

Underhålls- och förnyelseplan

Kråkans Samfällighetsförening

Uppdaterad 2020-01-15

Innehåll

Stämman	2
Styrelsen.....	3
Enskild medlem.....	3
Samfällid egendom och privat egendom	3
Försäkringar	4
Underhåll av planen.....	4
Tidshorisonter	4
Vår- och höststädning	5
Sommarskötsel.....	5
Vinterskötsel	5
Radhusens takbeläggning, hängrännor och stuprör.....	5
Takens ytbeläggning	5
Taksäkerhetsinstallationer.....	5
Hängrännor och stuprör	5
Värme, vatten och avlopp.....	6
Vatten, avlopp, dränering	6
Gemensamma elanläggningar	6
Ytterbelysning	6
El i garagen.....	6
Elcentraler.....	6
Kommunikation.....	6
Kabel-TV	6

Stadsnät	7
Övriga byggnader	7
Garagen.....	7
Garagetak.....	7
Garageportar.....	7
Garagegolv	7
Sophus och förråd.....	8
Tvättstuga och kvarterslokal.....	8
Anläggningar utomhus.....	8
Vägar och gångvägar.....	8
Parkering	8
Naturområden	8
Träd	8
Lekplatser.....	9
Sammanfattning av teknisk plan och beräknade kostnader år 1-5	9

Stämman

En samfällighetsförening skall bildas enligt lag när flera fastighetsägare tillsammans äger gemensam egendom, så kallade samfälligheter. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats.

Samfällighetens ordinarie stämma, även kallad årsmöte, infaller under mars månad varje år. Då utses en styrelse som har till uppgift att förvalta samfällighetens anläggningar. Medlemmarna kan genom motioner inlämnade till styrelsen framföra förslag till ändringar/förbättringar av anläggningens skötsel.

Styrelsen

Styrelsen ansvarar för anläggningens skötsel enligt de riktlinjer som stämman fastlägger och i enlighet med anläggningsbeslut och stadgar. Det innebär t.ex. att förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar och att föra redovisning över föreningens räkenskaper.

Styrelsen är, inför medlemmarna vid årsstämman, ansvarig för skötseln under det avslutade verksamhetsåret. Styrelsen skall inför varje stämma föreslå medlemmarna åtgärder för anläggningens skötsel och eventuella förändringar/förbättringar.

Enskild medlem

För att samfälligheten skall fungera väl och kunna förvalta gemensam egendom på det ekonomiskt mest gynnsamma sättet, samtidigt som trivsel upprätthålls i bostadsområdet med goda relationer medlemmarna emellan, fordras att alla följer gällande föreskrifter. **Som delägare i samfälligheten har man skyldighet att efter bästa förmåga ta del i skötseln av samfälligheten och därigenom bidra till att bibehålla områdets standard samt hålla kostnaderna nere.**

Skötseln av gemensamma ytor, som inte extern inköpt förvaltning ansvarar för, delar alla på. Detta har skett tidigare genom ett rullande schema för gräsklippning och övrigt underhåll men p.g.a. bristande engagemang hos boende är vi nödsakade att lägga ut en del av skötseln på entreprenad. Gemensamma arbetsdagar hålls vår och höst.

Samfälld egendom och privat egendom

Samfälligheten äger, förvaltar och är – enligt Lantmäteriets beslut om föreningens gemensamhetsanläggning - ekonomiskt ansvarig för:

- Vägar och gångvägar
- Belysningsstolpar
- Parkeringsplatser
- Garage
- Soprum och sophantering
- Naturområden och lekplatser med anordningar
- Fastighet för tvättstuga och kvarterslokal
- Yttertak (endast ytbeläggning) med hängrännor och stuprör med utkastare på samtliga hus samt taksäkerhetsinstallationer
- VA-ledningar med tillhörande anordningar såsom spillvattenledningar, spolbrunnar, vattenledningar med avstängningsventiler fram till tomtgräns, regnvattenledningar med knutpunktsbrunnar, dräneringsledningar med dräneringsbrunnar, magasin i ledningsgravar och magasin i mark samt avloppsledningar fram till tomtgräns
- Kabel-TV med centralantenn (avtal med Com Hem)

