



DISKUSSIONS- OCH BESLUTSUNDERLAG

RULLANDE TREÅRSPLAN 2015

FÖR

UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

AV

DE GEMENSAMMA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

INOM

PAPEGOJANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

PLANEN REVIDERAS EFTER BESLUT

VID VARJE ÅRSMÖTE

SAMMANFATTNING

Föreliggande dokument har till uppgift att utgöra ett diskussionsunderlag och efter beslut vid årsmötet 2015 styra de underhålls-och förbättringsaktiviteter inom Samfälligheten Papegojan som skall genomföras under de kommande tre åren och senare.

Planen med förslag till aktiviteter skall presenteras vid Samfällighetsföreningens årsmöte av sittande Styrelse för diskussion och beslut.

Planen skall förutom förslag på aktiviteter även innehålla bästa möjliga kostnadsuppskattning för varje aktivitet eller delaktivitet.

Planen dokumenterar därefter den på årsmötet beslutad inriktningen för aktiviteter och åtgärder de kommande tre åren, men kan frångås utan beslut från årsmötet, om akuta åtgärder genererar oförutsedda kostnader, som inte kan täckas av budgeterade medel för oförutsett.

Utgående från årsavgiften för år 2015 (5 000 SEK/hus/år) och de besparingar som hittills har kunnat förverkligas beräknas 90 000 SEK/år finnas tillgängligt för investering i åtgärder enligt denna plan.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL PRIORITETSORDNING AV FÖRESLAGNA UNDERHÅLLS- OCH FÖRBÄTTRINGSAKTIVITETER FÖR ÅREN 2015 - 2017

PRIORITET	AKTIVITET	KOSTNAD (kSEK)	TOTAL KOSTNAD (kSEK)
1	1. Iordningställande av nedre innergården	60 – 100	70
2	7. Utbyte av Vattenavstängningsventiler	40 – 50	115
3	2. Asfaltering av skador i på gångvägarna i området	30 – 60	145
4	3. Påbörja iordningställande av rabatten mot Kronogårdsgatan	120 – 500 ^{*)}	----
5	5. Besiktning avloppsstammar	20	165
6	4. Iordningställande av övre innergården	60 – 100	235
7	8. Byte av Mellanväggar i garagen	10	245
8	6. Byte av lampor i områdets gatlyktor	20	265

TOTALT DISPONIBELT UNDER TRE ÅR 270 kSEK

NOT Kostnaden skall täckas av extra utdebitering för att aktiviteten skall utföras

1. IORDNINGSTÄLLANDE AV NEDRE INNERGÅRDEN

1.1 Syfte

Syftet är att minska underhållsarbetet för sandlådorna och skapa en innergård som kan användas för mer varierande aktiviteter än idag. Eftersom så få barn utnyttjar sandlådorna för klassiska sandlådeaktiviteter växer ogräset snabbt och påfyllning av ny sand är en överlopsgärning.

1.2 Planerade Åtgärder

Extern expertis har anlåtats för att ta fram förslag till utformning av innergårdarna (nedre och övre innergården förutsätts utformade på samma sätt) utifrån följande tankar:

- * De idag befintliga tre sandlådorna tas bort och ersätts med tre olika formade områden; ett med bibehållna lekredskap, ett med sandlåda och ett med sittmöjlighet och uppkörningsramp.
- Exempel på utformning framgår av bilden nedan.
- * Åtgärderna skall utformas så att tillträde med bil är möjlig till husens ingång men samtidigt inte inbjuder till parkering på innergården.



1.3 Tidsplan

Förslag till förändringar skall finnas framme för diskussion vid årsmötet 2015 och förändringarna av övre innergården skall vara genomförd under 2015

1.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnad: 60 000 - 100 000 SEK

1.5 Ansvarig

Som ansvarig för genomförandet av förändringen utses en person från vardera "kvadranten".

Nedre kvadranten: **WWWW**

2. ASFALTERING

2.1 Syfte

Syftet är att åtgärda skador och sättningar i asfalteringen för att förbättra jämnheten och därmed avrinningen på vägarna inom området; speciellt de framför husens ingångar.

