

Underhållsbudget 2024 och underhållsplan för 2025 och 2026

Under 2024 bedömer styrelsen att följande underhållsarbete behöver göras:

Åtgärd som MÅSTE genomföras 2024	Kostnad exkl moms	Kommentar
Byte av trasiga vattenmätare (kall/varm)	52 000	Genomfördes i februari. Skulle ha gjorts 2023 och budgeterades då till 40 000. Vi valde att byta efter avläsning för att få ett helt år med de nya mätrarna.
Byte av trasiga fjärrvärmemätare	66 000	Mätare beställda men slut på lager.
Byte av 3 soprumsdörrar och 2 förrådsdörrar	85 000	Offert är godkänd och arbetet har beställts. Skulle ha gjorts 2023, budgeterades då till 48 000 men inget företag ville göra jobbet
Byte av hängrännor och stuprör på soprum och förråd	200 000	Vi har fått en offert som omfattar demontering och montering av hängrännor och stuprör, montering av nya fästen för hängrännor och stuprör, arbetstid, material och hantering av byggavfall.
Byte av vindskivor på Rosa huset	20 000	Är i mycket dåligt skick och måste bytas i år.
Iordningställa fotbollsplanen till ursprungligt skick	110 300	Offerten omfattar att schakta bort gammalt grus, jämna ut och slå ut nytt grus.
Åtgärd som BÖR genomföras		
Ny gungställning på lekplats	90 000	Skulle ha gjorts 2023 och budgeterades då till 40 000 exkl moms (ny offert omfattar även gjutning av nya fundament och bortforsling av gamla fundament eftersom det blir för omfattande att utföra på egen hand)
Summa underhåll 2024	623 300	

Överföring av medel till underhållsfonden

Styrelsen föreslår en överföring på 623 300 kronor från fritt eget kapital till underhållsfonden som sedan används till årets underhåll. I samfällighetslagen § 19 står det att "en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen" (Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter).

Styrelsen anser att iordningställandet av fotbollsplanen ingår i samfällighetens skyldighet att underhålla gemensamhetsanläggningen men att gungställningen inte måste ingå i underhållet (men skapar stort mervärde för boende i området).

Underhåll 2025

Styrelsen har tagit fram ett förslag på underhållsplan för 2025, underhållsbudgeten beslutas antingen på extrastämma hösten 2024 eller vid ordinarie stämma 2025:

Byte av stuprör och hängrännor på samtliga carportlängor	240 000
Byte av gavelbeslag på samtliga carportlängor	48 000
Byte av stuprör och hängrännor på Rosa huset	37 000
Byte av gavelbeslag på Rosa huset	20 000
Ettapp 2 av utbytet av varm- och kallvattenmätare samt fjärrvärmemätare (de fastigheter som inte får nya mätare under 2024)	ca 200 000
Målning av samtliga gemensamma fastigheter (Rosa huset, carportlängor, förråd, soprum, undercentral) och byte av trasiga fasadbrädor. Inga offerter har hämtats in än, men troligtvis minst 400 000 kr ex moms. Kan bli billigare om vi gör hela eller delar av måleriarbetet själva. Men det kräver i så fall att tillräckligt många delägare ställer upp och jobbar.	400 000
Rengöring av undercentralen (UC) och delar av fjärrvärmeledningarna i området, samt eventuell injustering i UC om vi inte gör det redan 2024.	ca 50 000

Underhåll 2026

Styrelsens planering för 2026 är inte lika väl underbyggd med offerter och bygger på en grov uppskattning av vad som behöver prioriteras de närmaste åren.

- Renovering eller utbyte av belysningen i området. Stolpar och armaturer men eventuellt även själva kablarna i marken.
- Arbete i undercentralen och ledningarna ut i området och till fastigheterna.
- Invändig renovering av Rosa huset (golv, pentry, toalett och hela bastudelen). Det finns önskemål om att göra detta tidigare men styrelsen anser att den utvändiga renoveringen är viktigare ur ett underhållsperspektiv.

För att klara av underhållsarbetet från 2026 och framåt kommer en plan för finansieringen att behöva tas fram. Det arbetet måste påbörjas under 2024 och beslutas under 2025. Eftersom vi har en relativt liten underhållsfond och inte så mycket fritt eget kapital behöver vi hitta andra lösningar för att klara av underhållsarbetet.

Framöver (2027/2028/2029) ser vi även behov av skogsskötsel och reparation av asfalt, kantstenar, dagbrunnar och liknande. Eventuellt behöver vi även göra en rejäl upprustning av grönytor i området (buskar, träd, planteringar, gräsmattor etc).