

Underhålls- och förnyelseplan för Samfälligheten Rökkanalen

Version 2020-03-10



Innehållsförteckning

1 Dokumenthistorik.....	3
2 Syfte	4
3 Omfattning	4
4 Underhålls- och förnyelsefond.....	5
5 Underhålls- och förnyelseobjekt	5
5.1 Garagebyggnader	5
5.1.1 Historik.....	5
5.1.2 Status	6
5.1.3 Beslut.....	6
5.1.4 Åtgärder.....	6
5.1.4.1 Målning av garage.....	6
5.1.4.2 Garagetrösklar	7
5.1.4.3 Garageportar.....	7
5.1.4.4 Garagetak	7
5.2 Parkeringsplatser	7
5.2.1 Historik.....	7
5.2.2 Status	7
5.2.3 Beslut.....	8
5.2.4 Åtgärder.....	8
5.2.4.1 Reparation av kantstenar	8
5.2.4.2 Asfaltering parkeringsplatser	8
5.3 Vägar	8
5.3.1 Historik.....	8
5.3.2 Status	8
5.3.3 Beslut.....	8
5.3.4 Åtgärder.....	8
5.3.4.1 Asfaltering vägar	8
5.4 Stolpbelysning.....	9
5.4.1 Historik.....	9
5.4.2 Status	9
5.4.3 Åtgärder.....	9
5.4.3.1 Reparation av belysning.....	9
5.4.3.2 Ersätt belysning	9
5.5 Dagvattenledningar med tillhörande brunnar.....	10
5.5.1 Historik.....	10
5.5.2 Status	10
5.5.3 Åtgärder.....	10
5.5.3.1 Slamsugning dagvattenledningar	10
6 Åtgärds- och fondöversikt.....	10
6.1 Åtgärds- och fondöversikt 2012 – 2024.....	11

1 Dokumenthistorik

Här redogörs för alla officiella versioner av detta dokument.

Datum	Redigerare	Ändring
2020-03-10	Jesper Hedberg	Förslag till långsiktig plan för garagebyggnader i kapitel 5.1.3. Namn på nämnda kapitel ändras från "beslut" till "förslag". Bytte namn på kapitel 5.2.3 till "Beslut och förslag" Föreslagna projekt till årsstämman 2020 har införlivats under relevanta kapitel i denna plan. Sopcontainer ersattes 2018 av separata kärl för sorterat hushållsavfall samt glas, metall, papper, pappersförpackningar och plast.
2018-02-24	Tomas Myrberg	Tillägg av beslut om garage från årsstämman 2017. Tillägg av asfaltering vid elskåp samt vägar och omformulering av tillhörande status. Garage-takläcka åtgärdad. Garageportmålning slutförd. Uppdaterad åtgärds- och fondöversikt (sista sidan).
2017-02-26	Tomas Myrberg	Uppdaterat kostnad för byte av garageträsklar och målning av portar. Ny läcka i garagetaket noterad. Uppdaterat år för asfaltering kring elskåp vid vägarna. Uppdaterad kostnad för införande av LED i vägbelysningen. Ny post garageportservice.
2016-02-23	Tomas Myrberg	Uppdatering av utförda åtgärder 2015: garageportmålning (delvis klart), garageträskelbyte, införande av LED-lampor i gatu- och garagebelysning, Tekniska verkens roll i asfaltering kring de elskåpsarbeten de tidigare utfört vid vägarna. Uppdatering under Garagebyggnader: viss strukturell ändring (alla portrelaterade punkter under samma rubrik), tillägg av målning av garageportar, tillägg av virke/målning norra väggen garage 28-45.
2015-03-09	Tomas Myrberg	Uppdatering av utförda aktiviteter 2014: asfaltering av parkering samt virkesbyte och garagemålning. Byte av trasiga lampkåpor för stolpbelysningen uppskjuten. Uppdaterade Åtgärds- och fondöversikt.
2014-03-03	Tomas Myrberg	Uppdatering av utförda aktiviteter 2013: dagvattenledningar med brunnar: slamsugning (även omplanering till vart 10e år); garage: garageportservice. Planerad åtgärd för stolpbelysning 2014: byte av lampkåpor. Planerad åtgärd för parkeringsplatserna 2014: reparation av kantstenar samt justering av nivån av en brunn. Omplanerad åtgärd för garage: målning flyttat från 2013 till 2014 och innefattar även byte av visst virke. Uppdaterade Åtgärds- och fondöversikt 2012 – 2024 med utgifter 2013.
2013-02-26	Tomas Myrberg	Första officiella version.

