Underhålls- och förnyelseplan

2019

Innehållsförteckning

1 Inledning 5

1.1 Syfte 5

1.2 Regler för detta dokument 5

1.3 Definitioner, termer och akronymer 5

1.4 Styrande dokument 5

1.5 Referenser 6

1.6 Dokumenthistorik 6

2 Allmänt 7

3 Förändringar sedan förra utgåvan 7

4 Sammanfattning för verksamhetsår 2018 9

5 Underhålls- och förnyelseFonden 9

6 Anläggningens omfattning 10

6.1 Rörledningar i mark, spillvatten 10

6.1.1 Beskrivning 10

6.1.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 10

6.1.3 Planerade åtgärder 2019 11

6.1.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 11

6.1.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 11

6.2 Rörledningar i mark, inkommande vatten 12

6.2.1 Beskrivning 12

6.2.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 12

6.2.3 Planerade åtgärder 2019 12

6.2.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 12

6.2.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 12

6.3 Rörledningar i mark, dagvatten 13

6.3.1 Beskrivning 13

6.3.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 13

6.3.3 Planerade åtgärder 2019 13

6.3.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 13

6.3.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 13

6.4 Dränering runt husgrunder 14

6.4.1 Beskrivning 14

6.4.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 14

6.4.3 Planerade åtgärder 2019 14

6.4.4 Kommande åtgärder 15

6.4.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder enligt underhållsplan för 10 år 15

6.5 Parkering 15

6.5.1 Beskrivning 15

6.5.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 15

6.5.3 Planerade åtgärder 2019 15

6.5.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 16

6.6 Asfalterade ytor och kantstenar 17

6.6.1 Beskrivning 17

6.6.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 17

6.6.3 Planerade åtgärder 2019 17

6.6.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 17

6.6.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 17

6.7 Lekytor och lekutrustning 18

6.7.1 Beskrivning 18

6.7.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 18

6.7.3 Planerade åtgärder 2019 18

6.7.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 18

6.7.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 18

6.8 Grönområden, planteringar 19

6.8.1 Beskrivning 19

6.8.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 19

6.8.3 Planerade åtgärder 2019 19

6.8.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 20

6.8.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 20

6.9 Förråd 20

6.9.1 Beskrivning 20

6.9.2 Planerade åtgärder 2019 20

6.9.3 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 20

6.9.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder 20

6.10 Hängrännor, stuprör 21

6.10.1 Beskrivning 21

6.10.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 21

6.10.3 Planerade åtgärder 2019 21

6.10.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 21

6.10.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 21

6.11 Närlokalen 22

6.11.1 Beskrivning 22

6.11.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 22

6.11.3 Planerade åtgärder 2019 22

6.11.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 22

6.11.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 22

6.12 Poolområdet 23

6.12.1 Beskrivning 23

6.12.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 23

6.12.3 Planerade åtgärder 2019 23

6.12.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 23

6.12.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 23

6.13 Poolhuset 24

6.13.1 Beskrivning 24

6.13.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 24

6.13.3 Planerade åtgärder 2019 24

6.13.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 24

6.13.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 24

6.14 Plank mot Vikingavägen 24

6.14.1 Beskrivning 24

6.14.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 24

6.14.3 Planerade åtgärder 2019 24

6.14.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 25

6.14.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 25

6.15 Belysning, elsystem 25

6.15.1 Beskrivning 25

6.15.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 25

6.15.3 Planerade åtgärder 2019 25

6.15.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 26

6.15.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 26

6.16 Centralanläggning för TV, bredband och kommunikation 27

6.16.1 Beskrivning 27

6.16.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 27

6.16.3 Planerade åtgärder 2019 27

6.16.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 27

6.16.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 27

6.17 Sophantering 28

6.17.1 Beskrivning 28

6.17.2 Status, nyligen genomförda åtgärder 28

6.17.3 Planerade åtgärder 2019 28

6.17.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år 28

6.17.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder 28

# Inledning

## Syfte

Syftet med denna plan är att beskriva samfällighetens uppfattning om gemensamhetsanläggningens status vad gäller skick och behov av underhåll och förnyelse. Planeringen pekar på kommande större åtgärder samt åtgärder som prioriteras och planeras att utföras innevarande år, eller under de närmaste åren.

Planen ger också underlag för storleken på den årliga avsättning till fond som görs för att utjämna kommande kostnader. Till stämman 2016 valde vi att dra ner antal år i underhållsplanen från 40 år till 10 år då den årligen revideras och 10 år är mer en rimlig överskådlig tid att arbeta aktivt med.

Utöver att planen är ett viktigt instrument för samfälligheten när det gäller att på ett seriöst sätt vidmakthålla de gemensamma anläggningstillgångarna, är den dessutom sedan några år ett lagkrav. Anledningen till lagkravet är förstås att en samfällighet inte ska kunna missköta sin gemensamma anläggning samt att samfälligheten – för nyblivna och kommande medlemmar – tydligt ska beskriva i vilket skick den gemensamma anläggningen befinner sig och vilka kostnader som väntar. Kostnaderna förväntas fördelas över åren, så att medlemmarna bidrar till att bekosta ”förslitningen”, oavsett när nödvändiga åtgärder planeras att genomföras.

