



REMISSUTGÅVA

RULLANDE TREÅRSPLAN 2016
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 Papegojans Samfällighetsförenings årsmöte 2016 styra de underhålls-och förbättringsaktiviteter som skall genomföras under innevarande år och peka på behovet under de kommande tre åren och därefter samt utgöra underlag för i Budgeten avsatta medel för kommande åtgärder.

Planen med förslag till aktiviteter skall presenteras vid Samfällighetsförenings 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 2016 (5 000 SEK/hus/år) och de besparingar som hittills har kunnat förverkligas beräknas 100 000 SEK finnas tillgängligt för investering i åtgärder enligt denna plan under år 2016 och därefter 90 000 SEK/år.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL PRIORITETSORDNING AV FÖRESLAGNA UNDERHÅLLS- OCH FÖRBÄTTRINGSAKTIVITETER FÖR ÅREN 2016 – 2018 OCH SENARE

PRIORITET	AKTIVITET	KOSTNAD (kSEK)	TOTAL KOSTNAD (kSEK)
1	1. Spolning av avlopp	35	35
2	2. Material för iordningställande av övre innergården	25	60
3	3. Byte av Mellanväggar i garagen	15	75
4	4. Garagetaken	25	100
5	5. Utbyte av två Vattenavstängningsventiler	50	150
6	6. Asfaltering (lagningar)	30	180
7	7. Byte av lampor i områdets gatlyktor	20	200
8	5. Utbyte av resterande (tre) Vattenavstängningsventiler	75	275
9	8. Långsiktigt åtgärdsbehov	3 200	

1. SPOLNING AV AVLOPPSSTAMMAR OCH DRÄNERING

1.1 Syfte

Genomförd videoinspektion av Avloppsstammarna i Längornas krypgrunder visade att för några Längor finns en igensättning i form av påväxt som reducerar avloppets tvärsnittsarea med upp till 30 %. I Länga B medförde det ett akut stopp i avloppet vilket löstes med spolning av avloppet. Även de inspekterade dräneringarna uppvisade relativt mycket slam som med tiden har kommit in i dräneringsrören och hindrar en god avrinning.

För att förebygga akuta stopp i avloppsstammarna och förbättra avflödet från dräneringarna behöver dessa rengöras.

1.2 Planerade Åtgärder

Avloppsstammar och dräneringar för samtliga Längor (undantaget Avloppsstammen i Länga B) spolas/sugs rena av en Spolfirma.

1.3 Tidsplan

Åtgärden genomförs under våren 2016.

1.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Utgående från kostnaden för spolning av Avloppsstammen i Länga B ansätts kostnaden till 35 000 SEK

1.5 Ansvarig

Ordförande är ansvarig för att beställa åtgärden.

2. IORDNINGSTÄLLANDE AV ÖVRE INNERGÅRDEN

2.1 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.

2.2 Planerade Åtgärder

Den nedre innergården åtgärdades under 2015 med inspiration från förslag till utformning framtaget av extern konsult.

Övre innergården bör, då den åtgärdas, ges i stort sett samma utformning utifrån följande inriktning:

- * 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 ingångar men samtidigt inte inbjuder till parkering på innergården.



2.3 Tidsplan

Förändringarna av övre innergården skall vara genomförd under 2016

2.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnad för material max 25 000 SEK. Arbetet skall utan ersättning utföras av hågade medlemmar i Samfälligheten.

2.5 Ansvarig

Som ansvarig för genomförandet av förändringen utses: XXXXX

3. BYTE AV MELLANVÄGGAR I GARAGEN

3.1 Syfte

Mellanväggarna i våra garage består av gipsplattor på reglar 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

3.2 Åtgärder

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

3.3 Tidsplan

Besiktning i samband med städdagen våren 2016. Arbetet avslutat till städdagen hösten 2016.

3.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Materialkostnaden för att åtgärda en mellanvägg (två sidor) uppskattas till 1500 SEK med användandet av OBS-skivor.

För 10 mellanväggar blir kostnaden 15 000 SEK

3.5 Ansvarig

Ansvarig är: VVVV

4. ÅTGÄRDA LÄCKAGE I GARAGETAKEN

4.1 Syfte

Vid en översyn i garagen har upptäckts att plåttaket läcker på vissa ställen så att vatten kommer in till träkonstruktionen. För att förhindra att röta uppkommer, måste taken åtgärdas så att de blir täta.

