

Underhållsplan 2017-2027

Gemensamhetsanläggning Limhamn GA:42
Samfällighetsföreningen Paulina
inklusive underhållshistorik

Innehållsförteckning

1. Dokumenthistorik.....	3
2. Underhållsplanens syfte.....	4
2.1 Beskrivning av planen.....	4
2.2 Beräkningsprinciper för underlag till årlig avsättning till underhållsfond.....	5
3. Gemensamhetsanläggning	5
6. Fastighets- och teknisk data	6
7. Förrättningskarta.....	7
8. Installationsplan VA-ledningar Paulina 6-46.....	8
9. Installationsplan fiberanslutning.....	9
10. Livslängd och underhållsintervall.....	10
11. Underhållshistorik	11
12. 11-årsplan.....	12

Revision 2017-04-30

1. Dokumenthistorik

Revsion (datum)	Status/förändring	Författare
2014-10-06	Förslag till styrelsen	Henrik Jensfelt
2014-11-14	Underhållsplan 2014	Henrik Jensfelt
2015-01-28	Underhållsplan 2015	Henrik Jensfelt
2016-04-02	Underhållsplan 2016	Henrik Jensfelt
2017-04-30	Underhållsplan 2017	Victor Ollén

Revision 2017-04-30

2. Underhållsplanens syfte

Underhållsplanens syfte är att ge underlag för kort- och långsiktig planering och kostnadsavsättning för underhåll (förbättring, förnyelse och reparation) av de objekt, som ingår i samfällighetsföreningens gemensamhetsanläggning – Limhamn GA:42. En stor del av objekten har uppnått en ålder mellan 30-60 år, vilket understryker vikten av att en underhållsplan finns upprättad, följs och uppdateras. Även lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter säger att en underhållsplan ska finnas upprättad. Bestämmelsen har tillkommit av rättviseskäl, där de som använder och sliter på anläggningarna också ska betala för slitaget.

Förutom rättviseskälet och att det är ett lagligt krav finns det andra fördelar med att ha en fond och en plan för framtida underhållskostnader:

- När föreningen behöver utföra en mera omfattande åtgärd finns medel redan tillgängliga och föreningen behöver inte göra extra utdebiteringar eller ta upp stora lån.
- Storleken på avgifterna till samfälligheten blir jämnare fördelade över tiden och det blir enklare för den enskilde andelsägaren att planera sin ekonomi.
- Föreningen förebygger akuta åtgärder som i regel blir kostsammare än de planerade.
- Den som skall sälja sin fastighet har ett bra försäljningsargument om anläggningarna är välskötta och föreningen har en god ekonomi.
- Sittande och kommande styrelse har ett bra underlag för att kunna informera medlemmarna om vilka kostnader man får räkna med för underhåll och förnyelse av anläggningarna.

2.1 Beskrivning av planen

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som ska göras och enligt 28 § SFL ska grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. För att styrelsen ska kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs, upprättas en underhålls- och förnyelseplan. Planen bör följas upp och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma. I utgifts- och inkomststaten, d v s föreningens budget som ska godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden (41 § SFL).

En underhållsplan bör innehålla följande:

- Anläggningarnas utförande och standard
- Anläggningarnas värde (faktisk produktionskostnad och/eller beräknad återanskaffningskostnad)
- Ålder
- Beräknad livslängd
- Uppskattat underhållsintervall
- Hittills utförda underhållsarbeten

Revision 2017-04-30

2.2 Beräkningsprinciper för underlag till årlig avsättning till underhållsfond

Den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden ska baseras på en långsiktig åtgärdsplanering. Det finns olika sätt att uppskatta avsättningens storlek.

Ett sätt är att, utifrån de olika anläggningsobjektens anskaffningskostnad och beräknade livslängder, göra årliga avsättningar så att fonden innehåller tillräckliga medel för nyanläggning av respektive objekt vid livslängdens slut.

Ett mer tillförlitligt sätt är att fastställa avsättningen är att besiktiga anläggningarna för att ta reda på anläggningarnas standard och skick samt vilka underhållsåtgärder som är utförda. Dessa uppgifter kan sedan ligga till grund för vilka åtgärder som behöver utföras i framtiden. Åtgärderna måste därefter kostnadsberäknas. Genom att ta reda på med vilka intervall åtgärder behöver utföras går det att beräkna en ungefärlig årlig avsättning. Vid kostnadsberäkningen av de olika åtgärderna kan föreningen också ta reda på vilken eventuell besparing som kan göras genom eget arbete.