2.2 Planerade Åtgärder

Första steget är en genomgång och dokumentering av samtliga asfalterade ytor inom Samfälligheten samt en klassning i angelägenhetsgrad.

Nästa steg är att begära in offerter på asfalteringsarbetet vilka kan vara uppdelade på skilda tidpunkter för områden med olika angelägenhetsgrad.

Genomförande av asfaltering.

2.3 Tidsplan

Genomgång och klassificering av behovet av asfaltering skall vara genomförd senast 2015-10-10.

Asfaltering skall vara avslutas senast 2016-10-30. Tidsplanen för åtgärden styrs av hur omfattande behovet är och den finansiering som finns att tillgå.

2.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för begränsad lagning av skador och sättningar uppskattas till 30 000 – 60 000 SEK

2.5 Ansvarig

Ansvarig för genomgång och dokumentering av asfalteringsbehovet är: **VVVV**

Ansvarig för upphandling av asfalteringsarbetet är Styrelsen.

3. FÖRBÄTTRING AV RABATTERNA UTANFÖR GARAGEN MOT KRONOGÅRDSGATAN

3.1 Syfte

Syftet är att skapa en mer enhetlig utformning av rabatterna utmed Kronogårdsgatan och samtidigt förbättra möjligheterna att underhålla rabatterna så de ger ett representativt intryck av Papegojans Samfällighetsförening.

3.2 Planerad Åtgärd

Anlitade landskapsarkitekter har föreslagit att befintliga växter tas bort och den gamla jorden ersätts med ny.

Den nya jorden täcks med markduk och längs hela Kronogårdsgatan planteras en häck som då den har växt upp är så pass ogenomtränglig att man inte når garagens baksida direkt från gatan. Vid infarterna gäller att sikten inte får skymmas. I områden mellan häcken och garagen planteras olika större växter som når över häcken ev. klättrande på stålställningar. Dessa kan t ex utformas som runda vid den ena infarten och fyrkantiga vid den andra för att utgöra en form av inträdesmarkörer. På markduken läggs makadam för att skydda markduken och minska trivseln för ogräs. Häcken kan då den vuxit upp klippas vågformat för att ge ett mindre stelt intryck. Det framtida behovet av underhåll utgörs huvudsakligen att klippa häcken på höjden och mot gatan.

I planeringen måste även ingå kontakt med Mölndals Kommun om hur den framtida utformningen av Forsåkersonrådet kan komma att påverka delen mellan garagelängorna mot Kronogårdsgatan. Som exempel finns på nästa sida ett urklipp från ett diskussionsunderlag som Socialdemokraterna i Mölndal har tagit fram vilket kan ge en bild av vilka tankar som finns.

3.3 Tidsplan

Genomförandet föreslås ske med början under 2016 om Årsmötet 2015 beslutar om extra utdebitering.

3.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnad för entreprenörer, ny jord, makadam, markduk och växter: 500 000 SEK

