****

Underhållsplan

Org.nr 717908-7486 haninge täckeråker ga:66

2019

Innehåll

[Isbjörnens samfällighetsförening 2](#_Toc623910)

[Underhålls- och förnyelseplan 2](#_Toc623911)

[Underhålls- och förnyelsefond 2](#_Toc623912)

[Plan- och bygglagen 2](#_Toc623913)

[Boverket 2](#_Toc623914)

[Underhållsbehov i samfälligheten 2](#_Toc623915)

[Gånggrind till parkering. 3](#_Toc623916)

[Motorstyrd grind till parkeringsplats 3](#_Toc623917)

[Elstolpe tillhörande parkeringsplats 3](#_Toc623918)

[Stängsel 4](#_Toc623919)

[Gårdsbelysning 5](#_Toc623920)

[Asfaltsbeläggning 5](#_Toc623921)

[Avlopp dagvatten 5](#_Toc623922)

[Redskapsbod 6](#_Toc623923)

[Altanen - dansbanan 6](#_Toc623924)

[Plattsatt gångväg 7](#_Toc623925)

[Sophus 7](#_Toc623926)

[Framtida underhåll - planering 8](#_Toc623927)

[Budget för kommande underhåll 8](#_Toc623928)

[Referenser 9](#_Toc623929)

# Isbjörnens samfällighetsförening

|  |  |
| --- | --- |
| Fastighetsbeteckning | Haninge, Täckeråker ga:66 |
| Adress | Nordostpassagen 6a-34b |
| Byggår | 1991 |

1991 fram till 2006 förvaltades fastigheten av HSB. Samtliga hus var då bostadsrätter och ingick i Brf. Isbjörnen. 2006 friköptes samtliga fastigheter och Isbjörnens samfällighetsförening bildades.

# Underhålls- och förnyelseplan

Styrelsen i föreningen ska i enlighet med 19§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter upprätta en underhålls- och förnyelseplan vilken också ska innehålla upplysningar som är av betydelse för att bedöma fondavsättningens storlek.

# Underhålls- och förnyelsefond

Samfälligheter som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller av annat större värde skall enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse. Detta är en bestämmelse som tillkommit av rättviseskäl, de som använder och sliter på anläggningen skall också betala för sitt slitage.

I lag om förvaltning av samfälligheter regleras avsättning till underhålls- och förnyelsefond. Enligt 28 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska grunderna för avsättningen anges i föreningens stadgar.

## Plan- och bygglagen

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) är fastighetsägaren ansvarig för att hålla byggnaden i vårdat skick.

14 § PBL ”Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historik, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

## Boverket

En svensk central förvaltningsmyndighet som svarar för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende. Boverkets författningssamling reglerar bl.a. hur skötsel, service och besiktning av motorstyrd grind ska ske.

# Underhållsbehov i samfälligheten

Som underlag till denna underhållsplan har skriften Underhålls- och förnyelsefond (Villaägarnas riksförbund, 2015) använts. Genomgång av tidigare dokumentation för föreningen visar att det inte funnits någon underhållsplan upprättad.

Syftet med denna underhållsplan är att få en bättre översikt vad och när saker gjorts och av vem. Vidare kan planering för kommande underhåll visas och ekonomiskt planeras bättre. Denna underhållsplan är ett levande dokument som uppdateras allt eftersom underhåll planeras eller utförs.

### Gånggrind till parkering.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 2018/11 | Låscylinder för att manuellt öppna krånglar | Boende, Stefan, Patrick |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2017 | Byte av låscylinder | Haninge Lås AB |
| 18/12/20 | Byte av låscylinder. | Haninge Lås AB |
|  |  |  |

### Motorstyrd grind till parkeringsplats

Grinden installerades 2006 i samband med friköp av fastigheten. Senaste service och besiktning gjordes 2006 i samband med friköp av fastigheter i föreningen och bildandet av samfälligheten. 2018 ingicks ett serviceavtal med Kone AB som två (2) gånger om året kommer och utför service. Det finns ett lagstadgat krav hos Boverket att det utförs service, underhåll och besiktning på grinden. 4 kap 4 § BFS 2011:12 står att läsa att motordrivna portar ska ha tillsyn minst 2 gånger per år. Det finns krav på den som utför uppgiften att den som utför service ska ha dokumenterad kunskap om anordningen.

