

Underhålls- och förnyelseplan för VätöHuvud Dyviks Samfällighetsförening

Revideringslogg

Datum	Version	Orsak	Ansvarig
20240703	0.1	Dok Upprättades	Ylva Lindgren
20241228	0.2	Kompl budget Skog	Ylva Lindgren
20250218	0.3	Kompl budget skog 25/26	Ylva Lindgren
20250325	0.4	Komplettering Vattenanläggning	Ylva Lindgren

1. Bakgrund

Vätö Huvud-Dyviks Samfällighetsförening förvaltar Gemensamhetsanläggning för Badplats GA11 samt Vattenanläggning GA10 samt är fastighetsägare av Fastighet 3:3 vilket består av ca 85 ha skogs och åkermark (total area 105,3 ha).

Samfällighetsföreningen består av totalt 236 fastigheter alla medlemmar och med en andel/fastighet i GA11, samt 207 st fastigheter/andelart i GA10.

VätöHuvud Dyviks Samfällighetsförening lyder under "Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter". Ur 19 § i ovanstående lag går att utläsa:

"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)."

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Samfälligheter är enligt lag skyldiga att avsätta medel till en fond som skall användas för underhåll och förnyelse av den samfälliga egendomen. En sådan avsättning skall göras av VätöHuvud Dyviks samfällighetsförening årligen. Samfälligheten är också skyldig att upprätta en

underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla nödvändiga upplysningar för att bedöma hur stora fondavsättningar som skall göras. Planen skall innehålla:

- en beskrivning av de anläggningar vars underhåll skall täckas av fonden
- fastställande av anläggningens värde och/eller beräknad återanskaffningskostnad
- fastställande av årlig avsättning med återanskaffningskostnad och beräknad livslängd som underlag

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 ska gås igenom och revideras årligen, inför 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).

2. Samfällighetens tillgångar

Område VätöHuvud Dyvik planlades och byggdes i huvudsak på 1970-talet. Under dessa ca 50 år har området tjänat föreningens medlemmar/fastighetsägare väl.

Många av de funktioner som är ett gemensamt ansvar genom föreningen tar vi ofta för givet, men, vid någon tidpunkt kommer verkligheten ifatt och vissa funktioner upphör att fungera som tänkt och önskvärt.

Behovet av en genomtänkt underhållsplan och, inte minst, medel för åtgärderna är då den bästa garanten för att slippa de negativa överraskningarna med akuta åtgärder och höga kostnader.

2.1 GA10 Vattenanläggning

Element	Förväntad livslängd (år)	Återstående livslängd (år)	Återanskaffningskostnad (material+arbetskraft)
Vattentäcker/reservoar 5 st	50 år	?	400.000 kr/st
Borrhål 4 st		?	125.000kr /st
Vattenpump 2 st	25 år	1(5-10år) 2(30år)	
Styr och regler utrustning		30 år	
Värmeslingor	45 år	?	
Elförsörjning	45 år	5 år	
Sommarvattenledningar (x lpm inkl kranar - fastighet)	50 år	10 år	6000 kr/m
Filteranläggning	10 år	?	700.000 kr
Hydropress 3 st			
Vintervattenledningar	40-70 år	10 år	6000kr/m

Org.nr 716418-8893

20240703

VHDS2001-2407

(x lpm inkl tappkranar)			
Pumphus		?	

Enligt anläggningsförrättning (daterat 1985-09-02, 1986-04-30, 1987-12-21, 1989-04-24, 1990-06-19, 1995-11-17, 1995-12-27, 1997-09-02, 2008-01-09, 2009-09-25, 2011.09-15, 2022-12-13) består VätöHuvud Dyviks gemensamhetsanläggning Dyvik GA10 av följande

- Vattentäkt
- Pumphus
- Sommarvattenledningar med tappställen inom kvarteret
- Vintervattenledningar med tappställen

Till anläggningen hör också vattenanläggning, borrhål, , värmeslingor på huvudstammar samt förrådsbyggnad i samband med pumphus.

2.2 GA 11 Badplats med Grönområde

Element	Förväntad livslängd (år)	Återstående livslängd (år)	Återanskaffningskostnad (material+arbetskraft)
Flytbrygga	15	?	50.000kr
Sandlåda	10	?	10.000kr
Badbrygga	15	11år	50.000kr
Badlina	-	-	
Livboj/frälsarkrans	-	-	
Sand till sandlåda	5	2	2000kr
Sand till sandstrand	10	7	30000kr
Picknick möbler	10		
Rutchkana	20		
Lekställning/bil	10		
Förrådsbyggnad	50	25	
TC Byggnad	40	25	
Fotbollsmål	30	29	25.000 kr

Anläggningsförrättningar som ovan samt (daterat 1985-09-02, 1995-11-17, 1995-12-27, 2008-01-09) består VätöHuvud Dyviks gemensamhetsanläggning Dyvik GA 11 av följande

- Badplatsmed badbrygga
- Parkområde

Till anläggning hör också lekplats, TC samt förrådsbyggnad med utrustning för strandstädning, anslagstavlor samt informationsskyltar.

2.3 Skogs- och åkermark inom samfällighet

Samfällighetsföreningen äger och förvaltar även mark, fastighetsbeteckning Dyvik 3:3, på totalt 105,3 ha, varav 85ha består i huvudsak av skogsmark med tillhörande stigar och en mindre del åkermark.