## Regler för detta dokument

Planen uppdateras löpande av styrelsen, som framlägger en reviderad version för fastställelse på årsstämman. Till stämman framlagd version uppdateras efter stämman enligt fattade beslut, så att gällande utgåva fullt ut återspeglar stämmans beslut.

Planen, inklusive allt relevant underlag, ska arkiveras digitalt och på papper i styrelsearkivet.

## Definitioner, termer och akronymer

|  |  |
| --- | --- |
| Begrepp | Förklaring |
| E84 | Entrepenadindex E84. Prisindex för kostnadsreglering av byggentreprenader. Se SCB. Uppräkning sker vid behov, dock ej 2019. |

## Styrande dokument

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ref nr | Dokumentnamn | Beteckning | Version |
| 1. Anläggningsbeslut | | 0L50-0440/L972 | – |
| 1. Lag om förvaltning av samfälligheter | | 1973:1150 | Gällande |
| 1. Stadgar | | 2018-06-20 | 1 |

## Referenser

| Ref nr | Dokumentnamn | Beteckning | Version |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. Ritning, asfalterade ytor | | MID 2012:002 | TBD |
| 1. Ritning, grönområden | | MID 2012:003 | TBD |
| 1. Ritning, vatten- etc... | | MID 2013:TBD | TBD |
| 1. Underhålls- och förnyelseplan 2018 | | MID 2018:001 | 1 |
| 1. Styrdokument Samfälligheten | | MID 2016:001 | 1 |

## Dokumenthistorik

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Version | Datum | Kommentar | Sign. |
| 2 | 2013-03-30 | Fastställd av årsstämman 2013. | DS |
| 3 | 2014-02-24 | Fastställd av årsstämman 2014. | DS |
| 4 | 2015-04-20 | Fastställd av årsstämman 2015. | JP |
| 4 | 2016-01-15 | Fastställd av årsstämman 2016. | JP |
| 5 | 2017-04-19 | Fastställd av årsstämman 2017. | JP |
| 6 | 2018-04-18 | Fastställd av årsstämman 2018. | JP |

# Allmänt

Metod

När det gäller att räkna på hur man kan fördela kommande kostnader på ett sätt som jämnar ut dem över åren, kan man välja bland många olika metoder.

I denna plan används följande tankesätt:

Samtliga kända, kommande kostnader planeras till en trolig tidpunkt framåt i tiden.

För att finansiera denna kommande kostnad, avsätts samma delsumma varje år fram till den planerade tidpunkten. Man ”sparar ihop” till kostnaden med samma summa varje år. Summan förändras dock beroende om slutkostnaden indexregleras

Denna årliga summa läggs samman med övriga planerade, kommande åtgärder och utgör då tillsammans vad som behöver avsättas till fond det aktuella året.

För att göra det enkelt används innevarande års penningvärde. Dvs vid lämpliga tillfällen uppdateras beloppen enligt E85 om inga andra förändringar görs.

Observera att avsnitten "Årlig avsättning för kommande åtgärder", som redovisas under respektive område, redovisar årets avsättning och INTE nödvändigtvis kommande års avsättningar. Om större åtgärder planeras för innevarande år eller i närtid, betyder det att summan blir hög eftersom kostnaden måste sparas ihop under få år alt finansieras i kombination med lån. Detta är en konsekvens av att samfälligheten tidigare inte påbörjat avsättningar i god tid, så att de årliga kostnaderna kan fördelas över en lång period. På sikt kommer dock denna effekt att jämnas ut.

Man kan naturligtvis invända att man bör välja en annan metod. Det kan också vara så att det finns bättre sätt att räkna, fördela, presentera osv. Men eftersom detta arbete påbörjades relativt nyligen, så bör vi ha översyn med att planen för närvarande är ”tillräckligt bra”. Möjligheter finns ju att varje år framöver göra de förbättringar som kan motiveras.

Plan kontra årsbudget

De åtgärder vad gäller underhåll och förnyelse som planeras för ”innevarande år” (i dagsläget 2019), har fastställts på tidigare årsstämmor och extrastämmor 2006-2018.

Budget beslutas för 2019 och underhåll- och förnyelseplan sträcker sig för 10 år framåt. Slutlig inkomst-utgiftstat (budget), underhåll- och förnyelseplan revideras och fastställs stadgeenligt sedan på den ordinarie stämman den 24 april.

Att ta upp lån till villkor som är marknadsmässiga är beviljat av bank utifrån att beslut togs på extrastämman 2016 och sedan fastställdes på årsstämman 2016 att godkänna de delar i underhållsplanen som kräver finansiering av lån.

