



Underlag inför Extra föreningsmöte 2025-09-15

Förnyelse av hamnen inklusive modell för avgifter

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Motiv och mål.....	4
Urvalskriterier	7
Genomgång av alternativa genomföranden.....	7
Genomgång av alternativa finansieringar	8
Risker	9
Styrelsens förslag.....	10

Bilagor:

- Bilaga 1 Sammanställning av kostnader för alla bryggor på en gång
- Bilaga 2 Kostnadsfördelning för olika båtstorlekar
- Bilaga 3 Kostnader brygga A
- Bilaga 4 Kostnader vid etapputbyggnad
- Bilaga 5 Brygga G
- Bilaga 6 Renovering brygga F i egen regi

Sammanfattning

Under sommarens extra föreningsmöten har beslut tagits om att hamnen ska förnyas.

Arbetet rörande förnyelse av hamnanläggningen har pågått sedan 2020. Efter statusbedömningar, offertförfrågningar och arrendeförhandlingar har klubben fått ett lånelöfte från Enköpings Sparbank på 13 miljoner kronor för finansiering av nya bryggor inklusive Y-bommar, servicestolpar samt vågbrytare.

I kalkylen ingår utbyte av bryggorna B till H utfört som totalentreprenad, samt renovering av brygga A (inklusive pir) i egen regi under den kommande vintern. För brygga A återanvänds befintliga Y-bommar.

Alternativa upplägg

- **Alternativ ”Big Bang”**

Förnyelse under kommande vinter enligt ovan, totalentreprenad inklusive rivning, förankringspålning, nya stabila trä-betongbryggor, Y-bommar och servicestolpar. Renovering av brygga A utförs av medlemmar. Kostnad 13 Mkr. Arbetet kan vara helt klart före sjösättningen våren 2026.

- **Alternativ ”3-steg”**

Etapptvis förnyelse omfattande två bryggor per år. Detta alternativ innebär osäker framtida lånefinansiering, omfattande och dyrbart underhåll av de bryggor som ännu inte bytts ut, stor medlemsinsats under flera år samt begränsad tillgång till de delar av hamnen och varvet som behöver användas som byggarbetsplats under tre vintersäsonger. Kostnadsuppskattningen för etappvis utbyggnad är 15,7 Mkr.

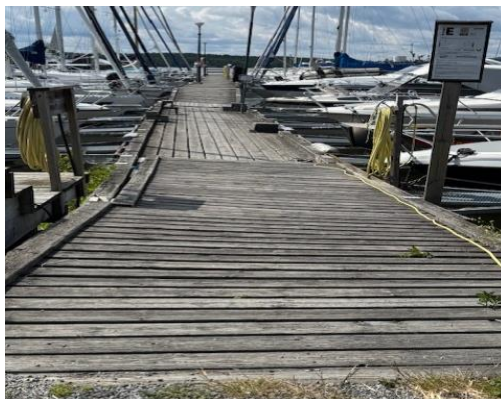
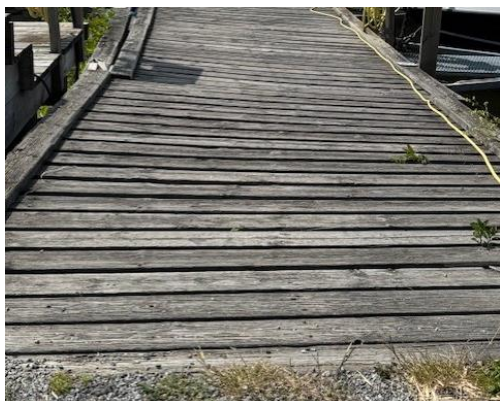
Finansiering och kostnadsfördelning

- Nuvarande intäkter från båtavgifter (fast båtavgift 800 kr samt rörlig båtavgift 135 kr/m²) täcker dagens drift och underhåll.
- Investeringen i nya bryggor på totalt 13 Mkr innebär en årlig finansiell kostnad på ca 912 000 kr att fördela på medlemmarna.
- Styrelsen föreslår att de nuvarande fasta och rörliga båtavgifterna förblir oförändrade och att en ny bryggavgift på **800 kr per meter båtbredd** införs för att täcka kostnaden för de nya bryggorna.
- Den årliga avgiften fördelas på en sommar- och en vinterfaktura.
- Alternativt skulle de nya bryggorna kunna delfinansieras med en deposition (ett medlemslån) på 5 000–10 000 kronor per medlem vilket skulle innebära en något lägre bryggavgift. Styrelsen förordar inte denna lösning eftersom den sannolikt kommer att påverka tillströmningen av medlemmar negativt. Vidare kan likviditeten i klubben försämrast.

Motiv och mål

Motiv

Dagens brygganläggning har uppnått och till stora delar även passerat sin tekniska livslängd och behöver därför bytas ut.



