

Underhållsplan Lillnäsets Samfällighetsförening

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND.....	2
2	ÅTGÄRDER	3
2.1	GA1 OCH GA2.....	3
2.2	SKÖTSEL DAGAR.....	3
2.3	BYGGNADER.....	3
2.4	SKOG OCH MARK.....	4
2.5	FÅR	4
2.6	VASSKLIPPNING	4
2.7	BRYGGOR	5
2.8	BADSTRÄNDER.....	5
2.9	VATTENSYSTEMET	6
3	EKONOMISK PROGNOZ	7
4	REFERENS OCH INFORMATION.....	8
4.1	LAGAR OCH REGLER FÖR EKAR.....	8
4.2	FAUNADEPÅER.....	9
4.3	HELIKOPTERLANDNING	9
4.4	KOMMUNALT VATTEN OCH AVLOPP	10
4.4.1	<i>Status 2020.....</i>	<i>10</i>
4.4.2	<i>Status februari 2025</i>	<i>10</i>
4.5	NYANSKAFFNINGSKOSTNAD 1991.....	11

Enligt 19 § Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall föreningens styrelse upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Lagen kräver att man fonderar men inte att man inför fonderingskrav i stadgarna men det gjordes hur som helst på stämman 1991. Minst 5 000 kronor per år skall avsättas enligt stadgarna.

Fonden används för föreningens alla kostnadsslag som är av varierande natur. Det innefattar såväl nyanskaffning av gjorda investeringar, nyinvesteringar som varierande skötsel av tillgångar (exempelvis stormfällan eller reparationer).

Den här planen innehåller alla åtgärder, oavsett om de påverkar fonden eller inte.

Föreningens kontotillgångar och kassaflöden är egentligen viktigare att hålla koll på än fondens storlek.

Fokus för föreningen är mer underhåll av vad vi har än att förnya. Därför har den här planen namnet underhållsplan men inkluderar ändå de förnyelser vi tror behövs.

2 Åtgärder

2.1 GA1 och GA2

Lillnäsets samfällighetsförening hanterar två gemensamhetsanläggningar, GA1 och GA2.

Alla 36 fastigheter i samfälligheten tillhör GA1 som har hand om vatten, fastigheten Lillnäset 1:19, bryggor och badplatser.

GA2 är mindre och bara 7 fastigheter tillhör. GA2 har hand deras gemensamma BDT-avlopp. Fastigheter som tillhör GA2 är Lillnäset 1:41-1:43 och 1:48-1:51.

För GA2 finns en egen fond som innehåller 5 170 kr. Vi ser inget behov av underhåll av GA2 de närmsta åren.

2.2 Skötseldagar

Vi har 4 skötseldagar per år där medlemmarna tillsammans utför olika sysslor. Kostnaderna är små.

Ibland kan någon medlem inte närvara och vill i stället utföra något individuellt. Sådana sysslor måste föras anmälas för att gälla och åtgärderna måste vara i linje med föreningens underhålls- och skötselplan. Anmälan skall göras till en styrelsemedlem (ordförande, kassör eller sekreterare).

2.3 Byggnader

Pumphuset. Se vatten

Fårhuset. Se får.

Strandhuset är i fint skick och inga underhållsåtgärder behövs de närmsta åren.

2.4 Skog och mark

Vi har 12 hektar gemensam mark som ska underhållas. Rökning på våra marker är något som vi behöver göra mer eller mindre på alla skötseldagar.

Ibland faller stormar träd och då behöver vi röja efter dem. Svårt att uppskatta kostnaden.

För att hålla markerna öppna införde vi 2019 en höjning av årsavgiften med 1000 kronor.

Dessa 36 000 kronor kan uppskattas fördelas som hälften för inhyrd hjälp och hälften som medlemsdeltagande kostar. Fördelningen är beroende av deltagandet på skötseldagarna.

Utöver detta behöver vi ibland anlita extern hjälp vid skötseldagar och trädfällning.

2.5 Får

Vi hade får under 2024 och räknar med att ha får även 2025.

Antalet får verkar inte bli lika stort som vi hoppades på när vi påbörjade bygget av den övre fårhagen. Det ofärdiga stängslet för övre fårhagen bör läggas in i förråd.

2.6 Vassklippning

Fram till och med 2022 klippte vi årligen vassen mellan norra och södra båtbyggarna.

2023 och 2024 hoppade vi över det för att se om det fungerade med vartannat år. Slutsatsen blev att vi troligen bör klippa vartannat år, så 2025 är det hög tid för en ny klippning.

