelse som uppfyller villkoren i försäkringsavtalet.

En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Det innebär att åtgärder p.g.a. förslitning i en gammal anläggning inte är ersättningsbart och att åldersavdrag på materialkostnad, oftast sker vid skador.

17. PLACERINGSPOLICY

Föreningens medel/kapital i underhålls- och förnyelsefonden ska förvaltas med låg risk och långsiktighet. Kapitalet skall förvaltas så att de enskilda medlemmarna inte påverkas negativt av skatteeffekter. Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare.

I första hand bör medel/medel användas för att amortera på befintliga lån. Detta ökar låneutrymmet för framtida investeringar. Dessutom är utlåningsräntor normalt alltid högre än inlåningsräntor på säkra placeringar.

Att amortera på ett lån ger alltså en bättre nettoavkastning än att spara samma belopp på ett separat bankkonto eller motsvarande.

I andra hand ska kapitalet placeras på bankkonto. Placering i tex. aktier och andra s.k "riskplaceringar" får inte förekomma.

18. PLANENS GODKÄNNANDE

Underhålls- och förnyelseplanen tas fram och beslutas av styrelsen. När planen är framtagen, eller reviderad, ska den sedan framläggas för slutligt beslut på nästa ordinarie föreningsstämma.

19. PLANENS FÖRNYELSE

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras vid behov, dock minst var 3:e år. Varje revidering ska dokumenteras som daterad revideringsnot i dokumentet.

Ornö 2022

Mörbyfjärdens samfällighetsförening

20. Bilaga 1. Underhållsplan - Specifikation av periodiskt underhåll samt av avsättning till fond

Bedömda investeringar avseende periodiskt underhåll samt behov av avsättning till fond 2022 framgår nedan.

		När ska		Teoretiskt
	Byggår/ senaste	nästa investering	Kommande förnyelse- kostnad	av behov fondering per år
	åtgärd år	göras		
GA1				
Koholmen				
Bastu, byggnad, 50 kvm	2020	2032	100 000	11 111
Elkabel, mellan simskola och bastu, 200 m	2018	2062	100 000	2 564
Bastu, aggregat 12kW	2002	2037	20 000	1 429
Bastubrygga+ 2 stenkistor, 18 kvm	2007	2037	30 000	2 143
Bastubro, 102 kvm + 10 stenkistor + belysning	-70	2027	100 000	25 000
Simskola				
Flytbrygga 1, 20 kvm (2 sektioner)	2012	2042	50 000	2 632
Flytbrygga 2, 20 kvm (2 sektioner)	2012	2042	50 000	2 632
Toalett, kvm	2017	2062	35 000	897
Omklädningshytt	-75	2037	15 000	1 071
Vattenskidponton				
Ponton, 12 kvm	2007		n/a	0
Ponton, kätting 25 m + stege	2002		n/a	0
"Nya Badstranden"				
Flytbrygga, 32 kvm	2000	2032	75 000	8 333
Badhytt	-90		n/a	0
Gamla Vaxholmsbryggan				
Brygga, 16 kvm	-70		n/a	0
Tennisbanor *)				
Tennisbanor totalreovering	2008	2038**)	500 000	35 714
Tennisbanor, ytskicksbehandling	2008	2032	200 000	22 222
TOTALT				115 749
	Avgår årlig amortering		-	0
	Teoretisk fondering - amortering			115 759
	Fondering 10%			11 575
*) Under 2023 kan, om stämman beslutat, målning se av tennisbanorna. Utgift bedömd till max. 300 000 kr. Finansieras med lån.				
				-
GA5				
Justering slitlager grusvägar		2025	150 000	37 500
Större rensning av diken*)		2025	100 000	20 000
Lagning av oljegrus		2028	100 000	16 667
Röjning ris, sly och lutande träd i/över diken*)		2041	100 000	5 263
Nyanläggning oljegrus		2058	4 000 000	111 111
Oförutsedd (vändplaner etc.)			100 000	2 778
Byte av vägtrummor		2051	100 000	3 448
TOTALT				196 767
	Avgår årlig amortering			-54 160
	Teoretisk fondering - amortering			0
	Fondering 10%			14 260

	<u>Byggår/</u>	<u>nästa</u>	<u>Kommande</u>	<u>av behov</u>
	<u>Byggår/</u>	<u>När sk nästa</u>	<u>Kommande</u>	<u>av behov</u>
	<u>senaste</u>	<u>investering</u>	<u>förnyelse-</u>	<u>fondering</u>
<u>GA 16</u>	<u>åtgärd år</u>	<u>göras</u>	<u>kostnad</u>	<u>per år *)</u>
Innerbrygga	2020	2060	1 400 000	37 838
Ytterbrygga	-70	2032	1 700 000	188 889
Roddbåtsbrygga	-70	2042	1 000 000	52 632
Mellanbryggan	2010	2042	500 000	26 316
Holkholmsbrygga	-70	2032	100 000	11 111
Pontonbrygga Holkholmen	2020	2042	200 000	10 526
Kolnäs brygga (flyt)	2021	2042	300 000	15 789
Kolnäs brygga (kista)	-70	2037	300 000	21 429
Bodalsbrygga	2021	2062	350 000	8 974
Norra sjön (Kolnäs viken)	-90	2052	400 000	13 793
Täppbryggan (Kolnäs viken)	2018	2042	400 000	21 053
Hus (miljöanläggningen)	2010	2052	50 000	1 724
Elanläggningen	-70	2053**)	100 000	3 448
Bojflotte	2019	2062	20 000	513
Sjösättnings/upptagnings utrustning (vagnar etc.)	n/a	n/a	0	0
Sjösättningsramp	2022	2072	120 000	2 449
TOTALT				416 484
Avgår årlig amortering				-35 600
Teoretisk fondering - amortering				380 884
Fondering 10%				38 088
GA17				
Byte av vattentankar Brevik	2020	2060	500 000	13 514
Byta av vattentankar Bodal	2015	2055	500 000	15 625
Renovering vattenverk Brevik	2020	2080	350 000	6 140
Renovering vattenverk Bodal	2020	2080	350 000	6 140
Byte renovering av VA-nät	2015	2075	1 000 000	19 231
Brunnpumpar	2000	2040	200 000	11 765
Distributionspumpar	2020	2060	160 000	4 324
Instrumentering	2020	2040	200 000	11 765
Filter	2020	2040	200 000	11 765
Elinstallation	2020	2040	350 000	20 588
Fastighet (Bodal)	2015	2075	350 000	6 731
Fastighet (Brevik)	1973	2033	350 000	35 000
TOTALT				162 587
Avgår årlig amortering				-76 760
Teoretisk fondering - amortering				85 827
Fondering 10%				8 582
GA18				
Renovering/byte renovering av VA-nät	2015	2 060	1 000 000	27 027
TOTALT				27 027
Avgår årlig amortering				0
Teoretisk fondering - amortering				27 027
Fondering 10%				2 702
G19				
Byte renovering av VA-nät	N/A	2 030	100 000	14 286
TOTALT				14 286
Avgår årlig amortering				0
Teoretisk fondering - amortering				14 286
Fondering 10%				1 428

21. Bilaga 2. Karta KA1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
HANINGE KOMMUN



Denna handling har underkastats digitalisering enligt SSK 1:1.

22. Bilaga 3 Karta BE3