# Förändringar sedan förra utgåvan

Förra utgåvan av planen fastställdes av årsstämman 2018 [Ref 7].

Fortsatt arbete med planen bör inriktas dels på de områden som idag hanterats tämligen schematiskt, dels löpande förbättring vad avser begriplighet och underhållbarhet. Inga förändringar har skett i denna utgåva utan vi fortsätter följa planen och reviderar vid behov de delar som genomförts under året.

# Sammanfattning för verksamhetsår 2018

Årets avsättning till underhålls- och förnyelsefond.

Då stora investeringar fortsatt skett under 2018 med minusresultat för helåret kommer ingen avsättning till fonden att ske för 2018. I takt med att samfälligheten kommer ifatt med underhåll och förnyelsearbetet. Kommer avsättningarna att återupptas snarast möjligt, även amorteringstakten av upptaget lån som idag löper på 40 år kommer att kunna ses över.

# Underhålls- och förnyelseFonden

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ing. balans** | **Avsättning** | **Nyttjat** | **Utg. balans** |
| 2017 | 1 876 708 kr | 0 kr | 1 876 708 kr | 0 kr |
| 2018 | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |

(Avrundade siffror)

# Anläggningens omfattning

## Rörledningar i mark, spillvatten

### Beskrivning

Med dessa rörledningar avses de rörledningar för avledning av respektive fastighets spillvatten från toalett, bad/dusch, kök, tvättstuga etc, dvs rätt och slätt ”avlopp”.

Samfällighetens ansvar för rören under huskropparna och ansvaret slutar vid bottenplattans överkant. Ovan detta ansvarar respektive fastighetsägare. Täby Kommun äger ledningarna inklusive rensbrunnarna utanför huskropparna (se Ref. 6).

Rören är upphängda i pendlar och ligger skyddade under bottenplattan (en 22 cm tjock platta) som i sin tur står på pålar. De invändiga rören från golvbrunn, handfat, diskbänk, tvättho och toalett på bottenvåningen ligger ingjutna i plattan med gemensamt utlopp mot spillvattenledningen.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Efter att 2011 ha gjort TV-inspektion av två slumpvis utvalda hus (8 och 25) kan man konstatera att spillvattenledningarna ser bra ut. Det finns inga tecken på sprickbildning, svackor eller ovalitet.

Rören påverkas inte av några yttre krafter och bör inte kunna röra sig om inte grundvattennivån väsentligt förändras.

Efter rådfrågning av flera av varandra oberoende sakkunniga bör man kunna anse att hållbarheten sedan 1973 borde kunna vara hundra år, både vad gäller de pendlande som de ingjutna rören. Man bör dock följa upp med att var femte år göra nya TV-inspektioner av andra, slumpvis utvalda hus.

Om omfattande fel uppstår kan man åtgärda det med hjälp av tunnling. Med hjälp av en stor maskin kan man göra en tunnel in till felet och åtgärda det.

En annan metod är att strumpa ledningen. Det går till så att man med hjälp av luft alternativt vatten trycker in en tub av polyester och på så sätt skapar ett nytt ytskikt i röret.

Spolning och TV-inspektion kostar ca 10 000 kr/dag, (prisuppgift från 2014).

Att hyra in en maskin för tunnling kostar ca 20 000 kr/dag, (prisuppgift från 2014).

Strumpning kostar ca l 500 kr per meter, (prisuppgift från 2014).

Viktigt att vid byggnation att gemensamma brunnar för spillvatten inte byggs över och eller att lucka för inspektion och åtgärd byggs. Ev kostnader för rivning och återställande står enskild fastighetsägare för.

### Planerade åtgärder 2019

Inga åtgärder.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Stickprovskontroll av ledningar bör göras var femte år. Beräknad kostnad per tillfälle är 15 000 kr.

Att strumpa rören om ca 60 år bör kosta i dagens penningvärde ca 10 000 kr/fastighet (dvs 2 310 000 kr år 2073).

Vad stambyte kan kosta nästa århundrade är svårt att beräkna, eftersom teknik och metoder säkert kommer att förändras.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 10 000 kr.

## Rörledningar i mark, inkommande vatten

### Beskrivning

Rörledningar för inkommande vatten är draget i 40 PEL (40 mm utv.) från kommunens avstängningskran till halva huset, sedan 32 PEL (se Ref. 6).

Alla skarvar ligger ovanför plattan utom avstängningsventilen, som är Täby Kommuns.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Rören ligger väl skyddade under plattan och bör kunna fungera 60 år till, dvs livslängden beräknas till 100 år.

Om fel uppstår bör man kunna skjuta i en ny ledning. Någon grävning utöver kommunens avstängning skall ej behöva göras.

En skada uppträdde i 23B under 2012. Det rörde sig om läckage i T-kopplingen vid inkommande vatten i fastigheten (bakom inspektionslucka). Detta bör föranleda beredskap på behov av eventuella inspektioner/åtgärder framöver om det visar sig vara en trend och inte en enskild olycka.

