

## Allmänt om underhålls- och förnyelseplan

### 1. Inledning

#### 1.1 Bakgrund

För att säkerställa underhåll och förnyelse av en gemensamhetsanläggning ska samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond. Föreningens styrelse ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan som ska innehålla nödvändiga upplysningar för att kunna bedöma hur stora fondavsättningar som ska göras.

Planen bör innehålla uppgifter om anläggningens utförande och standard, uppskattade underhållsintervall och beräknad livslängd. I fortsättningen ska den årliga utgifts- och inkomststaten redovisa de belopp som går åt till fondavsättningen. Se handbok för samfällighetsföreningar av Tommy Österberg, upplaga 12.

En enkel underhålls- och förnyelseplan kan innehålla följande:

\* En beskrivning av de anläggningar vars underhåll och förnyelse ska täckas med fonden.

#### 1.2 Stadgarna

Bestämmelser för fondavsättningarna ska finnas med i stadgarna. Det kan vara att avsättningen ska vara en viss procent av uttaxeringen varje år eller en viss procent av anskaffningskostnaden. (Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter 28 §)

#### 1.3 Utgifts- och inkomststaten

Om föreningen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter är skyldig att göra fondavsättning ska utgifts- och inkomststaten visa vilka belopp som går åt till fondavsättningen.

## 2. Beslut i Nocken om underhålls- och förnyelseplan

Huvudskälet för en förening att avsätta pengar i en sådan fond är att de kommunaltekniska anläggningarna inom området har en teknisk livslängd som vida överstiger den genomsnittliga ägartiden för enskild fastighetsägare. Om inte pengar avsätts i fond innebär det att en ackumulerad underhålls- och förnyelsekostnad skjuts till kommande ägare. Fonden är således ett instrument för att utjämna kostnadsansvaret över tiden.

Årsstämman 1992 uppdrog åt styrelsen att fr o m verksamhetsåret 1992, utöver ordinarie underhållskonto, upprätta en underhålls- och förnyelsefond, och att för 1992 avsätta 50 000 kr.

Årsstämman 1993 antog ett tillägg till föreningens stadgar 9 § med lydelsen: "Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 50 000 kr".

Varför bestämde man sig för just 50 000 kr per år? I förarbetena till författningen rekommenderades att 0,3% av nyvärdet avsättas årligen. Detta skulle i Nockens fall motsvara c:a 30 000 kr per år. Med anledning av att anläggningen redan var 24 år gammal när beslutet togs, fann stämman att det fanns anledning att avsätta ett högre belopp.

### **3. Underhålls- och förnyelseplanen**

Planen ska översiktligt beskriva de åtgärder som behöver utföras med gemensamma anläggningar inom den närmaste 5 åren.

Planen ska för kommande 2 års period innehålla en beskrivning av vilka renoveringar och nyanläggningar som krävs och i vilken ordning de ska prioriteras samt hur finansiering ska klaras.

Budget för kommande år beslutas av årsstämman. Om det krävs åtgärder som innebär att samfälligheten inte kan finansiera dem med medlemsavgifter utan lån är nödvändigt beslutar årsstämman också om detta. Beräkningar av kommande kostnader utöver budget är inte meningsfullt.

Underhålls-/förnyelseplan för mer än 5 år i taget är inte nödvändig. Det är svårt att överblicka längre perioder, både i fråga om vad som kan behöva göras och vilka kostnaderna kan bli.