



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN
ÅR 2020
FÖR
DE GEMENSAMMA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA
INOM
PAPEGOJANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

SAMMANFATTNING

Föreliggande dokument har till uppgift att efter beslut vid Papegojan Samfällighetsförenings årsmöte 2020 styra de underhålls-och förnyelseaktiviteter som skall genomföras under innevarande år, peka på behovet under de kommande fyra åren och därmed utgöra underlag för framtida budgetering samt ge underlag för till Underhålls-och Förnyelsefonden avsatta medel för behoven under de kommande 10 åren. Planen skall förutom aktiviteter även innehålla bästa möjliga kostnadsuppskattning för varje aktivitet eller delaktivitet.

Planen kan frångås utan beslut från årsmötet, om akuta åtgärder genererar oförutsedda kostnader, som inte kan täckas av budgeterade medel för oförutsett (övrigt).

Medel avsatta i Underhålls-och Förnyelsefonden kan inte disponeras av Styrelsen utan beslut från ett årsmöte eller en extra stämma.

Utgående från den beslutade årsavgiften för år 2020 och överskjutande medel från år 2019 beräknas 115 000 SEK finnas tillgängligt för investering i kortsiktiga åtgärder under år 2020 enligt denna plan. Till Underhålls-och Förnyelsefonden avsätts 60 000 SEK under år 2020.

För de följande åren beräknas 40 000 SEK/år finnas tillgängligt för kortsiktiga åtgärder¹⁾.

FÖRESLAGEN PRIORITETSORDNING AV UNDERHÅLLS- OCH FÖRBÄTTRINGSAKTIVITETER FÖR ÅREN 2020 – 2024 OCH SENARE

PRIO	ÅR	AKTIVITET	UPPSKATTAD	
			KOSTNAD (kSEK)	ÅRSKOSTNAD (kSEK)
1	2020	1. Fyra nya luckor till krypgrunderna ²⁾	24	
2	2020	3. Gräsmatta längs hela Kronogårdsgatan	80	
3	2020	2. Fortsatta åtgärder garagetaken	1	
4	2020	5. Hantering av utrustning i ComHems koax-nät när nätet är släkt.	10	
5	2020	9. Förnyelse av el-avtal ³⁾	0	
TOTALT 2020				115
6	2021	4. Åtgärder mot fukt i Miljöhuset	40	
7	2021	6. Underhåll Garagen	5	
8	2021	7. Underhåll Miljöhuset	10	
9	2021	Slamsugning/spolning av dagvatten brunnar och ledningar (gjordes 2016)	30	
TOTALT 2021				85

NOT 1 Baseras på årsavgiften 6 000 SEK/år/fastighet

NOT 2 Överskjutande arbete från år 2019

NOT 3 El-avgiften ingår som utgift i Budgeten

2022	8. Byte av lampor i områdesbelysningen	25	
2022	6. Underhåll Garagen	5	
2022	7. Underhåll Miljöhuset	10	
TOTALT 2022			40
2023	6. Underhåll Garagen	5	
2023	7. Underhåll Miljöhuset	10	
TOTALT 2023			15
2024	6. Underhåll Garagen	5	
2024	7. Underhåll Miljöhuset	10	
TOTALT 2024			15

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.

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 är beställda och byts under år 2020 (arbetet blev inte utfört under år 2019 på grund av senarelagd beställning i avvaktan på att arbetet med Avfuktarna skulle avslutas).

1.4 Kostnad för Samfällighetsföreningen

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

1.5 Ansvarig

Ansvarig för beställning är Ordförande.

2. ÅTGÄRDA LÄCKAGE I GARAGETAKEN

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Tidsplan

Prioriterade garagetak har tätats under våren 2017 och under 2018 men åtgärden bör fortsätta med övriga garagetak där läckage kan misstänkas. Inspektion av fuktgenomslag i innertaken görs vid vårstädningen 2020.

2.4 Beräknad Kostnad för Samfällighetsföreningen

Arbetet utförs av de fastigheter som disponerar garagen som är aktuella för åtgärd. Materialkostnaden för tätningsmassa uppskattas till 1 000 SEK totalt.