Besiktning av grinden ska enligt BFS 2011:12 *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andras motordrivna anordningar*. Anordningar ska slå länge de är i bruk underkastas återkommande besiktning. 13 § Återkommande besiktning ska utföras i god tid. Den som äger eller annars ansvarar för anordningen, ska se till att besiktning påbörjas senast 2 månader före och avslutas före utgången av innevarande besiktningsintervall. Besiktning får dock påbörjas tidigast 6 månader före utgången av gällande besiktningsintervall. Vidare beskrivs i samma föreskrift §18 att motordrivna portar och liknande anordningar ska ha ett besiktningsintervall om 2 år. Dekra Industrial kontaktades i november och bokades för besiktning.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 2018/11 | Låscylinder för att manuellt öppna krånglar | Boende, Stefan, Patrick |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2018 | Service | KONE AB |
| 18/11/23 | Besiktning | Peder Lundstöm, Dekra |
| 18/12/20 | Byte av låscylinder. Ink Elarbete | Haninge Lås AB |

### Elstolpe tillhörande parkeringsplats

Elstolpar byttes samtliga 15 ut 2017. Anledning till detta var att dessa funnits sedan fastigheten byggdes 1991. Efter 26 år hade ett flertal av stolparna helt eller delvis slutat att fungera och reservdelar fanns inte att köpa. Vidare ansågs elektriciteten inte vara säker i dessa då jordfelsbrytare saknades.

Haninge El & VVS fick uppdrag att byta samtliga eluttag till moderna med säker el. Garantitid 2 år från installation.

Beräknad livslängd enligt producenten Garo är ….år

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 2017 | Ett flertal ur funktion. Timer ur funktion, står ständigt på el etc. | Styrelsen |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2017 | Nyinstallation 15 st. *Garo motorvärmare typ ATE-B* | Haninge El & VVS |
| 2018 | Garanti utbyte 1 st (nr25/56) | Haninge El & VVS |
|  |  |  |

### Stängsel

Ett sk. Gunnebostängsel har i princip obegränsad livslängd så länge det inte demoleras. I föreningen finns stängsel runt om den s.k. dansbanan och runt inhägnade parkeringen. Inspektion utförs i huvudsak i samband med de städdagar som anordnas i föreningen vilket innebär två gånger/år.

Stängslet runt dansbanan sattes upp 1991 i samband med bygget av dansbanan. ***År 2018 är detta stängsel 27 år.*** Det är ca 35 meter stängsel fördelat på båda sidor av dansbanan.På ett flertal ställen är det undermåligt då det inte sitter fast på alla ställen och heller inte går ner till mark överallt. På tre ställen är 40-60 cm öppet under stängslet där barn utan minsta svårighet tar sig under.

Stängslet runt parkeringen sattes upp 2005. ***År 2018 är detta stängsel 13 år.*** På flera ställen börjar träd växa in i stängslet. Kortsidan ut mot Nordostpassagen är även åtgånget av bilar som tryckt till stolparna.

Grind ner mot Nordenskiölds väg tillhör föreningen.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inpektion, anmärkning | Utfört av |
| 2017  18/11/12 | Grind mot väg går inte stänga- tjäle gjort den skev  Trasigt ca 60cm, 1 trasig stolpe, stängsel når inte till mark | Johan |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2018 | Grind justeras | Christer 18A |
|  |  |  |

### Gårdsbelysning

Exteriörblysning beräknas ha en medellivslängd på 20 år. 2018 började flera lampor som lyser upp väg och parkering i ormrådet att gå sönder. Ibland ljuskällorna men även själva armaturen går sönder.Det fanns ett lager av ljuskällor men när det var tömt gjordes bedömningen att det är dags att byta ut samtliga då de är 27 år gamla. Vidare är kvicksilverlampor både miljöovänligt och de har hög energiförbrukning. Offert togs in på att byta samtliga armaturer till LED-belysning. Beslut togs om att byta ut samtliga 13 armaturer och sätta upp tre nya strålkastare över parkeringen. Beräknad livslängd är ca 22 år (100.000 brinntimmar (12h brinntid/dag)). Nästa byte av armaturer beräknas till 2040.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 18/09/06 | Flera lampor trasiga, finns inte nya att köpa och heller inte reservdelar. | Johan samt Haninge El&VVS |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2018/10 | Nyinstallation 12 stolparmaturer och tre(3) strålkastare. Armstur - *Belfry 20W led 4000K* och strålkastare - *A-Collection 30W led 4000K* | Haninge El & VVS |
|  |  |  |
|  |  |  |