2.7 Bryggor

Under 2025 planeras underhåll och reparationer för totalt ca 23 000 kr ink MOMS. En del av dessa kostnader är inköp till skötseldagar och bokförs på "Underhåll av allmänning" varför det i den ekonomiska prognosen återstår 19 000 kr under "Bryggor".

Planerade åtgärder:

- Normalt underhåll, i huvudsak rengöring och inoljning.
- Reparation av Norra bryggan enligt offert (8516 kr ink MOMS).
- Löpande småreparationer.

Flera av samfälligheten bryggor har som helhet eller delar som passerat den tekniska levetiden. Bryggsegmenten 1,2, 3 och 4 (bilder nedan) börjar bli så pass gamla och har blivit reparerade så många gånger att de inom de närmaste åren måste bytas ut. Ett utbyte är av betydlig ekonomisk börda för föreningen, ca 87 tusen kr ink MOMS per segment. I den ekonomiska prognosen antar vi att vi byter ut en sektion i taget, åren 2027, 2029, 2031 och 2034.



Norra bryggan



Södra bryggan

2.8 Badstränder

Vi har två badstränder. Dessa behöver ny sand ibland. Ett lass per år är normalt.

Ett lass sand kostar omkring 6 500 kr ink MOMS.

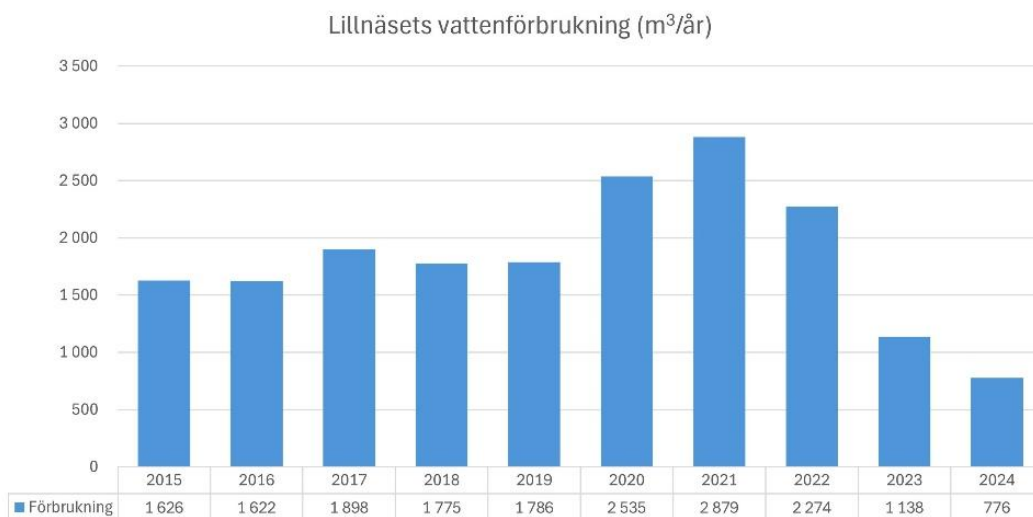
2.9 Vattensystemet

2025 behöver vi göra en extra stor renovering av vattensystemet när vi byter ändkranarna, vilket kostar omkring 70 000 kr (ink MOMS). Normala år kostar underhåll av vattensystemet 30 000 kr (ink MOMS).

Någon gång i framtiden (2040+) kanske Lillnäset blir inkopplat på kommunalt VA, se kapitel 4.4. Om/när det händer är osäkert men å andra sidan är livslängden för våra nedgrävda PVC-ledningar kanske 70-100 år. Vi sätter inte av medel för ett helt nytt ledningsnät utan utgår från att det nuvarande funkar bra tills vi får kommunalt VA om några decennier. Underhåll som byte av kranar m.m. ingår i planen.

En positiv utveckling är att vår vattenförbrukning sjunkit kraftigt de senaste åren, se bild nedan. Risken för saltvatteninträngning har minskat. Vad det beror på vet vi inte men några tänkbara orsaker är:

- Extra många var på Lillnäset 20–23 pga. pandemin.
- Den nya fjärravlästa mätaren har gjort att vi kunnat hitta fler läckor.
- Medlemmarna har varit mer försiktiga med vattenanvändning.