4.2 Åtgärder

En sakkunnig firma tas hit för att inspektera, kartlägga vari bristerna består och förslå lämpliga åtgärder och kostnaderna för dessa.

4.3 Tidsplan

Besiktning genomförs under våren 2016.

Beroende på allvarlighetsgrad i läckaget och kostnaden för åtgärder genomförs dessa under sommaren 2016 komplettering under sommaren 2017 om så krävs.

4.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för besiktning tas som övriga kostnader.

Kostnaderna för åtgärder följer av besiktningen. En maximal kostnad för år 2016 har ansatts till 25 000 SEK

4.5 Ansvarig

Ansvarig är: H. Johansson, Hus 46

5. UTBYTE AV VATTENAVSTÄNGNINGSVENTILER

5.1 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 därför bytas.

5.2 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. Funktionen hos ventilerna till Längorna A, B och C är inte testad medan det har konstaterats att ventilerna till Länga E och F måste bytas.

5.3 Tidsplan

Byte av ventil för Länga E och Länga F bör genomföras.

(Skulle inkommande vatten behöva stängas av till någon av de aktuella längorna måste det ske i Flintegatan och då stängs vattnet för tre längor. Avstängning där får endast göras av Tekniska Förvaltningen i Mölndal).

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

5.4 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 och maximalt 125 000 SEK.

5.5 Ansvarig

Ansvarig för att beställa entreprenör för arbetet är: WWW

6. ASFALTERING

6.1 Syfte

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

6.2 Planerade Åtgärder

Visst asfalteringsarbete utfördes vid avloppsbrunn på gången framför Länga H under 2015. Vid nedre infarten från Kronogårdsgatan samlas regnvatten som inte rinner mot avloppsbrunn. Vid avloppsbrunnen framför hus 72 finns en mindre fördjupning som gör att en del vatten samlas och inte rinner till brunnen.

6.3 Tidsplan

Asfaltering skall vara avslutas senast 2017-10-30. Tidsplanen för åtgärden styrs av hur omfattande behovet är och den finansiering som finns att tillgå.

6.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för att åtgärda skadorna enligt ovan uppskattas till 30 000 SEK

6.5 Ansvarig

Ansvarig för upphandling av asfalteringsarbetet är Styrelsen.

7. UNDERHÅLL AV GATUBELYSNINGEN

7.1 Syfte

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

7.2 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.

7.3 Tidsplan

Lampbyte vart fjärde år med början år 2017

7.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

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

7.5 Ansvarig

Ansvarig för gatubelysningen (AG) enligt konstituering av Styrelsen.

8. LÅNGSIKTIGT ÅTGÄRDSBEHOV

8.1 Syfte

För att över en längre tidsperiod vårda de av Samfällighetsföreningen förvaltade Anläggnings-tillgångarna kan åtgärder vilkas kostnader överstiger de medel för underhållsåtgärder som direkt kan tas från årsavgiften komma att krävas.

För att kunna genomföra dessa åtgärder krävs att pengar löpande sparas (fonderas) för detta ändamål under ett antal år så att underhållet kan ske planerat och inte som akuta åtgärder.

8.2 Planerade Åtgärder

De långsiktiga underhålls-och förbättringsåtgärder som idag kan förutses är följande:

- Övergång till fibernät
- Utbyte av avloppsstammar
- Byte av Avfuktare
- Byte av dränering
- Omasfaltering av gångvägar och körvägar
- Fler parkeringsplatser genom att köpa loss mark från kommunen
- Översyn/expansion av Miljöhusets kapacitet

8.3 Tidsplan

Åtgärderna förutses komma att behöva genomföras efter år 2018

8.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Under en 10-årsperiod med start 2018 ansätts följande kostnader vara aktuella:

- | | |
|---------------------------|------------|
| • Övergång till fibernät: | 250 kSEK |
| • Byte av Avfuktare: | 200 kSEK |
| • Byte av dränering | 500 kSEK |
| • Omasfaltering | 1 000 kSEK |
| • Fler parkeringsplatser | 1 000 kSEK |
| • Översyn Miljöhuset | 250 kSEK |

Totalt 3 200 kSEK fördelat på 10 år.

Skulle ett akut behov av åtgärd(er) uppkomma som inte ligger inom ovanstående ansats får kostnaden täckas med lån.

8.5 Ansvarig

Ansvarig för att föreslå åtgärder och behovet av finansiering är Styrelsen för beslut vid ordinarie Årsstämma eller extra Stämma.