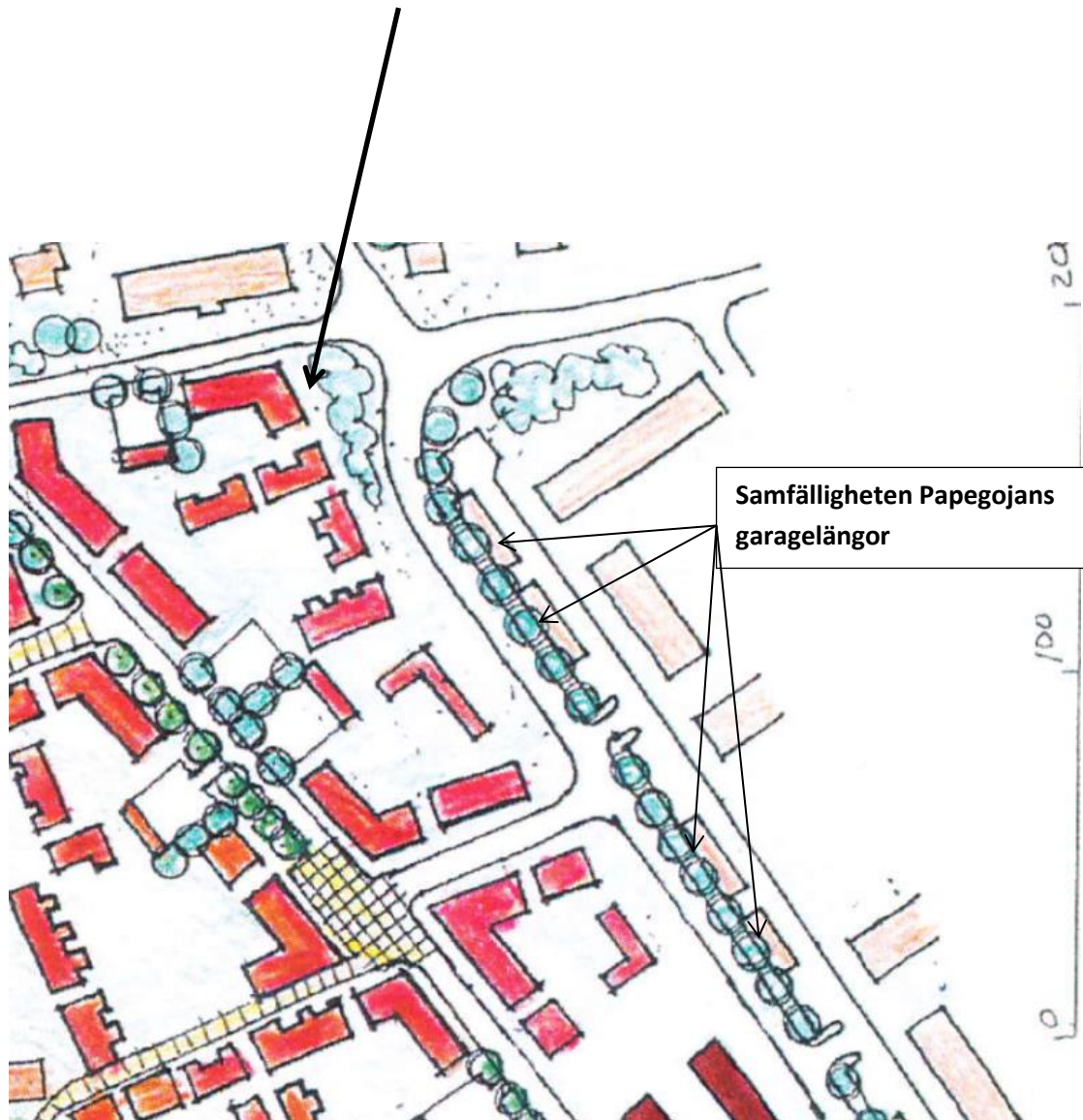
Varav kostnaden för nya växter är ansatt till 100 000 SEK

Genomförandet kan även ske i etapper med en lägre kostnad per etapp.

3.5 Ansvarig

Ansvarig för att forma en grupp som bearbetar förslag till utformning är: **VVVVV**

Här är området närmast Brännåsvägen, som idag är obebyggt och delvis i detaljplanen avsatt som Park, bebyggt vilket medför behov av ändring av detaljplanen.



4. IORDNINGSTÄLLANDE AV ÖVRE INNERGÅRDEN

4.1 Syfte

Samma syfte som tidigare för nedre innergården.

4.2 Planerade Åtgärder

Liknande åtgärder som för nedre innergården

1.3 Tidsplan

Förändringarna skall vara genomförd under 2017

1.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnad: 60 000 - 100 000 SEK

1.5 Ansvarig

Som ansvarig för genomförandet av förändringen utses en person från vardera "kvadranten".

Övre kvadranten: VVVV

5. BESIKTNING AV AVLOPPSSTAMMAR

5.1 Syfte

Våra hus börjar närma sig 40 år och under de senaste åren har läckage uppkommit i avloppsstammen som ligger i längornas kryppgrund.

Om dessa läckage beror på åldrande hos plasten i avloppsrören eller skador orsakade genom ovarsamma ingrepp är svårt att komma fram till ett entydigt svar på. Händelserna väcker dock frågan om plaströren börjar nå slutet på sin livslängd.

