



Samfälligheten Spoven

Underhåll och förnyelseplan

Samfälligheten Spoven ligger i området Sandhem som tillhör Trollhättans kommun. Området har närhet till barnomsorg, skola och dagligvaruhandel samt ett stort naturområde med motionsslinga och med ett avstånd till centrala Trollhättan på cirka 4km.

Spoven samfällighet består av 201 fastigheter på en yta av ca 5,5 Hektar inklusive stora grönområden.

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamhetsytor så som garage i långa, lekplatser, grönområden, VA-ledningar, gatubelysning, elnät, vägar, gemensamhetslokal samt kompost.

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan



Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:

Innehåll

1. Underhåll och förnyelsefond	3
2. Ledning och Ansvar	5
3. Informationskrav	5
4. Underhålls och förnyelseplan Spoven	6
5. Budget	10



1. Underhåll och förnyelsefond

1.1 Bakgrund och syfte

En samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar och som är av kommunalteknisk natur och inrättad för småhusfastigheter skall, enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse.

1.2 Styrande dokument

De dokument som finns och styr hur underhålls- och förnyelsefonden skall förvaltas presenteras nedan.

1.2.1 Föreningens stadgar

Stadgarna är fastställda 1976 18 februari. Inga uppdateringar har gjorts.

1.2.2 Lagar om förvaltning av samfälligheter

Utdrag ur Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter:

19 § Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629).

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan

Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:



1.2.3 Anläggningsbeslut

Anläggningsbeslutet registrerades den 18 februari 1976.

16 december 1975 togs beslut om gemensamhetsanläggningarna 1,2 och 3 på fastighetsbildningsmyndigheten.

Delar som nämns i anläggningsbeslutet är iordningsställande, skötsel och underhåll av:

- a) Garage i länga, parkeringsplatser / vägar.
- b) kommunikationsleder, grönområden eller planteringar, lek- med utrustning
- c) anvisningsskyltar
- d) ledningar för vatten, spillvatten, dränering och dagvatten inom.
Dagvattenledningar från tomtgräns. Vatten- och spillvattenledningar från tomtgräns samt dräneringsledningar.
- e) elektriska ledningar, stolpytterbelysning, uttag i garage samt belysning på garagen.

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan

Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:



1.3 Förvaltning

Styrelsen är satt att förvalta gemensamhetsanläggningen utifrån anläggningsbeslutet och medlemmarnas bästa.

1.4 Fondavsättning

Samfällighetsföreningen förvaltar konto för avsättning av kapital inför kommande underhåll och förnyelse av området.

Storleken på den årliga avsättningen beslutas av föreningsstämman.

1.5 Rutin för ändring av planen

Styrelsen reviderar underhålls- och förnyelseplanen fortlöpande. Ändringar presenteras och godkänns på ett styrelsemöte. Efter att dokumentet har godkänts kommer underhålls- och förnyelseplanen att publiceras på hemsidan.

Underhålls- och förnyelseplanen arkiveras digitalt på föreningens lagringsyta. Beslut om gallring görs vid behov efter beslut av styrelsen.

Förslag till förändringar av planen lämnas in till styrelsen för beredning och beslut om åtgärd.

2. Ledning och Ansvar

Det är den sittande styrelsen som ansvarar för att planen följs.

2.1 Ledningens uppsättning

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden mellan två ordinarie stämmor. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. Övriga befattningar utser styrelsen inom sig.

3. Informationskrav

3.1 TILLHÖR PROCESS/RIKTLINJE

Planen tillhör det löpande styrelsearbetet.

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan



Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:

3.2 INFORMATIONSKLASSNING

Alla Spovens medlemmar har rätt att läsa detta dokument.

3.3 EFTERLEVNAD

Styrelsen ska löpande revidera planen, var fjärde år bör dock en mer genomgripande genomgång utföras. Planen ska även finnas med vid planering av kommande budget som görs varje år.

4. Underhålls och förnyelseplan Spoven

Bakgrunden till upprättande av denna plan är att föreningen behöver få en bättre avsättning för underhåll och förnyelse. För att slippa belasta föreningen med eventuella lån och risker med det så behövs det en tydligare plan för framtiden.

Planen är baserad på en framtagna tabell av föreningens anläggningar med en uppskattad återanskaffningskostnad och bedömd hållbarhet. I vissa fall består dessa värden av en mer eller mindre grov uppskattning, men för att komma igång med planen, och avsättningar till fonden, anser styrelsen att underlaget ger en tillräckligt rimlig beloppsbedömning.

Eftersom samfälligheten har en historik där avsättningar inte gjorts på det sätt som nu beskrivs, utan har "tagit problemen när de uppstått", finns det avskrivningar på tidigare gjorda åtgärder som styrelsen anser skall avräknas för att inte belasta nuvarande boende dubbelt. Målsättningen är alltså inte att nuvarande boende skall "betala ikapp" för de avsättningar som inte gjorts tidigare, utan målsättningen är att vi i och med införandet av denna plan skall, via månadsavgiften, betala in ett belopp som motsvarar den uppskattade årliga "förslitningskostnaden" med avdrag för avskrivningar för gjorda investeringar och löpande årliga kostnader.

Planen är i nuläget endast påbörjad och ska inte anses som färdig. Styrelsen anser att det är en bra grund som vi vill bygga vidare på.