2.5 Ansvarig

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

3. GRÄSMATTA LÄNGS HELA KRONOGÅRDSGATAN

3.1 Syfte

År 2015 anlades gräs istället för träd och buskar i den västra delen av rabatten längs Kronogårdsgatan. Förändringen blev mer uppskattad än vad som först antogs. Därför föreslås för att få enhetlighet längs Kronogårdsgatan att också resterande buskar och träd ersätts med gräs.

I Samfällighetsföreningen finns idag ett relativt stort antal pensionärer för vilka vår- och höstarbeten i planteringarna kan vara betungande. Därtill finns ett påtagligt behov av att rensa ogräs i rabatten vid flera tillfällen mellan vår- och höststädningarna, vilket oftast utförs av några få entusiaster.

3.2 Åtgärder

Samtliga buskar och träd i resterande planteringar tas bort och ersätts med gräs. En genomgång av möjligheterna att på ett bra sätt anlägga gräs i rabatten närmast Brännåsvägen bör göras eftersom trottoaren där ligger betydligt högre än nuvarande rabatt. Eventuellt behålls buskarna i denna del av rabatten.

Gräsklippningen lejs ut till en entreprenör för att inte belasta fastighetsägarna.

3.3 Tidsplan

Arbetet med att klippa/såga ner buskar och träd samt transportera bort dem genomförs i samband med vårstädningen 2020 medan upptagning av kvarvarande rotsystem, maskinfräsning, påfyllnad av matjord och komplettering med makadam längs garagen genomförs efter halvårsskiftet 2020 (efter att ComHems coax-nät har släkts).

3.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Kostnaden har genom kontakt med entreprenör indikerats till 75 000 – 80 000 SEK.
Gräs sås av Samfällighetens medlemmar.

3.5 Ansvarig

Ansvarig att beställa arbetet är Hasse Johansson efter mandat från Styrelsen.

4. FUKTÅTGÄRDER I MILJÖHUSET

4.1 Syfte

Under 2019 konstaterades att väggarna i Miljöhuset ibland dryper av fukt, vilket kommer att ge upphov till skador på reglar och avbärare för avfallskärnen.

Orsaken bedömdes först vara läckage från taket där plåtarna inte sluter helt tätt. Efter att plåtslagaren under gällande garanti har korrigerat och tätat kvarstår dock fuktproblemet.

För att diskutera möjliga åtgärder anlätades en konsult inom fuktbekämpning.

4.2 Åtgärder

Konsulten (Kondens teknik) bedömde att fuktproblemet, då läckaget är åtgärdat, utgörs av avdunstning från våra sopor främst Matavfall i kombination med att tak och väggar är kalla så fuktutfällning sker. Deras lösning är att spruta på en fuktabsorberande/fuktavgivande massa i taket och halva väggarna. När kondensering sker suger massan åt sig fukt vilken sedan avges då tak och väggar värms upp under dygnet.

Eventuellt kan ventilationen behöva förbättras genom att skapa ventilöppningar i täckplåten in mot området.

4.3 Tidsplan

Åtgärden utförs under år 2021, då vi har konstaterat att läckaget i taket har åtgärdats.

4.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Offererad kostnad för påläggning av fuktabsorberande massa i tak och mellanväggar ner till cirka 1 m över markplan är 40 000 SEK.

4.5 Ansvarig

Ansvarig för beställning är Miljöhusansvarig i Styrelsen

5. HANTERING AV UTRUSTNINGEN I COMHEMS KOAX-NÄT NÄR NÄTET ÄR SLÄKT

5.1 Syfte

Det finns i ComHems koax-nät en del utrustning (en bredbandsförstärkare per Länga och mottagningselektronik i Samfällighetens garage) som är Samfällighetsföreningens egendom men inte har någon funktion då nätet har släckts ner efter 2020-07-01.

Denna utrustning bör monteras ner för att inte bli permanent sittande utan funktion.

5.2 Åtgärder

Samtlig utrustning i ComHems koax-nät som inte längre har någon funktion, då Samfällighetsföreningens fastigheter är anslutna till fibernätet och avtalet med ComHem om leverans av TV, bredband och telefoni via koax-nätet har upphört, demonteras och skrotas.

