



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN
ÅR 2019
FÖR
DE GEMENSAMMA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA
INOM
PAPEGOJANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

SAMMANFATTNING

Föreliggande dokument har till uppgift att efter beslut vid Papegojan Samfällighetsförenings årsmöte 2019 styra de underhålls-och förnyelseaktiviteter som skall genomföras under innevarande år, peka på behovet under de kommande två åren och därmed utgöra underlag för framtida budgetering samt ge underlag för till Underhålls-och Förnyelsefonden avsätta medel för behoven under de kommande 10 åren. Planen skall förutom aktiviteter även innehålla bästa möjliga kostnadsuppskattning för varje aktivitet eller delaktivitet.

Planen för de närmaste tre åren 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 årsavgiften för år 2019 och överskjutande medel från år 2018 beräknas 75 000 SEK finnas tillgängligt för investering i kortsiktiga åtgärder under år 2019 enligt denna plan. Till Underhålls-och Förnyelsefonden avsätts 60 000 SEK under år 2019.

För de följande två åren beräknas 75 000 SEK/år finnas tillgängligt för kortsiktiga åtgärder enligt beslut om höjd utdebitering och minskade kostnader för Renhållningen.

FÖRESLAGEN PRIORITETSORDNING AV UNDERHÅLLS-OCH FÖRBÄTTRINGSAKTIVITETER FÖR ÅREN 2019 – 2021 OCH SENARE

PRIO	ÅR	AKTIVITET	UPPSKATTAD	
			KOSTNAD (kSEK)	ÅRSKOSTNAD (kSEK)
1	2019	1. Fyra nya luckor till kryppgrunderna	20	
2	2019	3. Åtgärder kryppgrunden Länga G	14	
3	2020	4. Byte av Avfuktare i Länga B	40 ¹⁾	
4	2019	2. Åtgärda läckage i garagetak	1	
5	2019	5. Hantering av Avtal; Ev. uppsägning av avtalet med ComHem senast 1/7	0	
TOTALT 2019				75
6	2020	5. Gräsmatta längs hela Kronogårdsgatan	75	
TOTALT 2020				75
TOTALT 2021				75

NOT 1 Varje fastighet i Länga B betalar 6 000 SEK som en extra debitering

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 byts under år 2019.

1.4 Kostnad

Baserat på tidigare 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. 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 2019.

2.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

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. ÅTGÄRDER I KRYPPGRUNDEN I LÄNGA G

3.1 Syfte

En genomgång av driftsdata för Avfuktaren i Länga G visar på avsevärt mycket mer tid i drift än för övriga längor vilket medför högre kostnader för driften än för övriga längor.

Detta förhållande tyder på att det finns påtagliga skillnader antingen i Avfuktarens prestanda eller i mängden fukt som tränger in i kryppgrunden, vilket bör utredas och åtgärdas.

3.2 Åtgärder

Anticimex, som har ansvar för service på våra Avfuktare, har engagerats för att utreda möjliga orsaker till skillnaden i driftstid. Ett första steg har genomförts i och med att Avfuktare (som är från år 2005) har genomgått en totalrenovering under våren 2018 dock utan att någon signifikant minskning av energiförbrukningen har uppnåtts.

Anticimex har därför fortsatt med justeringar på Avfuktaren men även inspekterat eventuella brister i tätningen av kryppgrunden vilket resulterat i anmärkning på att markplasten har revor och ventilerna inte är helt täta.

Åtgärderna blir byte av markplast och tätning av ventiler för att förhoppningsvis komma tillrätta med problemet.

Samtidigt skall kryppgrunden saneras från gnagare och ev. ingångshål för dem tätas.

3.3 Tidsplan

Preliminär tidsplan är första halvåret 2019 men en fullständig utvärdering kan endast ske efter ett års drift.

