

Underhålls- och förnyelseplan Lillnäsets Samfällighetsförening

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND	2
2	ÅTGÄRDER	3
2.1	SKÖTSEL DAGAR.....	3
2.2	BYGGNADER.....	3
2.3	SKOG OCH MARK.....	3
2.4	BRYGGOR	4
2.5	BADSTRÄNDER.....	4
2.6	VATTENSYSTEMET	5
2.7	FÅR	5
2.8	VASSKLIPPNING	5
3	EKONOMISK PROGNOIS	6
4	REFERENS OCH INFORMATION	7
4.1	LAGAR OCH REGLER FÖR EKAR	7
4.2	HELIKOPTERLANDNING	8
4.3	KOMMUNALT VATTEN OCH AVLOPP – STATUS 2020	8
4.4	NYANSKAFFNINGSKOSTNAD 1991	9

1 BAKGRUND

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 är egentligen viktigare att hålla koll på än fondens storlek.

2 Åtgärder

2.1 Skötseldagar

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

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

2.2 Byggnader

Pumphuset. Se vatten

Fårhuset. Se får.

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

2.3 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 18 000 för inhyrd hjälp och 18 000 som medlemsdeltagande kostar.

Utöver detta behöver vi ibland anlita extern hjälp vid skötseldagar och trädfällning. Uppskattas till 10 000 kronor per år.

Vi planerar att anlita en arborist 2024

När vi fäller granar som är angripna av granbarkborrar skall 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>

2.4 Bryggor

Under 2024 planeras underhåll och åtgärder för totalt 19 000 kronor.
Planerade åtgärder:

- Normalt underhåll, i huvudsak rengöring och inoljning.
- Löpande småreparationer.
- Reparation av fästen mellan bryggelement på Jockanbryggan.
- Eventuellt utbyte av trall på Södra bryggan.
- Eventuellt kan det tillkomma oförutsedda reparationer på bryggorna pga. issituationen. Detta vet vi först då isen gått och vi kan inspektera bryggorna.

2.5 Badstränder

Vi har två badstränder. Dessa behöver ny sand ibland.

Ett lass sand kostar omkring 6 500 kronor inkl. MOMS.

2023 köpte vi två lass. Eventuellt ett lass till Jockemsviken 2024.

2.6 Vattensystemet

Vi har två stora problem med vattnet:

1. Vattenuttaget är för stort. I torkperioder ofta långt över de tillåtna 300 liter/dygn och fastighet. Individuella vattenmätare skulle förbättra men verkar bli för dyrt och krångligt.
2. Det är för tidskrävande att leta efter vattenläckor. Det är läckor de flesta vintrar och eftersom ett antal fastigheter saknar fungerande vattenkranar vid tomtgränsen försvåras felsökningen allt för mycket. Detta behöver åtgärdas och kanske kompletteras med några få vattenmätare som förenklar lokalisering av vattenläckor.

Dessutom har vi problem med att borrhål 2 uppvisar dåliga vattenprov, Vi behöver åtgärda det, kanske ny damask och filmning/spolning.

Någon gång i framtiden (2040+) kanske Lillnäset blir inkopplat på kommunalt VA. Om/när det händer är för osäkert för att ta hänsyn till.

2.7 Får

Under 2021 fortsatte vi bygget av en andra fårhage. Materiel är inköpt och vi planerar göra färdigt jobbet själva så några mer kostnader för fårhagarna räknar vi inte med.

Vi fick vår dispens från strandskyddet 2019 och den förfaller om vi inte påbörjat arbetet inom två år och färdigställt inom fem år. Det första villkoret är uppfyllt och det innebär att vi har till slutet 2024 att färdigställa fårhagen.

Vi hade får under 2023 och räknar med att ha får även 2024.

