
UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

2021

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 2020	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 2021	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 2021	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 2021	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 2021	14
6.4.4	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 2021	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 2021	17
6.6.4	Årlig avsättning för kommande åtgärder	18
6.7	Lekytor och lekutrustning	19

6.7.1	Beskrivning.....	19
6.7.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	19
6.7.3	Planerade åtgärder 2021	19
6.7.4	Årlig avsättning för kommande åtgärder	19
6.8	Grönområden, planteringar	20
6.8.1	Beskrivning.....	20
6.8.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	20
6.8.3	Planerade åtgärder 2021	20
6.8.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	21
6.8.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	21
6.9	Förråd.....	21
6.9.1	Beskrivning.....	21
6.9.2	Planerade åtgärder 2021	22
6.9.3	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	22
6.9.4	Årlig avsättning för kommande åtgärder	22
6.10	Hängrännor, stuprör.....	22
6.10.1	Beskrivning.....	22
6.10.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	22
6.10.3	Planerade åtgärder 2021	22
6.10.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	23
6.10.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	23
6.11	Närlokalen.....	24
6.11.1	Beskrivning.....	24
6.11.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	24
6.11.3	Planerade åtgärder 2021	24
6.11.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	24
6.11.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	24
6.12	Poolområdet.....	25
6.12.1	Beskrivning.....	25
6.12.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	25
6.12.3	Planerade åtgärder 2021	25
6.12.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	25
6.12.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	25
6.13	Poolhuset	26
6.13.1	Beskrivning.....	26
6.13.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	26
6.13.3	Planerade åtgärder 2021	26
6.13.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	26
6.13.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	26
6.14	Plank och staket mot Vikingavägen.....	26
6.14.1	Beskrivning.....	26
6.14.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	26
6.14.3	Planerade åtgärder 2021	27
6.14.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	27
6.14.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	27
6.15	Belysning, elsystem.....	27
6.15.1	Beskrivning.....	27
6.15.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	27
6.15.3	Planerade åtgärder 2021	28
6.15.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år.....	28
6.15.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	28
6.16	Centralanläggning för TV, bredband och kommunikation.....	28
6.16.1	Beskrivning.....	28
6.16.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	28

6.16.3	Planerade åtgärder 2021	28
6.16.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år	28
6.16.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	29
6.17	Sophantering	29
6.17.1	Beskrivning	29
6.17.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	29
6.17.3	Planerade åtgärder 2021	29
6.17.4	Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år	29
6.17.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	29

1 INLEDNING

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Definitioner, termer och akronymer

Begrepp	Förklaring
E84	Entreprenadindex E84. Prisindex för kostnadsreglering av byggentreprenader. Se SCB. Uppräkning sker vid behov, dock ej 2021.

1.4 Styrande dokument

Ref nr	Dokumentnamn	Beteckning	Version
Ref. 1	Anläggningsbeslut	0L50-0440/L972	–
Ref. 2	Lag om förvaltning av samfälligheter	1973:1150	Gällande

Datum
2021-04-02

Version

Ref. 3	Stadgar	2018-06-20	1
--------	---------	------------	---

1.5 Referenser

Ref nr	Dokumentnamn	Beteckning	Version
Ref. 4	Ritning, asfalterade ytor	MID 2012:002	TBD
Ref. 5	Ritning, grönområden	MID 2012:003	TBD
Ref. 6	Ritning, vatten- etc...	MID 2013:TBD	TBD
Ref. 7	Underhålls- och förnyelseplan 2020	MID 2020:001	1
Ref. 8	Styrdokument Samfälligheten	MID 2016:001	1

1.6 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
7	2019-04-24	Fastställd av årsstämman 2019	JP
8	2020-06-10	Fastställd av årsstämman 2020	JP

2 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 normalt 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 2021), har fastställts på tidigare årsstämmor och extrastämmor 2006-2020.

Budget beslutas för 2021 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 9 juni.

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 krävde finansiering av lån.

3 FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRRA UTGÅVAN

Förra utgåvan av planen fastställdes av årsstämman 2020 [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.

4 SAMMANFATTNING FÖR VERKSAMHETSÅR 2020

Årets avsättning till underhålls- och förnyelsefond.

Då stora investeringar fortsatt skett under 2020 med ett litet underskott för helåret kommer skedde ingen avsättning till fonden för 2020. 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. Stadgarna anger att 10% av anläggningskostnaderna ska avsättas till fonden och med anläggningskostnader likställs med totala rörelsekostnader, vilket ska fastställas på stämman.

5 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFONDEN

	Ing. balans	Avsättning	Nyttjat	Utg. balans
2019	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2020	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

(Avrundade siffror)

6 ANLÄGGNINGENS OMFATTNING

6.1 Rörledningar i mark, spillvatten

6.1.1 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.

