



UNDERHÅLLSPLAN FÖR 2023

(inlagd i budget för 2023)

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

åren 2024-2028

FÖR

DE GEMENSAMMA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

INOM

PAPEGOJANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

SAMMANFATTNING

Detta dokument har till uppgift att efter beslut vid Papegojan Samfällighetsförenings årsmöte 2023 vara styrande för underhålls- och förnyelseaktiviteter som skall genomföras under innevarande år.

Underhålls- och Förnyelseplanen pekar på behov under de kommande fem åren. Den utgör därmed 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 får rätten till extra debitering enligt beslut på år stämman utnyttjas. Täcker inte sådan debitering skall extrastämman utlysas.

UNDERHÅLLS AKTIVITETER FÖR ÅREN 2023

ÅR	AKTIVITET	UPPSKATTAD	
		KOSTNAD (kSEK)	ÅRSKOSTNAD (kSEK)
2023	1. Underhåll Garagen	10	
	2. Underhåll Miljöhuset	10	
	3. Byte av lampor i områdesbelysningen	47	
<u>TOTALT 2023</u>			<u>67</u>

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSE-PLAN FÖR ÅREN 2024 – 2028

2024	1. Underhåll Garagen (länga A)	25	
	2. Underhåll Miljöhuset	10	
	3. Slamsugning brunnar	25	
<u>TOTALT. 2024</u>			<u>60</u>
2025	1. Underhåll Garagen (måla b och C)	40	
	2. Underhåll Miljöhuset	10	
<u>TOTALT. 2025</u>			<u>50</u>
2026	1. Underhåll Garagen (måla D -F)	30	
	2. Underhåll Miljöhuset	10	
<u>TOTALT. 2026</u>			<u>40</u>
2027	1. Underhåll Garage och miljöhus.	15	
	2. Renovering 2 avfuktare (A och C)	15	
	3. Slamsugning/spolning av dagvatten brunnar och ledningar (gjordes 2016)	30	
<u>TOTALT. 2027</u>			<u>60</u>
2028	1. Målning av garagelängorna A till och med E.	30	
	2. Renovering 3 avfuktare (D, E och F)	20	
<u>TOTALT. 2028</u>			<u>50</u>

Under perioden 2023 – 2025 kan vissa asfaltarbeten vara aktuella inte minst på båda sidor om el-

entralen samt nedre infarten. Kan även finns behov av en del justeringar. Om markarbetena i Foråkersområdet tar fart under denna period finns anledning att dra nytta av detta.

1. UNDERHÅLL GARAGEN

1.1 Syfte

Våra garage börjar löpande underhållas bland annat med panelbyte, målning och översyn av plåttaken. Mer kostnadskrävande underhållsåtgärder läggs in i 5-årsplanen. Samtliga portar byttes år 2006. Livslängden beräknas till 25 år (2031). Fram till dess finns löpande behov av justeringar där leverantör används. Dock gäller att underhåll av motoröppning åligger respektive användare (hus som har nyttjande rätten).

1.2 Åtgärder

Flera av de nödvändiga reparationerna kan vi själva utföra såsom byta panel, måla samt utföra andra smärre åtgärder.

1.3 Tidsplan

Läggs in i underhållsplanen. Akuta åtgärder och kostnader tas under året (övriga oförutsedda utgifter)

1.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Kostnaden ansätts till 10.000 SEK/år i planen så länge inget annat uppstår.

1.5 Ansvarig

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

2. FUKTSKADOR GARAGELÄNGA A

2.1 Syfte

Garaget parallellt med Länga A ser ut att ha fått fuktskador i tak och väggar i den del som vetter mot Flintegatan. (garagelänga A nr1 och delvis 2)

2.2 Åtgärder

Under 2023 inhämtas förslag till åtgärd samt offer för arbetet.

2.3 Tidsplan

HT 2023-2024.

2.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Avvaktar offert.

2.5 Ansvarig _____ Styrelsen.

3. UNDERHÅLL MILJÖHUSET

3.1 Syfte

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

3.2 Åtgärder

Nästa gång lysrör och tändare behöver bytas ersätts dessa av led-rör och därtill passande tändare.

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

3.3 Tidsplan

Lys-rör och tändare hösten 2023

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

3.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Kostnaden för lysrör och glimtändare är cirka 800 kr. Täcks i budget av "övrigt".

Tvätt av avfallskärl i ovan föreslagen omfattning plus hämtnings-och lämningsavgift kostar 9 000 SEK. Kostnaden har täckning i budgeten för renhållning.

3.5 Ansvarig

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

4. BYTE AV LAMPOR I OMRÅDESBELYSNINGEN

4.1 Syfte

Redan har 7 av 32 lyspunkter ersatt med led armaturer i avsikt att minska el behovet.

4.2 Åtgärd

Motion om att byta resterande ljuspunkter (25 st.) Lägg fram på årsstämman 2023.

4.3 Tidsplan

Byte år 2023.

4.4 Beräknad kostnad för Samfällighetsföreningen

Enligt kalkyl.

4.5

Ansvarig _____ Styrelsen.

5. HANTERING AV AVTAL

5.1 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.

5.2 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 (Fakturering sker via autogiro).
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. (Fakturering sker via autogiro).
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 på nätet eftersom det till 2032-12-19 ägs av Svenska Stadsnät.
Eventuella kontakter med Svenska Stadsnät om problem i nätet hanteras av ordförande gent emot en Driftsansvarig hos dem.
Kontakt vid driftsproblem mellan användare(respektive hus) tas alltid med aktuell Tjänsteleverantör.
5. Ormås Trädgårdsservice – gräsklippning och snöröjning. (skrivet avtal saknas). Kontakt:
Tore Karlsson 0705-896795.

5.3 Tidsplan

Ses över löpande i samband med revidering av underhållsplanen.

5.4 Kostnad

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

5.5 Ansvarig

Styrelsen genom Ordförande som firmatecknare är ansvarig för att hantera avtal.

6. LÅNGSIKTIGT ÅTGÄRDSBEHOV

6.1 Syfte

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

För att kunna genomföra dessa åtgärder fonderas medel enligt Samfällighetsföreningens Stadgar. Fonderingen baseras på skattat underhållsbehov inom en tidsram av 10 år. Fonden skall täcka planerat behov enligt Underhålls och Förnyelseplanen.

6.2 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	Enligt offert	50-100 år	Tas med i plan vid behov
Körbana framför garagen och parkeringsytor	Om asfaltering delar av parkering	200.000 för att justera resterande ytor	Kommande 5-10 år start 2025	20-40.000/år tas med i plan efter hand som Forsåker asfalteras.
Avfuktare	Renovering	5-6000 per enhet	15 år enl. leverantör	Tas med i underhållsplanen.vid behov
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	Bytta 2005 efter 30 år	30 år	-----
Garagetak	Utbyte plåt 1999	offert	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.vid behov
Elledningar från gruppcentral i och mellan garagen	Utbyte	100 000	75 år	-----
Garageport	Utbyte 2005	600 000 Utbyta 2006	25 år	-----

6.3 Beräknad Kostnad för SamfällighetenBehovet av fonderingsavsättning styrs av upprättad underhållsplan samt eventuella beslut på årsstämman.

7.4 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.