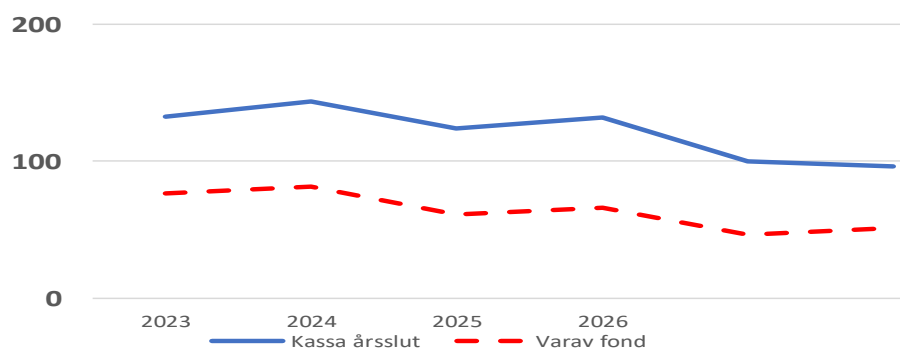
2.8 Vassklippning

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

2023 hoppade vi över det för att se om det fungerade med vartannat år. Slutsatsen blev att vi troligen kan klippa vartannat år, så 2024 är det troligen dags för en ny klippning. Vi behöver inventera innan beslut.

3 Ekonomisk prognos

(kSEK)	2023 utfall	2024 prognos	2025 prognos	2026 prognos	2027 prognos	2028 prognos
Kostnader						
Vatten	44	43	43	43	43	43
El	17	15	15	15	15	15
Bad	12	0	12	0	12	0
Bryggor	0	19	38	22	50	34
Underhåll av allmänning	13	15	15	15	15	15
Inhyrd röjningshjälp	6	36	36	36	36	36
Möten/administration	11	5	5	5	5	5
Övriga direkta kostnader	18	3	3	3	3	3
Avgifter, bank	1	1	1	1	1	1
Försäkring	4	4	4	4	4	4
Återbetalda depositioner	9	0	0	0	0	0
Summa kostnader	134	141	172	144	184	156
Intäkter	152	152	152	152	152	152
avsättning fond	5	5	-20	5	-20	5
Kassa årsslut	132	144	124	132	100	96
Varav fond	76	81	61	66	46	51
Vinst innan fondavsättning	18	11	-20	8	-32	-4



Prognosen bygger på att vi inte är skyldiga att redovisa MOMS. Det bygger på utslag i Högsta förvaltningsdomstolen. Vad som faktiskt kommer att hända är oklart eftersom Skatteverket inte kommit med de direktiv som behövs.

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 Lillnåsetvägen 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 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.

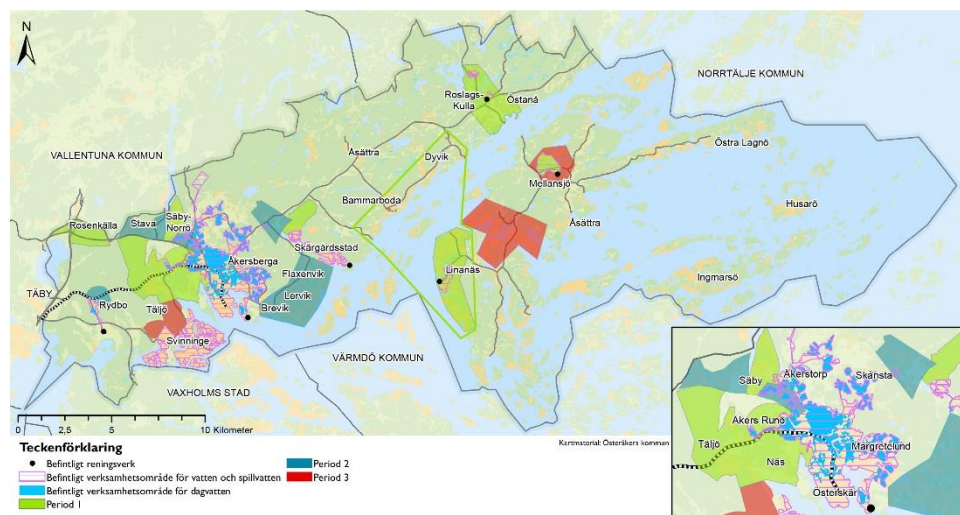
2022 uppskattade vi att fotbollsplanen är 45–50 meter lång och 30-35 meter bred och alltså tillräckligt stor för en landningsplats.

4.3 Kommunalt vatten och avlopp – 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 Nyanskaffningskostnad 1991

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

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

Idag är nyanskaffningskostnaderna avsevärt större pga. inflationen.