

Hasselskogen Tomtförening



Motion från Hamnkommittén

UNDERLAG FÖR BESLUT PÅ ÅRSMÖTE 2020-06-13

Fredrik Tengstrand, Erik Sohlman och Lasse Dilschmann.

Bemötande, frågor och kommentarer mottages gärna innan mötet. fredrik@fredfix.se

Förslag till beslut ang.

1. Tillgång till båtplats
2. Kostnader för båtplats
3. Avgift för båtplats
4. Kostnader hamnanläggning
5. Nya hamnregler

Bilagor:

1. Brygghistoria
2. Kostnader att köpa och investera i ny brygga

Beslut 1 – Tillgång till båtplats

Enligt föreningens stadgar har alla fastigheter rätt till en båtplats, och de som har betalat en bom har också tilldelats en båtplats. Tidigare när en fastighet vill ha tillgång till en båtplats har de köpt en bom för att få en båtplats. Eftersom inte alla som har en tilldelad båtplats använder sin plats finns inget behov av fler båtplatser eller bommar. Därför föreslår hamnkommitteen tydliga rutiner för hur en fastighet kan "köpa en bom" genom en inträdesavgift och befintliga båtplatser fördelas. Det blir rättvist för fastigheter att kunna köpa tillgång till plats med samma ekonomiska insats som tidigare.

Fördelning av befintliga platser medger optimering av utnyttjandet av bryggan så vi inte "får slut" på båtplatser samtidigt som vi har outnyttjade platser. Alternativet kan ju bli att vi tvingas köpa en helt ny brygga för att rymma fler platser trots att befintliga bryggor bara är halvfulla med båtar.

Förtydligad rutin för tilldelning av sommarplats.

- Fastigheter som har en båtplats till sin fastighet uppger om de vill använda den årligen. Uppgifter om längd och bredd så att platsen passar båten.
- Större båt än 7,5 meter längd eller 2,5 m bredd kräver dispens
- Fastighet kan ansöka om ytterligare båtplats
- Hamnkommitté har uppdraget att se till att båtplatserna är i gott skick och fördelar platser som passar aktuell båt.

Beslut 2 - Kostnader båtplatser

Bommarna till båtplatserna har också en livslängd och behöver underhållas eller nyinvesteras. Hamnkommittén föreslår att denna kostnad inte ska falla på en enskild fastighet och dess båtplats.

- Föreningen tar över kostnaderna för underhåll och bommar
- Fastighet som vill ha en tilldelad båtplats kan "köpa en bom" = inträde
Kostnad 1,5 x bomkostnad (2020 ca 7.500 kr).

Beslut 3 – Avgift för båtplatser

För att täcka kostnader för underhåll och investering av båtplatserna föreslås en separat årlig båtplatsavgift för de som vill utnyttja sin båtplats. Om man något år inte vill använda sin båtplats har man ingen avgift.

- Båtplats 200 kr/år. Anmälan till hamnkommitte årligen.

Beslut 4 - Kostnader hamnanläggning

se bilaga 1 brygghistoria och bilaga 2 för mer information om kostnader

Bryggleverantörer säger att en bryggas livslängd är 30-60 år, beroende på underhåll och hur utsatt bryggan är för väder, vind och is. Våra bryggor är idag 17 och 23 år gamla, och kommer behöva bytas eller genomgå större renovering inom 15-20 år. Väljer vi att byta bryggan tidigare kan bryggan säljas för ett värde som kan återinvesteras i en ny.

Summerade kostnader för brygganläggning från 1997 till 2017 = 371 000 kr.

Hamnkommittén uppskattar att en årlig "periodiserad" kostnad för vår brygga sett till kvarvarande livslängd ligger på 15 000 -20 000 kr/ år. Förslag från Hamnkommitteen är att fondera per år för att kunna byta bryggan om 15-20 år. Årlig underhållskostnad tillkommer.

- Förslag att fondera för hamnanläggning ca 600 kr/ år och fastighet

Beslut 5 - Nya hamnregler

HAMNREGLER

Bestämmelser för båthamnen 2020

- Alla i tomtföreningen har tillgång till bryggan och gästplats.
- Båtplatsen får inte hyras ut men får ingå vid uthyrning av byggnad till fastigheten.
- Det är ej tillåtet att använda motorfordon i samband med sjösättning/upptagning av båtar på föreningens bad- och hamnanläggning.
- Inga båtar får ligga förtöjda vid stranden
- Biltrafik ska undvikas på gräsytorerna vid badplats och bastu.
- Hamnkommittén utses på Årsmötet. Hamnkommitté har uppdraget att se till att bryggan och båtplatserna är i gott skick och fördelar platser så att de passar båten som använder den. Hamnkommittén föreslår också investering för året till Årsmötet.

Regler vid fördelning av båtplats:

- Fastigheten som har erlagt inträdesavgift ("köpt bom") har en båtplats.
- Fastigheter anmäler till hamnkommittén om de använder båtplatsen årligen.
- Fastigheten som använder båtplats betalar en båtplatsavgift.
- Möjlighet till att anmäla behov av en extra båtplats finns i mån av plats.
- Större båt än 7,5 meter längd eller 2,5 m bredd kräver dispens från Hamnkommittén. Dispens ges årligen om praktisk lösning finns.