Under februari 2014 uppträdde dessutom en vattenläcka under hus 10, vilken dock ännu ej felutretts, varför några slutsatser inte kan dras avseende eventuella generella problem.

Under vintern och våren 2015 bytte kommunen samtliga serviceventiler.

Ytterligare oklarheter är att reglerna för rördragning inomhus har förändrats (t ex vad gäller inkommande rör från platta). Det bör utredas vad detta kan få för konsekvenser vid ombyggnader, vem som ska stå för eventuella kostnader osv.

### Planerade åtgärder 2019

Inga åtgärder.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Att infodra rören om 60 år kan kosta i dagens penningvärde ca 5 000 kr/fastighet, dvs 1 155 000 kr år 2073.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

20 000 kr.

## Rörledningar i mark, dagvatten

### Beskrivning

Dagvattenledningarna med brunnar leder bort överflödigt regnvatten. Totalt finns 110 brunnar i området, som regelbundet behöver slam- och sandsugas för att inte orsaka översvämningar.

Samfälligheten äger alla ledningar i område fram till Täby kommuns ledningar (se Ref. 6).

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Samtliga brunnar har slam- och sandsugits 2016 då stora översvämningar uppstod under sommaren framförallt runt brunnarna vid länga 1-16 mot parkeringsområdet.

I samband med slam- och sandsugningen konstaterades att flera brunnar var igensatta med bl a stelnat flytspackel och var orsak till översvämningarna. **OBS** det är absolut förbjudet att hälla ner flytspackel och annat material i våra brunnar.

Vissa brunnar har sjunkit, vilket bör åtgärdas och samordnas med asfaltjobb.

Ledningarna bör fungera 60 år till, dvs livslängd 100 år. All vegetation vid brunnarna vid parkeringsområdet har tagits bort för att ta bort risken för att rötter påverkar dagvattenbrunnarna samt att löv mm från vegetation skapar stopp.

### Planerade åtgärder 2019

Inga åtgärder.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Åtgärda brunnar som har rötter som kan ha skadat brunnarna samt de som sjunkit. Att minst vart tredje år genomföra kontroll och slam- och sandsugning då antalet kraftiga regn antas öka framgent.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 kr 2019, därefter 50 000 kr årligen

## Dränering runt husgrunder

### Beskrivning

Dräneringen avser leda bort regnvatten för att undvika fuktskador på byggnaderna samt att vatten vid regn och vid snösmältning snabbt kan dräneras bort. Ledningar är utförda som en veckad, perforerad slang som ligger på ca 50 cm djup intill husgrunderna.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Risken med dessa ledningar är att rötter letar sig in och förstör eller täpper till röret. Sand och lera kan sedan orsaka stopp i ledningen, vilket kan leda till fuktskador på byggnaderna.

För att utreda status och hitta eventuella stopp, används tv-inspektion. En omfattande inspektion genomfördes under 2012, vilken visade att ledningarna tyvärr är i dåligt skick, med ett flertal stopp. Dessa stopp bör löpande åtgärdas och ytterligare inspektion krävs för att få en korrekt uppfattning om hela anläggningens status.

Med rätt underhåll bör dock rören kunna fungera ytterligare 60 år, dvs livslängd 100 år.

De planerade åtgärderna från 2015 genomfördes inte eftersom NCC/kommunen skulle utföra arbete med serviceventiler. Planerat arbete läggs som förslag från 2020 och framåt under flera år då detta arbete är både dyrt och omfattande och frågan behöver utredas ytterligare.

Då många fastighetsägare har byggt eller bygger farstukvistar eller liknande på samfällighetens mark så försvårar det åtgärd vid eventuella läckor eller vid inspektion. Vi vill därför tydliggöra att det är fastighetsägaren som står för eventuella merkostnader vid rivning och återställning av byggnation.

Till årsstämman 2016 fastställdes styrdokument för samfälligheten (Ref 8) med vilka regler som gäller. I styrdokumentet tas bl a upp att växter som planteras mot grunden/fasad (entrésidan) ska tas bort för att undvika att rötter växer ner i dräneringen och att det binder fukt som då kan skada grund och fasad, växter och jord ersätts med grus eller motsvarande.

Styrelsen fortsätter följa upp att fastighetsägarna följer reglerna som stämman antagit. Fram till dagens datum är det dock många fastighetsägare som inte hörsammat stämmobeslutet och styrelsen kommer därför att till stämman ta upp frågan på nytt. I budgeten för 2019 kommer medel att sättas av för att påbörja arbetet med att se över detta i dialog med berörda fastighetsägare.

### Planerade åtgärder 2019

I budgeten för 2019 kommer 10 000 kr att sättas av för att påbörja arbetet med inventering i dialog med berörda fastighetsägare, där kostnaden i första hand bör tas av fastighetsägarna. Vid fortsatt undlåtelse att följa stämmobeslut får samfälligheten överväga att ta denna kostnad för att minimera större kostnader framöver.