Enskild fastighetsägare ansvarar för:

- Egen tomtyta
- Fasad
- Fönster
- Dörrar
- Ventilation inkl. takfläkt
- Värmesystem inom fastigheten
- Elsystem inom fastigheten
- Avlopp och vatten inom fastigheten

Försäkringar

Gemensamhetsanläggningarna är försäkrade genom styrelsen och kostnaden ingår i samfällighetsavgiften. Garagen är därigenom brandförsäkrade men det gäller endast själva byggnaden. Bil, cyklar och eventuellt annat lösöre går däremot på respektive husägares försäkringar.

Underhåll av planen

Planen uppdateras varje år av styrelsen inför den ordinarie stämman. Styrelsen gör då en avvägning av vilka åtgärder som skall läggas in i det nu förestående årets underhållsplan och bilda underlag för årets budget tillsammans med löpande och årligen återkommande underhåll av mer kortsiktig karaktär. I den kortsiktiga planen ingår också pågående och tidigare beslutade åtgärder som ännu inte blivit klara. Samtidigt görs en uppskattning av vilka reparationsåtgärder som skall flyttas fram en tidshorisont. I den nya planen görs en kostnadsuppskattning av hur mycket åtgärder i den kortsiktiga planen kan förväntas kosta. Denna kostnadsuppskattning finns i aktuell årsredovisnings verksamhetsplan.

Tidshorisonter

Följande tidshorisont finns i planen:

Teknisk plan för åtgärder och kostnader uppskattade för de förestående 5 åren.

För en del områden nedan förs dessutom resonemang över teknisk livslängd för vissa speciella installationer.

Vår- och höststädning

Underhåll i form av vår- och höststädning sköts av medlemmarna själva genom att vi samlas för en dags gemensamt arbete. Detta omfattar främst krattning av löv, ansning av träd och buskar, oljning/målning av trävirke mm. Härutöver kan styrelsen vissa år lägga ut extra arbeten, som exempelvis byte av sand i sandlådor, komplettering av matjord för gräsmattor och underhåll. Rengöring av garagens tak och rensning av garagens hängrännor. Rengöring av soprum samt urtvättning av sopkärlen.

Sommarskötsel

Sopning av asfalterade ytor, rensning av ogräs i rabatter och kring lekplats, klippning av gräs, städning i och omkring soprum mm.

Vinterskötsel

Snöröjning och halkbekämpning, samt påfyllnad av sandlådor sköts av kontrakterade entreprenörer. För att underlätta snöröjningen är det viktigt att alla hjälper till med att ställa in bilen i garaget och flytta, i förekommande fall, extrabilen från parkeringen allt efterhand som snön röjs.

Radhusens takbeläggning, hängrännor och stuprör

Takbeläggningen, ytskiktet är samfällighetens ansvar, men om taken behöver skottas ombesörjs detta av fastighetsägaren själv. Vi vill undvika onödig snöskottning då det kan finnas risk för skada på takpappen. Bedömer fastighetsägaren att taken behöver skottas skall detta ske efter samråd med övriga ägare i samma huskropp. Detta för att undvika ev. snedbelastning Samfällighetsföreningen ansvarar för att hängrännor rensas regelbundet.

Takens ytbeläggning

Takens ytbeläggning byttes 2005 och är i gott skick. Schablonlivslängden som rekommenderas av Villaägarnas riksförbund är 25 år vilket även används som beräknad livslängd inom Kråkans samfällighetsförening. Takens ytbeläggning inspekteras regelbundet. All takbeläggning för hela området byts förslagsvis ut under en period av 2-3 år efter ca 25 år.

Taksäkerhetsinstallationer

Taksäkerhetsutrustning installeras under 2017/2018 på samtliga huskroppar. Regelbunden besiktning (varje 2år) av installationerna bör därefter genomföras och eventuella brister åtgärdas.

