



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Samfällighetsföreningen Bifrosten

Reviderad datum:

2022-01-16

Version

V1.04/2022

Innehållsförteckning

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	5
7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond	6
8. Underhållsfondens utveckling	6
9. Principer för finansiering av åtgärder	7
10. Skuldsättning och amortering	7
11. Försäkring	7
12. Planens godkännande	7
13. Planens förnyelse	7
14. Genomförda arbeten	8
15. Planerade åtgärder	9
16. Uppgifter och data Kommunala beräkningsgrunder för vägnät och V/A	10

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 förnyelseplan.

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels den åldersberoende komponentens inverkan och dels 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. Därmed undviks att de boende 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. Sist men inte minst ska underhålls- och förnyelseplanen sörja för att bibehålla fastigheternas värde genom att säkra en trygg, funktionell och trivsamt boendemiljö.

Samfälligheten Bifrosten underhålls- och förnyelseplan innehåller följande:

- a) anläggningarnas omfattning, utförande och ålder
- b) anläggningarnas värde (återanskaffningskostnad)
- c) beräknad livslängd enligt allmängiltiga avräkningsmodeller
- d) uppskattat underhållsintervall för de i anläggningen ingående delarna
- 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 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. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen går igenom och revideras regelbundet och redovisas vid varje årsstämma. 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 andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har vilket skulle kunna medföra en anseelig utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarans andel av ränteinkomsterna överstiger 300 kr årligen.

3. Fondens användande

Fonden ska i huvudsak användas för 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 ny funktionalitet i anläggningarna såsom att utrusta lekparken med ny utrustning som ger utökad funktionalitet, åtgärder som höjer trivseln eller annan tilläggsfunktion som kommer samfällighetens medlemmar till gagn.

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

I de fall fondens medel inte utnyttjas för underhåll och förnyelse i enlighet med denna plan skall fondmedel återbördas till andelsägare på sådant sätt som anses tillämpligt, exempelvis genom sänkt föreningsavgift, eller engångsutbetalning.

4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning

Samfällighetenens anläggningar omfattar:

- 1) Gator på kvartersmark
- 2) Gång- och cykelvägar på kvartersmark
- 3) Lekplatser på kvartersmark
- 4) Gatubelysning på kvartersmark
- 5) Rännstensbrunnar gator och cykelvägar

Väg	längd (m)	bredd (m)	Rännstensbrunnar	m2	Lyk Stolpar
Tors väg	150	7	5	1050	6
Hermods väg	210	7	6	1470	9
Vales väg	155	7	4	1085	6
Odens väg	150	7	4	1050	9
Friggas väg	280	7	5	1960	8
Sleipners väg	200	7	8	1400	10
Brages väg	160	7	3	1120	6
Hugins väg	220	7	3	1540	9
Munins väg	120	7	2	840	5
Vidars väg	220	7	5	1540	9
Eiras väg	155	7	1	1085	7
Nannas väg	216	7	7	1512	9
Iduns väg	165	7	2	1155	7
Totalt	2 401		55	16 807	100
Cykelbana	längd (m)	bredd (m)	Rännstensbrunnar	m2	Lyk Stolpar
Tors väg <-> Odens väg	51	2,5		127,5	1
Odens väg <-> Hugins väg	96	2,5		240	0
Friggas <-> Bifrostgatan	28	3		84	0
Vales väg <-> Sleipners väg	20	2,5		50	
Brages väg <-> Vidars väg	72	2,5		180	3
Brages väg <-> Bifrostgatan	27	3		81	
Eiras väg <-> Nannas väg	80	2,5		200	2
Eiras väg <-> Nannas väg (Ragnarök)	30	2,5		75	
Totalt	404		0	1037,5	6
Summa	2 805		55	17 845	106

I vägar finns även andra brunnar och brandposter men dessa ansvarar inte Samfälligheten för. Rör under mark ingår inte heller.

Två lekparkar ingår i samfälligheten. "Lilla lekparken" ligger mellan Hermods väg och Sleipners väg. "Stora lekparken" ligger mellan Tors väg och Odens väg.

Samfälligheten Bifrosten förvaltar även enligt anläggningsbeslut gemensamhetsanläggningen Lista GA:1 skogs- och grönområden. Västerås Stad äger fastigheten Lista 5:1 (total areal 39 220 kvm) som upplåtits för gemensamhetsanläggningen i den omfattning som framgår av anläggningsbeslut (Irsta-Lista GA:a nr 19IRS-324)

5. Anläggningarnas värde

Värderingarna avser nyanskaffning av motsvarande anläggningar till sådana kostnader som anses råda när planen träder ikraft. Värderingarna har gjorts utifrån principer i avsnitt 17. Med det har samfälligheten antagit följande värden som norm för den samlade anläggningens värdering och där dessa anses rimliga.