### Asfaltsbeläggning

Medellivslängd på asfalterad yta är 25 år. 2018 är ytan 27 år gammal. Ytan är än så länge hel och utan några behov av byte. Bör varje år ses över och planeras för kommande omasfaltering. Inspektion utförs i huvudsak i samband med de städdagar som anordnas i föreningen vilket innebär två gånger/år.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 18/10/13 | Några lösa kantstenar, asfaltsbeläggning hel | Johan |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

### Avlopp dagvatten

Slamsugning och rensning av dagvattenbrunnar bör regelmässigt ske med 2 års intervaller. Senast gjordes det 2017. Då var flera brunnar helt igensatta av grus, jord, pinnar etc.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 2017 | Vatten rinner inte undan |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2017/05 | Slamsugning, rengöring dagvattenbrunnar | B & B Högtrycksteknink AB |
|  |  |  |
|  |  |  |

### Redskapsbod

Redskapsboden byggdes 1997. Där förvaras t.ex. gräsklippare, skottkärror, krattor, spadar och dylikt. Dörren är låst med hänglås. Redskapen i boden är till för att underhålla gemensamma ytor.

Taket på redskapsboden lades om 2016. Beräknad medellivslängd 25 år.

Dörren och en del av väggarna på redskapsboden är i stort behov av underhåll. Dörren måste göras om då den är rutten och trasig. En del av panelen har även den ruttnat

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2016/05 | Ny råspånt och takpapp | Boende |
|  |  |  |
|  |  |  |

### Altanen - dansbanan

Medellivslängd på målade ytor anses ligga runt 10 år. Träplank på ca 8 år.

Dansbanan byggdes 1991. Golv och staket är av trä. Inspektion utförs i huvudsak i samband med de städdagar som anordnas i föreningen vilket innebär två gånger/år.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 18/11/12 | Totalt 4 plankor i staket saknas, ingen säkerhetsrisk. Behov av att oljas? | Johan |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

### Plattsatt gångväg

Den plattsatta gångvägen bakom 18a-26b är sedan länge i behov av åtgärd. Många plattor är skeva. Behovet av åtgärd ligger inom närmaste tiden. Inspektion utförs i huvudsak i samband med de städdagar som anordnas i föreningen vilket innebär två gånger/år.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 18/11/12 | Ett flertal plattor skeva, lösa. Risk för fallskador | Johan |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

### Sophus

Fram till 2018 har sophuset varit i föreningens ägo. I samband med årsstämma 2018 bestämdes att vi skulle övergå till matavfallssortering och då även skrota vårt sophus som var i stort behov av underhåll. Från och med detta tillhör sophuset inkl. sopkärlen SRV AB och ingår i den årliga soptaxan.

Inspektion:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Inspektion, anmärkning | Utfört av |
| 2018 | Ruttet, svårt att ha stängt, råttor förstört | Styrelsen |
|  |  |  |
|  |  |  |

Registrerade åtgärder:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÅÅ/MM/DD | Åtgärd | Utfört av |
| 2018 | Nyinstallation av sophus | SRV AB |
|  |  |  |
|  |  |  |

## Framtida underhåll - planering

X = En gång

XX= Två gånger

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Åtgärd | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Avlopp dagvatten |  | X |  | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Service Grind | XX | XX | XX | XX | XX | XX | XX | XX | XX | XX | XX |
| Besiktning Grind | X |  | X |  | X |  | X |  | X |  | X |
| Staket dansbanan |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Plattsatt gångväg |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Asfalt |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Redskapsbod |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Gårdsbelysning | X |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Motorvärmare | 2017 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Stängsel parkering |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Stängsel dansbanan |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Behov av underhåll snarast på

* Stängsel runt dansbanan
* Staket och ev golv på dansbanan oljas?
* Redskapsbod – rutten panel och rutten dörr

## Budget för kommande underhåll

Inför ordinarie årsstämma ska kommande verksamhetsårs budget ses över och planeras. I denna innebär att kunna se över kommande underhåll. Som en del i att kunna uttaxera rimligt är underhållsplanen tänkt att kunna vara ett underlag.

# Referenser

Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar. Hämtat 2018-10-12 från [www.https://rinfo.boverket.se/H/PDF/BFS2012-11-H14.pdf](http://www.https://rinfo.boverket.se/H/PDF/BFS2012-11-H14.pdf)

# Lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) Hämtad 2018-02-05 från <https://www.lagen.nu/1973:1150>

Villaägarnas Riksförbund (2015). Underhålls- och förenyelsefond. Hämtat 2018-10-17 från <https://www.villaagarna.se/globalassets/informationsskrifter/underhalls--och-fornyelsefond-2015-08-07.pdf>