2.4 Sammanställning med kostnadssummering samt underlag till fonderingsbehov

Element	Förväntad livslängd (år)	Återstående livslängd (år)	Återanskaffnings-Kostnad (material+arbetskraft)	Återanskaffnings-kostnad årligen
Vattentäcker/reservoar 5 st	50 år	?	400.000 kr/st	
Borrhål 4 st		?	125.000kr /st	
Vattenpump 2 st	25 år	1(5-10år) 2(30år)		
Styr och regler utrustning		30 år		
Värmeslingor	45 år	?		
Elförsörjning	45 år	5 år		
Sommarvattenledningar (x lpm inkl kranar - fastighet)	50 år	10 år	6000 kr/m	
Filteranläggning	10 år	?	700.000 kr	
Hydropress 3 st				
Vintervattenledningar (x lpm inkl tappkranar)	40-70 år	10 år	6000kr/m	
Pumphus		?		
Flytbrygga	15		50.000kr	
Sandlåda	10		10.000kr	
Badbrygga	15		50.000kr	
Badlina				
Livboj/frälsarkrans				
Sand till sandlåda	5	2	2000kr	
Sand till sandstrand	10	7	30000kr	
Picknick möbler	10			
Rutchkana	20			
Lekställning/bil	10			

Org.nr 716418-8893

20240703

VHDS2001-2407

Förrådsbyggnad				
TC Byggnad				
Fotbollsmål	30	29	25.000kr	
Anslagstavlor				
Informationsskyltar				
Återplantering 85 HA				
Åkermark				

2.5 Åtgärdsplan över tid

Nr	Anläggning -Område	Åtgärd Utredning /Underhåll/Förnyelse	2024 - 2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028 - 2029
1	Dyvik GA10						
1.1	Utredning åtgärder Dricksvatten-anläggning	Utredning		70.000			
1.1.1	Signallampor Manöverskåp (NY)	Åtgärd (efter utredning)		2.000			
1.1.2	Oljefri kompressor (NY)	Åtgärd (efter utredning)		12.000			
1.1.3	Brunnslock m lås RÅ3 (NY)	Förnyelse (åtgärd efter utredning)		2.000			
1.1.4	Mätutrustning Aqvify i RÅ1. (NY)	Förnyelse (åtgärd efter utredning)		20.000			
1.1.5	Tappkranar 4st i pumphus per brunn (NY)	Förnyelse (åtgärd efter utredning)		30.000			
1.2	UV filter	Underhåll		4.000			
1.3	Filteranläggning (NY)	Förnyelse (åtgärd efter utredning)			120.000		
1.4	UV anläggning (NY)	Förnyelse (åtgärd efter utredning)			100.000		
1.5	Magnetventil (NY)	Underhåll		7.000			
1.6	Relä Pump (NY)	Underhåll		7.000			

Org.nr 716418-8893

20240703

VHDS2001-2407

1.7	Kopparrör pumphus	Kommande underhåll/förnyelse					
1.8	Panel/målning pumphus	Underhåll				2.500	
1.9	Tak pumphus	Underhåll					50.000
1.10	Pump	Kommande underhåll/förnyelse			75.000		
1.11	Reservoarer	Underhåll			50.000		
1.12	Rörsystem	Kommande underhåll/förnyelse					
1.13	Element	Underhåll	klart				
1.14	Elkabel vattenreservoar	Underhåll	klart				
1.15	Sommatrvattenledning Malört	Underhåll		10.000			
1.16	Kran sommarvatten Tibast			10.000			
1.17	Kran Krokus			10.000			
	SUMMA			184.000	345.000	2.500	50.000
	Framtida						
	Undersök möjlighet till individuell vattenmätning	Utredning					
	Pågående utredning kommer att visa på ytterligare underhållsbehov för vår anläggning						
2	Dyvik GA11						
2.1	Sand sandlåda	UH				2000	
2.2	Sand Sandstrand	UH			30.000		
2.3	Rutchkana	UH				10.000	
2.4	Lekställning Bil	UH					10.000
2.5	Picknick möbler	UH					10.000
2.6	Sand boulbana	UH		3.500			
2.7	Dass	UH			3.000		
2.8	Förråd	UH				3.000	
2.9	Omklädningsbås Bygg	Nytt		15.000			
	SUMMA			27.000	33.000	15.000	20.000
3	Gemensamt						
3.1	Anslagstavlor	UH					5.000
3.2	Informationsskyltar	UH					5.000
	SUMMA						10.000
4	Skog och åkermark						

Org.nr 716418-8893

20240703

VHDS2001-2407

4.1	Återfyllnad stigar	UH				10.000	
4.2	Fällning sjuka/skadade träd	UH		70.000	30.000	20.000	10.000
4.3	Åtgärd enligt skogsvårdsplan	UH		32.000	40.000	40.000	40.000
4.4	Borttag träd	UH		30.000	10.000	10.000	10.000
4.5	Slyröjning	UH		28.000		10.000	
4.6	Flisning	UH			10.000		10.000
4.7	Bortforsling Stubbttipp/Städdag/Gro t	UH		40.000	20.000	20.000	20.000
	SUMMA			200.000	110.000	110.000	90.000

3. Referenser

Referens	Dokumentnamn	Dokumentnummer
1.	Arbetssätt, roller och Ansvar VHDS	VHDS1001-2408
2.	Rutin för förvaltning GA10	Under arbete
3.	Rutin för förvaltning av GA11	Under arbete
4.	Skogsbruksplan för VHDS	VHDS1007-2405
11.	Rutin vid anlitande av entreprenör	VHDS1002-2408