Hängrännor och stuprör

Hängrännor och stuprör är i gott skick för närvarande. Dock är det oklart när dessa byttes ut vilket gör det svårt att beräkna när nästa större åtgärd kommer att krävas. Vissa kan löpande behöva åtgärdas på grund av uppkomna skador. Då kostnaderna får anses som relativt små, är

rekommendationen att detta hanteras inom ramen för budgetposten "Övrigt underhåll". Schablonlivslängden som rekommenderas av Villaägarnas riksförbund är 25 år vilket även används som beräknad livslängd inom Kråkans samfällighetsförening.

Löpande underhåll av uppkomna skador på hängrännor eller stuprör. På lång sikt bör de bytas ut helt. Inspektion och rensning av hängrännor bör ske vartannat år. Installation av lövavskiljare på vissa stuprör bör övervägas.

Värme, vatten och avlopp

Vatten, avlopp, dränering

Hetvattenspolning av avloppsledningar har genomförts under 2015 och undersökts med kamera. En del svackor på ledningarna har konstaterats. Inga läckor eller andra allvarliga fel har upptäckts. Hetvattenspolning av avloppsledningar bör ske vart 5:e år samt undersökning med kamera. Den tekniska livslängden på avloppsledningarna bör snarast utredas. Hetvattenspolning kommer att ske 2020.

Gemensamma elanläggningar

Ytterbelysning

Belysningsstolparna på området är i gott skick då de är nyligen utbytta. Armaturerna är under åren 2015-2017 utbytta mot moderna led-armaturer. Dessa kräver ett minimum av underhåll och har betydligt lägre strömförbrukning än de föregående. Schablonlivslängden har vi satt till 30 år.

El i garagen

Elinstallationerna i garagen är endast till för belysning och verkar fungera väl. Då det i flera fall genom åren förekommit manipulation av grendosorna till belysningen i syfte att ansluta motorvärmare, elverktyg eller liknande, har dessa i flera fall skador eller saknar lock. Många lamparmaturer saknar eller har skadade glaskupoler. Elinstallationerna bör inspekteras årligen i samband med vår- eller höststädningen.

Elcentraler

Elcentraler finns i garage och i fastigheten för tvättstuga och föreningslokal. Utrustningen verkar fungera väl, men kräver en närmare utredning för att avgöra underhållsbehov.

Kommunikation

Kabel-TV

Underhålls och förnyelseplan

Uppdaterad: 2020-01-15

Kabel-TV nätet består av underförstärkare, fördelningscentraler och kablar i marken. Samfälligheten har tecknat avtal med ComHem om leverans av ett grundutbud av programkanaler. Kabel-TV-nätet ägs av ComHem, varför samfälligheten inte har något ansvar att sköta och underhålla detta fram till anknytningspunkten, samfällighetslokalen. Samfälligheten betalar för grundutbudet av kabel-TV, enligt beslut av stämman. Fastighetsnätet ägs av fastighetsägaren varför ev. kostnader för reparation belastar samfälligheten.

Stadsnät

Kråkans samfällighet anslöts till stadsnätet under 2009 och anläggningarna verkar ha fungerat väl sedan dess. Uppskattad livslängd på fiberkabel är minst 20 år och för kanalisationen mellan 40-100 år. På så lång sikt är det sannolikt att fibern ersatts av ett annat medium alternativt att fibern i sig byts ut i befintlig kanalisation. Stadsnätet ägs av OpenNet, varför samfälligheten inte har något ansvar att sköta och underhålla detta. Installationen av Stadsnät i alla fastigheter bekostades av samfälligheten och samfälligheten betalar amortering för stadsnätsinstallationen.

Övriga byggnader

Garagen

Garagen är generellt sett i dugligt skick, men det finns behov av att renovera en del av panelen, samt en ommålning av samtliga garage. Detta påbörjades 2018 samt beräknas klart 2021. Underhåll i form av rengöring och målning behöver ske löpande för att säkerställa att garagen håller över tid. Plåt detaljer på framsidan av garagen har bytts under 2010 och är i relativt gott skick.