### Kommande åtgärder

Ledningarna behöver kontrolleras löpande och bytas på ställen där problem finns.

Byte av dräneringsledningar bör göras i samband med eventuell stamrenovering.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder enligt underhållsplan för 10 år

10 000 kr under 2019 och därefter större insatser för 250 000 kr årligen fr om 2020 och tillsvidare fram till 2029.

## Parkering

### Beskrivning

Bilparkeringarna omfattar fasta parkeringsplatser med motorvärmare, vissa fasta installationer i garagen (som i övrigt inte ingår i den gemensamma anläggningen), gatuparkering med parkeringstillstånd längs gatorna samt gästparkeringar med p-skiva på inre vändplanerna.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2017 och fortsatt under 2018 röjdes all sly och träd bort som står på samfälld mark mot Vikingavägen för att iordningställa parkeringsplatser enligt stämmobeslut. Under 2018 asfalterades marken mot plank och staket samt parkeringsplanka med markering för p-platser anlades. I marken längs med plank och staket är det förberett för dragning av el till framtida behov av motorvärmare, laddstationer och belysning.

### Planerade åtgärder 2019

100 000 kr inklusive det arbete som redan pågår sedan 2018 och ännu inte är avslutat.

Arbetet med att bredda befintliga parkeringsplatser fortsätter enligt tidigare stämmobeslut. För att möjliggöra detta utan att gräva upp marken kommer parkeringsplankor som fästes i betongfundament att anläggas med nya markeringar för bredare parkeringsplatser. Detta innebär att ett begränsat antal parkeringsplatser försvinner på det södra området och norra området, primärt de platser som är längst upp emot Vikingavägen i östlig-västlig riktning. Då nya parkeringsplatser finns längst med det nya planket och staketet mot Vikingavägen kommer samtliga fastighetsägare som inte har ett garage få en fast bredare parkeringsplats och då skriva ett avtal med samfälligheten om en (1) parkeringsplats. Detta innebär att befintliga och motorvärmaruttag som nu fungerar får delas mellan fastighetsägarna. Styrelsen kommer parallellt att utreda och i budgeten och underhållsplanen börja avsätta medel för att börja byta ut motorvärmaruttagen och anlägga nya uttag längs med plank och staket mot Vikingavägen. Styrelsen kommer också att fortsätta utreda möjligheten att upplåta mark för laddstationer där fastighetsägarna står för kostnaden och dessa laddstationer ingår då inte i samfällighetens anläggning i avvaktan på en lagöversyn som möjliggör detta för samfälligheter.

I stämmobeslut från 2017 ingår också att den nya generationens motorvärmare ska kunna användas som laddstationer för laddning av el/hybridbilar och då att den rörliga kostnaden för elen belastas respektive parkeringsplatsägare/fastighetsägare. Styrelsen kommer att följa upp detta under 2019 då det kräver uppkoppling mot ett nätverk. Detta gäller då också motorvärmarna i garagen. Kostnader för motorvärmare med tillhörande el belastar kontot för El & Belysning.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

0 kr 2020 och 2021, därefter 100 000 kr 2022 och 2023, from 2024 föreslås hela parkeringsområdet asfalteras om och därför avsätts 300 000 kr årligen fram till 2029.

## Asfalterade ytor och kantstenar

### Beskrivning

De asfalterade ytorna omfattar bilvägar, trottoarer samt gång/cykelvägar enligt ritning [Ref. 4].

I området finns uppskattningsvis 2 290 meter kantsten (beräknat efter ritningar).

Trottoarer finns mot parkeringsområdet samt vid vändslingorna mot södra och norra lokalerna. Uppskattningsvis finns 410 meter trottoar totalt (beräknat efter ritningar).

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2016 sattes ny kantsten på vissa delar i samband med att kommunen åtgärdade serviceventiler och att nyanläggning av växter enligt underhållsplanen. Kantsten håller i regel 20 år innan den behöver förnyas.

Ny asfalt lades på trottoarerna mot parkeringsområdet samt vid norra vändslingan 2010.

Prioriterade lagningar, främst mellan förråd och entréer genomfördes under 2013.

Målning av samtliga fartgupp i området genomfördes under oktober 2015. Ett nytt fartgupp anlades vid norra området i oktober 2015.

### Planerade åtgärder 2019

50 000 kr

Dialog med kommunen har skett under 2018, då asfaltering mm av gång- och cykelväg som ägs av kommunen har förstört samfällighetens kantsten längs norrut. Förhoppningsvis kommer detta åtgärdas av kommunen under 2019. Styrelsen följer upp. Fortsatt översyn av kantsten i samband med att övriga gemensamma kortsidor med nyanläggning av växter och annat markarbete kommer också att ske. Beroende på soplösning kommer de två återstående ”öarna” att ses över under 2019 eller 2020..

