

Underhållsplan

Ackjan-Pulkan genomgår för närvarande en process med att förnya samfällighetens förrättning för att möjliggöra individuell mätning och debitering av vatten och värme. Vi förväntar oss att denna förrättning resulterar i avsevärt förenklade andelstal för våra 48 medlemsfastigheter. Då den nuvarande förrättningen har en komplicerad struktur på sina andelstal kommer planen för planerat underhåll enbart fokusera på åtgärder där vardera medlemsfastighets andel för underhåll i dagsläget är 1/48-del fram till dess att den nya förrättningen är på plats.

Tillgångar

Översiktlig beskrivning av våra tillgångar:

Infrastruktur

- **Värme och tappvatten.** Distributionsnät för värme samt kall- och varmvatten. Hjärtat i anläggningen är en central i Pannhusets källare som innehåller styrsystem, fjärrvärmeväxlare, och pumpar för värme respektive varmvatten.
- **Avlopp och dagvatten.** Ledningsnät inom samfälligheten som ansluter medlemsfastigheterna till kommunens ledningsnät.
- **El.** Stolpbelysning med elnät. Serviceledningar för eldistribution.
- **Fibernät.** Lokalt fibernät för distribution av internet och kabel-TV.
- **Pannhuset.** En stor del av vår infrastruktur utgår från pannhuset vilket gör det rimligt att kategorisera många av Pannhusets underhållskostnader som infrastruktur, exempelvis tak, fasad, fönster, dörrar, dränering, elcentraler, radiatorer och värmeledningar.

Gemensamt för underhållet inom infrastruktur är att det är essentiellt för oss att infrastrukturen fungerar och att det är få saker vi kan göra själva.

Inomhusmiljö

I pannhuset finns gemensamma ytor som i dagsläget utgör samlingslokal, WC, styrelserum, tvättstuga och pingisrum.

- **Vatten och avlopp:** Tappvattenledningar, avloppsrör, toalett.
- **El:** Ledningar, belysning
- **Ytskikt:** Målning, golv
- **Maskinell utrustning:** Tvätt, tork, mangel, centrifug, kylskåp

Kostnaden för underhåll inom inomhusmiljö påverkas till stor del av vad vi väljer att nyttja ytorna till. Det finns här möjlighet för oss att fixa vissa saker själva.

Utomhusmiljö

- **Parkområden:** Gräsytor, träd, lekplatser
- **Asfalt- och grusytor:** Ytan utanför pannhuset, lokalgata parallell med Nydalavägen, ytor framför Ackjans garage, cykelväg utanför Skidspåret 23, parkeringar och cykelväg Berghemsvägen, samt ytor utanför Pulkans garage.
- **Övrigt:** Fasadstegar, cykelförråd

