



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN
ÅR 2018
FÖR
DE GEMENSAMMA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA
INOM
PAPEGOJANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

SAMMANFATTNING

Föreliggande dokument har till uppgift att efter beslut vid Papegojans Samfällighetsförenings årsmöte 2018 styra de underhålls-och förnyelseaktiviteter som skall genomföras under innevarande år, peka på behovet under de kommande åren och därmed utgöra underlag för i Budgeten avsatta medel för åtgärder på löpande räkning samt till Underhålls-och Förnyelsefonden avsatta medel för de långsiktiga behoven. Planen skall förutom aktiviteter även innehålla bästa möjliga kostnadsuppskattning för varje aktivitet eller delaktivitet.

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

Planen dokumenterar i ett separat avsnitt (avsnitt 8) de långsiktiga underhålls-och förnyelsebehoven vars kostnader ligger till grund för avsättningar till Underhålls-och Förnyelsefonden.

Dessa medel kan inte disponeras av Styrelsen utan beslut från ett årsmöte eller en extra stämma.

Utgående från årsavgiften för år 2018 och överskjutande medel från år 2017 beräknas 155 000 SEK finnas tillgängligt för investering i kortsiktiga åtgärder under år 2018 enligt denna plan. Till Underhålls-och Förnyelsefonden avsätts 60 000 SEK under år 2018 utöver ovan angiven summa. För de följande två åren beräknas 60 000 SEK/år finnas tillgängligt utöver avsättning till Underhålls-och Förnyelse-fonden.

FÖRESLAGEN PRIORITETSORDNING AV UNDERHÅLLS- OCH FÖRBÄTTRINGSAKTIVITETER FÖR ÅREN 2018 – 2020 OCH SENARE

PRIO	ÅR	AKTIVITET	UPPSKATTAD	
			KOSTNAD (kSEK)	ÅRSKOSTNAD (kSEK)
1	2018	4. Utbyte av tre Vattenavstängnings-ventiler	85	
2	2018	3. Garagetaken fortsatt tätning av skarv	5	
3	2018	6. Byte av lampor i områdets gatlyktor	20	
4	2018	2. Byte av Mellanväggar i garagen	45	
5	2018	7. Hantering av Avtal	0	
TOTALT 2018				155
6	2019	1. Fyra nya luckor till kryppgrunderna	20	
7	2019	5. Asfaltering (lagningar)	40	
8	2019	7. Hantering av Avtal; Ev. uppsägning av avtalet med ComHem senast 1/7	0	
TOTALT 2019				60
9	2020			
TOTALT 2020				0

1. BYTE AV LUCKORNA TILL KRYPGRUNDERNA

1.1 Syfte

Luckorna till krypgrunden i respektive länga börjar med ålderns rätt att bli slitna, svåra att stänga och låsa samt därmed otäta. För att de Avfuktare vi har installerat skall fungera på bästa sätt krävs att så lite som möjligt av ytterluften kommer in i krypgrunden. Den tekniker som skall serva Avfuktarna har inte kunnat öppna vissa luckor utan hjälp av oss.

För att komma till rätta med dessa problem måste luckorna åtgärdas.

1.2 Åtgärder

Med tanke på att luckorna har suttit sedan husen byggdes föreslås att luckorna i samtliga längor byts ut mot nya luckor i rostfritt för bästa åldersbeständighet.

1.3 Tidsplan

Under år 2017 har de fyra luckor som var svårast att öppna och stänga bytts ut (längorna A, B, C och F). Övriga fyra luckor planerade att bytas under år 2019.

1.4 Kostnad

Baserat på en offert för luckor i rostfritt inklusive demontering av de gamla luckorna och montering av de nya uppskattas kostnaden till 5 000 SEK/lucka.

1.5 Ansvarig

Ansvarig för beställning är Ordförande.

2. BYTE AV MELLANVÄGGAR I GARAGEN

2.1 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. Det är endast de väggar som ursprungligen monterades i garagen som är aktuella för åtgärder som Samfällighetsföreningen bekostar.

2.2 Åtgärder

Efter en genomgång av vilka mellanväggar som behöver åtgärdas byts väggsnivorna i tre av de mest fördärvade mellanväggarna. För arbetet anlitas en extern entreprenör.

2.3 Tidsplan

Besiktning skall ske i samband med städdagen våren 2018. Arbetet med tre väggar genomförs under 2018.

2.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Arbets-och materialkostnaden för att åtgärda en mellanvägg (två sidor) uppskattas till 15 000 SEK. För 3 mellanväggar blir kostnaden 45 000 SEK

2.5 Ansvarig

Ansvarig är: Av Styrelsen utsedd.

3. ÅTGÄRDA LÄCKAGE I GARAGETAKEN

3.1 Syfte

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

3.2 Åtgärder

Vid städdagen våren 2016 gjordes en provtätning på en del av garagetaket genom att lägga tätningsmassa i skarven i takplåten. Utfallet visade sig ge en tillfredsställande täthet utan att någon bedömning av hur tätningen står sig över tid har kunnat göras.

Övriga garagetak tätas med samma metod med prioritering där tydligt läckage syns invändigt i taket.

3.3 Tidsplan

Prioriterade garagetak har tätats under våren 2017 men åtgärden bör även göras på övriga garagetak där läckage kan misstänkas.

3.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för tätningsmassa uppskattas till 5 000 SEK.

3.5 Ansvarig

Ansvarig är: Fastighetsägare med garageplats i de garagelängor som måste åtgärdas

4. UTBYTE AV VATTENAVSTÄNGNINGSVENTILER

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Tidsplan

Byte av ventiler för Längorna E och F har genomförts under år 2017.