Våra bryggor i Sandviken för föreningen Hasselskogen



Historia om bryggorna

Första bryggan kom på plats 1997 och andra bryggan några år senare kom den yttre bryggan i vinkel ca 2002. Bryggorna ersatt då den äldre bryggan som låg längs stranden. Varje brygga är ca 25 meter lång, plus att vi har ett landfäste med landgång och ytterligare en landgång som ansluter mellan inre och yttre bryggan. Idag finns det 23 användbara platser.

Kostnader:

1997 Brygga 1, 77 kkr. + 11 kkr. för rivning.

2002 Brygga 2, 107 kkr. + utfyllnad sten 63 kkr.

2004 Bortforsling av virke från gammal bygga 33 kkr.

2011 Renovering och förbättring av landbryggan, 50 kkr.

2017 Kätting och bryggankarbyten, 30 kkr.

Summerar vi dessa kostnader från 1997 till 2017 = 371 kkr.

214 kkr. av dessa är inte engångskostnader, dvs bryggor, kättingar mm.

Bryggan fyller flera syften för oss i föreningen, bada, fiska och som båtförtöjning.

I samband med Brygga 2, så beslutade man också att bryggan skulle förses med bommar i stället för bojar. Alla som då ville vara med investerade i 1,5 bommar, en på ena sida och en halv på andra sidan. Det var då 22 fastigheter som var med. Alla 26/28 (fastighetsägare/fastigheter) har inte bryggplats idag, det är bara 22 som har betalat bom och då berättigad till bryggplats.

BILAGA 2 KOSTNADER ATT KÖPA OCH INVESTERA I NY BRYGGA

Att anlägga bryggor är en stor investering och livslängden varierar med underhåll och slitaget. Våra bryggor ligger ganska skyddade för vågor och is, vilket ökar livslängden. De flesta leverantörer talar om 30-60 år. Under bryggans livslängd så bör man byta kättingar och bryggankare, det bör ske mer frekvent mellan ca 10 år. Rekommendationen är att inspektera vart 5 år, det måste göras av dykare, då största förslitningen sker vid botten och vid brygginfästningarna.

Ytterligare en aspekt att tänka på. Man kan sälja vidare en fungerande brygga, medan en trasig och helt slutkörd brygga måste skrotas och köras bort, vilket kostar pengar (2004 kostade detta 33 kkr). En äldre brygga kan också orsaka personskador...

Att köpa ny brygga skulle kosta mellan 4-6.000 kr per meter, dvs mellan 100.000-150.000 kr / 25 meters brygga. Ett kättingbyte kostar ca 30.000 kr.

Räknar vi med lång livslängd ca 60 år och byter kättingar vart 15 år.

Kostnad investering 300.000 kr + 3 kättingbyten 90.000 kr = 390.000 kr -> 6.500 kr per år

Räknar vi med kortlivslängd ca 30 år och byte av kättingar var 10 år.

Kostnad 300.000 kr + 2 kättingbyten 60.000 kr = 360.000 kr -> 12.000 kr per år

Alternativt är att ta investeringen när den kommer, dvs. alla betalar en klumpsumma den dagen som behovet av att byta brygga sker. Allt beror på vad som skall bytas...

Om det är 22 eller 26 alt. 28? Men summer blir då mellan 15-20.000 kr.

Man skulle även kunna tänka sig att under en 3-5 årsperiod höja avgifter. När man då fått in tillräckligt mycket kunna köpa in en ny brygga. 3 år per fastighet skulle kunna ligga på ca 1 500 kr extra per år, motsvarande 1000 kr för tid 5 år.

Bryggans kostnad bör fördelas över tiden och inte drabba den som finns i föreningen just då som en investering görs?

kalkyler:

Brygghistoria			Antal att dela	26		
			Avskrivning/år/dela med			
Tidig brygga, stenkista och träbrygga längs strande (fram till 1995)			år	30	45	60
- Reparation och under håll	14 700 kr					
Nya bryggan start från 1997						
1997						
Första bryggan inkl landfäste						
- Rivning stenkista mm. (HJ)	11 500 kr	engångskostnad				
- Nya bryggan, förankring i gamla landbryggan	77 000 kr		99 kr	66 kr	49 kr	
2002						
Andra byggan i vinkel						
- Brygga inkl lev. och montering	106 500 kr		137 kr	91 kr	68 kr	
- Rivning av gamla träbryggan	- kr					
<i>Utförs av föreningen</i>						
- Mark utfyllning med sten längs stranden (HJ)	62 500 kr	engångskostnad				
2003						
- Bryggan förses med bommar	- kr					
<i>Bekostas av båtägare</i>						
2004						
- Bortforsling av stockar och trä, från rivningen	33 300 kr	engångskostnad				
2011						
- Nytt landfäste (Gunnar Svensson)	49 500 kr	engångskostnad				
2017						
- Kättingbyte + bryggankare	30 800 kr	Not: 15-20 år	79 kr	79 kr	79 kr	
	Bara bryggor	214 300 kr	Årlig kostnad	8 170 kr	6 131 kr	5 112 kr
			per fastighetoch år	314 kr	236 kr	197 kr
	Total kostnad	371 100 kr				

Dessa siffror bygger på en årlig fondering, med alternativen 30, 45 eller 60 år.

Ex. 45 år (våra bryggor är i snitt 20 år gamla)

Då skulle vi till dagens datum ha fonderat ca. 120 kkr. För att om ytterligare 25 år kunna investera i ny brygga med våra fonderad pengar = 45 x 6.000 = 270.000 kr.