



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN år  
2022  
FÖR  
DE GEMENSAMMA  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA  
INOM  
PAPEGOJANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

## SAMMANFATTNING

Föreliggande dokument har till uppgift att efter beslut vid Papegojan Samfällighetsförenings årsmöte 2022 styra de underhålls-och förnyelseaktiviteter som skall genomföras under innevarande år, samt peka på behovet under de kommande fem åren och därmed utgöra underlag för framtida budgetering. Planen skall också ge underlag för om medel till Underhålls-och Förnyelsefonden behöver avsättas. Planen skall förutom aktiviteter även innehålla bästa möjliga kostnadsuppskattning för varje aktivitet. Planen kan frångås om årsmötet beslutar annorlunda.

Uppstår akuta åtgärder som genererar oförutsedda kostnader, som inte kan täckas av budgeterade medel. Rätten till extra debitering enligt beslut på år stämman skall då beaktas. Skall extrastämma utlysas.

### FÖRESLAGEN PRIORITETSORDNING AV UNDERHÅLLS AKTIVITETER FÖR ÅREN 2022 – 2027

PRIO	ÅR	AKTIVITET	UPPSKATTAD	
			KOSTNAD (kSEK)	ÅRSKOSTNAD (kSEK)
2022		1. Underhåll Garagen	35	
		2. Underhåll Miljöhuset	10	
		3. Besiktning av gatubelysning.	25	
<b>TOTALT 2022</b>				<b><u>70</u></b>
2023		1. Underhåll Garagen	10	
		2. Underhåll Miljöhuset	10	
		3. Byte av lampor i områdesbelysningen	25	
<b>TOTALT 2023</b>				<b><u>45</u></b>
2024		1. Underhåll Garagen	10	
		2. Underhåll Miljöhuset	10	
<b>TOTALT 2024</b>				<b><u>20</u></b>
2025		1. Underhåll Garagen	10	
		2. Underhåll Miljöhuset	10	
<b>TOTALT 2025</b>				<b><u>20</u></b>
2026		1. Underhåll Garage och miljöhus.	15	
		3. Slamsugning/spolning av dagvatten brunnar och ledningar (gjordes 2016)	30	
<b>TOTALT 2026</b>				<b><u>45</u></b>
2027		1. Målning av garagelängorna A till och med E.	30	

Under perioden 2022 – 2025 kan vissa asfaltarbeten vara aktuella inte minst på båda sidor om el-centralen samt efter garagelänga C. Även finns behov av en del andra justeringar. Om markarbetena i Foråkersområdet tar fart under denna period finns anledning att dra nytta av detta. Finns beläggningsarbetare på plats kan en kostnadsnytta uppstå.

## **1. UNDERHÅLL GARAGEN**

### **1.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 Tidsplan**

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

### **2.4 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).

**Kostnaden bokförs på konto 5190 Underhåll Garage.**

### **2.5 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.

## **3. FUKTSKADOR GARAGELÄNGA A**

### **3.1 Syfte**

Garaget parallellt med Länga A ser ut att ha fått fuktskador i tak och väggar i den del som vetter mot Flintegatan.

För att utreda om fuktskadan har uppkommit för flera år sedan innan väggpanelen byttes ut och inte har lett till att takbrädorna har ruttnat bör en ordentlig besiktning av skadorna genomföras.

### **3.2 Åtgärder**

En utomstående besiktningsman anlitas för att bedöma skadornas omfattning och föreslå nödvändiga åtgärder.

### **3.3 Tidsplan**

Besiktningen skall vara utförd före 2021-06-30. Den utförs lämpligast i samband med Vårstämningen och kräver tillgång till de berörda garageplatserna.

### **3.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen**

Kostnad för anlitan av besiktningsman samt förslag till åtgärder maximeras till 40 000 SEK

### **3.5 Ansvarig**

Ansvarig för att kontakta besiktningsman och närvara vid besiktningen är Ordförande. Ordförande kontaktar även de med garageplatser där besiktningen skall genomföras för att få tillgång till garagen den dag då besiktningen skall genomföras.

## **4. UNDERHÅLL MILJÖHUSET**

### **4.1 Syfte**

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

### **4.2 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.

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

### **4.3 Tidsplan**

Genomförs varje år.

### **4.4 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.

**Denna kostnad bokförs på konto 5062 Renhållning**

### **4.5 Ansvarig**

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

## **5. BYTE AV LAMPOR I OMRÅDESBELYSNINGEN**

## 5.1 Syfte

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

## 5.2 Åtgärd

Byte av lampor och tändare bör göras vart sjätte år enligt ny information från Varrenfall.  
För att utföra arbetet måste en extern entreprenör anlitas.<sup>1)</sup>

## 5.3 Tidsplan

Byte år 2022, 2026, etc

## 5.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

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

## 5.5 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 Väst Göteborg; Telefon +46 anlitas.

## 6. HANTERING AV AVTAL

### 6.1 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.

### 6.2 Planerade Åtgärder

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

1. Mölndal Energi – Gatubelysning och el i garage och miljöhus  
Avtal 2021-01-01 – 2023-12-21 tecknat i november 2020.  
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.**
2. 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.
3. 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.
4. 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.**
5. Ormås Trädgårdsservice – gräsklippning och snöröjning. (skrivet avtal saknas).  
 Kontakt: Tore Karlsson 0705-896795.

### 6.3 Tidsplan

När i tiden åtgärd måste göras framgår av punkt 7.2

### 6.4 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.

### 6.5 Ansvarig

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

## 5. LÅNGSIKTIGT ÅTGÄRDSBEHOV

### 7.1 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.

### 7.2 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	100 000	10 år	Tas med i plan vid behov
Körbana framför garagen	Omasfaltering		20 år	

och parkeringsytor				
Avfuktare	Renovering	50 000	15 år enl. leverantör	Tas med i underhållsplanen.
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	30 år	-----
Garagetak	Utbyte plåt	500 000	30 år	-----
Garage	Byte panel och målning (eget arbete) 75% av panelen byttes 2013/14 då också ommålning skedde	30 000	löpande	Tas med i underhållsplanen.
Elledning från gruppcent-ral i och mellan garagen	Utbyte	100 000	75 år	-----
Garageport	Utbyte	600 000 Utbyta 2006	25 år	-----

#### 7.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Behovet av fonderingsavsättning styrs av upprättad underhållsplan samt eventuella beslut på årsstämman.

#### 7.5 Ansvarig

Ansvariga för att föreslå åtgärder och behovet av finansiering vilket sker via den femåriga underhållsplanen är Styrelsen. Beslut tas vid ordinarie Årsstämma eller extra stämma.

Styrelsen uppgift och mandat är att tillse att upprätthålla funktion av det som ingår enligt Anläggningsbeslutet. Finns motivation att minska samfällighetens kostnader genom nyinstallation skall detta föredras och godkännas på en årsstämma med klar majoritet bland medlemmarna.