2 Syfte

Detta dokument utgör underhålls- och förnyelseplanen för Samfälligheten Rökkanalen och dess gemensamhetsanläggning. Dokumentet syftar till att säkerställa långsiktigt underhåll för samfällighetens anläggningar i enlighet med lagen om förvaltning av samfälligheter, 1973:1150.

Samfälligheten har organisationsnummer 716402–4791. Den omfattar fastigheterna Rökkanalen 1–45, vilket motsvarar gatuadresserna Grindstugevägen 1–89 udda nummer, samt Rökkanalen 46 som är gemensamma ytor.

Detta dokument ska hållas uppdaterat av samfällighetens styrelse. För mer information, se:

- [Samfällighetsföreningar](#) (Lantmäteriet)
- [Rökkanalens fastigheter](#) (Linköpings kommun, kartan på försättsbladet)
- [Lag 1973:1150 om förvaltning av samfälligheter](#)
- [Ändringen av lag 1973:1150 som stipulerar detta dokument](#)
- [Underhålls- och förnyelsefond, underhålls- och förnyelseplan för samfällighetsföreningar](#) (Lagändringens praktiska betydelse, Villaägarna)

3 Omfattning

Planen täcker samfällighetens innehåll enligt anläggningsbeslutet från 1977, det vill säga:

- Garagebyggnader
- Parkeringsplatser
- Vägar
- Planteringar
- Grönytor
- Stolpbelysning (inklusive ledningar, på parkeringsplatserna så väl som vägarna)
- Dagvattenledningar med tillhörande brunnar på Rökkanalen 21, 22, 24, 25 och 46

För ritningar över dessa, se bilagorna till anläggningsbeslut 0580K-88/77 som kan erhållas från Linköpings kommun (kommunlantmäteriet) eller möjligtvis Rökkanalens styrelse.

Planen täcker inte anläggningar som inte uttryckligen redogörs för i detta dokument, särskilt följande. För ritningar över dessa hänvisas till respektive ledningsrättshavare.

- Ledningar för fjärrvärme, el, samt vatten och avlopp (ägs av Tekniska Verken).
- Telefonledningar (ägs av Skanova).
- Ledningar och utrustning som ägs av Rökkanalens Antennförening.
- Anläggningar på samfällighetens separata fastigheter. Samfälligheten handhar inte något innanför tomtgränserna där så inte uttryckligen anges i detta dokument.

Planen täcker inte enklare löpande underhåll som förväntas utföras av samfällighetens medlemmar och där eventuella kostnader tas ur vanliga årsavgiften (driftbudgeten, typiskt grönytor och planteringar). Planen inkluderar inte heller driftsutgifter som soptömning och snöröjning.

4 Underhålls- och förnyelsefond

Samfälligheten äger en fond där medel avsätts för planens förverkligande. Årsstämman avgör hur medlen i fonden ska placeras. Fonden disponeras av samfällighetens kassör som tillhör den styrelse samfällighetens årsstämma utsett, se samfällighetens stadgar. En öronmärkt avgift tas ut från varje fastighet enligt årsstämmans beslut, så att erforderligt kapital finns tillgängligt vid de tidpunkter planen anger. Första avsättningen gjordes 2012.

Ambitionen med fonden är att den gradvis ska byggas upp för att innehålla tillräckligt med kapital för att tillgodose planerade aktiviteter efter hand. Oväntade utgifter kan därför resultera i att extraavgifter får tas ut av samfällighetens medlemmar, eller att planerade aktiviteter får planeras om. Planen förväntas inte finansieras med lån.

Fondhistoriken visas i nedanstående tabell.

År	Ändring
2012	Första öronmärkta avsättningen på 1 000 kr per fastighet. Fonden innehåller från start 55 000 kr från vad som tidigare kallades "Reservfond" och "U-H & Reparationsfond".

5 Underhålls- och förnyelseobjekt

Detta kapitel innehåller generella beskrivningar och uppskattningar av anläggningarnas nuvarande standard, livslängd och underhållsintervall. I några fall redogörs åtgärder som utförts innan detta dokument skrevs, se kapitel 1 Dokumenthistorik, även om dessa i många fall är bristfälligt dokumenterade. Om beslut behövs eller har tagits anges detta i en egen sektion.