3. Gemensamhetsanläggning

Följande objekt ingår i Samfällighetsföreningen Paulinas (Paulina 6-46, 48) gemensamhetsanläggning, Limhamn GA:42:

1. Grönytor med trädgårdsgångar, planteringar, buskar och träd
2. 2 parkeringar inkl. skyltar 2x6 platser
3. Lekplats med sandlåda gungställning och lekredskap
4. Kulvertutrymme för fasta telenätet/fiberkabel/tidigare värmeledningar
5. VA-ledningar med tillhörande anordningar från kommunal förbindelsepunkt fram till enskild fastighets byggnadsfasad
6. Utvändig el-central för starkström på resp. huskropps gavel
7. Invändig starkströmsledning från el-central, via huskropps bjälklag, till enskild fastighets elmätare
8. Anläggning med tillhörande anordningar för distribution och kommunikation av media och övriga IT-tjänster (fiberkabel mm) från leveranspunkt i utrymme beläget i låst utrymme i Paulina 47 fram till anslutningspunkt på enskild fastighet
9. Takbeklädnad inkl. plåtkanter och plåtbeklädnad över ventilationskorstenar på resp. huskropp¹⁾
10. Hängrännor och stuprör på resp. huskropp

1) Genomgångar får göras igenom takbeklädnad (t ex rökanaler) för enskilda fastighetsägares behov efter godkännande av föreningens styrelse vad gäller anslutning mellan genomgång och takbeklädnad.

Utöver underhållet av gemensamhetsanläggningens objekt, bör föreningens medlemmar sträva efter ett gemensamt underhåll av yttre byggnadsdetaljer och parkområde, för att uppnå bästa möjliga utseende och kvalitet men även kostnad – t ex underhållet av balkongfronter. Dessa objekt, som inte ingår i gemensamhetsanläggningen, är upptagna i underhållsplanen med 0 % i andel. De ingår därmed inte i beräkningen av föreningens underhållsfond.

Revision 2017-04-30

6. Fastighets- och teknisk data

Samfällighetsföreningen Paulina:

Adress: Bülow Hübés väg 5-17
E-mail: paulina.samfallighet@gmail.com
Organisationsnummer: 716406-6529

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning:	Paulina 6-46 och 48; Limhamn GA:42
Byggnadsår:	1956
Ombyggnadsår:	1983 (tilläggsisolering av yttertak)
Byggnadstyp:	Radhus
Antal huskroppar:	7
Antal våningar:	2-plan och 3-plan (utan källare)
Antal fastigheter:	41 andelsfastigheter
Antal lokaler:	1 (separat källarutrymme för fiberanslutningsanläggning)
Garage/förråd:	41 (i varje andelsfastighet)
Tomtyta:	5700 m ² (park med lekplats)
Fastighetsyta:	2-plan/140m ² (16st), 3-plan/160m ² (25st)
Lokalyta:	7 m ²

Byggnadstekniska uppgifter:

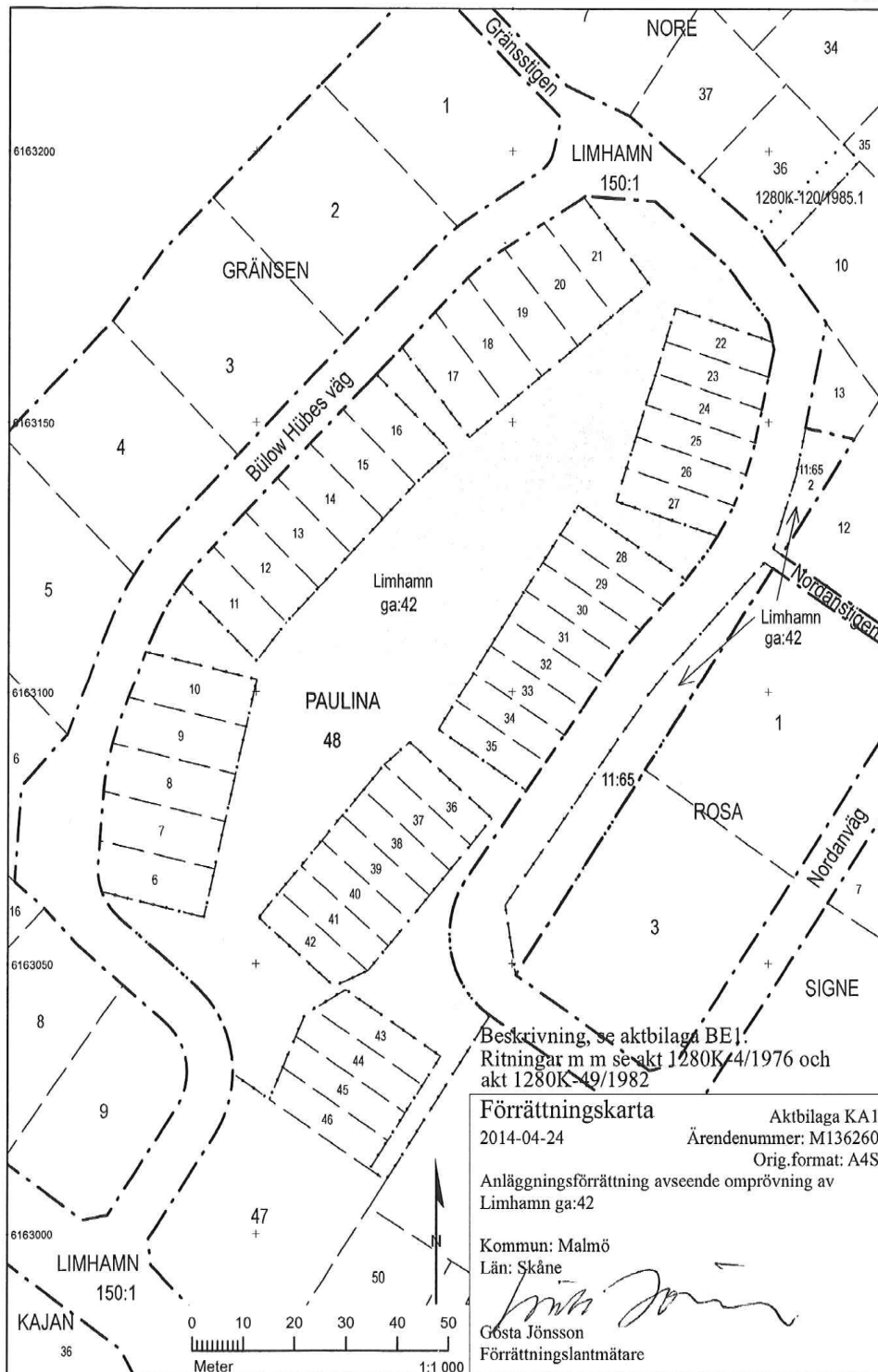
Mark/undergrund:	Lera/sand
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Dränering:	Singelskikt
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Låglutande papptak
Fasad:	Målad betong och tegel
Fönster:	2-glas trä
Balkonger:	Infällda i betong
Uppvärmning:	Fjärrvärme med central i varje andelsfastighet
Ventilation:	Självdrag
Vattenledningar:	Koppar/järn/PEM
Avloppsledningar:	Järn
Elsystem/starkström:	El-central på varje huskroppsgavel
Bredband/Internet:	Fastighetsanslutning med fiberkabel
Avfallshantering:	Sopkärl vid varje andelsfastighet