Bryggorna har tjänat oss väl under alla år, men går nu på övertid



Förtöjningsstolparna är mycket dåliga

Status på befintliga bryggor

- Bryggorna har uppnått och även passerat sin tekniska livslängd.
- Nuvarande konstruktion påfrestas av is och bottenförhållanden, stolpar skjuts upp och sjunker tillbaka.
- Ranka bryggor som gungar och svajar, exempelvis brygga E, F och H.
- Ruttnande brygg- och förtöjningsstolpar.
- Bärlinor som är lappade och lagade alltför länge, skruvar får inte fäste.
- Akterstolpar av stål rostar sönder och knäcks vid vattenytan.
- Trädäckets nivåskillnader skapar snubbelrisk, flera incidenter varje år.
- Ledande bryggentreprenörer rekommenderar byte av bryggor till flytbryggor, nuvarande anläggning är slut. Även Troxhammar som underhållit, nuvarande pålar och stolpar förordar flytbryggor då reparation med kompletteringspålning inte är ekonomiskt försvarbart.
- Erfarenhet från pir I och besiktning av övriga bryggor: Dåliga pålar, bärlinor, trädäck, ingenting att skruva i. Pålarna rör sig.

Mål

Målet är att säkerställa att klubben har en robust hamnanläggning med ett minimum av underhållskostnader och underhållsarbeten under de kommande 50 åren.

Vilken brygganläggning vill vi ha?

- Säker för tunga båtar.
- Flexibel för att passa dagens båtar som ofta är bredare än förr.
- Hög tillgänglighet för att göra det lätt att röra sig till och från sin båt.
- Attraktiv för att locka nya och behålla befintliga medlemmar.
- Lång livslängd och minimalt underhåll.
- Inga bojstenar med kätting som inkräktar på platserna.
- Totalentreprenad för att förenkla genomförandet och minska riskerna.
- Leverantören ska ta hand om allt avfall, inklusive deponi.
- Begränsade arbetsinsatser från medlemmarna.



Hamnen med nya bryggor

Urvalskriterier

Vad är viktigt för att nå målet?

- Kostnadseffektivitet – pris, anpassad anläggning, synergieffekter.
- Kostnadskontroll – totalentreprenad, väl genomarbetat underlag.
- Underhåll över tid – minimum av eget underhåll under lång tid.
- Föredömlig hamnanläggning – attraktiv för nuvarande och framtida medlemmar.
- Garantitid – längsta möjliga.
- Riskhantering – genomföranderisker, kostnadsrisker, intäktsrisker, kvalitet.
- Medlemspåverkan – arbetsinsatser, avgifter, tillgänglighet.

Genomgång av alternativa genomföranden

Under de senaste fem åren har Bryggergruppen och styrelsen tittat på ett antal olika alternativ. De två alternativ som fortfarande kan vara aktuella är:

Utbyte av alla bryggor på en gång – ”Big Bang”

Alternativet omfattar nya bryggor (B-H) som levereras och installeras av entreprenör, samt renovering av brygga A (inklusive pir) i egen regi. Arbetet genomförs under vintern 2025-2026.

I kalkylen ingår ett fast pris för rivning och deponi av brygga A-H, installation av nya kompletta bryggor B-H och ny vågbrytare, samt materialkostnad för renovering av brygga A (inklusive pir) i egen regi.

När det gäller brygga G, som tidigare har förutsatts renoveras av medlemmarna själva, har det visat sig att en ny brygga kan bli billigare än en renovering. En ny brygga G ryms i totalentreprenaden och även inom kostnadsramen. Förhandling pågår därför om att även brygga G ska ingå i entreprenaden.

Arbetsinsatsen från medlemmar begränsas till renoveringen av brygga A, ca 2 000 timmar, om brygga G kan ingå i totalentreprenaden, annars tillkommer egen arbetsinsats även för denna.

Det blir begränsad tillgång till hamnen liksom delar av varvsområdet under oktober-december 2025.

Kostnaderna för brygga A-H är beräknad till 13 miljoner kronor.

Hela förnyelsen av hamnen kan vara klar till sjösättningen 2026 vid kontraktsskrivning under september 2025.

Se Bilaga 1: Sammanställning av kostnader för alla bryggor på en gång, Bilaga 3: Kostnader brygga A samt Bilaga 5: Brygga G.

Etappvis utbyggnad – ”3-steg”

Utbyte av två till tre bryggor per år. Brygga A (egen regi) kan inte påbörjas förrän brygga B-F och H är klara, då befintliga Y-bommar på dessa bryggor ska användas på brygga A efter byte av flytkroppar.

De befintliga bryggor som ännu inte bytts ut kommer succesivt att behöva renoveras i egen regi innan de står i tur för utbyte.

Vi behöver också byta ut omkring 70 förtöjningsstolpar. Hälften av dessa behöver bytas ut omgående.

Vad gäller bryggpålar finns en stor osäkerhet i hur många som behöver bytas ut.

Detta alternativ innebär omfattande medlemsinsatser under flera år, uppskattningsvis minst 1 000 timmar årligen, utöver arbetet med brygga A. Arbetet med underhåll av de gamla bryggorna kräver att det finns is att gå på. Således behöver allt arbete utföras under vintrarna och under dagtid.

En etapputbyggnad börjar med bryggorna B och H enligt den tilltänkta entreprenören. Därför kan vi inte tillhandahålla nya bredare platser för de större båtarna efter den första etappen.

Det blir begränsad tillgång till hamnen samt till delar av varvsområdet under oktober-december under tre år.

Kostnaden beräknas till ca 15,7 miljoner kronor.

Hela förnyelsen av hamnen kan vara klar tidigast våren 2028.

Se även Bilaga 4: Kostnader vid etapputbyggnad och Bilaga 6: Renovering brygga F i egen regi.