Under rubriken "Åtgärder" anges utförda, planerade och oplanerade men kända åtgärder för aktuellt objekt. Utförda åtgärder tas inte bort ur dokumentet utan markerats som utfört för framtida spårbarhet. Nya åtgärder läggs med fördel till efter befintliga inom underavsnittet så att kapitelnumreringen blir intakt mellan dokumentversioner. Strukna åtgärder kvarstår av samma anledning. Beskrivningen av en åtgärd kan i relevanta fall ange utförande entreprenör.

Aktiviteter som är återkommande anger ett tidsintervall för detta. Där Villaägarna refereras avses [Underhålls- och förnyelsefond, underhålls- och förnyelseplan för samfällighetsföreningar](#).

5.1 Garagebyggnader

5.1.1 Historik

Garagebyggnaderna uppfördes i samband med att fastigheterna byggdes med start 1976. Hängrännor och stuprör installerades 1982. Tidigare underhåll består av ospecificerad målning (åtminstone 1981, 1998 samt 2005 utöver vad som anges i sektion 5.1.4.1 Målning av garage) och tätning av läckage i taken 2000 samt 2005 samt visst panelbyte 2005/2006 (söderväggarna).

Ett plank kring avfallshanteringen som färdigställdes år 2008 samt gräsklipparförrådet som uppfördes år 2001 ingår i detta objekt.

2018 ersattes sopcontainern av separata kärl för osorterat hushållsavfall samt källsorterat avfall. En stenläggning av ytan innanför planken genomfördes inför detta.

5.1.2 Status

Många upplever storleken på garagen som trångt, dagens bilar kan vara större än vad som var fallet då garagen byggdes. Flertalet portar har vandaliserats genom att de sparkats på.

Livslängden för målning är 10 år, stuprör och hängrännor 25 år¹ och plåttak 40 år (Villaägarna).

5.1.3 Förslag

Följande förslag presenteras av styrelsen i denna plan inför årsstämman 2020 som en konsekvens av att årsstämman föregående år efterfrågat konkreta åtgärdsförslag avseende vad föreningens samlade kapital i underhålls- och förnyelsefonden skall användas till;

Projekt: Nya garagebyggnader

Motivering:

Skicket på befintliga garage är nedgången och de faktum att de är trånga gör det allt svårare att få plats med nya moderna bilar. Planlösningen med 5 st etapper à 9 garage gör det tekniskt svårt att bygga om befintliga byggnader för att skapa rymligare garage. Att säkerställa att garagebyggnaderna och miljön vid infarten till vårt område möter efterfrågan och behoven från samfällighetens medlemmar anser styrelsen är en mycket viktig fråga som har stor inverkan på varje enskild fastighet i föreningen. Bedömningen är att resultatet från den gemensamma investeringen som denna åtgärd innebär kommer återspeglas i marknadsvärdet på varje enskild medlems hus.

Förslag till åtgärder:

Förslaget är att riva befintliga garagebyggnader och uppföra två byggnader varav en innehåller 30 garage och en 15 garage. Tack vare den större byggbara ytan skulle garagen bli betydligt rymligare invändigt och portarna bredare och högre. Styrelsen har varit i kontakt med intresserad entreprenör för budgetuppgifter och den föreslagna budgeten grundar sig i att föreningen skulle anlita en entreprenör med ett helhetsansvar.

Förslaget är att projektet inleds med en detaljprojektering där slutligt utförande definieras, inhämtande av offerter från fler entreprenörer och anlitande av extern hjälp där så krävs. Särskilt utsedda företrädare för föreningen involveras och följer arbetet för att säkerställa att det möter behoven.

1

Hängrännor och stuprör bedöms vara i gott skick trots att livslängden passerats. Ingen åtgärd i detta dokument.