6.1.2 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 1 500 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.

6.1.3 Planerade åtgärder 2021

Inga åtgärder.

6.1.4 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.

6.1.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 kr, fr om 2027 50 000 kr

6.2 Rörledningar i mark, inkommande vatten

6.2.1 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.

6.2.2 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 som ligger nedgrävda på A-gavlarna.

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.

6.2.3 Planerade åtgärder 2021

Inga åtgärder.

6.2.4 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.

6.2.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

5 000 kr fr o m 2027 10 000 kr

6.3 Rörledningar i mark, dagvatten

6.3.1 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).

6.3.2 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, några brunnar sågs över sommaren 2020 i samband med asfaltering.

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.

6.3.3 Planerade åtgärder 2021

Inga åtgärder.

6.3.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Fortsätta 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 kan antas öka framgent.

6.3.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 kr årligen, fr om 2027 50 000 kr. Dock 2022 en insats med slam- och sandsugning för 30 000 kr.

6.4 Dränering runt husgrunder

6.4.1 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.

6.4.2 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 2021 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 4) 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 hört sammat stämmobeslutet. Under 2024-2025 bör en större översyn göras och att påbörja arbetet med en större översyn i dialog med berörda fastighetsägare.

6.4.3 Planerade åtgärder 2021

I budgeten för 2021 kommer 10 000 kr att sättas av för att hantera akuta åtgärder

Upphandlad entreprenör för att sköta om samfälligheten kommer under våren-sommaren 2021 att börja se över den samfälliga marken framför fastigheterna, och där inte fastighetsägarna själva har tagit bort eventuell växtlighet som har så pass långa rötter som kan påverka dräneringen, så kommer denna växtlighet att tas bort av entreprenören.

6.4.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder enligt underhållsplan för 10 år

10 000 kr under 2021 - 2023 och därefter en större insats 2024 med 460 000 kr, 2025 med ytterligare 160 000 kr, 2026 10 000 kr, fr o m 2027 100 000 kr årligen i avsättning.

6.5 Parkering

6.5.1 Beskrivning

Bilparkeringarna omfattar fasta och förhyrda parkeringsplatser med motorvärmare på delar av parkeringsområdet. Fasta och förhyrda parkeringsplatser kräver parkeringstillstånd, gatuparkering enligt skyltning med parkeringsskiva med max 3 timmar sedan avgift för parkering med max 24 timmar.

I området råder det i övrigt parkeringsförbud.

6.5.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2017 och fortsatt under 2018 rjdes all sly och träd bort som står på samfällig 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 eventuella motorvärmare, laddpunkter och belysning. Under 2019 färdigställdes parkeringarna med nya och bredare parkeringsplatser, ogräs och sly togs bort och parkeringsbräddor med nya p-platsnummer samt breddmarkering. Samtliga boende fick skriva avtal om en (1) fast parkeringsplats (ej garageägare) samt ett begränsat antal p-platser erbjöds att förhyra och avtal skrivs för de som önskade hyra en extraplats. Nya parkeringsplatser färdigställdes längst söderut samtidigt som några togs bort pga nya seminedgrävda sopkärl för hushållssopor och matavfall installerades. P-tillstånd krävs för samtliga fasta och hyrda parkeringsplatser.

6.5.3 Planerade åtgärder 2021

Kameraövervakning av parkeringsområdet

6.5.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

2021, 20 000 kr för kameror, därefter löpande mindre underhåll och avsättningar med 15 000 kr för att öka avsättningarna fr o m 2027 med 50 000 kr

6.6 Asfalterade ytor och kantstenar

6.6.1 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).

6.6.2 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.

Ny kantsten och byte av kantsten har genomförts utanför 2019 mellan länga 15 och 14 i mitten av området.

Sommaren 2020 lagades asfalten längst norrut längs med länga 25, samt från korsningen fram till poolhuset. Även en del hål i asfalten på den södra delen av vägen framför länga 1 och 9 samt i korsningen åtgärdades. Kantsten vid parkeringsområdet sattes också fast under 2020.

6.6.3 Planerade åtgärder 2021

50 000 kr

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.

Inga större åtgärder planeras under 2021 utöver målning av samtliga fartgupp för att åka säkerheten i området.

6.6.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder

50 000 kr, 2026 en större insats på parkeringsområdet och närliggande gator med 615 000 kr, därefter 50 000 kr per år i avsättning.

6.7 Lekytor och lekutrustning

6.7.1 Beskrivning

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

6.7.2 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 och norra lekplatsen byttes ut sin helhet eller lagades och sargen på vissa delar likaså. Taken på lekstugorna på bägge lekplatser renoverades. Lekplatsen på norra området är i dåligt skick till stora delar och följer inte helt EU-kraven. Lekstugan på södra området är sönderhoppad/sönderklättrad.