Genomgång av alternativa finansieringar

Nuvarande båtavgifter, fast båtavgift 800 kr/år och rörlig båtavgift 135 kr/m², täcker den löpande verksamheten som den ser ut i år och för kommande år. Det som återstår att finansiera är enbart kostnaderna för de nya bryggorna.

Utbyte av alla bryggor på en gång – ”Big Bang”

Kostnaden blir 13 miljoner kronor som finansieras med ett banklån på samma belopp. Vi har ett lånelöfte på detta belopp från vår bank med löptid på samma tid som gällande arrendeavtal, det vill säga 25 år från 2026.

Med annuitetslån blir det samma årliga kostnad under låneperioden.

Klubbens årliga finansiella kostnad för lånet blir med gällande ränta (5 % i juni 2025) 912 000 kronor.

Den totala längden uthyrningsbar brygga kommer att vara 1 275 meter. Med 90 % beläggning blir det ca 1 150 meter.

Fördelas kostnaden på båtarnas bredd, blir den årliga nya bryggavgiften för medlemmen 800 kr per meter båtbredd.

Bilaga 2: Kostnadsfördelning för olika båtstorlekar

Etappvis utbyggnad – ”3-steg”

En etappvis utbyggnad innebär en fördyring på grund av ökade priser, fler etableringskostnader, kortare amorteringstid och tillkommande underhållskostnader för befintliga bryggor. Kostnaden uppskattas till ca 15,7 miljoner kronor. Klubben har idag inte lånelöfte på mer än 13 miljoner kronor.

En etapputbyggnad innebär kortare amorteringstid för en stor del av lånet och därmed högre lånekostnader.

Med samma kostnadsfördelning som ovan innebär detta en bryggavgift på ca 970 kronor per meter båtbredd.

Deposition

Ett alternativ till finansiering med banklån på hela beloppet, kan vara att medlemmarna initialt deponerar ett belopp. En sådan deposition blir då ett lån från medlemmarna till klubben som betalas tillbaka vid eventuellt utträde, dock med viss fördröjning beroende på klubbens likviditet.

Med en deposition på 5 000 kronor för mindre båt och 10 000 kronor för en större, skulle den nya bryggavgiften bli ca 610 kronor för genomförandealternativet där alla bryggor byts samtidigt.

Detta innebär också att en ny medlem med en större båt kommer att behöva betala 14 000 kronor vid inträde i klubben (inträdesavgift + deposition). För en mindre båt skulle den nya medlemmen betala motsvarande 9 000 kronor. Tillkommer övriga medlems- och båtagifter.

Risker

Genomföranderisker

Med en totalentreprenad och en begränsad egen insats (brygga A) överförs en stor del av risken på entreprenören. Återstående risker är tilläggsarbete för eventuell kompletteringspålning av brygga A samt eventuell uppgradering av längden på några Y-bommar.

Risken med hantering av material för deponi överförs helt till entreprenören som fraktar bort allt sjövägen utan tillståndspliktig förvaring på varvsområdet.

En etappvis utbyggnad innefattar en större del arbete i egen regi, där vi själva tar hela risken att inte bli klara i tid till planerad kostnad.

Kostnadsrisker

Ett fast pris för hela entreprenörens insats avses tecknas, vilket minskar klubbens risk. Här får entreprenören ta hela risken för osäkerheten i deponikostnaden.

De identifierade risker som kan vara kostnadsdrivande bedöms som mindre omfattande och kan hanteras inom budget.

Den kalkylerade räntan på banklånet kan komma att ändras, dels den dagen då banklånet tas, dels efter ca 5 år då räntan revideras. En förhållandevis lång period med fast ränta eliminerar risken för ökade finansiella kostnader under de närmaste åren.

Skulle räntan öka med 1 % ökar den årliga lånekostnaden med ca 90 000 kronor och om räntan sjunker 1 % minskar den årliga kostnaden med ungefär lika mycket.

Intäktsrisker

En ökad kostnad för våra medlemmar kan innebära ett medlemstapp. Samtidigt blir en ny hamnanläggning mer attraktiv och tillgänglig för såväl nuvarande som nya medlemmar.

Med flexibla Y-bomsplatser kan vi optimera hamnen så vi även får plats för bredare båtar och därmed öka beläggningen.

Ett medlemstapp på 20 medlemmar innebär minskade intäkter på ca 120 000 kronor (inklusive den nya bryggavgiften), räknat på medelbåten. Om vi i stället attraherar lika många nya medlemmar får vi i stället ökade intäkter på samma belopp. Ett medlemstapp på 20 båtar kan hanteras i den löpande budgeten.

Med en depositionsavgift på exempelvis 5 000 kr för en mindre båt och 10 000 kronor för en större, ökar risken för såväl medlemstapp som minskad nyrekrytering av medlemmar. Detta kan också påverka likviditeten i klubbens ekonomi.

Kvalitetsrisker

Entreprenören lämnar fem års garanti, därefter övergår risken på klubben.

Leverantören besiktigar sin del av anläggningen inom 5 år och genomför eventuellt garantiarbete. Anläggningen bedöms inte kräva något underhåll under de första 15 åren. Entreprenören vill använda vår anläggning som visningsanläggning, vilket borgar för att anläggningen kommer att vara väl utförd och välfungerande.

Vid allt eget arbete står klubben för hela risken.