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Asfalt och kantsten behöver löpande lagas. Utöver enklare lagning, behöver ytorna återkommande renoveras mer omfattande, vilket minskar behovet av löpande lagning.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

100 000 kr årligen fr o m 2020

## Lekytor och lekutrustning

### Beskrivning

I området finns två lekplatser. Den stora vid poolen innehåller en gungställning med rutschkana, ett trähus, en klätterställning, en sandlåda och en vippgunga. Den mindre lekplatsen vid södra närlokalen innehåller en gungställning och en mindre rutschkana.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Extern säkerhetsbesiktning gjordes 2016, vilken pekade på en hel del problem. Flera delar åtgärdades omgående pga av säkerheten. Vippgungan byttes ut och fästen till gungor byttes ut.

Staketet på den södra lekplatsen byttes ut sin helhet och sargen på vissa delar likaså. Taken på lekstugorna på bägge lekplatser renoverades.

### Planerade åtgärder 2019

400 000 kr

Rivning av den stora klätterställningen på norra området som vid besiktning nu inte följer lagkraven och som är i dåligt skick. Styrelsen påbörjar en generell översyn av lekplatsen på det norra området.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Påfyllning och eller byte av sand på bägge lekplatserna och nybyggnation av fast klätterställning/motsvarande på det norra området samt en generell upprustning av lekplatserna.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

300 000 kr 2020, fortsatt upprustning av lekplatserna under 2021 med 200 000 kr och därefter avsätts 100 000 kr årligen fram till 2029.

## Grönområden, planteringar

### Beskrivning

De grönområden som finns i området består av gräsytor, planteringar, häckar längs med hus och förrådsgavlar, mot tomtgränser längs med trottoarer och, 2 större träd.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Grönområdena sköts ideellt av person som ställer upp och klipper gräset med samfällighetens åkgräsklippare mot ett visst arvode, kompletterat med att ogräsrensning och beskärning av högre växter och träd tidigare skett i samband med städdagar och i vid större arbeten har extern hjälp tagits in.

För att kunna budgetera och planera underhåll av våra gemensamma grönområden påbörjades arbetet med att nollställa (dvs rensa bort och klippa ner) stora delar av växtligheten under 2016 och har fortsatt under 2017 och 2018. I etapp 1 fick samtliga A-sidor ny jord, singel mot grund samt nya växter planterade, under 2017 och 2018 fortsatte arbetet att inkludera samtliga kortsidor. Med stöd av extern partner vill styrelsen lägga ut stora delar av underhållet av våra grönområden då de ideella krafterna inte är tillräckligt, därför kommer underhållet ske av extern partner av dessa gemensamma delar och kostnaderna för detta ingår i samfällighetsavgiften.

De flesta av rabatterna vid förråden har inte tagits om hand och det har vuxit helt fritt. I samband med förrådsrenoveringarna så lades de flesta av rabatterna i träda för att möjliggöra byte av fasader och målning. Frågan om vad medlemmarna vill göra med dessa rabatter och de gårdar som saknar rabatter och planteringar önskar Styrelsen fråga stämman och samfälligheten om.

### Planerade åtgärder 2019

150 000 kr inklusive förlängt 1 år förlängt serviceavtal för etapp 1. Utöver det extern hjälp med ogräsrensning av lekplatser, längs med förråd och runt andra fasta anläggningar i vårt område som går som löpande arbete. Vi tar också höjd i underhållsbudgeten för 2019 för extra bevattning.

Intresset att delta i städdagarna är mycket begränsat och styrelsen gör bedömningen att arbetet med att lägga ut allt mer av arbetet på externa partners krävs för att hålla vår gemensamma anläggning i gott skick. Arbetet med att skapa ett lättskött och en kostnadseffektiv anläggning planeras att fortsätta om än i lugnare takt än tidigare.

Kvarstår gör att se över planteringar vid många vid många tomtgränser, på samfälld växer det fortfarande fritt ut i cykel- och gångvägar samt mot trottoarer och att förhoppningen att aktuella fastighetsägare ser över denna växtlighet i första hand då det inte är samfälligheten som anlagt denna växtlighet.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Underhålla och förbättra nyanlagda planteringar och övriga grönområden. Etablera planteringar på samtliga gårdar i någon from och där det är lämpligt på övriga delar som sköts av extern partner. Tills beslut är taget avsätts inga större medel i underhållsplanen för detta arbete.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

50 000 kr årligen

## Förråd

### Beskrivning

Förrådsbyggnaderna är 48 st till antalet och finns på innergårdarna mellan fastigheterna.

De innehåller cykelrum, barnvagnsrum samt enskilda förråd. Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2016–2017 genomfördes totalrenovering av de gemensamma förråden. Samtliga tak är bytta med ny takpapp och plåtar, fasaderna delvis helt utbytta och tvättade och nymålade. Nya dörrar med nya lås har satts in i de gamla soprummen och ersatt övriga gemensamma cykelförråd, samtliga längor har nu minst ett oftast två gemensamma cykelförråd samt 1 barnvagnsförråd. Befintliga dörrar har målats och många dörrar har vars skick varit dåliga har bytts ut.