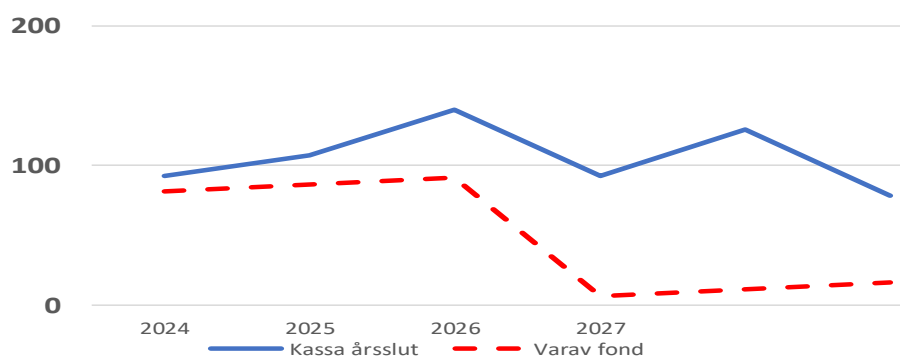
Ett stort problem vi har är att det är för tidskrävande att leta efter vattenläckor. Inventeringen av kranarna gav ett bra resultat men det är fortfarande alltför tidskrävande. Vi kommer att prova extern hjälp. Det blir dyrare men vi ser ingen annan lösning.

En fjärravläst vattenmätare på varje fastighet vore bra men vi har inte hittat en rimlig lösning.

En del av problemen beror på slarv hos medlemmar, vilket är väldigt tråkigt.

3 Ekonomisk prognos

(kSEK) ink MOMS	2024 utfall	2025 prognos	2026 prognos	2027 prognos	2028 prognos	2029 prognos
Kostnader						
Vatten	94	100	30	30	30	30
El	20	20	20	20	20	20
Bryggor	0	19	19	106	19	106
Underhåll av allmänning	17	20	20	20	20	20
Inhyrd röjningshjälp	12	40	20	20	20	20
Bad	12	0	7	0	7	0
Möten/administration	4	5	5	5	5	5
Övriga direkta kostnader	18	8	8	8	8	8
Avgifter, bank	1	1	1	1	1	1
Försäkring	4	4	4	4	4	4
Återbetalda depositioner	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	182	217	134	214	134	214
Årsavgift (kr/fastighet)	4 300	6 800	5 000	5 000	5 000	5 000
Avgår skötseldagar	21	21	21	21	21	21
Övriga intäkter	8	8	8	8	8	8
Intäkter	141	231	167	167	167	167
avsättning fond	5	5	5	-85	5	5
Kassa årsslut	92	107	140	93	126	78
Varav fond	81	86	91	6	11	16
Vinst innan fondavsättning	-41	14	33	-47	33	-47



I prognosen har medlemsavgifterna varierats så att vi har runt 100 000 kr i kassa vid årsslut.

Fonden bör aldrig understiga 6 000 kr så att vi inte använder GA2-fonden till GA1.

4 Referens och information

4.1 Lagar och regler för ekar

Det finns några regler som styr hur vi skall göra om vi vill fälla träd och speciellt ekar.

Generellt gäller att strandskyddsdispens från kommunen krävs om vi vill fälla träd inom strandskyddsområdet. 100 m från strand.

Skogsvårdsstyrelsen genomförde 1997 en nyckelbiotopsinventering som resulterade i att ekskogen vid Knektuddsvägen klassades som ett objekt med skyddsvärde. Dagens Skogsstyrelse har inte ändrat i det beslutet. Om vi skulle vilja fälla någon ek här måste vi först ha samråd med Skogsstyrelsen. Även vid andra åtgärder finns möjlighet till samråd.

Länsstyrelsen har angett ekarna med gröna prickar på nedanstående bild som skyddsvärda.



4.2 Faunadepåer

När vi fäller granar som är angripna av granbarkborrar bör vi anlägga faunadepåer. Så här skrev Täby kommuns jägmästare 2022:

”När de döda torrgranarna har tappat barken har granbarkborrarna redan lämnat träden. Vi skapar faunadepåer för att gynna granbarkborrens fiender, det vill säga parasitsteklar, myrbaggar och hackspettar. Den döda veden (som högstubbar och faunadepåer) gynnar dessa arter, vilka livnär sig på granbarkborrar. På så sätt kan spridningen av granbarkborreangrepp hämmas.”

Se även <https://youtu.be/P8giDRnL2Nc>

4.3 Helikopterlandning

Lennart Samuelsson, flygsäkerhetsstrateg på regionen skrev 2021:

Det är alltid befälhavaren på helikoptern som väljer landningsplats med hänsyn till många olika aspekter, som varierar från ett tillfälle till annat.

Det är alltid svårt att organisera permanenta landningsplatser och hålla koll på att de uppfyller krav och dimensioner över tid. Det jag rekommenderar är att skapa en öppen yta, helst i storlek om minst cirka 30x30 meter utan hinder i omgivningen i form av master, höga träd, ledningar etc. Håller man sedan nere växtligheten på ytan och säkerställer att det inte kan virvla upp lösa föremål eller grus, är sannolikheten stor att helikopterpiloten väljer att landa där.