Under arbetets gång kommer regelbundna möten att hållas med entreprenören för att arbetet ska genomföras enligt plan och med förväntat resultat.

Styrelsens förslag

Styrelsen förordar ett genomförande som omfattar alla bryggor (A-H) på en gång ("Big Bang") med start i oktober i år.

Styrelsen förordar att hela investeringen finansieras via banklån på upp till 13 miljoner kronor.

Styrelsen förordar att det införs en ny bryggavgift på 800 kr per meter båtbredd från och med 2026.

Bil 1. Sammanställning av bryggofferten

	Bryggkompaniet	Top Marin
Brygga B	1.919.982 kr	1.255.918 kr
Brygga C	2.003.357 kr	1.310.380 kr
Brygga D	2.003.357 kr	1.341.630 kr
Brygga E	2.440.019 kr	1.592.019 kr
Brygga F	2.100.209 kr	1.372.228 kr
Brygga H	1.787.316 kr	1.162.768 kr
Summa:	12.254.240 kr	8.034.943 kr
Rivning deponi	1.951.399 kr	2.528.750 kr
Rivning Brygga A inkl. deponi		171.250 kr
Pålning vågbrytare		68.750 kr
Summa:		2.768.750 kr
Total summa:		10.803.693 kr
Rabatt		187.000 kr
Total summa	14.205.564 kr	10.616.693 kr
Äta	550.000 kr	550.000 kr
Total summa	14.755.564 kr	11.166.693 kr
Eventuellt Brygga G Exkl Y-bommar		740.000 kr
Brygga A material		1.012.294 kr
Summa		1.752.294 kr
Totalt Allt		12.918.987 kr

Bil 2. Kostnadsökning för olika båtar med hänsyn tagen till utnyttjad bryggbredd

Underlaget grundar sig på att samtliga bryggor byts ut under 2025-2026, vilket innebär att den nya bryggavgiften blir 800 kr/ bryggmeter.

Årskostnaden ökar med nedanstående belopp beroende på bredden.

Båtbredd 2,0 m	1.600 kr
Båtbredd 2,5 m	2.000 kr
Båtbredd 3,0 m	2.400 kr
Båtbredd 3,5 m	2.800 kr
Båtbredd 4,0 m	3.200 kr
Båtbredd 4,5 m	3,600 kr

Bil 3. Beräknad materialkostnad brygga A

Priser enligt offert Top Marine:

Servicestolpar El Björn Alpha II	10st à 11.330:-	111.000:-
T-järnskena 60x60x7	204m à 426:-	86.904:-
Isolerad vattenslang	200m à 65:-	13.000:-
Rivning deponi		137.000:-
Totalt		347.904:-

Priser enligt Björklidens El & Ventilation AB:

Kabel ACEFLEX RV-K 5G6	300m à 65,45:-	19.635:-
Kabel SE-NIXE-U4G10	250m à 78,95:-	19.737:-
Kabelrör SPRE-P50/40,5	250m à 40,85:-	10.212:-
Klammer MB2 2-50	8 pkt à 196,35:-	1.571:-
Totalt		51.155:-

Priser enligt offert K-Bygg Försäljnings AB:

Tryckt virke 45x145x4800mm	250st à 151:-	37.750:-
Tryckt virke 45x195x4200mm	160st à 208,16:-	33.306:-
Tryckt virke 28x120x4800mm	970st à 68,93:-	66.862:-
Tryckt virke 70x70x4800mm	10st à 150,50	1.505:-
Skruv olika dimensioner		12.007:-
Byggvinklar		2.040:-
Totalt		153.470:-

Priser enligt offert Protools Sweden AB

Trallskruv bandad 4,2x55mm	10 pkt à 405:-	4.050:-
Trallskruv bandad 4,2x75mm	12pkt à 542:-	6.504:-
Totalt		10.554:-

Priser enligt Biltema AB

Jordankare skruvad	50st à 66:-	3.302:-
--------------------	-------------	----------------

Priser flytkroppar till Y-bommar:

Flytkropp svart 130 liter	100st à 2.292:-	229.500:-
Flytkropp röd 6 liter	10st à 1.395:-	13.950:-
Totalt		243.450:-

Total summa ex moms **809.835:-**

Totalt inkl. Moms 1.012.294:-

Egen arbetsinsats av medlemmar uppskattat till **2.000 tim.**

Bil 4. Kostnader totalt för byte av bryggor etappvis

Eftersom hamnbassängen är så liten bör man göra yttre sidorna först och avsluta med de två mittenbryggorna, enligt entreprenören. Eftersom A-bryggan skall använda befintliga Y-bommar kommer denna att färdigställas år 2027-2028

Priserna är uppräknade med procentpåslag 10% respektive 15% beroende på årsförskjutningarna.

År 2025-2026

Bryggorna B och H	2.418.000 kr
Rivning deponi	900.000 kr
Etablering	200.000 kr
Renovering kvarvarande bryggor	400.000 kr
Totalt	3.918.000 kr

År 2026-2027

Bryggorna C och D	2.917.000 kr
Rivning deponi	990.000 kr
Etablering	220.000 kr
Renovering kvarvarande bryggor	300.000 kr
Totalt	4.427.000 kr

År 2027-2028

Bryggorna E och F	3.408.000 kr
Rivning deponi	1.035.000 kr
Etablering	230.000 kr
Pålning vågbrytare	80.000 kr
Totalt	4.753.000 kr
Äta	550.000 kr

Total summa för byte av bryggorna **13.648.000 kr**

År 2027-2028

Nu startar vi upp renoveringen av brygga A

Materialkostnad enligt spec. år 2025-2026 +15%	1.164.000 kr
Rivning deponi	196.000 kr
Totalt	1.360.000 kr

Totala ombyggnaden i etapper blir **15.000.000 kr**

Renoveringen av brygga G ej genomförbar, se utredning

Kostnad brygga G	740.000 kr
Total ombyggnad med brygga G	15.740.000 kr

Tillkommer cirka 2000 timmar medlemsarbete under vintertid.