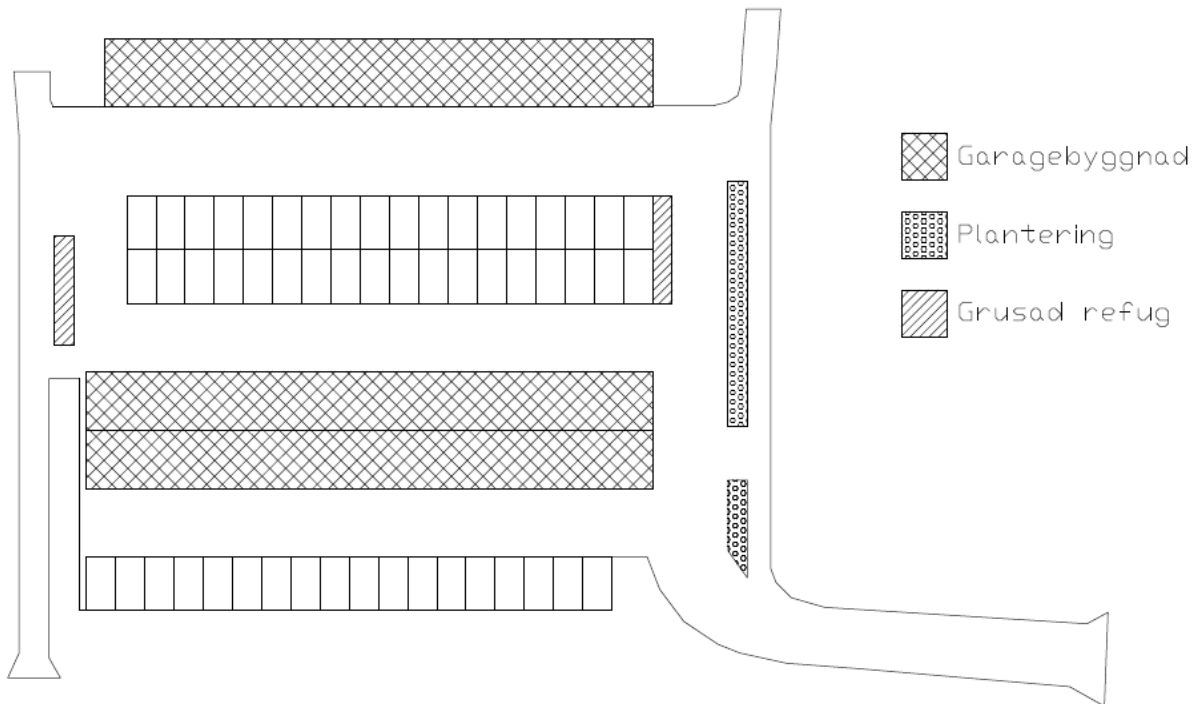


Illustration av förslag till nya garagebyggnader

Budget Projekt C

6 100 000kr + 15% oförutsett = ca 7 000 000kr.

Eftersom projektbudgeten överskrider föreningens kapital i underhålls- och förnyelsefonden föreslår styrelsen att projektet finansieras med banklån. Föreningens kapital utgör då handpenningen. I kontakt med banken har lönelöfte beviljats föreningen förutsatt att en handpenning erläggs vilken motsvarar minst 20% av lånet. I detta fall blir således handpenningen ca 1 400 000kr. Beloppet kan erhållas i underhållsfonden genom fortlöpande avsättning likt idag alternativt kompletteras med extra inbetalningar från medlemmarna.

En övergripande bedömning av ekonomin för åtgärder ger att banklånet medför en månadskostnad på ca 900kr/hushåll. Detta baserat på en amorteringstid på 20 år och 2% ränta.

5.1.4 Åtgärder

5.1.4.1 Målning av garage

Målning av garagens ytterväggar, inklusive sopcontainerplank och gräsklipparförråd.

Uppskattad kostnad: 10 000 kr.

Tidsintervall: 10 år (Villaägarna).

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2009	Utförd	Okänt	Målning garagegavlar.
2011	Utförd	Okänt	Målning garagevägg mot Vistvägen (klottersanering).
2014	Utförd	4 698 (panel) 10 915 (färg)	Målning av samtliga panelytor inklusive gräsklipparförråd och containerplank med undantag av norra väggen av garage 28-45. Utfört av samfällighetens medlemmar. Dåligt virke ersattes vid behov. Vitmålande ytor på själva portarna inte åtgärdade (se Garageportar nedan).
	Oplanerad	Okänt	Ersättning av dåligt virke/målning norra väggen garage 28-45.

5.1.4.2 Garagetrösklar

Originaltrösklarna i trä/plåt var i majoriteten av fallen upprostade och har bytts mot trätrösklar.

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2013 2015	Utfört	3 250	Utbyte av majoriteten av trösklarna. Utfört av samfällighetens medlemmar.