3.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Baserat på offert från Anticimex för utbyte av markplast och tätning av ventiler är kostnaden:
15 000 SEK

3.5 Ansvarig

Ansvarig för att beställa arbetet är Ordförande

4. BYTE AV AVFUKTARE I LÄNGA B

4.1 Syfte

Avfuktaren i kryppgrunden till Länga B installerades ursprungligen av en enskild fastighetsägare med syftet att reducera fuktkvoten under dennes fastighet och inte hela längan. I samband med att Anläggningsbeslutet uppdaterades och avfuktarna i samtliga längor inkluderades kom även denna avfuktare att ingå. Den är av annat fabrikat än övriga avfuktare installerade av Anticimex och inte dimensionerad för att kunna avfukta hela längan.

Avfuktaren har hittills klarat att hålla fuktkvoten under uppställt krav men måste arbeta nästan kontinuerligt, vilket innebär höga driftskostnader och ökad förslitning. Därtill håller inte Anticimex samma underhålls- och reparationservice som på våra övriga Avfuktare.

4.2 Åtgärder

För minska energiförbrukningen, erhålla ett samordnat underhåll från Anticimex och säkerställa att fuktkvoten i framtiden kan hållas inom kravgränsen blir åtgärden att modifiera rördragningen i kryppgrunden för optimal avfuktning och byta ut maskinen till samma fabrikat och modell som finns i övriga längor.

4.3 Tidsplan

För att minska driftkostnaderna för Länga B och säkerställa god avfuktning bör ombyggnad och byte ske senast år 2020 men helst 2019.

4.4 Beräknad kostnad för Samfälligheten

Modifiering av rördragningen och installation av en ny Avfuktare har Anticimex offererat till 76 500 SEK. Fastighetsägarna i Länga B hade en lägre debiterad installationskostnad för sin avfuktare vid övertagandet än vad övriga längor fick betala vid installationen 2012. Det är därför skäligt att Fastighetsägarna i Länga B får en extra utdebitering vid föreslaget utbyte av Avfuktare och omdragning av ventilationsrören.

Kostnaden för Samfälligheten kan därmed bli lägre än de offererade 76 500 SEK.

4.5 Ansvarig

Ansvarig för att beställa arbetet är Längarepresentanten för Länga B efter mandat från Styrelsen

5. GRÄSMATTA LÄNGS HELA KRONOGÅRD SGATAN

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Tidsplan

Arbetet med att ta bort buskar och träd och transportera bort dem genomförs under våren 2020 medan maskinfräsning, påfyllnad av matjord och komplettering med makadam längs garagen genomförs under hösten 2020.

5.4 Beräknad kostnad för Samfälligheten

Kostnaden har genom kontakt med entreprenör indikerats till 70 000 – 75 000 SEK. Gräs sås av Samfällighetens medlemmar.

5.5 Ansvarig

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

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. 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.
För beslut vid Årsmötet 2019!
2. Möln dal 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 Möln dals 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.

6.3 Tidsplan

När i tiden åtgärd måste göras framgår av punkt 5.2

6.5 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.

6.5 Ansvarig

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

7. 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	650 000	< 5 år	130 000
Körbanor framför garagen och parkeringsytor	Omasfaltering		20 år	
Plantering och allé	Bättring och omplantering	30 000 Nyanläggning gräs 2021	10 år	3 000
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 Utbytta 2006	25 år	-----
Områdesbelysning	Byte lampor Åtgärder stolpar	10 000; vart fjärde år; Nästa gång 2021	10 år	2 000
Miljöhus	Inga åtgärder utöver för garagen	-----	-----	-----
Avfuktare	Renovering	90 000	5 år	18 000

7.3 Tidsplan

Se sammanställning ovan

7.4 Beräknad Kostnad för Samfälligheten

Behovet av fonderingsavsättning 159 000 SEK/år enligt sammanställningen ovan. Då har ingen hänsyn tagits till de 150 000 SEK (inkluderat utlånade 25 000 SEK) som finns fonderat vid ingången av år 2019.

Behovet av fondavsättning är cirka 2 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 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 2,5 % om kapitalet är nära maxbelopp)

7.5 Ansvarig

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