Eftersom både bredbandsförstärkarna; en på varje Länga och mottagningsenheten i Samfällighetsföreningens förråd är anslutna till el-nätet måste bortkoppling utföras av behörig elektriker. Övrig demontering kräver inte någon speciell behörighet men bör utföras av någon med kunskap om IT-nät.

5.3 Tidsplan

Arbetet skall utföras under hösten 2020 med start tidigast 2020-08-01.

5.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

En uppskattad kostnad för demonteringen är 10 kSEK.

Efter viss undersökning har framkommit att använda skåp och elektronik inte har något värde på andrahandsmarknaden utan de skrotas.

5.5 Ansvarig

Ansvarig för val av utförare är Styrelsen och arbetet administreras av V. Ordförande i Samfälligheten.

6. UNDERHÅLL GARAGEN

6.1 Syfte

Våra garage börjar trots enträget underhållsarbete med panelbyte och tätning av läckande takplåtar att kräva mer kostsamma underhållsåtgärder.

Samtliga portar byttes år 2006 och börjar nu uppvisa defekter som medför att de inte går att öppna/stänga eller kan låsas. Detta leder till att intrång underlättas och att vi inte kan ha en bil i garaget som våra Ordningsregler säger.

6.1 Åtgärder

Flera av de nödvändiga reparationerna kan vi själva utföra såsom byta panel och tät takplåtarna medan andra åtgärder då främst på portarna måste läggas ut på extern entreprenör.

6.2 Tidsplan

Kontinuerligt pågående till dess beslut tas om ett större underhållsarbete på garagen.

6.3 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Kostnaden ansätts till 5 000 SEK/år (ett besök av entreprenören för vanligen förekommande åtgärder på lås och stängning/öppning kostar mellan 1 500 – 2 500 SEK).

6.4 Ansvarig

Varje medlem i vår Samfällighetsförening är ansvarig att rapportera underhållsbehov i det garage som vederbörande disponerar till sin Längarepresentant varefter Ordförande fattar beslut om nödvändig åtgärd.

7. UNDERHÅLL MILJÖHUSET

7.1 Syfte

För att ha ett fungerade och välkomnande Miljöhus måste lysrör med tändare regelbundet bytas och tvätt av avfallskärlen årligen genomföras.

7.2 Åtgärder

Byte av lysrör och tändare genomförs under hösten inför kommande mörka årstid

(lysrör: L36W/827 Lumilux – 8 st; glimtändare: 36 W – 8 st).

Tvätt av avfallskärl utförs av Tekniska Förvaltningen i Mölndal efter beställning från oss.

(Matavfallskärlen och Restavfallskärlen tvättas två gånger per år; vår och höst, medan övriga kärl tvättas en gång per år eller vid behov).

7.3 Tidsplan

Genomförs varje år.

7.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Kostnaden för lysrör och glimtändare är under 200 SEK.

Tvätt av avfallskärl i ovan föreslagen omfattning plus hämtnings-och lämningsavgift kostar 9 000 SEK

7.5 Ansvarig

Ansvarig för att beställa avfallstvätt och se till att lysrör och glimtändare köps är den i Styrelsen som utses som ansvarig för Miljöhuset

8. BYTE AV LAMPOR I OMRÅDESBELYSNINGEN

8.1 Syfte

För att säkerställa funktionen hos vår områdesbelysning bör lamporna och tändare regelbundet bytas.

8.2 Åtgärd

Byte av lampor och tändare bör göras vart fjärde år.
För att utföra arbetet måste en extern entreprenör anlitas.¹⁾

8.3 Tidsplan

Byte år 2022, 2026, etc

8.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Byte av lampor och tändare inklusive framkörning och skylift kostar cirka 25 000 SEK

8.5 Ansvarig

Styrelsen är ansvarig att utse vem som beställer arbetet och svarar på eventuella frågor.

NOT(1) Hittills har Vattenfall Services Nordic AB; Energy Services – Belysning Syd
211 57 MALMÖ; Telefon +46727290657 anlåtats.

9. HANTERING AV AVTAL

9.1 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.