Under senare delen av 2020 revs sen stora delar av den norra lekplatsen, endast gungor, bänkar och en vippgunga finns kvar. Lekstugan på den södra delen av området revs då också.

6.7.3 Planerade åtgärder 2021

En långsiktig plan och vision för att förnya området kommer att presenteras av styrelsen vilket bl a rör den delen där dagens norra lekplats finns kvar med gungor, några bänkar och en vippgunga.

6.7.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 40 000 kr 2021 för att gräva ut och fylla på med ny sand på den södra lekplatsen samt laga staket. Den norra lekplatsen ingår i den större översynen av den norra delen och inga medel avsätts därför för den norra lekplatsen utan ingår i 10-årsplanen för grönområde och underhåll som utförs av vår entreprenör och mindre avsättningar för grönområde.

6.8 Grönområden, planteringar

6.8.1 Beskrivning

De grönområden som finns i området består av gräsytor mot Vikingavägen och Prästgårdsvägen, Norra och södra området, planteringar, häckar längs med hus och förrådsgavlar, mot tomtgränser längs med trottoarer och, 2 större träd och ett antal träd längs med Vikingavägen samt björkar längst söderut.

6.8.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Grönområdena sköttes tidigare 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 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 ville 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 kvarstår. Styrelsen vill att de boende lämnar in önskemål vad de vill göra med dessa rabatter.

6.8.3 Planerade åtgärder 2021

Sedan 2020 sköter vår entreprenör allt underhåll och förnyelsearbete av våra grönområden. Då ingår allt från gräsklippning, ogräsrensning och bevattning samt att ersätta döda växter och nyetablering där det behövs. Under 2021 kommer de flesta rabatterna att ha bevattningsslangar som täcks med täckbark för att behålla fukten och minska behovet av bevattning.

Då de boende inte området med några få undantag, inte rensar ogräs eller sköter växtlighet på samfälld mark, framför sina fastigheter, längs med förråd och vid tomtgränser måste samfälligheten gemensamt bekosta denna skötsel.

Intresset att delta i städdagarna är också 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 att göra är att se över växtlighet vid många tomtgränser, på samfälld mark växer det fortfarande fritt ut i cykel- och gångvägar på flera platser samt mot trottoarer och att förhoppningen är att aktuella fastighetsägare ser över denna växtlighet i första hand då det inte är samfälligheten som anlagt denna växtlighet.

En långsiktig plan och vision för att förnya norra området kommer att presenteras av styrelsen vilket bl a rör den delen där dagens norra lekplats finns kvar samt grönområdet på den norra delen samt en del förnyelse av rabatter, bl a färdigställa rabatterna vid sokkärlen.

6.8.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

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

6.8.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

För 2021, totalt 686 000 kr enligt avtal för den löpande skötseln plus 150 000 kr som extra åtgärder 2021, därefter drygt 250 000 kr under åren 2022 - 2024 för att utveckla det norra området enligt visionen. Därefter 750 000 kr inkl drift och avsättning enligt avtal t o m 2026 därefter 800 000 kr årligen.

6.9 Förråd

6.9.1 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.

Under 2020 renoverades 13 barnvagnsförråd som stod tomma och hyrs nu ut till boende i området istället.

6.9.2 Planerade åtgärder 2021

Inga åtgärder

6.9.3 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.

6.9.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder

15 000 kr för enklare underhåll 2021, 2022 75 000 kr för att se över förråden där färg lossnat eller brädor som behöver bytas ut eller ses över, dörrar som behöver kompletteringsmålas, fr om 2027 100 000 kr

6.10 Hängrännor, stuprör

6.10.1 Beskrivning

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

6.10.2 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.

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 hängränslängder (6-meters) om det inte går att laga enskilda hål.

6.10.3 Planerade åtgärder 2021

Viss reparation av några hängrännor.

6.10.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Inga större åtgärder planeras, 2024 en större genomgång och ev byte av trasiga hängrännor och utkast, därefter avsättning.

6.10.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

15 000 kr, större insats 100 000 kr 2024, därefter 15 000 kr

6.11 Närlokalen

6.11.1 Beskrivning

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

6.11.2 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, under 2019 byttes handfat, toaletter och rör ut i på respektive toalett. Diskmaskin, kylskåp samt gardiner och har bytts ut under 2018 - 2020.

6.11.3 Planerade åtgärder 2021

Kök och övriga inventarier börjar bli slitna, dock finns det inte medel att under 2021 att göra några större investeringar. Inga åtgärder planeras.

6.11.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Större och nödvändig översyn av ytskikt, kök, toaletter, förråd, fönster och yttre underhåll. Eventuellt se över möjligheten att bygga ett trädäck/terrass i anslutning till närlokalen.

6.11.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 kr 2021–2022, 560 000 kr 2023, 10 000 kr 2024 – 2026 Därefter 50 000 kr årligen.

