

Sparstugan Samfällighetsförening

Plan och fond för underhåll och förnyelse 2025

Ingående anläggningar

Ingående anläggningar enligt anläggningsbeslut från 1995 och 2013, akt 1980K-1995/26 och akt 1980K-2013/16.

- Byggnad för undercentral belägen på fastigheten Västerås 3:57.
- Distributionsledningar för vatten och avlopp från anslutningspunkterna för det kommunala ledningsnätet ut till varje anläggningsventil efter mätare på kallvattnet, inklusive ev mängdmätare, fram till avgrening som idag består av gjutjärn och avloppet i varje hus.
- Dagvattenledningarna i området.
- Gemensamma anläggningar för överföring av TV-, tele- och digitala signaler, från leverantörens överlämningspunkt i byggnaden för undercentral och fram till första uttag i varje fastighet.

Reparations- och underhållsplan

Byggnad för undercentral

Byggnaden uppfördes på 50-talet. Taxeringsvärdet är 0 kr. Byggnadens fasad, hängrännor, takrännor och beklädnad på ytterdörr kommer att renoveras 2025.

För detta beräknas 150 000 kr tas i anspråk ur förnyelsefonden 2025. För framtida underhållsbehov avsättes enligt följande:

$103 \text{ andelar} \times 50 \text{ kr} \times 20 \text{ år} = 103\,000 \text{ kr}$

Vatten och avlopp

Sparstugans samfällighetsförening äger avlopp i mark fram till grenrör som går upp till fastighet, därefter äger och ansvarar fastighetsägaren för ledningsnätet. Vattenledning i mark och vattenmätare äger Sparstugans samfällighetsförening. Efter vattenmätaren äger och ansvarar fastighetsägaren för ledningsnätet. Vid eventuell reparation inne på tomtmark så ansvarar fastighetsägaren för finplanering av schaktarbetet.

Vatten och avlopp är lagda när området byggdes 1959. Den tekniska livslängden har passerat men erfarenhetsmässigt har de en livslängd på ca. 100 till 150 år vid gynnsamma förhållanden. Reparationerna har hittills varit små. Filmning av ledningarna görs i samband med reparationer.

Avsättningar görs för förnyelse i samband med reparation men även för egen insats om upplåning måste ske för större insatser framöver. Vid en kalkylerad kostnad på 100 000 kr/andel skulle kostnaden för en total förnyelse av anläggningen hamna på 10 300 000 kr. Antaget en egen insats på ca 40 % blir kalkylen enligt följande:

Avsättning: $103 \text{ andelar} \times 800 \text{ kr/år} \times 50 \text{ år} = 4\,120\,000 \text{ kr}$

Det sannolika är dock att kostnaden kommer att spridas över åren varvid en del redan fonderade medel kan komma att tas i anspråk.

Bredbandet Fiberkabel

Sparstugans Samfällighetsförening äger fiberkabeln ända fram till fiberboxen där fiberkabeln ansluts. Fiberboxen ägs av fastighetsägaren. Vi har stora problem med att råttor som gnager sönder kablarna. Nu när vi reparerar dessa så byter vi till gnagskyddad kabel. Det sker fortlöpande när skadan är framme. Vid behov kan underhållsfonden komma att tas i anspråk när uppdatering till gnagskyddad kabel görs.

Styrelsen har anskaffat tre elektroniska råttfällor samt har informerat andelsägarna om hur de kan bidra till att minska antalet råttor i området. Förhoppningsvis kommer skadorna därmed att minska. Överlämningspunkten inspekteras årligen av leverantören.

Budgeterad kostnad 2025 är 80 000 kr som tas över budget. Eventuella kostnader därutöver kan medföra att fonden tas i anspråk.

Avsättning: $103 \text{ andelar} \times 150 \text{ kr/år} = 15\,450 \text{ kr/år}$

Finansiering

Beträffande större underhålls- och förnyelseåtgärder förutsätts att anläggningarna i första hand är försäkrade där så är lämpligt. I andra hand föreslås finansiering genom lån kombinerat med egen insats.

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten.

Övriga underhållsåtgärder finansieras via förnyelse- och underhållsfonden.

Underhålls- och förnyelsefond

Vid bokslutet 2024 fanns 648 114 kr avsatta i underhålls- och förnyelsefonden.

Fonden ska användas för att ge styrelsen en beredskap och ett handlingsutrymme för när större underhållsåtgärder krävs. Den ska ses som ett komplement till andra finansieringsformer att sprida kostnaderna för större underhållsarbeten över en längre period.

För närvarande avsätts 1 000 kr/andelsfastighet, 103 000 kr, till fonden varje år.

Anläggning	Underhålls-intervall	Vad	Årlig avsättning	Uttag 2025
Byggnad för undercentral	20 år	Tak, hängrännor, fasad	5 150	150 000
Vatten och avlopp	50	Relining/byte	82 400	Ej planerat
Bredband, fiberkabel, TVkabel	Löpande	Byte	15 450	Ej planerat Tas 2025 i första hand från RR

Ovanstående plan- och fondbestämmelser är antagna på föreningens ordinarie föreningsstämma.