	Anskaffningsvärde 2022
Gator och cykelvägar	4 592 000
Lekplatser	378 000
VA-anläggning	297 000
El-anläggning inkl belysning	1 296 000
Totalt	6 563 000

6. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

Den tekniska livslängden på kommunala anläggningar (Väg/VA) anses överstiga 50 till 100 år. I praktiken förnyas anläggningarna oftast efterhand. Vad gäller underhåll ska följande anses gälla:

VA-anläggningens underhåll är till stor del av sporadisk och slumpmässig natur och omfattar för samfälligheten endast ansvar för rännstensbrunnar. Mälarenergi äger och ansvarar för underhåll av VA i gator fram till respektive fastighet. Koordinering av renovering av VA skall i största möjliga mån göras med Mälarenergi i samband med större vägrenoveringar. Enklare underhåll såsom rensning av brunnar etc. utförs när behov uppstår och kostnader för detta tas genom driftsbudgeten.

Underhåll/utbyte av El-anläggningens ledningar under jord skall på samma sätt som renovering av VA-anläggning i största möjliga mån utföras i samband med större vägrenoveringar. Därtill kommer kontinuerligt underhåll i form av t ex byte av lampor etc. Detta sköts av entreprenör på beställning och kostnaden tas genom driftsbudgeten såvida det inte avser en större insats med utbyte av samtliga armaturer eller lampor.

Underhållskostnad, som förorsakas av skadegörelse (oavsiktlig eller avsiktlig) t.ex. påkörd belysningsstolpe tas genom driftsbudget.

Enligt gatukontoret är omlägningsintervallen för väl trafikerade vägar 10-15 år medan det för villaområden kan röra sig om 30-35 år. Erfarenheten från området är slitbana på gator behöver läggas om vart 20:e år och att gatorna efter 40 år är i behov av total omläggning.

Erfarenheten av våra lekplatser är att dessa behöver totalrenoveras efter 30-40 år

Övriga underhållsarbeten tas genom driftsbudgeten.

Förändrade lagar och regelverk kan påverka förnyelseintervallen.

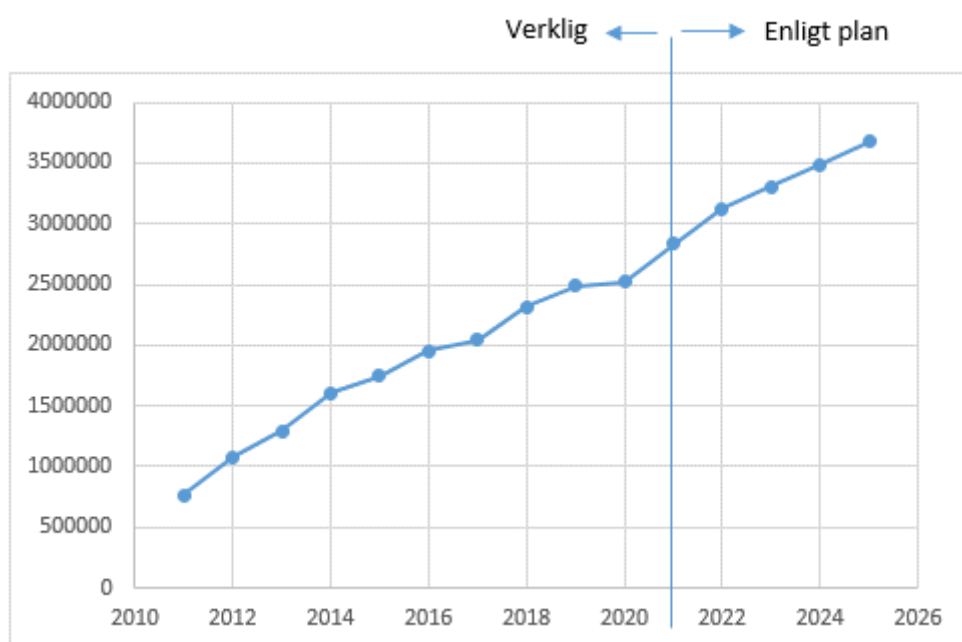
7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Den beräknade avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden utgår ifrån summan av kolumnen "Kostnad per år" och är baserad på 100 % kostnadstäckning.

Syftet med nedanstående tabell är att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden. Den årliga avsättningen kan därmed bli högre eller lägre än vad som angivits här nedan. Målsättning med avsättningar är att långsiktigt erhålla 100 % kostnadstäckning genom fondavsättningar då låån alltid innebär en avsevärd fördyrning.

Anläggningsform	Objekt	Åtgärds slag	Frekvens för åtgärd i år	Kostnad för åtgärd	Kostnad per år
Gator	Beläggning	Total omläggning inkl. grundarbete	40	4 322 000	108 050
Gator	Beläggning	Omläggning slitbana	20	324 000	16 200
V/A	Rännstensbrunnar	Utbyte	50	297 000	5 940
Cykelvägar	Beläggning	Nyanläggning inkl. grundarbete	40	270 000	6 750
Cykelvägar	Beläggning	Omläggning slitbana	20	54 000	2 700
Lekplatser	Utrustning	Utbyte	30	378 000	12 600
El-anläggning	Armatyurer	Utbyte	30	432 000	14 400
	Elnät, kabel i mark	Utbyte	50	432 000	8 640
	Lyktstolpar	Utbyte	50	432 000	8 640
		Avsättning per år (totalt) med utgångspunkt från 100% kostnadstäckning			183 920
		Avsättning per år och fastighet			1 000

8. Underhållsfondens utveckling



9. Principer för finansiering av åtgärder

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av förenings inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen.