Bil 5. Renovering av brygga G i egen regi

Vid syn av brygga G konstaterar man att allt virke är slut och måste bytas. Bryggan är uppdelad i två delar. En del som ingick i första etappen av flytbryggor som köptes 1981 längd idag 18 meter.

Egentillverkad flytbrygga tillverkades på isen och är en hel brygga totallängd 50meter. En mellandel 2 meter som idag är provisoriskt ihopsatt.

Flytblocken består av gamla typen av block som avsöndrar material. Skall dessa bytas, vilket är nödvändigt, måste bryggan delas för att kunna lyftas upp på land.

Hela detta projekt att utföras av medlemmar anses ogenomförbart.

Detta resulterar i att hela bryggan bör bytas ut.

Genomgången gjord av Bryggruppen 2025-08-31

Ny brygga G

Ursprungliga tanken var att renovera brygga G i egen regi. Efter reparationen som gjordes förra året har övriga delar på bryggan blivit akut dåliga. Reparationen bedöms bli så omfattande att kostnaderna överstiger kostnaderna för en helt ny brygga.

Med en helt ny brygga G så läggs denna in i totalentreprenaden. Därmed överför vi motsvarande tidigare budgeterade materialkostnader till fastprisentreprenaden. Kostnaden på 740 000 kr ryms inom det tänkta lånebeloppet (13 Mkr för alternativ Big Bang). Brygga G kommer då att omfattas av garantin, få samma underhåll, samma förankringspålning och installationer och samma utseende som övriga bryggor. Dessutom utgår den egna planerade arbetsinsatsen som krävs vid reparation.

Bil 6 Renovering brygga F i egen regi, ungefärliga priser

Nödvändiga renoveringar

Bryggan består av 30 meter flytbrygga samt 37 meter pålad brygga.

Flytbryggan består av 14st flytblock à 8.000:-	112.000:-
Längsgående virke 45x145 540 lpm à 40:- m	21.000:-
Totalt 17st Y-bommar 34 pontoner à 2.292:-	78.000:-
Y-bommar byts till stolpar 3st à 3.000:-	9.000:-
Pålade bryggan trall 28x120 totalt 600 lpm	9.000:-
Bärlnor 45x195 totalt 148 lpm à 50:-	7.000:-
Trall 28x120 totalt 600 lpm á 15:-	9.000:-
Deponi tryckt virke	20.000:-
Byte av akterstolpar 13st à 3.000:-	39.000:-
Arbete en halv vecka med Troxhammar	100.000:-
Etablering	40.000:-
Totalt ungefär	444.000:-

Flytbryggan skall lyftas för att byta pontoner och eget arbete cirka 1500-2000 timmar.

Förutsätter att det finns is i hamnen.

Enligt Kalle på Troxhammar är detta inte ekonomisk försvarbart, beroende på att de gamla stolparna till bryggan måste i sinom tid bytas på grund av dessa har uppnått sin livslängd och måste rivas.



Extra föreningsmöte

Förnyelse av hamnen - Modell för båtavgift 2025-08-17



Från föregående möte

Reflektioner från mötet 26 juni enl protokollet

- Frågan om olika banker. Vi har bytt till Enköpings Sparbank där vi fått ett lånelöfte på ett annuitetslån på 13 miljoner. Att vi ska investera detta belopp bestämdes redan på förra mötet som framgår av protokollet.
- Att dela upp investeringen och ta några bryggor i taget ökar den totala kostnaden:
 - Årliga stora investeringar på kvarvarande bryggor och förtöjningsstolpar
 - Stora arbetsinsatser från medlemmar
 - Stigande materialkostnader
 - Kortare amorteringstid då vårt 25-åriga arrende börjar 2026
 - Befintliga Y-bommar med nya flottörer planeras användas för brygga A inklusive pir

fortsättning

- Inkomna anbud våren 2025
 - Förfrågan har gått till 5 företag
 - Tre av dessa uppfyllde våra ställda kriterier
 - En gav otillräckliga svar på våra frågor
 - Av de kvarvarande två hade en ett väsentligt högre pris
 - Den återstående anbudsgivaren önskar ha hamnanläggningen som en visningsanläggning för nya kunder. Detta ger en extra motivering att projektet genomförs på ett bra sätt, tekniskt och ekonomiskt
- Avtal för ett längre genomförande till fast pris faller enligt beskrivningen ovan

Arbetet som ledde till styrelsens förslag till ny hamnanläggning på föregående möte