Vi skall inte ha någon officiell listad och utmärkt helikopterlandningsplats men vi skall ändå se till att fotbollsplanen uppfyller kraven ovan.

2022 uppskattade vi att fotbollsplanen är 45–50 meter lång och 30-35 meter bred och alltså tillräckligt stor för en landningsplats.

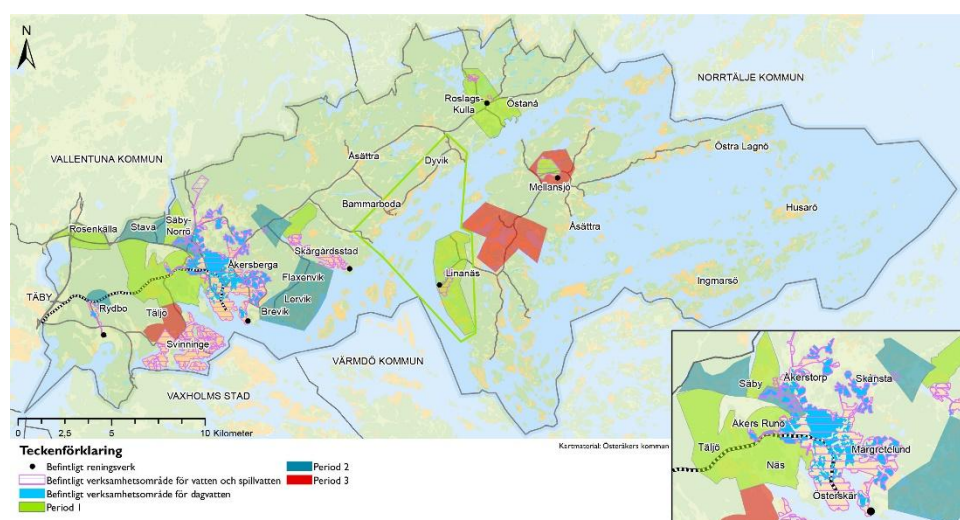
4.4 Kommunalt vatten och avlopp

4.4.1 Status 2020

Enligt VA-plan på Österåkers kommuns hemsida, Krister Sernbo vid kommunen och Ulf Kjellberg, Roslagsvatten kommer det att dröja länge innan Lillnäset får kommunalt vatten och avlopp. Lillnäset tillhör period 3 (se karta) vilket innebär att man kanske börjar utreda 2030-2032 för att sedan genomföra utbyggnaden tio år senare.

Vid utbyggnad är det obligatoriskt att betala anslutningsavgiften på omkring 25 000:- (2020) även om man inte ansluter sig.

Slutsats: Kommunalt vatten och avlopp kommer så långt in i framtiden att vi idag (2022) inte kan räkna med det.



4.4.2 Status februari 2025

Enligt mail från kommunen 2025-02-13:

Kartan från 2020 har inte ändrats. Lillnäset ligger fortfarande i period 3.

10 mars 2025 kommer en vattentjänstplan gå upp för beslut i Kommunfullmäktige. Denna är ett komplement till VA-planen med aktuella ställningstaganden om utbyggnad.

Det är inga ändringar för vårt område i planen. Områden i period 3 ligger väldigt långt fram i tid och är inte områden som just nu är prioriterade att utreda för allmänt VA. Det går inte att säga ett exakt årtal, men period 3 beräknas vara på väldigt lång sikt

4.5 Nyanskaffningskostnad 1991

Till stämman 1991 lämnades en uppskattning av nyanskaffningskostnaderna för förenings olika anläggningar, (kronor i 1991 årsprisivå):

1. Va-verk, inkl. elinstallation	175 000
2. Pumphus, byggnaden	80 000
3. Två vattentäcker p	140 000
4. Vattenledningar	600 000
5. Infiltrationsanläggning (ga 2)	25 000
6. Båtbrygga	125 000
7. Badbrygga	30 000
8. Badflotte(badstranden)	10 000
9. Omklädningshytt	50 000
10. Badflotte (Jockemsviken)	10 000 (inte kvar 2024)
Delsumma	1 245 000
11. Extra 10%	124 500
Avrundad summa	1.400.000

Inflationen har gjort att 1,4 MSEK år 1991 motsvarar 2,7 MSEK år 2025.

Vi avsätter till fond och budget vad vi tror behövs, inte en schablonbaserad på nyanskaffningskostnad och trolig återstående livslängd.

Sammanställningen av nyanskaffningskostnad är ändå intressant eftersom den visar storleken på de värden vi har att förvalta.