Garagetak

Garagetaken är av plåt och verkar i stort sett fungera väl. Schablonlivslängden som rekommenderas av Villaägarnas riksförbund är 40 år vilket även används som beräknad livslängd inom Kråkans samfällighetsförening. Nederkanten på plåten (alldeles ovanför hängränorna) är angripen av rost. Detsamma gäller de flesta skruvar/nitar samt en del andra mindre angrepp. Detta bör åtgärdas så snart som möjligt för att öka den totala livslängden på plåten.

Ommålning av garagetaken med specialfärg (10 års garanti) sker nu i samband med panelbyte. Samtidigt byts angripna skruvar och nitar ut.

Garageportar

Garageportarna är i gott skick. Gummiskydd över låsen och justering av handtag har genomförts under 2013. Några portar är illa tilltygade av att ha blivit påkörda och kan komma att behöva bytas på medellång sikt. En port är utbytt 2015 efter att ha blivit totalförstörd i samband med snöröjningsarbeten.

Garagegolv

Garagegolven har under 2010 reparerats i de fall man upptäckt att det uppkommit skador. Detta lär behöva ske löpande framöver då ytbeläggningen börjar komma till åren.

Sophus och förråd

Soprummet renoverades under 2010 och är i gott skick. Färgen på golvet börjar dock slitas, vilket bör åtgärdas. Sannolikt behöver golvet målas med ett intervall om ca 3 år då slitaget är mycket hårt. Dörren är utbytt 2014. Målning av golv sker 2020.

Tvättstuga och kvarterslokal

Samfälligheten äger fastigheten som innehåller tvättstugan och kvarterslokalen. Dock disponeras våningen av fastighetsägaren till fastigheterna på området som består av hyresrätter. Fastigheten i sig är i gott skick efter renoveringen 2019 men löpande underhåll som rengöring och målning av fasad förekommer. Schablonintervallet för målning av fasad som rekommenderas av Villaägarnas riksförbund är 10 år vilket även används som beräknad livslängd inom Kråkans samfällighetsförening

Anläggningar utomhus

Vägar och gångvägar

Beläggingsförbättringar av vägar och gångvägar har skett i etapper under 2011 till 2013. Även kantsten har tagit mycket skada under åren och har bytts ut. Schablonlivslängden som rekommenderas av Villaägarnas riksförbund är 25 år vilket bedöms som något lågt då slitaget på områdets ytbeläggningar är förhållandevis litet.

Parkering

Parkeringen har åtgärdats i omgångar, bland annat för att bättra på beläggning och kantsten, samt utjämning. Beläggningen börjar komma till åren och det kan därför bli aktuellt med fler förbättringar framöver. Potthålslagning av ytskiktet samt målning av nya linjer genomfördes 2015. Vattenavrinning på parkeringens västra sida fungerade dock otillfredsställande och är åtgärdat 2019.

Naturområden

Det finns ett fåtal allmänningar som ligger inom området. De är i regel naturtomtmark med sly och annan låg vegetation eller i vissa fall gräsytor. Sly hålls efter på den årliga vårstädningen och gräsklippning hanteras enligt det löpande sommarunderhållet. En del av tomtmarken är berg som ligger i dagen vilket inte kräver några särskilda åtgärder. Det finns ett antal planteringar inom området som underhålls av en frivillig planteringsgrupp. En årlig avsättning för nyplantering och underhåll av planteringarna bör finnas inom ramen för underhållsbudget. En invasiv växt, Park-Slide har upptäckts nedanför lekparken. Här inväntas svar från kommunen om bästa åtgärder.

Träd

Det finns ett begränsat antal fullvuxna träd på området, särskilt lövträd. Området ligger i en sluttning med risk för höga flöden, varför det anses viktigt att lövträd avverkas i minsta möjliga mån. En hel del tallar finns på området och har i omgångar avverkats på grund av minskat ljusinsläpp i husen och problem med ansamlingar av barr i hängrännorna. Merparten av skogen i närområdet ligger inte på samfällighetens mark, utan ägs

och sköts av Oxelösunds kommun. En del träd på föreningens mark har under 2016 tagits bort efter samråd med Skogssällskapet. Då skogssällskapet ej längre åtar sig dessa uppdrag är det upp till styrelsen att bestämma huruvida avverkning av enskilda träd behöver ske.