Därigenom fonderas belopp som behövs för att den gemensamma utrustningen skall kunna underhållas/ förnyas efterhand det bedöms nödvändigt.

Grunden för fondavsättningen kan sammanfattas: "Till föreningens underhålls- och förnyelsefonder för GA-1,2,3 skall årligen avsättas det belopp som upprättad underhålls- och förnyelseplanen visar."

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan

Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:



4.1 LIVSLÄNGD

Nedan följer en lista på ungefärlig livslängd för olika sorters material och utrustning. Siffrorna baseras på Villaägarnas rekommendationer.

Styrelsen har dock i flera fall gjort avsteg från dessa med ett längre intervall. Anledningen till det är huvudsakligen att befintliga anläggningar redan har överstigit angivna tider, och att målsättningen är att få en så rättvisande beräkning av den årliga förslitningskostnaden som möjligt.

Förvaltning	Livslängd
Vatten/Avlopp	50
Kompost	50
Brunnar	100
Asfaltsytor gångvägar	50
Asfaltsytor Körvägar	50
Asfaltsytor parkeringar	50
Gemensamhetslokal	10
Lekplats	15
Garage	50
El - belysningsarmaturer	50
El - ledningar och skåp	50
Grönområde/Planteringar	30
Skogsområde/Aktivitetsplan	20
Kullarna	50

4.1.1 Indexberäkning

Styrelsen föreslår att Spovens samfällighetsförening årligen gör en 2% uppräknings för det uppskattade kostnadsbeloppet för föreningens anläggningar. Detta för att erhålla ett skäligt beräknat belopp för årets avsättning till Underhålls- och förnyelsefond innan ny bedömning av uppskattad kostnad görs.

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan



Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:

4.2 ANLÄGGNINGSLISTA OCH BERÄKNING AV ÅRLIG KOSTNAD

Beräkningen på avsättningen till underhåll och förnyelsefond baseras på kostnadsuppskattning av Spovens anläggningar med bedömd hållbarhet.

Ett arbete är påbörjat för att sammanställa de kostnader vi förväntas behöva lägga under kommande 10 års period. Kommer presenteras längre fram.

Det ska finnas en tabell för respektive GA samt en tabell för hela samfälligheten.

Styrelsens åsikt är att detta framräknade belopp är något som alla som bor här nu, skall vara med och betala.

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan

Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:



4.3 AVVIKELSER

Detta dokument är inte fullgjord ännu utan är under arbete.

4.4 ÅRLIGA LÖPANDE KOSTNADER

Samfällighetens kostnader för de årliga löpande åtgärderna är inte medtagna i uppställningen för beräkning av den årliga kostnaden för underhålls- och förnyelseplan. De löpande åtgärderna hanteras huvudsakligen vid:

- 1 städdag/ år samt

Samfällighetens städdag (vår) innebär en lördag förmiddag (09:00 – 13:00) där målsättningen är att minst en av respektive husägare deltar med de sysslor/ åtgärder som behöver skötas.

- Löpande sysslor (gräsklippning, ogräsrensning, komposten, sandning, snöröjning mm) under årets växtsäsong sköt av oss gemensamt samt Samhall. Samhall sköter främst våra gemensamma ytor så som lekplatser eller större grönområden medan vi medlemmar sköter mindre ytor så som gräsplättar i angränsning till våra egna fastigheter.

OBSERVERA att varje hus har ett ansvar att sköta sitt angränsande område.

Utgifter för att införskaffande av material mm vid ovanstående tillfällen samt för åtgärder av övriga poster som inte finns med underhålls- och förnyelseplanen omfattas inte av planen. Dessa belopp behöver budgeteras separat.

Styrelsen är av den uppfattningen att nuvarande hantering (beskriven ovan) är att föredra. En positiv effekt är att det ger lägre boendekostnad, en annan är att boende i föreningen träffas för att arbeta med våra gemensamma anläggningar, vilket främjar gemenskapen.

En mycket väsentlig förutsättning för detta upplägg är att alla boende anstränger sig för att närvara på städdagarna samt sköta de löpande sysslorna. Föreningen har inte rätt att ta ut avgifter från husägare om man inte kan eller väljer att avstå från att närvara på en städdag. Blir frånvaron på städdagarna avvikande hög blir föreningen tvungen att lägga ut arbetet på externa entreprenörer vilket i slutändan kommer öka månadsavgiften för alla medlemmar

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan

Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:



5. Budget

5.1 NÅGRA BOKFÖRINGSMÄSSIGA GRÄNSDRAGNINGAR (REPARATION – PLANERAT UNDERHÅLL – INVESTERING)

- A. Löpande utgifter såsom reparationer och löpande underhåll skall, normalt, i sin helhet belasta det år som de utförs.
- B. Planerat eller periodiskt underhåll är åtgärder som avses med Underhålls- och förnyelseplanen. Detta är sannolikt planerade åtgärder av större och kostsammare slag som beslutas av styrelsen. Kostnadsförs normalt under utförandeåret.

5.2 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION VID STÄMMA

Se dokument som finns med i kallelsen ”Förslag till utgift och inkomststat.

Samfälligheten Spoven - Underhåll & Förnyelseplan



Godkänd av:
Maria Sjögren

Upprättad:
2021-05-11

Uppdaterad senast:

Bilaga 1 - Kartor

ETAPP 1



ETAPP 2



ETAPP 3

