



Underhålls- och förnyelseplan

Västra Mariedals Samfällighetsförening består av 142 fastigheter på en yta av ca 75 000 m². Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamhetsytor så som garage, lekplatser, grönområden, va-ledningar, gatubelysning, vägar och ett fibernät.

Samfälligheten ligger inom Vänersborgs kommun, ca 5 km söder om centrum med närhet till både skola, barnomsorg och dagligvaruhandel.



Innehåll

1	Underhålls- och förnyelseplan	3
1.1	Bakgrund och syfte	3
1.2	Styrande dokument	3
1.2.1	Föreningens stadgar	3
1.2.2	Lag om förvaltning av samfälligheter	3
1.2.3	Anläggningsbeslut	3
1.3	Förvaltning	4
1.4	Fondavsättning	4
1.5	Rutin för ändring av planen	4
2	Beskrivning av anläggningen	6
2.1	Byggnader	6
2.2	VA-anläggning	6
2.3	Fiberanläggning	7
2.4	Lek- och idrottsområden	7
2.5	Vägar och trafikanläggning	7
2.5.1	Asfaltsytor	7
2.5.2	Anvisningsskyltar	8
2.5.3	Gatubelysning	8
2.5.4	Parkeringsplatser	8
2.6	Grönområden	8
3	Underhåll	9
3.1	Underhållsplan	9
3.1.1	Avstängningsventiler för vatten	9
3.1.2	Lekrederkap	9
3.2	Genomförda underhållsåtgärder	9
4	Västra Mariedals Samfällighetsförening	10
4.1	Allmänt om föreningen	10
4.2	Historik	11
4.3	Fastighetstyper	12



1 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

1.1 Bakgrund och syfte

En samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar och som är av kommunalteknisk natur och inrättad för småhusfastigheter skall, enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse.

1.2 Styrande dokument

De dokument som finns och styr hur underhålls- och förnyelsefonden skall förvaltas presenteras nedan.

1.2.1 Föreningens stadgar

Stadgarna har senast uppdaterats och fastställts vid en extra föreningsstämma 2008-11-26. Grunden utgörs av lag om förvaltning av samfälligheter. Utdrag:

§ 2 Samfälligheter

Föreningen förvaltar den anläggningssamfällighet, som tillkommit genom anläggningsbeslut den 24 september 1973, dnr 20/73 stadsingenjörkontoret, Vänersborg. Bilaga 1.

§ 12 Underhålls och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas det belopp som beslutas av ordinarie föreningsstämma.

1.2.2 Lag om förvaltning av samfälligheter

Utdrag ur Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter:

19 § Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälighets omfattning.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller
2. tillförsäkras en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i [andra stycket](#) skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag ([2003:629](#)).

1.2.3 Anläggningsbeslut

Förrättning genomfördes 1973-09-24 av Stadsingenjörskontoret och vann laga kraft 1973-10-26 vid Fastighetsdomstolen, Vänersborgs tingsrätt. Rättelse i anläggningsbeslutet angående anslutna fastigheter vann laga kraft 1986-08-22.

De delar som nämns i anläggningsbeslutet är iordningsställande, skötsel och underhåll av:

- a) carportar, tillvalda garage, parkeringsplatser med biltvättplats, fastighetsskötarkontor med soprum och förråd



- b) kommunikationsleder, grönområden eller planteringar, lek- och idrottsområden med utrustning
- c) anvisningsskyltar
- d) ledningar för vatten, spillvatten, dränering och dagvatten inom GA-1.
Dagvattenledningar från tomtgräns till och med överkant sockel inom ORION¹.
Vatten- och spillvattenledningar från tomtgräns till och med översida golv på mark respektive källargolv och dagvattenledningar från tomtgräns till och med överkant sockel inom ORION². Dräneringsledningar inom ORION 16-19, 24-27, 29, 30, 31, 61, 74, 75, 76, 156, 157.
- e) centralantennanläggning
- f) elektriska ledningar efter mätpunkter, stolpytterbelysning uttag för motorvärmare samt belysning i carportar och garage
- g) yttre underhåll av byggnader på ORION 16-19, 24-27, 35-38, 42-45, 46-47, 51-52, 56-59, 62-63, 67-70, 72-73, 75-76, 77-80, 82-83, 88-89, 92-93, 98-99, 102-103, 104-105, 107-108, 111-114, 118-119, 121-122, 123-124, 128-129, 132-135, 140-141, 144-147 utföres på sätt och vid tidpunkt som gemensamhetsanläggningen beslutar, men bekostas av den enskilde fastighetsägaren
- h) underhåll av stuprör och hängrännor på ORION 16-19 etc (se punkt 1:g) utföres vid tidpunkt som gemensamhetsanläggningen finner lämpligt. Kostnaden delas solidariskt mellan ägare till radhus respektive parhus.
- i) Kostnad för underhåll samt elektrisk energi för carportar och garage uttages genom direkt debitering till brukarna.