6.12 Poolområdet

6.12.1 Beskrivning

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

6.12.2 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 2019. De gamla poolerna har rivits, häck runt poolen samt Gunnebostaket har rivits. Nya pooler har byggts och anläggning för rening och uppvärmning har anlades samt ny mur för mark och plank byggdes. Under 2019, färdigställdes muren och plåtarbetet. Då poolanläggningen omfattas av garanti kopplat till totalentreprenaden kommer en del arbete att ske under 2020 och 2021 med att åtgärda delar av anläggningen.

6.12.3 Planerade åtgärder 2021

Färdigställa anläggningen efter garantibesiktning som gjordes hösten 2020.
Kameraövervakning installeras på poolområdet.

6.12.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll och förbättringar och avsättningar för framtiden.

6.12.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

125 000 kr 2021, 150 000 kr 2022 – 2024, fr o m 2027 250 000 kr

6.13 Poolhuset

6.13.1 Beskrivning

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

6.13.2 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. Elcentralen för den norra delen av samfälligheten ligger i poolhuset. Då det varit återkommande problem med säkringarna, har en del arbete skett i elcentralen under 2019 och början av 2020.

Skadegörelse och stöder samt att icke behöriga plankar in eller följer med andra boende in i poolhuset.

6.13.3 Planerade åtgärder 2021

Kameraövervakning i entrén

6.13.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll och förbättringar och avsättningar för framtiden.

6.13.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

25 000 kr 2021, 2022 – 2026 15 000 kr, fr o m 2027 100 000 kr

6.14 Plank och staket mot Vikingavägen

6.14.1 Beskrivning

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

6.14.2 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 planterades på delar av insidan av Gunnebostaket som ett test vad som fungerar att växa där för att minimera insyn och ljud från Vikingavägen.

6.14.3 Planerade åtgärder 2021

Färdigställa vegetationen på insidan av Gunnebostaketet på den norra delen för att minimera insyn och ljud från Vikingavägen, dock läggs den kostnaden på grönområden.

6.14.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll efter behov och avsättningar för framtiden.

6.14.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

25 000 kr 2021, 0 kr 2022-2023 15 000 kr 2024 – 2026, fr o m 2027 50 000 kr

6.15 Belysning, elsystem

6.15.1 Beskrivning

Anläggningen omfattar:

- Elcentraler
- 50 st stolplampor på gångvägar och innergårdar
- 8 st stolplampor (på 4 st stolpar) på parkeringarna
- Lampor och övrig eldragnings i och utanpå garagen
- 240 st motorvärmare
- Lampor och övrig eldragnings i förrådsbyggnaderna.
- Lampor och övrig eldragnings i närlokalerna
- Lampor och övrig eldragnings 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.

6.15.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

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

Armatyrerna 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. Två nya lampor ersattes under 2020 på den norra delen.

6.15.3 Planerade åtgärder 2021

Glödlamporna 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 i framtiden 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. En del armaturer på garagelängan vid det nya miljöhuset kommer att bytas ut.

6.15.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Modernisering av elcentraler, byte av armaturer samt nyanläggning av belysning, byte av större stolplampor vid parkeringarna samt ny dragning av elkablar för framtida laddpunkter.

Elsystemet kräver i övrigt ett årligt underhåll

6.15.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

30 000 kr 2021, 15 000 kr 2022 -2024 därefter en större översyn av el, armaturer mm 2025 med 550 000 kr, därefter 50 000 kr

6.16 Centralanläggning för TV, bredband och kommunikation

6.16.1 Beskrivning

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

6.16.2 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. Förlängning av avtalet med Com Hem för ytterligare 3 år skedde fr om 2020.

6.16.3 Planerade åtgärder 2021

Inga åtgärder planeras

6.16.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

0 kr.

6.16.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ingen avsättning.

6.17 Sophantering

6.17.1 Beskrivning

Ursprungligen byggdes förråden 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.

6.17.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

På stämman 2016 beslutades att bygga sopstationer samt miljöhus för sortering och återvinning samt grovsopor, bygglov har sökts och beviljats. Under 2019 anlades nya seminedgrävda sopkärl för hushållssopor och matavfall på norra och södra parkeringsområdet och containrarna försvann.

6.17.3 Planerade åtgärder 2021

Enligt beslut på stämma kommer ett nytt miljöhus att anläggas i anslutning till befintlig garagelänga. Miljöhuset är avsett för att hantera grovsopor samt återvinning av olika material.

6.17.4 Kommande åtgärder enligt underhållsplanen för 10 år

Löpande underhåll och avsättningar

6.17.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Drygt 600 000 kr 2021 för att färdigställa miljöhuset, därefter 15 000 kr 2022 – 2026, fr o m 2027 50 000 kr