Arbetet med förnyelsen har pågått i fyra år

- 2020 Identifierar ett omfattande behov av utökat underhåll av bryggor och pirar.
- 2021 Tillsätter en arbetsgrupp för bryggor. Statusbedömning befintliga bryggor.
- 2022 Har möten med entreprenörer och bryggleverantörer. Flytbryggor billigast.
- 2022 Startar arrendeförhandlingar. Gör förnyad statusbedömning av bryggor.
- 2023 Info på årsmöte om arrendeavtal och ersättning av befintliga bryggor.
- 2023 Byter bank för bättre lånevillkor.
- 2024 Färdigställer kravbilden. Fortsatta möten med leverantörer.
- 2025 Förnyar pir I och får bra erfarenheter.
- 2025 Får nytt arrende på 25 år.
- 2025 Gör offertförfrågningar. Får klartecken från banken. Söker bidrag för pir A.
- 2025 Besöker och utvärderar leverantörernas referensprojekt.
- 2025 Påbörjar förhandlingar med leverantörer.
- 2025 Deltar i projektet *Seniorer går till sjöss*, med syfte att öka medlemsantalet.
- 2025 Informerar på föreningsmöte inför beslut.

Offerten

- Ett tiotal leverantörer inbjöds att offerera
- Tre offerter uppfyller våra krav
- Omfattning
 - Rivning av pålade bryggor och förtöjningsstolpar
 - Borttransport och deponi efter rivning
 - Flytbryggor för B, C, D, E, F och H
 - Y-bommar på skena
 - Servicestolpar med el, vatten och belysning
 - Vågbrytare utanför brygga E
 - Rivning, borttransport och deponi av trädäck, bärlinor och förtöjningsstolpar för pir A
 - Genomförande under perioden oktober till december 2025
- Ingår ej i bryggleverantörernas offerter
 - Pir A som byggs om i egen regi vintern 2025-2026 (motsvarande som gjorts för pir I)
 - Brygga G som kommer att renoveras i egen regi vintern 2026-2027

Bästa förslaget tekniskt och ekonomiskt

- Trä-betongbryggor som är stabilare än luftfyllda polyetenpontoner
- Istället för bojstenar med kätting; förankringspålning som ger en stabilare brygga och inte inkräktar på antalet hamnplatser
- Bryggsektioner som är stumt hopmonterade för hög stabilitet
- Trädäck och landgångar med samma bredd som nya I-piren (2,4 m)
- Samma typ av servicestolpar som på pir I
- Återanvändning av befintliga Y-bommar efter renovering

Om vi lappar och lagar befintliga bryggor i egen regi

- Begränsad tidshorisont, konstgjord andning, varaktighet 5-6 år
- Svårt att avgöra före rivning vad som behöver bytas
- Däck och bärlinor måste rivas där kompletteringspålning krävs
- Y-bommar kan inte monteras utan ny pålning
- Många befintliga pålar är så dåliga att det inte går att skruva i dem
- Osäkert om det går att kompletteringspåla under alla bryggor
- Stor egen insats av medlemmarna själva, ca 1500 tim per vinter i 6 år
- Resultatet blir bryggor som ser ut som dagens

- Nödvändig kompletteringspålning måste köpas av entreprenör.
- Kostsamt då pålningen ändå behöver bytas i sin helhet inom några år.
- Logistiska utmaningar.
- Alltför övermäktig insats som kostar mer än den smakar såväl ekonomiskt som i arbetsinsats från medlemmar i form av arbetsplikt.
- **Styrelsen förordar inte denna lösning eftersom osäkerheten i både genomförande och kostnader är mycket stor, och den heller inte innebär något mervärde för medlemmarna.**

Tidigare inriktning som förkastats

Så här gick diskussionerna för några år sedan

Arbeten som på förslag BS Arken kan utföra

- Bryggorna B, C, D, och H
 - Klubben utför rivning av de gamla däckerna på dessa bryggor.
 - Montering av V-bommar, belysning, vatten och el
- Bryggorna E och F
 - Klubben utför rivning av de gamla däckerna på dessa bryggor.
 - Montering av V-bommar, belysning, vatten och el
- Bryggorna A och I inklusive pirarna
 - Klubben utför rivning av de gamla däckerna
 - Klubben återställer däckerna på dessa bryggor
 - Drar ut rör för belysning, el och vatten samt montage av detta
 - Montage av V-bommar, belysning, vatten och el

forts

Troxhammar gör följande

- Inhandlar flytbryggorna med Y-bommar till E, F, B, D, C och H.
- Y-bommar till A-bryggan plus piren och till I-bryggan utom piren som redan har Y-bommar.
- Monterar bärlinor till bryggdäcken på brygga A och piren.
- Klubben inhandlar kombinerade stolpar för belysning, el och vatten.
- Skall klubben köpa virke eller Troxhammar?