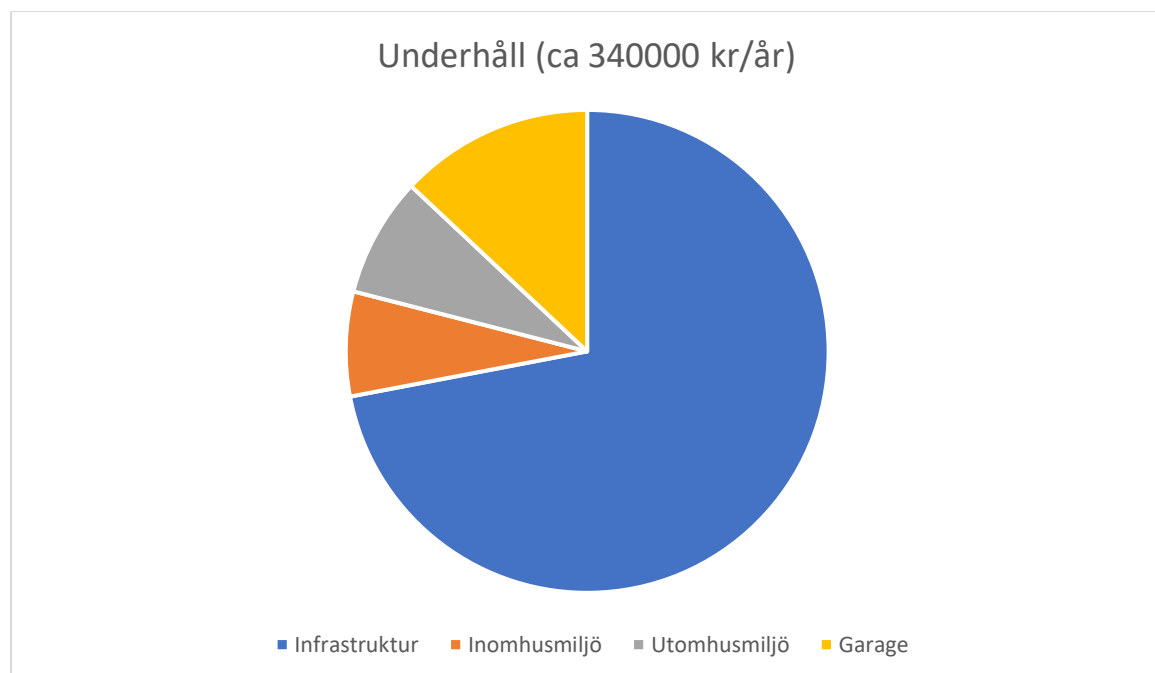
Garage

Till 8 av Ackjans och samtliga 24 av Pulkans medlemsfastigheter hör garageplatser i samfällighetens garage.

- **Exteriört:** Tak, fasad, garageportar
- **El:** Elcentral, ledningar och belysning
- **Pulkan:** Motorvärmare
- **Ackjan:** Fönster, samt värmeledningar och radiatorer

Långsiktigt underhållsbehov

Hösten 2020 köpte styrelsen in en rapport av företaget WSP som uppskattar vårt underhållsbehov baserat på teknisk livslängd och schablonkostnader för olika åtgärder. Rapporten uppskattar vårt underhållsbehov över tid till drygt 340 000 kr/år med följande fördelning:



Då de flesta av samfällighetens tillgångar är från 1964 har den tekniska livslängden passerat. Ett större undantag från detta är ledningsnätet för vatten- och värmedistribution vilket

byttes under 2019 och som enligt WSPs rapport utgör 38% av det årliga underhållsbehovet. Även med detta undantag har vi ett stort underhållsbehov de närmsta åren där prioriterade och kostsamma åtgärder gäller vårt gemensamma system för avlopp och dagvatten samt dränering av Pannhuset.

Ekonomiska förutsättningar

För att vi ska ha en hållbar ekonomi kan vi se 340 000 kr/år som ett grovt riktmärke för hur stor avsättning till underhåll vi bör göra varje år (underhållskostnader + fondering för framtida underhåll).

Vid årsskiftet 2020–2021 hade samfälligheten likvida medel om ca 400 000 kr, vilket vi anser är ungefär den storlek vi bör försöka hålla på vår likviditet vid. Utöver dessa likvida medel har vi inga fonderade medel för underhåll. För att kunna arbeta systematiskt med underhåll behöver vi bygga upp en underhållsfond.

Planerat underhåll 2021–2025

Denna plan för planerat underhåll är ganska mycket en minimal underhållsplan där vi enbart tagit med det underhåll som vi anser är mest angeläget de närmsta åren. Detta har följande grunder:

1. Vi önskar att styrelsens arbete kan fokusera på den nya förrättningen så att denna blir bra. Förrättningen i sig kommer även innebära en större kostnad (150 000 kr).
2. Vi önskar bygga upp fonderade medel för planerat underhåll.

Mot slutet av perioden när de mest angelägna åtgärderna är utförda önskar vi fokusera på att utveckla Pannhuset så att medlemmarna får mer glädje av det.

Angivna kostnader nedan är grova skattningar för vad åtgärderna kan kosta, baserat på WSPs rapport samt egna bedömningar.

Infrastruktur

2021–2022: Ledningar för avlopp och dagvatten

- Spolning av avlopps- och dagvattenledningar (175 000 kr).
- Filmning av gemensamma avlopps och dagvattenledningar för att avgöra om relining med "strumpa" behövs (70 000 kr).
- Relining med "strumpa" om detta bedöms aktuellt.

2022–2023: Pannhuset

- Dränering runt huset, speciellt östra sidan (150 000 kr).

Inomhusmiljö

Under lång tid har de allmänna ytorna i Pannhuset haft låg nyttjandegrad. Därför är det på sin plats att vi i den kommande förrättningen öppnar upp för olika användningsområden. Till dess att vi har en god bild av vad vi vill använda Pannhusets allmänna ytor till, avvaktar vi med planerat underhåll av inomhusmiljön. När det gäller ytskikt i Pannhusets källare bör dräneringen av huset vara åtgärdad innan ytterligare åtgärder vidtas.

2024–2025: Pannhuset

- Renovering av Pannhusets inomhusmiljö (kostnad beror på hur vi önskar bruka vår inomhusmiljö).

Utomhusmiljö

För utomhusmiljön fokuserar vi på säkerhetsrelaterade åtgärder.

2021–2022: Mindre åtgärder

- Översyn av brunnslock.
- Översyn av fasadstegar och dessas infästning.

2024–2025: Rivning skorsten

- Nedmontering och deponi av Pannhusets skorsten (200 000 kr).

Garage

Inget planerat underhåll

Till dess att den nya förrättningen är på plats avvaktar vi med underhållsåtgärder i garagen.