9.2 Planerade Åtgärder

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

1. ComHem
Nytt avtal tecknades 2018-07-01 för tre år (avslutas 2020-07-01). Avtalet är uppsagt och uppsägningen acceptera till 2020-07-01
2. Mölndal Energi – Gatubelysning och el i garage och miljöhus
Avtal 2018-01-01 – 2020-12-21 tecknat i december 2017.
Fast elpris under 3 år (2 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 2012-01-21 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.
Avtalet omfattar även garanti dels på Mediaomvandlaren i två år dels nätet eftersom det till 2032-12-19 ägs av Svenska Stadsnät.
För kontakter med Svenska Stadsnät om problem i nätet kommer en Driftsansvarig hos dem att presenteras på vår Hemsida.
Första kontakt vid driftsproblem är alltid aktuell Tjänsteleverantör.

9.3 Tidsplan

När i tiden åtgärd måste göras framgår av punkt 7.2

9.5 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.

9.5 Ansvarig

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

10. LÅNGSIKTIGT ÅTGÄRDSBEHOV

10.1 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.

Enligt Samfällighetsföreningens Stadgar skall fonderingen baseras på underhållsbehovet inom en 10 års period.

10.2 Planerade Åtgärder

Nedanstående sammanställning av objekt baseras på Samfällighetsföreningens Anläggningsbeslut och diskussion inom Styrelsen där underhållsåtgärder i ett längre tidsperspektiv än 10 år finns med för fullständigheten men har inte tagits med i beräknat behov av årlig avsättning.

Objekt	Aktivitet	Kostnad (SEK)	Tidsperiod	Kostnad per år (SEK)
Gångvägar och innergårdar	Omasfaltering	650 000	< 5 år	130 000
Körbanor framför garagen och parkeringsytor	Omasfaltering		20 år	
Avfuktare	Renovering	90 000	5 år	18 000
Spillvattenledningar	Utbyte	Inspekterade 2015	> 50 år	-----
Yttre avstängningsventiler	Utbyte	Genomfört 2017 - 2018	50 år	-----
Dräneringar	Utbyte	Bekostas av den Länga som berörs	Genomförs då behov uppstår < 25 år	-----
Dagvattenledningar	Utbyte	Skjuts på framtiden	> 50 år	-----
Stuprör och hängrännor	Utbyte	900 000 Bytta 2005 efter 30 år	20 år	-----
Garagetak	Utbyte plåt	500 000	30 år	-----
Garage	Byte panel och målning (eget arbete)	30 000	5 år	6 000
Elledningar från gruppcentral i och mellan garagen	Utbyte	100 000	25 år	-----
Garageport	Utbyte	600 000 Utbytt 2006	25 år	-----
Områdesbelysning	Byte till LED lampor energibesparing ¹⁾	210 000	10 år	-----
Miljöhus	Inga åtgärder utöver för garagen	-----	-----	-----
Laddstolpe	Montering av laddstolpe för elbils-laddning vid två parkeringsplatser	75 000 ²⁾	≤5 år	15 000
Anläggningsbeslutet	Införande av laddstolpar	25 000	≤5 år	5 000
Laddstolpar	Laddstolpar i garagen en per var fjärde garageplats		20 år	

Not 1 Besparing med nuvarande elpriser 12 000 SEK/år plus 10 000 SEK/vart fjärde år

Not 2 Kostnad utan ev. miljöbidrag från stat eller kommun. Månadskostnad 295 SEK för betallösning och underhåll

10.3 Tidsplan

Se sammanställning ovan

10.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Behovet av fonderingsavsättning är cirka 170 000 SEK/år enligt sammanställningen ovan. Då har ingen hänsyn tagits till de 210 000 SEK (inkluderat utlånade 20 000 SEK) som finns fonderat vi ingången av år 2020.

Behovet av fondavsättning är cirka 3 gånger vad som fonderas idag vilket innebär att planerat underhåll inte kan utföras utan extra utdebitering för fastigheterna eller lån i bank om åtgärderna blir akuta.

Om de fonderade medlen överstiger 1,5 miljoner SEK är Samfällighetsföreningen Bokföringsskyldig 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 2,5 % om kapitalet är nära maxbelopp)

10.5 Ansvarig

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