1.3 Förvaltning

Styrelsen är satt att förvalta gemensamhetsanläggningen utifrån anläggningsbeslutet och medlemmarnas bästa.

Underhålls- och förnyelseplanen delas upp i två delar. Del 1 innehåller de övergripande styrningarna och del 2 innehåller en detaljerad beskrivning av anläggningen.

1.4 Fondavsättning

Samfällighetsföreningen förvaltar två olika konton för avsättning av kapital inför kommande underhåll och förnyelse av området; konto för underhållsfond och konto för vägunderhåll.

Storleken på den årliga avsättningen har bestämts av föreningsstämman att för underhållsfonden uppgå till 10% av samfällighetsavgiften och för vägunderhållet till 60 000 kr (vilket förväntas ökas till 100 000 kr årligen).

1.5 Rutin för ändring av planen

Styrelsen reviderar underhålls- och förnyelseplanen fortlöpande på uppdrag av föreningsstämman. Ändringar presenteras och godkänns på ett styrelsemöte. Efter att dokumentet har godkänts kommer underhålls- och förnyelseplanen, del 1 att publiceras på hemsidan. Del 2 hanteras inom styrelsen.

¹ ORION följt av de fastighetsbeteckningar som avses. Översättning pågår.

² ORION följt av de fastighetsbeteckningar som avses. Översättning pågår.



Underhålls- och förnyelseplanen arkiveras i en pärm som förvaras i styrelserummet. Beslut om gallring görs vid behov efter beslut av styrelsen. Normalt arkiveras gamla utgåvor i 10 år. Utgåvorna arkiveras också digitalt på föreningens lagringsyta.

Förslag till förändringar av planen lämnas in till styrelsen för beredning och beslut om åtgärd.



2 BESKRIVNING AV ANLÄGGNINGEN

De olika delarna av anläggningen presenteras nedan. Där finns en översiktlig beskrivning av anläggningen, dess ålder, bedömt värde och bedömd livslängd. För utförligare beskrivning av anläggningen hänvisas till Underhålls- och förnyelseplan, Del 2.

2.1 Byggnader

Samfälligheten förvaltar följande byggnader:

Nr	Byggnad	Byggår	Nyanskaffningsvärde	Livslängd
1	Förrådsbyggnad med styrelserum	1974	1 200 000 kr	50 år
10	Carport 1–12	1974	600 000 kr	50 år
11	Garage 13–24	1974	1 200 000 kr	50 år
12	Garage 25–36	1974	1 200 000 kr	50 år
13	Carport 37–48	1974	600 000 kr	50 år
14	Garage 49–69	1974	2 100 000 kr	50 år
15	Garage 70–86	1974	1 700 000 kr	50 år
16	Garage 87–103	1974	1 700 000 kr	50 år
17	Garage 104–120	1974	1 700 000 kr	50 år
18	Garage 121–135	1974	1 500 000 kr	50 år
19	Garage 136–142	1974	700 000 kr	50 år

För beräkning av nyanskaffningsvärdet har vi räknat med en kostnad för garage på 100 000 kr/plats. Kostnaden för carport uppskattas till 50 000 kr/plats.

2.2 VA-anläggning

VA-anläggningen består av ledningar och brunnar för vatten, spillvatten samt dagvatten och dräneringar.

Den sammanställda längden på våra olika ledningar är:

Vattenledningar	1 447 m
Spillvattenledningar	1 259 m
Dagvattenledningar	1 968 m

Antalet nedstigningsbrunnar är totalt 48 st. En brunn används för den inkommande vattenledningen från kommunen. Där i brunnen finns tre parallellkopplade vattenmätare som ägs av kommunen. De övriga 47 nedstigningsbrunnarna är antingen för spillvatten eller dagvatten. Det finns också 58 st. rännstensbrunnar i området.

Antalet avstängningsventiler för vatten är 14 st. Flera av ventilerna kärvar och är svåra att stänga. Vid omasfaltering skall dessa ventiler bytas ut mot nya. Tre är redan bytta (vid punkt 6 på rörnätskartan) vid gränsen mellan område M och N.

Till respektive hus finns det en avstängningsventil för vatten och en spolbrunn.



2.3 Fiberanläggning

Fiberanläggningen togs i drift 2011. Till anläggningen hör ODF-panelerna i styrelserummet, all kanalisation med två fiberkablar till respektive fastighet och kundenheten inne i fastigheterna. Trollhättan Energi AB äger fiberskåpet och utrustningen (förutom ODF).