5.1.4.3 Garageportar

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2011	Utförd	20 000	Extern service och statusbedömning av portar, se serviceprotokoll. Rekommenderar underhåll av främst styrhjul (samtliga portar) men även brythjul och lås i flera garageportar. Entreprenör: Östgöta Portservice AB.
2013	Utförd	30 189	Ersättning av styrhjul samt vid behov brythjul och lås. Entreprenör: Garageportexperten.
2015	Delvis utfört	4 042	Målning av portar och vitmålad plåt och trä kring dessa. Utförs av varje garageinnehavare.
2016	Delvis utfört	966	
2017	Utförd	0	
2016	Utförd	6 100	Service/byte 1 lås.

5.1.4.4 Garagetak

Det har vid flertalet tillfällen uppkommit läckor i garagetaken.

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2000	Utförd	30 845	Läckor i garagetaken åtgärdade. Entreprenör: Åhlin & Ekeroth Byggnads AB.
2012	Utförd	0	Översyn av takspikar och tätning av uppenbara läckor. Utförd av samfällighetens medlemmar.
2017	Utförd (ej regeln)	0	Läckage mellan garage 1 och 18, påtagligt murken lodrät träregel mot intilliggande garagelänga.

5.2 Parkeringsplatser

5.2.1 Historik

Parkeringsplatserna i anslutning till garagebyggnaderna anlades 1976. Underhåll har skett i samband med skador o dyl. Ingen helomfattande omasfaltering har skett.

5.2.2 Status

Asfalten på parkeringen är märkbart sliten. Tung trafik som exempelvis sopbilen har orsakat hårt slitage. Tydliga fördjupningar finns dessutom där bilarna parkeras.

Parkeringsytan i den inre delen upplevs av många som trång då en trädplantering upptar stor plats och komprimerar parkeringsplatserna på dessa längor. Den anses samtidigt ha en dekorativ funktion. Dess vara eller icke vara har diskuterats sedan tidigt 80-tal. Avsaknaden av gästparkering och extraytor för fastigheter med flera bilar upplevs som ett problem.

En asfaltläggnings livslängd är 25 år, linjemarkeringar ska underhållas var 8e år (Villaägarna).

5.2.3 Beslut och förslag

Årsstämman 2005 beslutade att brister i asfalteringen tills vidare hanteras genom att lappa och laga.

Styrelsen 2019 lade ett förslag till årsstämman 2020 avseende omasfaltering av parkeringsplatser och i samband med detta borttagande av plantering, utökad parkeringsyta mot Vistvägen/Morgongatan, reparation av kantstenar och nya parkeringslinjer. För mer detaljer innan förslaget antas eller förkastas, se kallelsen till årsstämma 2020.

5.2.4 Åtgärder

5.2.4.1 Reparation av kantstenar

Snöröjningen orsakar slitage på kantstenarna som måste repareras vid behov.

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2011	Utförd	12 425	Reparation av kantstenar och viss asfaltering.
2014	Utförd	12 600	Lappning av trasiga asfaltytor, lagning av kantstenar inklusive avveckling av del av refug vid gräsklipparförrådet, nivåjustering av en brunn på parkeringsplatsen.
	Föreslås utföras 2020		Reparation

5.2.4.2 Asfaltering parkeringsplatser

Asfaltering av samtliga parkeringsytor samt tillfartsväg.

Uppskattad kostnad: 250 000 – 300 000 kr (se material årsstämman 2011).

Tidsintervall: 25 år (Villaägarna).

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
	Föreslås utföras 2020		Asfaltering parkeringar.

5.3 Vägar

5.3.1 Historik

Vägarna från parkeringsplatserna till fastigheterna anlades 1976 och asfalterades om år 1999 (inklusive infartsvägen) med smärre garantiåtgärder 2001.

5.3.2 Status

Vägarna är i gott skick, men har lappats och lagats på några ställen på grund av grävarbeten.

5.3.3 Beslut

Tung trafik ska undvikas på samfällighetens vägar för att minimera slitaget.

5.3.4 Åtgärder

5.3.4.1 Asfaltering vägar

Asfaltering av samtliga vägar (exklusive infartsvägen från Vistvägen).

Uppskattad kostnad: Oklart framtida kostnadsläge.

Tidsintervall: 25 år (Villaägarna).

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
1999	Utförd	175 000	Asfaltering av samtliga vägar, inklusive infartsvägen och gångvägar. Entreprenör: Bygg AB Bernhardsson & Carlsson.
2001	Utförd	0	Garantiåtgärder för asfaltering 1999.
2017	Utförd	0	Asfaltering kring elskåp där bristande lagning skett efter Tekniska Verkens arbete tio år tidigare.
2017	Utförd	0	Grävarbeten med asfaltering på delar av vägen vid fjärrvärmeledningsunderhåll (Tekniska Verken).
2024	Oplanerad		Asfaltering vägar med justering av kanter och brunnar.