Nya hängrännor och stuprör har ersatt de som varit trasiga och lövrensare har installerats på samtliga förråd.

### Planerade åtgärder 2019

Inga åtgärder planeras

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande se över hängrännor och stuprör för att minimera risken för stopp och byta ut trasiga delar. På sikt se över el och belysning i de gemensamma förråden även exteriört.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

25 000 kr för enklare underhåll 2020 och 2021 därefter 200 000 kr årligen.

## Hängrännor, stuprör

### Beskrivning

Föreningen ansvarar för stuprör och hängrännor på samtliga byggnader, dvs utöver förråden och närlokalerna även på de enskilda fastigheterna.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Hängrännorna som finns på huslängorna har på många ställen dåligt fall och i många fall bakfall. Att åtgärda detta är i stort en omöjlighet pga att rännkrokarna är monterade under den plåt som takpappen är klistrad på. Övriga hus har liknande status.

Vår lokala plåtslagare rekommenderar att vi inte gör något generellt byte av alla rännor. Under 2012 utfördes ett arbete med att ersätta samtliga utkast på stuprännorna till självrensande utkast. Utöver detta har ett antal hängrännor lagats/åtgärdats för att erhålla en god funktion.

Där problem uppstår med genomrostning byter man hela hängrännslängder (6-meters).

### Planerade åtgärder 2019

Inga åtgärder planeras

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Inga större åtgärder planeras 2020 och 2021, under 2022-2024 en större översyn

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

5 000 kr 2020 sedan 100 000 kr 2021-2023 därefter 50 000 kr årligen.

## Närlokalen

### Beskrivning

Här avses södra närlokalen, då den norra (poolhuset) hanteras inom ramen för poolanläggningen (se avsnitt 6.12).

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Huset är i relativt gott skick, med ett antal åtgärder som genomförts genom åren. Under städdagarna 2014 och 2015 har fönster samt träfasad målats i vit färg.

### Planerade åtgärder 2019

25 000 kr

Kök och övriga inventarier börjar bli dock bli slitna, dock finns det inte medel att under 2019 att göra några större investeringar. Styrelsen föreslår dock att en enklare uppfräschning av gardiner, lampor mm genomförs.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Se över stolar och bord under 2020 och en större renovering 2021-2022 av golv, fönster och kök ytskikt mm.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

30 000 kr 2020, 300 000 kr 2021, 200 000 kr 2022 därefter 50 000 kr årligen.

## Poolområdet

### Beskrivning

Anläggningen består av två pooler, ett trädäck samt plank med dörr samt anläggning för rening och uppvärmning.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2017 påbörjades arbetet med att totalrenovera vår poolanläggning med tillhörande anläggning och poolhus. Arbetet fortsatte under 2018 och avslutas helt under våren 2019. De gamla poolerna har rivits, häck runt poolen samt Gunnebostaket har rivits. Nya pooler har byggt och anläggning för rening och uppvärmning har anlades samt ny mur för mark och plank byggdes.

### Planerade åtgärder 2019

200 000 kr

Arbetet med att ta över driften från entreprenören kommer att ske i samband med öppning av poolerna i juni. Muren kommer att putsas och kläs in, solskydd i någon form kommer att byggas, fler solsängar och bord kommer att köpas in. Eventuellt kommer annan form av stöttor till planket att anläggas. Skydd för värmepumpen kommer att byggas.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll och förbättringar och avsättningar för framtiden.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

100 000 kr 2020, därefter 300 000 kr årligen.

## Poolhuset

### Beskrivning

Poolhuset innefattar omklädningsrum, duschar, toaletter och bastu för dam respektive herr samt utrymmen för drift av poolerna och förråd.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2017 och 2018 totalrenoverades poolhuset. Nya bastus, nya toaletter och duschar och nya ytskikt samt el och en översyn av ventilationen skedde.

### Planerade åtgärder 2019

50 000 kr

Nya möbler för säsongen då poolerna är stängda kommer att köpas in under hösten. Därutöver mer inventarier till omklädningsrum och duschar.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll och förbättringar och avsättningar för framtiden.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

300 000 kr årligen.

## Plank mot Vikingavägen

### Beskrivning

Planket löper längs Vikingavägen på den södra delen av Midgård och Gunnebostaket längs med den norra delen och längs söderut.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Nytt plank anlades längs med Vikingavägen på södra delen av Midgård och Gunnebostaket längst söderut samt längst med Vikingavägen på den norra delen. Ny vegetation planteras på insidan av Gunnebostaketet för att minimera insyn och ljud från Vikingavägen.

### Planerade åtgärder 2019

400 000 kr enligt det arbete som påbörjades under 2018 och ska avslutas under 2019.

Ny vegetation planteras på insidan av Gunnebostaketet på den norra delen för att minimera insyn och ljud från Vikingavägen.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll efter behov och avsättningar för framtiden.