Revision 2017-04-30

7. Förrättningskarta

Lantmäterimyndigheten
Malmö stad

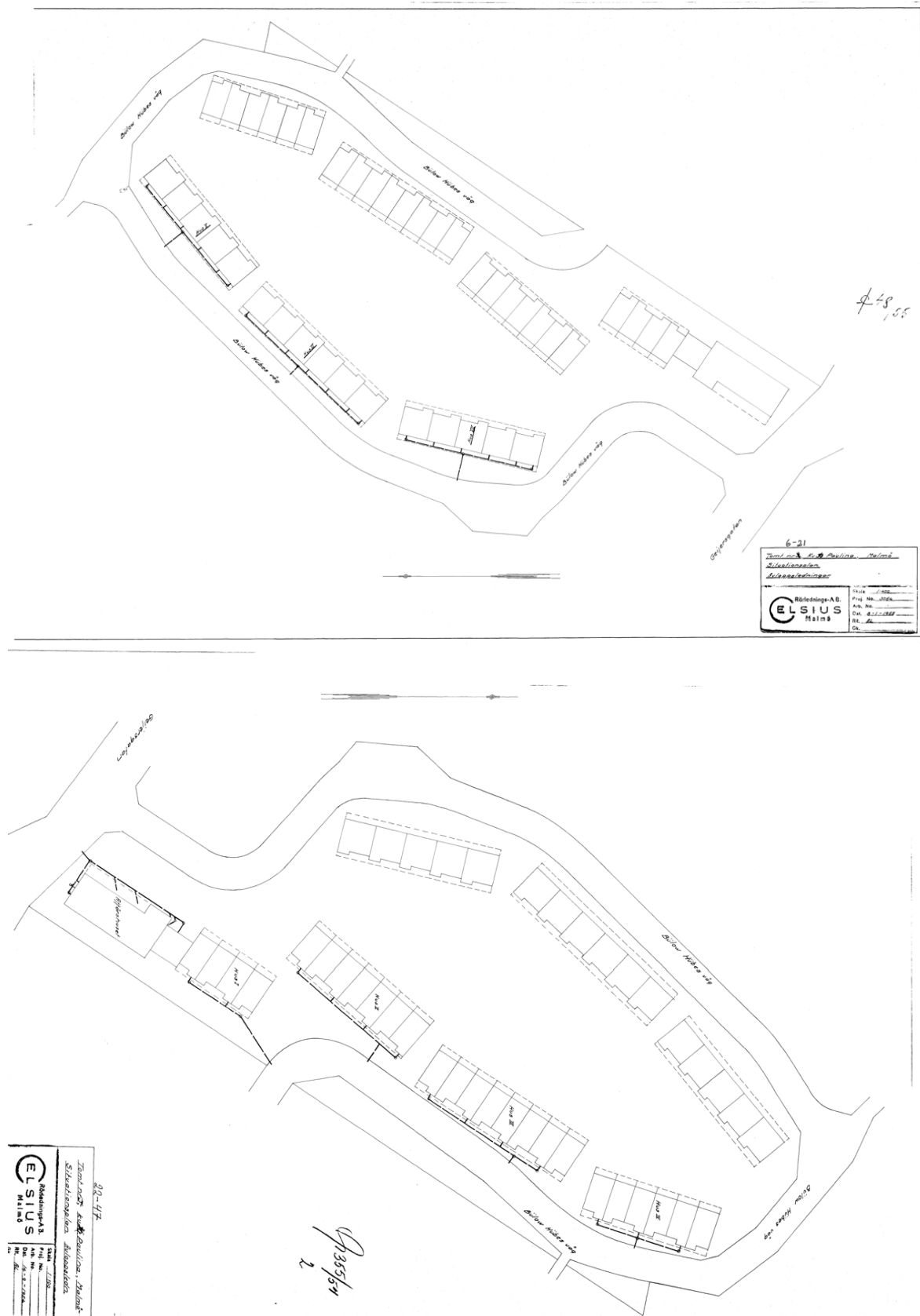
A4S



Akt 1280K-14/24

Revision 2017-04-30

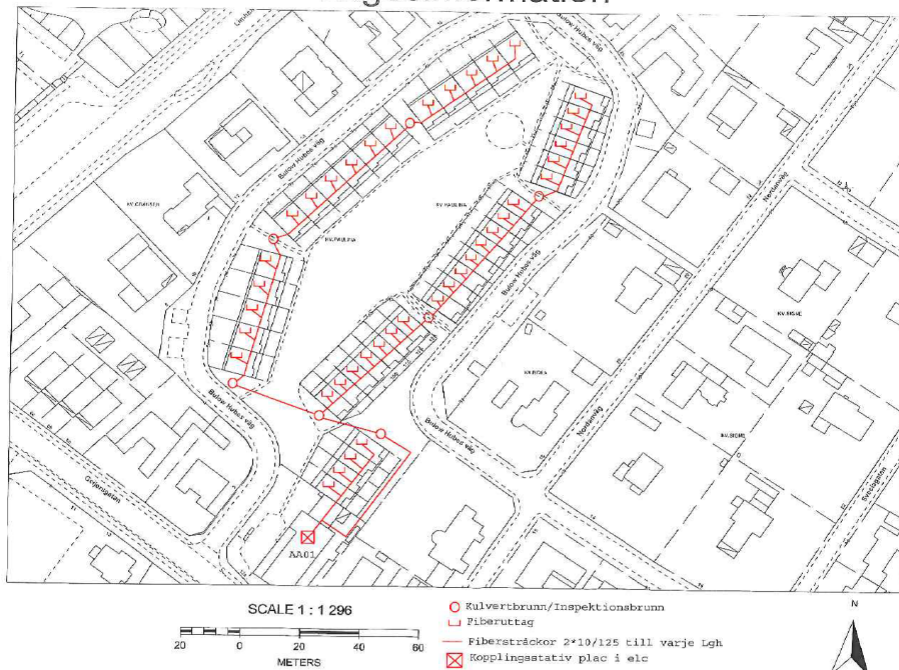
8. Installationsplan VA-ledningar Paulina 6-46



Revision 2017-04-30

9. Installationsplan fiberanslutning

Lägesinformation



https://proxy.evy.tejia.se/kart/mw/EVY/IM_LGK.mw/

Revision 2017-04-30

10. Livslängd och underhållsintervall

Nedan följer en lista på ungefärlig livslängd²⁾ för olika sorters material och utrustning.