5.4 Stolpbelysning

5.4.1 Historik

Belysning finns på parkeringsplatserna och längs vägarna. Ledningar, stolpar och armaturer uppfördes 1976. 2001 byttes belysningsstolparna och lamporna på parkeringen ut.

5.4.2 Status

Införandet av LED-belysning diskuterades årsstämman 2011 och genomfördes 2015, dock utan att byta själva armaturerna.

En belysningsstolpe utanför hus #1 har en skada som endast lagats temporärt.

5.4.3 Åtgärder

5.4.3.1 Reparation av belysning

Befintlig belysning repareras när behov uppstår.

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2011	Utförd	11 071	Glapp belysning på parkeringsplatsen åtgärdad. Ljustimern justerad.
2017	Ej utförd		Byte av trasiga lampkåpor. Ersättningskåpor har dock visat sig vara svåra att hitta då produktionen upphört.

5.4.3.2 Ersätt belysning

Ersätt befintlig belysningsarmatur med modern energisnål teknik. Stolpar och ledningar efter behov.

Uppskattad kostnad: 250 000 – 300 000 kr (se material årsstämman 2011).

Tidsintervall: 20 år (Villaägarna)².

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2015	Utförd	52 013	Ersätt 125W kvicksilver-lampor (30 st + 8 på garagen) med 28W LED-lampor (Cornlight Cassiopeia). 5 års garanti, förväntad livslängd 12 år. Entreprenör: Miljöbelysning AB
	Föreslås utföras 2020	95 000 (budget)	Ersätt belysningsarmatur.

5.5 Dagvattenledningar med tillhörande brunnar

5.5.1 Historik

Dagvattenledningarna anlades vid områdets uppförande 1976.

5.5.2 Status

Inga kända problem. Slamsugning har dock inte utförts som rekommenderat.

Slamsugning ska ske vartannat år, VA-ledningar har livslängden 40 år (Villaägarna).

5.5.3 Åtgärder

5.5.3.1 Slamsugning dagvattenledningar

Avlägsna sediment i dagvattenledningarna.

Uppskattad kostnad: 15 000 kr.

² Samfälligheten avser inte att löpande byta ut belysningen enligt detta intervall.

Tidsintervall: Villaägarna rekommenderar vartannat år. Vi planerar dock för vart tionde år med manuell årlig kontroll och grusupptagning utförd av samfällighetens medlemmar.

År	Status	Kostnad (kr)	Åtgärd
2013	Utförd	12 506	Slamsug dagvattenledningar. Entreprenör: Avloppexperten i Östergötland AB.

6 Åtgärds- och fondöversikt

Nedanstående tabell visar hur fondens medel planeras ändras över tiden. Den första raden, ”Årets avsättning”, visar varje års avsättning till fonden enligt kapitel 4 Underhålls- och förnyelsefond. Raden ”Tillgängligt kapital (avrundat)” avser fondens ungefärliga medel den sista december aktuellt år baserat på föregående års kapital, tillägg av årets avsättning och subtraktion av årets kostnader.

Notera att detta dokument inte är en kassabok utan bara en plan.

6.1 Åtgärds- och fondöversikt 2012 – 2024 (Finns i excelark)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årets avsättning	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	150 000 + 45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Tillgängligt kapital (avrundat)	100 000	102 000	119 000	105 000	143 000	188 000	325 000	370 000	145 000	190 000	235 000	280 000	325 000
5.1 Garagebyggnader													
5.1.4.1 Målning av garage			15 613										
5.1.4.2 Garagetrösklar				3 250									
5.1.4.3 Garageportar		30 189		4 042	7 066								
5.1.4.4 Garagetak													
5.2 Parkeringsplatser													
5.2.4.1 Reparation av kantstenar			12 600										
5.2.4.2 Asfaltering parkeringsplatser													
5.2.4.2 Parkeringslinjer									325 000				
5.3 Vägar													
5.3.4.1 Asfaltering vägar													
5.4 Stolpbelysning													
5.4.3.1 Reparation av belysning													
5.4.3.2 Ersätt belysning				52 013					95 000				
5.5 Dagvattenledningar med tillhörande brunnar													
5.5.3.1 Slamsugning dagvattenledningar		12 506										15 000	