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

0 kr 2020- 2021, därefter 50 000 kr årligen.

## Belysning, elsystem

### Beskrivning

Anläggningen omfattar:

Elcentraler

50 st stolplampor på gångvägar och innergårdar

8 st stolplampor (på 4 st stolpar) på parkeringarna

Lampor och övrig eldragning i garagen

240 st motorvärmare

Lampor och övrig eldragning i förrådsbyggnaderna.

Lampor och övrig eldragning i närlokalerna

Lampor och övrig eldragning vid poolanläggningen

Eldragningar i mark från elcentralerna

Eldragningar i mark till fastigheterna samt till föreningens elcentraler ägs och förvaltas av Fortum/Ellevio. Gatlyktor vid samtliga bilvägar ägs och förvaltas av Täby kommun. Elledningar från elcentralerna ut till de gemensamma anläggningarna ansvarar samfälligheten för samt för motorvärmarna i garage och på parkeringsområdet.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Armaturerna till 50 st stolplampor byttes 2000 till en kostnad av 80 000 kr.

Armaturerna till 8 st stora stolplampor vid parkeringarna, inklusive kablage i stolparna, byttes 2012 till en kostnad av 25 000 kr.

Livslängden på lamporna i de stora stolplamporna är ca 5 år. Flera gick sönder under hösten 2016 varvid samtliga byttes ut till en kostnad av ca 25 000 kr inkl hyra av lyft.

### Planerade åtgärder 2019

50 000 kr

Glödlamporna i den alla belysningsstolpar kan inte längre bytas ut med vanliga glödlampor. Utan nya energisnåla ljuskällor krävs och de kostar betydligt mer i inköp dock drar de mindre el vid användning. Själva armaturerna är också väldigt gamla och behöver inom en snar framtid bytas ut.

En inventering och en långsiktig plan för belysningen i vårt område behöver ske innan beslut kan tas. Till dess kommer trasiga glödlampor bytas ut vartefter de går sönder med nya mer energisnåla energikällor.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Modernisering av elcentraler, byte av armaturer samt nyanläggning av belysning, byte av större stolplampor vid parkeringarna.

Elsystemet kräver i övrigt ett årligt underhåll

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

300 000 kr årligen.

## Centralanläggning för TV, bredband och kommunikation

### Beskrivning

Samfälligheten ansvarar för att det finns en centralanläggning för mottagning av tv-utsändningar och distribution till samtliga fastigheter.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

Avtalet med Com Hem förnyades under 2017 för en period om ytterligare 3 år och vi har ett tillägg i vårt anläggningsbeslut att bygga fiber i vårt område.

### Planerade åtgärder 2019

Att till stämman lägga fram ett förslag på fiber till fastigheterna. Till vissa delar av de gemensamma anläggningarna kommer fiber att dras fram för framtida behov, fiber till respektive fastighet kommer inte ingå i den gemensamma anläggningen, dock delar som dras till gemensamma anläggningar kommer att ingå. Långsiktigt utvärdera behovet av fiber som alternativ till Com Hem.

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Ingen avsättning

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ingen avsättning.

## Sophantering

### Beskrivning

Ursprungligen byggdes förrådshusen med utrymmen för sophämtning. För ca 10 år sedan beslutade dock kommunen att inte längre hämta sopor inne på området (de ålades att inte köra på gång- och cykelbanor), varvid en temporär lösning sattes upp med två containrar vid garaget vid Runan och Staylong.

En permanent lösning har sedan diskuterats, utretts, beslutats, rivits upp osv.

### Status, nyligen genomförda åtgärder

På stämman 2016 beslutades att bygga sopstationer samt sophus för sortering och återvinning samt grovsopor, bygglov har sökts och beviljats.

### Planerade åtgärder 2019

600 000 kr

Enligt beslut på stämma kommer ett nytt sophus att anläggas i anslutning till befintlig garagelänga. Sophuset är avsett för att hantera grovsopor samt återvinning av olika material samt ett förråd för samfälligheten. Samtidigt planeras för att anlägga totalt fyra seminedgrävda sopkärl för hushållssopor och matavfall och i samband med nybyggnationen blir klar tar samfälligheten över samtliga sopabonnemang och samtliga plastkärl ska då återlämnas till ansvarig leverantör. Efter sommaren kommer arbetet att påbörjas och styrelsen måste ta hänsyn till befintlig sophantering när vi ska bygga nytt och även att parkeringsområdet påverkas av nyetablering av sopkärl. Därför är det inte helt klart med vad som kommer att ske först när det gäller att bygga ett sophus och nyetablera sopkärl och frågan kommer att utredas och planeras med till behov och i samråd med Ragn-Sells och kommunen samt med hänsyn till ekonomin. Det är stora investeringar och arbetet kommer att avslutas först under 2020. Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

### Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Avsluta nyanläggning av sophanteringen under 2020

### Årlig avsättning för kommande åtgärder

500 000 kr 2020 därefter 25 000 kr årligen.