Material	Livslängd/underhållsintervall, år
----------	-----------------------------------

Rör/ledning

Värmekulvert	30
Värmemängdsmätare	15
VA-ledningar	40

El

Elkablar	30
Exteriörbelysning	20
Kabel-TV	15-20

Mark

Gräs, kompletteringssådd	5
Asfalt	25
Linjemarkering	8
Grus	8
Brunnar, slamsugning	2
Lekutrustning, byte	10
Lekutrustning, målning	4
Leksand, byte	2
Stängsel	20
Träplank, målning	8

Byggnad

Takpapp	30
Plåttak	40
Stuprör, hängrännor	25
Målning	10

Värme

Värmepanna, 50-2000 kWh	25-30
Cirkulationspump	20
Värmeväxlare	20

2) Sammanställningen av ungefärlig livslängd är baserad på uppgifter från Villaägarnas Riksförbund

Revision 2017-04-30

11. Underhållshistorik

Följande underhålls- och förnyelsearbeten är utförda på Paulina 6-46 samt 48 och dess gemensamhetsanläggning, enligt dokumentation:

- 1980 Fasadrenovering av Paulina 6-21, Bülow Hübes väg 5, 7 och 9
- 1982 Ny kallvattensservis för Paulina 11-16, Bülow Hübes väg 7
- 1983 Tilläggsisolering och omläggning av samtliga yttertak inkl. plåtbeklädnad
- 1988 Ny kallvattensservis för Paulina 43-46, Bülow Hübes väg 17
- 1988 Anläggning av 2x6st P-platser
- 1989 Ny kallvattensservis för Paulina 28-35, Bülow Hübes väg 13
- 1993 Ny avloppsledning för Paulina 6-16, Bülow Hübes väg 7
- 1994 Ny kallvattensservis för Paulina 22-27, Bülow Hübes väg 11
- 1999 Ny kallvattensservis för Paulina 43-46, Bülow Hübes väg 17
- 1999 Ommålning av yttertakens kantplåt på samtliga hus
- 2004 Omläggning av yttertak inkl. plåtbeklädnad på ventilationsskorstenar
- 2008 Större reparation av kulvertutrymmet mellan Paulina 21 och 22
- 2009 Anläggning av fiberanslutning för Paulina 6-46 (telefon, internet, TV)
- 2010 Ny kallvattensservis- och avloppsledning för Paulina 6-10, Bülow Hübes väg 5
- 2012 Ommålning av yttertakens kantsplåt på samtliga hus inkl. rännor och stuprör
- 2013 Anläggning av nytt fjärrvärmesystem inkl. ny värmecentral i varje fastighet
- 2014 Ny kallvattensservis och avloppsledning för Paulina 17-21, Bülow Hübes väg 9
- 2016 Beskärning av träd
- 2016 Ny gunga, samt vippbräda med utvidgad sandyta, samt ny sand till sandlåda
- 2016 Tätning av fogar i hängrännor
- 2016 Spolning och besiktning av avloppsserviser

12. 11-årsplan

UNDERHÅLL 11-årsplan

Gemensamhetsanläggning Limhamn GA:42

Samfällighetsföreningen Paulina Kostnader är i kr exkl. moms

rev. 2017-04-29

AVSÄTTNING I GENOMSNITT

50 000 kr /år

1 220 kr /andel och år

NR	BYGGDEL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTALT
1	MARK	58 000	-	38 000	-	-	12 400	8 000	-	-	56 325	-	172 725
2	YTTERTAK	-	-	5 400	59 600	-	20 970	70 000	-	-	-	-	155 970
3	INSTALLATIONER	-	3 000	900 000	16 000	-	74 300	-	-	-	-	-	993 300
TOTALT		58 000	3 000	943 400	75 600	-	107 670	78 000	-	-	56 325	-	1 321 995

INGÅENDE SALDO:	500 000	492 000	539 000	- 354 400	- 380 000	- 330 000	- 387 670	- 415 670	- 365 670	- 315 670	- 321 995	
AVSÄTTNING:	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
KOSTNADER FÖR ÅRET:	58 000	3 000	943 400	75 600	-	107 670	78 000	-	-	56 325	-	
UTGÅENDE SALDO:	492 000	539 000	- 354 400	- 380 000	- 330 000	- 387 670	- 415 670	- 365 670	- 315 670	- 321 995	- 271 995	