Lekplatser

Samfälligheten har två lekplatser med redskap, en större och en mindre, samt två lekplatser med sandlådor. På stora lekplatsen finns visst underhållsbehov av lekredskapen såsom rengöring och målning. Löpande underhåll av lekplatserna innebär påfyllnad av sand på lekytor och i sandlådor, städning och målning av lekredskap samt ogräsbekämpning. Schablonlivslängden för lekredskap som rekommenderas av Villaägarnas riksförbund är 10 år vilket även används som beräknad livslängd inom Kråkans samfällighetsförening. Lekplatserna skall besiktigas i enlighet med gällande föreskrifter. Lekplatserna inspekterades senast i december 2019.

Sammanfattning av teknisk plan och beräknade kostnader år 1-5

Uppdaterad: 2020-01-15						
Budget år:	2020	2021	2022	2023	2024	
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	Kommentarer
Yttertak (endast ytbeläggning) med hängrännor och stuprör med utkastare på samtliga hus samt taksäkerhetsinstallationer						
Takens ytskikt inspekteras, eventuella skador repareras. Hängrännor rensas och taksäkerhetsutrustning kontrolleras.	20	20	20	20	20	Årligen
Byte av takens ytskikt samtliga huskroppar	0	0	0	0	0	Byte ca 2030-2035
Byte stuprör, hängrännor och utkastare	5	5	0	0	0	Plan efter besiktning 2019
Installation av lövavskiljare vissa hus	5	?	?	?	?	Utförs 2020
Summa:	30	25	20	20	20	
Vägar och gångvägar						

Asfaltering av vägarna på området	0	10	0	10	0	Asfaltering har skett 2011-2013
Summa:	0	10	0	10	0	
Belysningsstolpar						
Utbyte av samtliga belysningsarmaturer	0	0	0	0	0	Utfört 2015-2017. Livslängd ca 25 år
Summa:	0	0	0	0	0	
Parkeringsplatser						
Ommålning linjer på parkering	0	0	0	0	10	Utfördes 2015
Asfaltering	10	0	10	0	10	Bättringsarbeten utfördes 2015 och 2018
Summa:	10	0	10	0	10	
Garage						
Målning av garagelängor inkluderande utbyte av fasadsbrädor, hänggrännor, stuprör och utkastare där det bedöms nödvändigt	120	150	0	0	0	Arbetet utföres under 4 år med 2 längor/år. Färgbyte till grå nyans enligt styrelsebeslut 2015
Behandling av garagetak med speciellt framtagen produkt.	100	100	0	0	0	Enl. ovan.
Utbyten av lampkupor och småreparationer	5	5	5	5	5	
Asfaltering garagegolv	0	0	30	0	0	Besiktigas 2020
Summa:	225	255	35	5	5	
Soprum och sophantering						
Målning av golvet i soprummet	10	0	0	10	0	Utföres 2020
Summa:	10	0	0	10	0	
Naturområden och lekplatser med anordningar						

Utbyte av sand i sandlådor och påfyllnad av sand på lekplatser	0	2	0	2	0	
Besiktning av lekplats/redskap av extern besiktningsorganisation	5	0	5	0	5	
Utbyte, reparation och målning av anordningar på lekplatser	2	0	2	0	2	
Summa:	7	2	7	2	7	
Fastighet för tvättstuga och kvarterslokal						
Ommålning, byte fasadbrädor, kittning av fönster, byte vindskivor, hänggrännor och stuprör	0	0	0	0	0	Nästa ommålning 2027
Storstädning av lokal, bastu och övriga utrymmen samt inköp material	5	5	5	5	5	Årligen
Summa:	5	5	5	5	5	
VA-ledningar med tillhörande anordningar						
Hetvattenspolning och filmning avloppsledningar	50	0	0	0	0	Utfördes senast 2015
Slamsugning dagvattenbrunnar	10	10	10	10	10	Utfördes senast 2019
Summa:	60	10	10	10	10	
År	2020	2021	2022	2023	2024	
+Totalt tkr:	352	312	97	72	62	