



Etablering av langtidsplan for vedlikehold og oppbygging av Reservefondet over tid

Det er tidligere, både 1990-tallet og rundt 2005/2006 utarbeidet rullerende langtidsplaner for vedlikehold med tilhørende budsjetter for Grendelaget Nordre Finstad 1. Langtids vedlikeholdsplanen var ment å kunne holde orden på grendelagets eiendom/eiendeler og langtidsbudsjettet var ment som et redskap til å kunne styre grendelagets økonomi både med hensyn til årlig drift av foreningen og for å gi større forutsigbarhet når det gjaldt grendelagsavgiftens størrelse over år.

Allerede tidlig i grendelagets historie ble det etablert et sikringsfond for å kunne ivareta uforutsette større vedlikeholdsoppgaver og sporadisk ble det tilført midler til dette fondet dels gjennom grendelagsavgiften (driftsoverskudd) og dels ved ekstraordinær grendelagsavgift. Ved oppstart av kloakkprosjektet i 2014 var dette fondet på ca. 7 mill. kr.

Av forskjellige årsaker ble disse tidligere forsøk på langtids vedlikeholdsplaner og langtidsbudsjettering ikke i tilstrekkelig grad fulgt opp. Spesielt ble det vanskelig å forholde seg til disse da jobben med renovering av vann- og avløpsnett startet opp rundt 2012/2013.

Oppgradering av veier og parkeringsarealer

Forrige utarbeiding av en plan for fremtidige større vedlikeholdsoppgaver ble gjort før renovering av vann- og avløpsnett startet opp.

Både internveier og parkerings- og innkjøringsarealene til garasjene var i til dels svært dårlig forfatning. Veier og parkeringsarealer var blitt re-asfaltert på midten av 1990-tallet og innen bransjen sies det at en ikke bør la det gå mer enn 25 år mellom asfalterings-periodene.

Flere sittende styreverv innhentet faglige råd om vedlikehold/oppgradering av veier og parkeringsarealer. Konklusjoner (2010- 2012) på bakgrunn av vurderinger gitt av personer med fagkunnskap, gikk ut på at det var nødvendig med større oppgraderinger av veier og parkeringsarealer enn bare en re-asfaltering. I dette lå det at det både for internveierveier og parkeringsarealer var nødvendig med nytt veiunderlag og nytt underlag for parkeringsarealene før asfaltering kunne gjennomføres. Disse arbeidene ble beregnet til å koste i størrelsesorden 10 mill. kr.

Imidlertid ble det etter påtrykk fra kommunen, pga. at grendelaget hadde store lekkasjer fra kloaknettet og forurenset tilsiget til Østensjøvannet, gjort vedtak på GF 2014 om renovering av grendelagets vann- og avløpsnett. Ski kommune tilbød seg å stå som ansvarlig byggherre for dette store renoveringsprosjektet (kostnad i størrelsesorden 35 mill. kr.).

Prosjektet medførte oppgraving i over halvparten av grendelagets veinett. Disse veistrekkene ble etter at nye vann- og avløpsrør var på plass satt i stand ihht. «kommunal standard». Og i etterkant av vann- og avløpsprosjektet gjorde grendelaget vedtak om oppgradering av de resterende veistrekk parkeringsarealer. Alle internveier var oppgradert i 2017 og parkeringsarealer var oppgradert i 2019 etter at grendelaget hadde fått bygget nye garasjeanlegg.

I forbindelse med disse oppgraderingsarbeidene ble alle midler fra Vedlikeholdsfondet brukt slik at fondet nærmest sto i null ved inngangen til 2019.

Langtids vedlikeholdsplan

Over de seneste årene er det gjort investeringer i bygg og infrastruktur som krever regelmessig service og oppgraderinger over tid. Styret har kommet til at det vil være formålstjenlig å legge disse vedlikeholds- og serviceoppgavene inn i en rullerende vedlikeholdsplan som grendelaget styre kan forholde seg til og planlegge virksomheten ut ifra.

I tabellen nedenfor er det angitt kostnader for vedlikeholdsoppgaver fordelt over årene 2021 til 2045.