Kundenheterna byttes ut hösten 2012 då vi fick en ny leverantör, Telia Öppen Fiber.

Beräknad livslängd för optofibern är 25 år.

Anläggningens värde vid installationen 2011 var 2 057 300 kr. Avskrivningen löper på 10 år.

Utöver fiberanläggningen finns det gamla kabel-TV systemet kvar i marken i området. Ett gammalt skåp står kvar vid förrådsbyggnaden.

2.4 Lek- och idrottsområden

Nr	Byggnad	Byggår	Nyanskaffningsvärde	Livslängd
30	Tennisplan	1974	100 000 kr	25 år
31	Fotbollsplan	1974	30 000 kr	50 år
32	Boulebana	?	20 000 kr	50 år
40	Kvarterslekplats / Stora lekplatsen	*	500 000 kr	40 år
41	Kvarterslekplats D	*	150 000 kr	40 år
42	Kvarterslekplats F	*	150 000 kr	40 år
50	Närlekplats B	*	50 000 kr	40 år
51	Närlekplats E1	*	50 000 kr	40 år
52	Närlekplats G	*	50 000 kr	40 år
53	Närlekplats H	*	50 000 kr	40 år
54	Närlekplats E2	*	50 000 kr	40 år
55	Närlekplats K	*	50 000 kr	40 år
56	Närlekplats L	*	50 000 kr	40 år
57	Närlekplats M	*	50 000 kr	40 år
58	Närlekplats O	*	50 000 kr	40 år

*) Byggåret för lekplatserna är 1974–75. Många lekredskap har bytts ut och det har kompletterats med nya under åren. För renovering av närlekplatserna är kostnaden satt till ca 20 000 kr/lekplats. Kvarterslekplatserna får kosta lite mer att renovera.

2.5 Vägar och trafikanläggning

2.5.1 Asfaltsytor

Asfaltsytorna uppgår till ca 19 000 m². Fördelningen är ca 10 000 m² inne i området, ca 2 000 m² i garage/carportar och ca 7 000 m² på infartsvägar och parkeringar.

Kostnaden för att asfaltera återstående ytor bedöms bli ca 3 340 000 kr.



2.5.1.1 Innerområdet

Under 2017/2018 har ca 1 200 m² inne i området asfalterats (12 % av innerområdet). Kostnaden blev 250 470 kr vilket ger ett kvadratmeterpris på 209 kr/m². Återstående del av innerområdet ger en kostnad på ca 1 840 000 kr.

Ytorna börjar behöva åtgärdas och planen är att genomföra asfaltering etappvis de kommande åren.

2.5.1.2 Garage/carport

Kostnaden för att asfaltera inne i garage och carportar beräknas bli dubbelt så dyrt som inne i området. Kostnaden är ca 400 kr/m² och blir totalt ca 800 000 kr.

2.5.1.3 Infartsvägar och parkeringar

Kostnaden för att asfaltera infartsvägar och parkeringsplatser bedöms till halva kostnaden som inne i området. Kvadratmeterpriset blir då ca 100 kr/m² vilket ger en kostnad på totalt 700 000 kr.

2.5.2 Anvisningsskyltar

Trafikskyltar finns vid taxiplan 1-5 och vid infarten vid Rattgatan 141. Två orienteringsskyltar sitter vid infaren vid Rattgatan respektive Tegelbruksvägen.

2.5.3 Gatubelysning

Gatubelysningen består av 60 st stolpar och armaturer med tillhörande elledning. Under 2017/2018 kommer samtliga armaturer att anpassas till LED-lampor.

Nyanskaffningskostnaden beräknas till 600 000 kr. Stolparna monterades 1974 medan armaturen är utbytt under åren då den har gått sönder.

2.5.4 Parkeringsplatser

Inga ytterligare kostnader beräknas för parkeringsplatserna (för asfaltsytan se ovan).

2.6 **Grönområden**

Ytan med grönområden uppgår till ca 5 500 m². Grönområdena underhålls årligen genom i första hand via respektive kontaktområde. Träd och buskar gallras. Nya träd planteras där behov finns. Inget behov av att avsätta medel i underhålls- och förnyelseplanen. Livslängden och nyanskaffningsvärdet varierar stort och går inte att uppskatta.



3 UNDERHÅLL

3.1 Underhållsplan

De underhållsåtgärder som skall genomföras regelbundet listas nedan.

3.1.1 Avstängningsventiler för vatten

De skall motioneras årligen för att säkerställa funktionen. Genomförs vid den ena eller helst båda städdagarna på året. Det finns 14 ventiler i området (en del ventiler går i dagsläget inte att motionera då de har kärvat ihop).

Åtgärd: Stäng och öppna ventilen en gång.