Så här gick diskussionerna under 2023-2024

- Detta utförande diskuterades med tanke på att hålla ned kostnaderna. Genomförandetid 3-4 år.
- Frågor som ställdes
 - Klara vi detta i egen regi? - 2 bryggor fodrar c:a 3.000 arbetstimmar
 - Har vi is att gå på när arbetet ska göras?
 - Vem tar hand om kontrollen med köp och samordning?
 - Hur fördelas kostnaderna på medlemmar på gamla respektive nya bryggor?
- Brygggruppen beslöt att förkasta detta alternativ

Möte med Troxhammar Entreprenad 2021-12-21

- Mötet gällde kostnad för enbart kompletteringspålning av våra befintliga bryggor. Diskuterades för och emot en sådan åtgärd. Troxhammar bedömde att en sådan åtgärd redan då inte var ekonomiskt försvarbar. Men vi fick en ungefärlig sammanställning av kostnader:
- På- och avetablering 40.000 kr
- En veckas arbete med 30-50 stolpar 200.000 kr. Stolpkostnad 12m 3.500 kr/st, 10m 3.000 kr/st. 30st 10 m blir 90.000 kr
- Alltså för detta exempel 290.000 kr. Detta är kostnaderna 2021 ex moms.
- Nuvarande priser enligt samtal har gått upp med 12%. Dagspris inklusive moms blir 406.000 kr
- Detta gäller enbart byte av förtöjningsstolpar.
- Skall vi komplettera under bryggorna så måste bryggdäck rivas och sedan återställas med nytt bryggvirke.
- Kostnaden för detta är då virkeskostnaden för trall och bärlinor och detta i sin tur avhängigt på hur stora ytor som måste demonteras.
- Vi uppskattar det till säg 50.000 kr Tillkommer deponikostnad c:a 20.000 kr.
- Totalkostnad per tillfälle 476.000 kr. Sedan tillkommer eget arbete med rivning av trall och bärlinor plus återmontage.

Förutsättningar, krav och anbud

Förutsättning för att klubben i egen regi skall kunna renovera bryggga A inklusive pir

- Att alla övriga bryggor i hamnen byts ut
 - Varför? I beräkningskalkylen ingår att kunna använda alla Y-bommar som finns i hamnen idag
- Att befintliga Y-bommar används men nya flottörer kommer att monteras
- Att bryggdäcket kommer att rivas och lämnas på deponi av entreprenören
- Att eventuell kompletteringspålning kan utföras av entreprenören

Kravspekifikation för nya flytbryggor

- Klubben fodrar att leverantören gör en totalentreprenad
- Bryggorna skall vara stabila
- Bryggbredd ska vara 2,4 meter
- Anslutningar ska ha samma bredd som bryggorna
- Ej förankringar med kätting och bojsten på grund av djupet i hamnbassängen
- Bryggorna stabiliseras med polyetenklädda stålrör som fylls med betong, och borras ned
- All rivning av gammalt material tas om hand och lämnas på deponi
- Rivning av bryggdäck och akterstolpar på Brygga A inklusive piren ska ingå
- Arbetet startar hösten 2025 och slutförs innan sjösättningen 2026

Tillfrågade entreprenörer

- Svenska Pontonhamnar
- Marinbryggan
- Top Marin
- Bryggkompaniet
- Troxhammar
- Alfabryggan med leverantör PEAB

Under åren har utöver dessa ytterligare entreprenörer tillfrågats

Anbudsutvärdering

- Uppfyller inte kraven
 - Svenska Pontonhamnar; ingen totalentreprenad
 - Marinbryggan tillsammans med Troxhammar; ingen totalentreprenad
 - Alfabryggan var svårjobbade med två parter; PEAB som också ville ha en bottenundersökning. Men har varit med i slutförhandlingarna
- Uppfyller kraven
 - Bryggkompaniet
 - Top Marin

Finansierungen

Sammanställning av befintliga kostnader för drift och underhåll

- Vi har idag en uthyrd yta på land som är 8.000 m²
- Utgifterna idag täcks upp med 135:-/m²
- Detta genererar en intäkt till klubben på 1.080.000:-
- Plus övriga intäkter för lyft och uteblivna arbetspass så täcker det de utgifter vi har idag utan avgiftshöjning.
- Alltså båtar på land betalar för den yta de upptar; längd x bredd x 135:-

Återstår att finansiera investeringen av nya bryggor inklusive Y-bommar

- Bryggorna är försedda med vatten, el och belysningar lika brygga I. Y-bommar kommer att anpassas till båtstorleken. Även rivningen av brygga A inklusive piren ingår i offerten, samt bortforsling av allt material till deponi.
- Investeringen på 13 miljoner kommer årligen att kosta 912.000:-. (I förra uträkningen hade jag antagit 1 miljon)
- Med hänsyn tagen till längder på bryggorna som ej går att hyra ut plus kompensation för Y-bommar och tillägg runt båtarna så blir den möjliga uthyrningen i längdmeter 1265 m. Avräkna ej full beläggning 90% rundat till 1150 m.
- Med en årlig kostnad på 912.000:- så blir kostnaden per meter brygga 793:-. Avrundat uppåt så blir summan 800:-/m.

Beräknad materialkostnad för bryggga A (1)

Priser enligt offert Top Marine:

Service stolpar El Björn Alpha II	10st @ 11.330:-	111.000:-
T-järnskena 60x60x7	204m @ 426:-	86.904:-
Isolerad vattenslang	200m @ 65:-	13.000:-
Rivning deponi		137.000:-
Totalt		347.904:-

Priser enligt Björklidens El & Ventilation AB:

Kabel ACEFLEX RV-K 5G6	300m @ 65,45:-	19.635:-
Kabel SE-NIXE-U4G10	250m @ 78,95:-	19.737:-
Kabelrör SPRE-P50/40,5	250m @ 40,85:-	10.212:-
Klammer MB2 2-50	8 pkt @ 196,35:-	1.571:-
Totalt		51.155:-

Beräknad materialkostnad för bryggga A (2)

Priser enligt offert K-Bygg Försäljnings AB:

Tryckt virke 45x145x4800mm	250st a 151:-	37.750:-
Tryckt virke 45x195x4200mm	160st a 208,16:-	33.306:-
Tryckt virke 28x120x4800mm	970st a 68,93:-	66.862:-
Tryckt virke 70x70x4800mm	10st a 150,50	1.505:-
Skruv olika dimensioner		12.007:-
Byggvinklar		2.040:-
Totalt		153.470:-

Priser enligt offert Prottools Sweden AB

Trallskruv bandad 4,2x55mm	10 pkt a 405:-	4.050:-
Trallskruv bandad 4,2x75mm	12pkt a 542:-	6.504:-
Totalt		10.554:-

Beräknad materialkostnad för brygg A (3)

Priser enligt Biltema AB

Jordankareskruvad	50st @ 66:-	3.302:-
-------------------	-------------	---------

Priser flytkroppar till V-bommar:

Flytkropp svart 130 liter	100st @ 2.292:-	229.500:-
Flytkropp röd 6 liter	10st @ 1.395:-	13.950:-
Totalt		243.450:-
Total summa ex moms		809.835:-

Totalt inkl. Moms	1.012.294:-
--------------------------	--------------------

Sammanställning av bryggofferty

	Bryggkompaniet	Top Marin
Brygga B	1.919.982 kr	1.255.918 kr
Brygga C	2.003.357 kr	1.310.380 kr
Brygga D	2.003.357 kr	1.341.630 kr
Brygga E	2.440.019 kr	1.592.019 kr
Brvqqa F	2.100.209 kr	1.372.228 kr
Brygga H	1.787.316 kr	1.162.768 kr
Summa:	12.254.240 kr	8.034.943 kr
Rivning deponi	1.951.399 kr	2.528.750 kr
Rivning Brygga A inkl deponi		171.250 kr
Pålning vågbrytare		68.750 kr
Rabatt		150.000 kr
Total summa	14.205.564 kr	10.653.693 kr
Ata	550.000 kr	550.000 kr
Total summa	14.755.564 kr	11.203.693
Eventuell Brygga G		?
Brygga A material	1.012.294 kr	1.012.294 kr
Totalt Allt		12.215.987 kr

Styrelsens förslag. Beräkning för medelstor båt

- En medelstor båt
 - Bred 2,61 m, längd 7,96 m ger ytan 20,7 m²
- Nuvarande båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 20,7 2.795:-
 - Fast båtavgift 800:- 800:-
 - **Totalt idag 3.595:-**
- Ny båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 20,7, oförändrad 2.795:-
 - Fast båtavgift 800:-, oförändrad 800:-
 - Tillkommande bryggavgift 800:- x 2,61 m 2.088:-
 - **Totalt ny avgift 5.683:-**

Styrelsens förslag. Beräkning för större båt

- En större båt
 - Bredd 3,70 m, längd 12,5 m ger yta 46 m²
- Nuvarande båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 46 6.210:-
 - Fast båtavgift 800:- 800:-
 - **Totalt idag 7.010:-**
- Ny båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 46, oförändrad 6.210:-
 - Fast båtavgift 800:-, oförändrad 800:-
 - Tillkommande bryggavgift 800:- x 3,7 m 2.960:-
 - **Totalt ny avgift 9.970:-**

Uppdelad fakturering av båtavgift

- Ny fakturering av båtavgift delad på sommar och vinter
 - Sommaravgift i mars
 - Vinteravgift i september
- För en medelstor båt (i exemplet ovan) blir det
 - Sommaravgift (2.088:- + 800:-) 2.880:-
 - Vinteravgift 2.795:-
- För en större båt (i exemplet ovan) blir det
 - Sommaravgift (2.960:- + 800) 3.760:-
 - Vinteravgift 6.210:-

Ett förslag från medlem på förra mötet

- Höjning av den fasta avgiften till typ 1.500:- alltså en höjning med 700:-. Vi har idag 385 båtar som skall betala extra 700:- blir då ungefär 270.000:-. Detta minskar brygginvesteringen 912.000:- - 270.000:- = 642.000:-
- Vi kan hyra ut 1150 m och då blir kostnad per bryggmeter ca 560:-

Medlemsförslag. Beräkning för medelstor båt

- En medelstor båt
 - Bred 2,61 m, längd 7,96 m ger ytan 20,7 m²
- Nuvarande båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 20,7 2.795:-
 - Fast båtavgift 800:- 800:-
 - **Totalt idag 3.595:-**
- Ny båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 20,7, oförändrad 2.795:-
 - Fast båtavgift, höjning med 700:- 1.500:-
 - Tillkommande bryggavgift 560:- x 2,61 m 1.462:-
 - **Totalt ny avgift 5.757:-**

Medlemsförslag. Beräkning för större båt

- En större båt
 - Bredd 3,70 m, längd 12,5 m ger yta 46 m²
- Nuvarande båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 46 6.210:-
 - Fast båtavgift 800:- 800:-
 - **Totalt idag 7.010:-**
- Ny båtavgift
 - Varvsavgift 135:- x 46, oförändrad 6.210:-
 - Fast båtavgift höjning med 700:- 1.500:-
 - Tillkommande bryggavgift 560:- x 3,7 m 2.072:-
 - **Totalt ny avgift 9.782:-**



Tack för ikväll!