I de årene det skal gjøres vedlikehold er tallene i cellene uthevet.

For å gjøre tabellen enkel å forstå er det ikke langt inn andre styrende parameter enn prisstigningen.

Prissettingen i 2021 vil være utgangspunktet for kostnadene i senere år, dvs. at det i hele perioden etter år 2021 legges til 2,5 % prisstigning i hvert av årene. Jo lengre en kommer ut i tid jo mer usikre blir kostnadene. Vedlikeholdsplanen er ment å være rullerende. Det er derfor viktig at kommende styre har dette for øye når denne oppdateres.

Kostnadsutvikling med 2,5 % årlig prisstigning														
Vedlikeholdsobjekter	2 021	2024	2025	2027	2 028	2030	2033	2035	2036	2 038	2039	2040	2042	2045
Søppelstasjoner	100 000	107 689	110 381	115 969	118 869	124 886	134 489	141 297	144 830	152 162	155 966	159 865	167 958	180 873
Garasjeanlegg maling	150 000	161 534	165 572	173 954	178 303	187 329	201 733	211 946	217 245	228 243	233 949	239 798	251 937	271 309
Lekeplasser lekeapparater	150 000	161 534	165 572	173 954	178 303	187 329	201 733	211 946	217 245	228 243	233 949	239 798	251 937	271 309
Veier Kantstein	75 000	80 767	82 786	86 977	89 151	93 665	100 867	105 973	108 622	114 121	116 974	119 899	125 969	135 654
Veier. Drenskummer og fartshumper	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veier Asfaltering	2 176 200	2 343 529	2 402 118	2 523 725	2 586 818	2 717 776	2 926 747	3 074 914	3 151 786	3 311 346	3 394 129	3 478 983	3 655 106	3 936 149
Parkeringsarealer Asfaltering	1 698 750	1 829 368	1 875 102	1 970 025	2 019 280	2 121 506	2 284 630	2 400 289	2 460 297	2 584 849	2 649 470	2 715 707	2 853 190	3 072 573
Overvannskummer	60 000	64 613	66 229	69 582	71 321	74 932	80 693	84 778	86 898	91 297	93 580	95 919	100 775	108 524
IK elektro	60 000	64 613	66 229	69 582	71 321	74 932	80 693	84 778	86 898	91 297	93 580	95 919	100 775	108 524
SUM	525 000	161 534	193 167	347 908	707 268	480 812	201 733	543 995	217 245	791 241	233 949	375 683	503 875	7 705 082
Reservefond oppbygging (250Kkr/år)	2 350 000	3 068 706	3 338 602	4 031 141	4 134 063	4 326 746	5 245 030	6 025 082	5 976 865	6 777 670	6 494 839	6 776 162	7 450 972	8 584 645
Reservefond uttak	525 000	161 534	193 167	347 908	707 268	480 812	201 733	141 297	217 245	791 241	233 949	375 683	503 875	7 705 082
Reservefondets størrelse over perioden	1 825 000	2 907 172	3 145 434	3 683 233	3 426 795	3 845 933	5 043 297	5 528 129	5 759 620	5 986 428	6 260 890	6 400 479	6 947 098	879 563

Reservefondet

Sittende styre har som nevnt jobbet med å få på plass en oversikt over fremtidige oppgaver (kostnader) som ikke er å anse som årlige driftsoppgaver. Dette for å finne et fornuftig og realistisk nivå på Reservefondet. Fondet er ment å betjene større kostnader som kommer regelmessig, men ikke årlig. I tillegg er Reservefondet er også ment å kunne brukes når det eventuelt oppstår akutte uforutsette oppgaver/kostnader i et budsjettår som de årlig driftsbudsjetter ikke ivaretar

Ved å avsette tilstrekkelig med midler årlig til disse vedlikeholdsoppgavene/-kostnadene kan grendelaget eiendom/eiendeler bli ivaretatt på en god måte, det blir god kontroll på grendelaget økonomi og grendelagsavgiften vil i større grad bli forutsigbar. Dermed kan grendelaget unngå å øke grendelagsavgiften i de årene det vil påløpe større kostnader når større planlagte vedlikeholdsoppgaver skal gjennomføres, med det som begrunnelse.