Vid större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen kan finansiering genom banklån övervägas då investeringsbehov uppstår och fondavsättningar inte bedöms täcka kostnader. Finansiering kan göras med max 50 % av investeringen.

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

10. Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering, t.ex. ska ett lån för att renovera vägnätet maximalt ha en löptid om 40 år i det fall vägnätets underhållsintervall efter insats bedöms till 40 år. Skälet till detta är att ta hänsyn till att fastigheter byter ägare och både kostnad och risk ska spridas rättvist över tid på potentiellt flertalet fastighetsägare. Det kan annars ses som dålig timing att köpa en fastighet i området vid en tidpunkt som sammanfaller med en stor och kostsam åtgärd. Det rådande ränteläget måste självfallet beaktas och följas av styrelsen som kan besluta om extraamorteringar i de fall ränteutgifterna bedöms bli orimligt stora i förhållande till ovanstående princip.

11. Försäkring

Anläggningarna förutsätts vara försäkrade där så är lämpligt. Försäkringar ses över inför varje nytt räkenskapsår. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Det innebär att åtgärder pga. förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador. Försäkringspremier ska därför anses vara skäliga varvid inga krav på full kostnadstäckning vid en skada ska eftersträvas.

12. Planens godkännande

Underhålls- och förnyelseplanen ska godkännas av föreningsstämman vilket ska 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 femte (5) år.

14. Genomförda arbeten

Årliga löpande underhållsarbeten såsom utbyten av enstaka lampor i gatubelysning, byte av sand i sandlådor, skogsgallring, slamsugning gatubrunnar etc.

Underhåll och förnyelse av anläggningarna:

Gator

1978	Nyanläggning, asfaltering
1995	Läggning av ny slitbana på gator med "slurry seal" (195 250 kr)
2011	Åtgärder skador gator (27 831 kr)
2016	Åtgärder skador i gator (12 063 kr)
2020	Åtgärder skador i gator
2020	Utbyte av samtliga vägskyltar
2021	Löpande reparation av asfaltskador

Cykelvägar

2011	Utbyten cykelhinder (18 000 kr)
------	---------------------------------

Lekparker

2015	Total renovering av lilla lekparken (119 999 kr)
2017	Total renovering av stora lekparken (150 790 kr)

Gatubelysning

2005	Utbyte armaturer gatubelysning (153 181 kr)
2006	Fortsatt utbyte av armaturer gatubelysning (160 500kr)
2008	Fortsatt utbyte av armaturer gatubelysning (61 211 kr)
2014	Utbyte av samtliga lampor gatubelysning (52 573 kr)

15. Planerade åtgärder

2025-2026 Renovering av samtliga gator och cykel/gångvägar (kräver stämmobeslut)

2025-2026 Utbyte av gatubelysning till LED (förutsätter lönsamhetskalkyl)

16. Uppgifter och data Kommunala beräkningsgrunder för vägnät och V/A

Kostnader för omläggning av gator har i baserat sig på offert-underlag från entreprenörer plus marginal för större oförutsedda åtgärder i bärlager.

V/A (spill och dagvatten) har en avskrivningstid på 50-100 år. 2011 beräknades kostnaden för installation till 1900 kr exkl. moms per löpmeter. Samfälligheten ansvarar dock endast för rännstensbrunnar. Utbyte av rännstensbrunn har uppskattats till 5000 kr/brunn

För elnät och anslutningar har en teknisk livslängd uppskattats till 30-60 år även om den under gynnsamma förhållanden kan vara betydligt längre. Hänsyn behöver här även tas till teknisk utveckling där t.ex. nya belysningsystem kan komma att bli betydligt mer energieffektiva. Elnätet inklusive belysning bedöms ha en nyanskaffningskostnad uppgående till 1 200 000 kr inklusive förläggning och montering.

Anläggningens *omfattning* har beskrivits utifrån följande källor:

- Inventering och uppmätning i samband med offertunderlag till entreprenörer.
- Verkliga kostnader
- Egna inventeringar och uppskattningar

Värdering av anläggningarna har gjorts utifrån en försiktighetsprincip att då värderingen är osäker hellre anta en högre värdering för att säkerställa att fondavsättningar täcker framtida åtgärder. I takt med att kunskap om anläggningarnas värde ökar, justeras denna underhålls- och investeringsplan därefter.

Indexuppräknings av byggnations- och anläggningskostnader

- Indexuppräknings av kostnader görs vid varje revision av denna plan utifrån Entreprenadindex, 200 VÄGENTREPRENADER - 240 Beläggningsarbeten då huvudkostnaden för anläggningen ligger inom detta index.
- Index i denna revision är 110 med januari 2011 som bas.