Eftersom avloppsstammen är Samfällighetsföreningens ansvar kan behov av större åtgärder för att säkra avloppet mot framtida läckage komma att belasta Samfällighetsföreningens ekonomi med avsevärda belopp varför underlag för planering bör tas fram.

5.2 Planerad Åtgärd

Den planerade åtgärden är att låta Anticimex besiktiga avloppsstammarna utvändigt visuellt och invändigt med en kamera för att upptäcka potentiella läckagerisker.

Om besiktningen visar på stora risker skall ett åtgärdsprogram tas fram utifrån vilket kostnaderna för åtgärder beräknas.

5.3 Tidsplan

Besiktning utförs före under 2016 så att resultat finns till Årsmötet 2016.

5.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för besiktning enligt ovan för avloppsstammarna i Samfällighetsföreningens samtliga längor är maximalt 20 000 SEK med en trolig kostnad på 10 000 SEK.

5.5 Ansvarig

Ansvarig för beställning av besiktning och värdering av behovet av åtgärder är Ordförande.

6. UNDERHÅLL AV GATUBELYSNINGEN

6.1 Syfte

För att så långt möjligt undvika att behöva akut byta lampor i gatubelysningen skall ett regelbundet byte av samtliga lampor ske.

6.2 Planerade Åtgärder

Kostnaderna för elförbrukning och underhåll av gatubelysningen i vårt område är nu separerade. Underhållet beställer vi från en entreprenör och bekostar själva. Lamporna bör därför bytas regelbundet.

6.3 Tidsplan

Lampbyte vart fjärde år med början år 2017

6.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för nya lampor och byte av lampor uppskattas till 20 000 SEK

6.5 Ansvarig

Ansvarig för gatubelysningen (AG) enligt konstituering av Styrelsen.

7. UTBYTE AV VATTENAVSTÄNGNINGSVENTILER

7.1 Syfte

Till varje radhuslänga finns en avstängningsventil för inkommande vatten vilken behöver användas då de i husen befintliga kranarna för vattenavstängning inte fungerar eller en för radhuset gemensam läcka uppkommer.

I några fall då stängning av dessa ventiler har varit nödvändig har de inte fungerat och bör då bytas.

7.2 Planerade Åtgärder

Ett antal av dessa ventiler är belägna inom vårt område och tillhör Samfällighetsföreningens Anläggningstillgångar (6 st.). Då faller kostnaderna för byte på Samfällighetsföreningen.

För de andra ventilerna belägna i Flintegatan ansvarar kommunen.

Ventilen till Länga G är utbytt för några år sedan och nu har konstaterats att ventilerna till Länga E och F måste bytas.

Status på övriga ventiler inom Samfälligheten är okänd. För att förebygga akuta problem är en besiktning av övriga ventiler vara att rekommendera.

7.3 Tidsplan

Byte av ventil för Länga E och Länga F bör genomföras före 2016-06-30.

Ventilerna till Längorna A, B och C bör inom samma tidsperiod besiktigas för ev. åtgärder

7.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Baserat på kostnaden för byte av ventilen till Länga G uppskattats kostnaden till 20 000 - 25 000 SEK/ventilbyte. Totalt för två ventiler 40 000 - 50 000 SEK.

7.5 Ansvarig

Ansvarig för att beställa entreprenör för arbetet är: WWWW

8. BYTE AV MELLANVÄGGAR I GARAGEN

8.1 Syfte

Mellanväggarna i våra garage består av gipsplattor på regler där gipsplattorna står direkt på marken. I ett flertal garagelängor har fukt sugits upp av gipsplattorna så att dessa smulats sönder en bit upp på väggen.

En översyn och för ett antal väggar utbyte är därför påkallat

8.2 Åtgärder

Efter en genomgång av vilka mellanväggar som behöver åtgärdas byts väggsnivorna i dessa. Arbetet utförs av Samfällighetsföreningens medlemmar.

8.3 Tidsplan

Besiktning i samband med städdagen våren 2015. Arbetet avslutat till städdagen hösten 2017.

8.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Materialkostnaden för att åtgärda en mellanvägg (två sidor) uppskattas till 1100 SEK med användandet av OBS-skivor.

8.5 Ansvarig

Ansvarig är: VVVV