Grendelaget har helt fra starten av hatt et fond for å ivareta uforutsette kostnader. Fra starten av var dette fondet benevnt som Sikringsfondet. Fondets størrelse var fra opprettelsen av på 650 000 kr og hadde denne størrelse i ca. 20 år.

Tidlig på 1990-tallet begynte grendelaget å renovere noen av vann- og avløpsstrekene med sikte på å få ansvaret for disse over på kommunen. Disse oppgraderinger medførte behov for penger og ekstra innbetalinger (ekstraordinær grendelagsavgift) fra medlemmene til et nytt fond «Kloakkfondet». På GF 2006 ble navnet på Kloakkfondet endret til Vedlikeholdsfondet. På GF 2010, GF 2014 og GF 2019 ble det gjort vedtak om innbetalinger til Vedlikeholdsfondet gjennom ekstraordinær grendelagsavgift over 3-årsperioder.

I 2012 ble det i tillegg gjort vedtak om at fremtidig vedlikehold skulle inngå som en naturlig del av grendelagsavgiften og denne andelen skulle årlig avsettes Vedlikeholdsfondet. Denne årlige andelen av grendelagsavgiften ble beregnet til 390 000 kr og har vært fondsavsatt årlig fram til 2019.

Vedlikeholdsfondets (nå Reservefondets) størrelse har fram til nå vært styrt av behovet for midler (beregnet til mellom 9 -11 mill. kr i 2020) til den planlagt oppgradering og re-asfaltering av veinettet og parkeringsarealene rundt 2020/2022.

Etter at alle veier og parkeringsarealer ble oppgradert i årene 2016 -2019 er ikke behovet for økonomiske midler lengre av samme størrelsesorden. Dette på grunn av at underlaget for veier og parkeringsarealer ble lagt nytt i denne perioden. Dette betyr at neste store jobb, reasfaltering av veier og parkeringsarealer vil være om ca. 20 – 25 år.

En ny vurdering av fremtidig behov av Reservefondets størrelse viser at grendelaget bør ha et fond av størrelse rundt 8 -10 mill. kr ved slutten av en 25-års periode. Det er de store kostnadene i forbindelse med reasfaltering som betinger dette.

Ved å avsette f.eks. 350 000 kr årlig fra og med 2021 vil grendelaget i 2045 ha et Reservefond i størrelsesorden på 9 mill. kr. (framskrevet med 2,5 % årlig prisstigning). Dette vil dekke alle planlagte vedlikeholdsoppgaver i perioden inklusive reasfaltering (ca. 7 mill. 2046-kr).

(Se tabellen over.)

Den langtidsplanen for periodiske vedlikeholdsoppgaver som nå styret legger fram er ment å være rullerende. For enkelthets skyld er det brukt en gjennomsnittlig årlig prisstigning på 2,5% over hele perioden. Underlagstallene er dels basert på faktiske tjenestekostnader for noen av kostnadselementene og dels på stipulerte kostnader for andre.

Noen av kostnadselementene er svært usikre å kunne si noe sikkert om – det gjelder f.eks. TV og bredbånd og reasfaltering. Av den grunn er det viktig at kommende styrer har en løpende vurdering av langtidsplanen og gjør nødvendige endringer når behov og priser endres.

Virksomhetsstyring etter en vedlikeholdsplan vi ha som konsekvens at det vil gi større forutsigbarhet for grendelagets økonomi og at den årlige grendelagsavgiften kan gå reduseres betydelig - allerede fra 2021.

Selv om det ut ifra de kostnader som er lagt inn i drifts- og vedlikeholdsplanene tilsier redusert grendelagsavgift i 2021 i forhold til nivået de siste årene, må en være klar over at grendelagsavgiften vil måtte i øke i kommende år, kanskje i takt med den generelle årlige prisstigning for landet.

Ski 12/4-21

Styret