3.1.2 Lekredskap

Lekredskap skall kontrolleras två gånger per år. Lämpligt att det utförs innan städdagarna för att kunna åtgärda eventuella brister som inte är så akuta. Protokoll skall upprättas och arkiveras via styrelsens försorg.

3.2 Genomförda underhållsåtgärder

Genomförda åtgärder presenteras årligen via styrelsens förvaltningsberättelse.



4 VÄSTRA MARIEDALS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

4.1 Allmänt om föreningen

Västra Mariedals Samfällighetsförening består av 142 fastighet på en yta på ca 75 000 m². Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamhetsytor så som garage, lekplatser, grönområden, va-ledningar, gatubelysning, vägar och ett fibernät.

Samfälligheten ligger inom Vänersborgs kommun, ca 5 km söder om centrum med närhet till både skola, barnomsorg och dagligvaruhandel.



Bild 1. Tätortskarta över södra delarna av Vänersborg med Västra Mariedals Samfällighets område innesluttat i ett rött område. (hitta.se, 2017-03-13).



Området anlades på ett sätt som skulle bevara så mycket som möjligt av naturen som fanns i området. Därav sparades partier med skog kvar insprängt mellan fastigheterna.



Bild 2. Detaljerad karta/flygfoto över området (hitta.se, 2017-03-13). Busshållplatsen vid Tegelbruksvägen är flyttad norrut i höjd med utfarten till Rattgatan.

4.2 Historik

Initiativet till bostadsområdet Västra Mariedal togs av Saab-Scantias personalavdelning under år 1971. Markområde för bebyggelsen, 142 småhus, anvisades av Vänersborgs kommun. Kommunen förbehöll sig rätten att disponera ett mindre antal hus för sin egen bostadskö. Merparten av husen (114 st.) fördelades bland Saabanställda.

Aktiebolaget Stadsbyggnadsbyrån fick i uppdrag att vara projektledare, utforma program, bedöma anbud och svara för bygglösning. Arbetet skedde i nära samband med Saab-Scantias bostadskommitté som tillvaratog blivande husköparens önskemål beträffande ekonomi, miljö, husstorlekar, inrednings- och utrustningsstandard mm. Sex byggnadsföretag lämnade in anbud och Byggnadsaktiebolaget Harry Sjögrens anbud antogs.

Förslaget omfattade 62 fristående hus, 36 parhus och 44 radhus. Där markförhållandena så medgav byggdes husen med källarvåning.

Byggstarten skedde i november 1972. Under december 1972 presenterades projektet på en utställning som Saab-Scania ordnade. Den första av områdets tio etapper var inflyttningsklar i sept. 1973 och den sista i okt. 1974. Efter färdigställandet av den första etappen fick området



stor publicitet med bland annat artiklar i dagspress och TV. Området administrerades under byggnadstiden av en interimsstyrelse.

Senare övertogs ansvaret av en ordinarie styrelse och gemensamhetsföreningen Västra Mariedal registrerades. Föreningen har senare ombildats till samfällighetsförening.

Föreningen har under de första tre åren förbättrat området på olika sätt. Lekplatserna har utrustats med lekredskap och tennisbanan-isbanan som vid tillträdet var grovplanerad har försetts med asfaltbeläggning. Ett nätstängsel har satts upp runt hela idrottsanläggningen och en materialbod anskaffats. Under hösten 1976 monterades belysning vid tennisbanan.

I april 1987 byggdes carport 87–103 (byggnad 16) om till garage. Hela kostnaden för ombyggnationen bekostades av respektive ägare.

Under 2010 projekterades ett nytt fiberoptiskt nät i området som ersättning för det gamla kabeltevenätet. Det togs i drift i november 2011. Samtidigt tecknades avtal om leverans av analoga tv-kanaler enligt det gamla systemet.

4.3 Fastighetstyper

De 142 fastigheterna med tillhörande tomt som ingår i samfälligheten ägs av respektive fastighetsägare.

Det finns tre huvudtyper av hus i området; fristående hus (62), parhus (36) och radhus (44) med fyra fastigheter.

		Antal fastigheter	Bostadsyta	
			Brutto	Netto
Hustyp A	Friliggande med balkong	18	166,8 m ²	143 m ²
Hustyp B	Friliggande med takfönster	44	171,6 m ²	150 m ²
Hustyp C	Parhus, ingång gavel	18	171,6 m ²	150 m ²
Hustyp D	Parhus, ingång mitten	18	185 m ²	150 m ²
Hustyp E	Radhus, gaveldel	22	111,4 m ²	91,2 m ²
Hustyp F	Radhus, mittendel	22	130,7 m ²	109 m ²

17 fastigheter har källare (källarytan ingår ej i den bruttoberäknade bostadsytan ovan).