Ventilerna till Längorna A, B och C planeras bli utbytta under våren år 2018.

4.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Baserat på kostnaden för genomfört ventilbyte för Längorna E och F uppskattas kostnaden för att byta en ventil till 25 000 SEK.

Härtill kommer en merkostnad, uppskattad till 10 000 SEK, för att ventilerna till Längorna B och C ligger i gavelfastigheternas trädgårdar och inte på gångvägen (mer komplext grävarbete och återställande av eventuella skador i trädgården).

4.5 Ansvarig

Ansvarig för att beställa entreprenör för arbetet är: Thorsten Thorstensson

5. ASFALTERING

5.1 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.

5.2 Planerade Åtgärder

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.

5.3 Tidsplan

Asfaltering skall vara avslutad under år 2018 och om det är möjligt samordnas med den asfaltering som krävs efter byte av vattenavstängningsventiler till Länga A enligt punkt 4.

5.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för att åtgärda skadorna enligt ovan uppskattas till 25 000 SEK

5.5 Ansvarig

Ansvarig för samordning med byte av ventiler är Thorsten Thorstensson. Om detta inte låter sig göras är ansvaret Styrelsens.

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 bör göras vart fjärde år med början år 2017. Efter besiktning föreslår Styrelsen att bytet senareläggs till 2018 för att prioritera andra underhållsåtgärder.

6.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Kostnaden för nya lampor och byte av lampor uppskattas till 25 000 SEK

6.5 Ansvarig

Ansvarig för beställning av lampbyte är: Ordförande.

7. HANTERING AV AVTAL

7.1 Syfte

Inom Samfällighetsföreningen har tecknats ett antal Avtal i föreningens namn. Dessa Avtal måste ur olika aspekter bevakas för att i tid kunna sägas upp eller omförhandlas i tid.

För att uppnå kontinuitet mellan olika Styrelser i Samfällighetsföreningen då det gäller att bevaka Avtal förs uppgifter om dem in i detta dokument.

7.2 Planerade Åtgärder

Nedan listas de Avtal som Samfällighetsföreningen har tecknat och vad som gäller för respektive Avtal:

1. ComHem
Nytt avtal tecknades 2017-07-01 för tre år (avslutas 2020-07-01). Om inte avtalet sägs upp senast **2019-07-01** förlängs det automatiskt med tre år.
Att beakta efter installation av fiber.
2. Mölndal Energi – Gatubelysning och el i garage och miljöhus
Avtal 2018-01-01 – 2020-12-31 tecknat i december 2017.
Fast elpris under 3 år (3 öre/kWh lägre än tidigare avtal)
Nytt avtalsförslag brukar skickas av leverantören då det gamla är på väg att gå ut.
3. Tekniska Förvaltningen Mölndals Stad - Miljöhuset
Finns inget avtal – tömningsintervall och antal kärl får hanteras direkt med kundkontakten inom Tekniska Förvaltningen.
Kostnaderna styrs helt av vad politikerna beslutar.
4. Anticimex – Serviceavtal Avfuktare
Avtalet tecknades 2012-01-31 och förlängs ett år i taget om ingen av parterna sagt upp avtalet före avtalstidens utgång.
Leverantören har rätt till max 5 % prishöjning vid varje förlängning av avtalet.
5. Svenska Stadsnät – Installation och drift av fibernät.
Avtalet gäller i 15 år från 2017-12-19 med en avstämning efter 10 år (2027-12-19).
Avtalet är enligt leverantören sekretessbelagt och förvaras hos Ordförande.

7.3 Tidsplan

När i tiden åtgärd måste göras framgår av punkt 7.2

7.4 Kostnad

De kostnader som kan uppkomma är kopplade till respektive Avtal. Medel för eventuella extra kostnader i samband med uppsägning eller omförhandling kan avsättas inom ramen för Underhålls- och Förnyelseplanen.

7.5 Ansvarig

Styrelsen är ansvarig att utse den person som skall hantera ett givet avtal.

8. LÅNGSIKTIGT ÅTGÄRDSBEHOV

8.1 Syfte

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

För att kunna genomföra dessa åtgärder krävs att pengar 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:

- Utbyte av avloppsstammar
- Byte/renovering av Avfuktare
- Byte av dränering
- Byte av garagetak (plåt och undertak)
- Omasfaltering av gångvägar och körvägar
- Översyn/expansion av Miljöhusets kapacitet

8.2 Tidsplan

Åtgärderna förutses komma att behöva genomföras efter år 2020

8.3 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Under en 10-årsperiod med start 2020 ansätts följande kostnader vara aktuella:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • Byte av Avfuktare: | 40 kSEK |
| • Byte av dränering | 400 kSEK |
| • Omasfaltering | 1 000 kSEK |
| • Översyn/tillbyggnad Miljöhuset | 260 kSEK |
| • Byte av garagetak | 800 kSEK |

Totalt 2 500 kSEK fördelat på 10 år.

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

Om de fonderade medlen överstiger 1,5 miljoner SEK är Samfällighetsföreningen Bokföringskyldig enligt Skatteregler för Samfälligheter.

Om ränteinkomsterna från Fonderingskontot överstiger 36 000 SEK (600 SEK/fastighet) är varje fastighetsägare skattskyldig för det belopp som överstiger 600 SEK enligt samma Skatteregler. (Kräver en ränta på kontot över 2,4 % om kapitalet är nära maxbelopp)

8.4 Ansvarig

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