

Program för förnyelse och upprustning inom Gillsätra samfällighetsförening

Arbetet med förnyelse och upprustning av Gillsätra fortsätter i enlighet med föregående års inriktningsbeslut.

Vårt område befinner sig i en situation där underhållet fortsatt kräver prioritering. Det underhåll och de upprustningsarbeten som ligger framför oss är nödvändiga att genomföra för att inte stora ekonomiska värden ska gå till spillo.

Prioriteringarna ska göras på ett sådant sätt att vi, i enlighet med stadgarna, undviker dyrbara akutinsatser och kapitalförstöring. Utgifterna för föreningen skall fördelas under de kommande åren på ett sådant sätt att föreningens likviditet och beredskap för att klara oförutsedda utgifter tryggas.

Noggranna och opartiska besiktningar och utredningar skall göras innan entreprenader beställs. Huvudprincipen skall vara att flera offerter infordras och entreprenadkontrakt tecknas.

Sammanställningen på sidan 5 visar styrelsens förslag till tidsprioritering av olika åtgärder under perioden 2019–2028.

Betong- och fasadarbeten

Under 2018 genomfördes fasadrenovering på fastigheterna B och C. Detta var den femte och sista etappen i en plan som syftar till att under en femårsperiod renovera fasaderna på alla bostadsfastigheter i området. I och med detta så är samtliga fasader renoverade inklusive fasadplattor balkonger och socklar.

Bakgrunden till den genomförda renoveringen är att det fanns skador på ett antal socklar, balkonger samt på husfasaderna, vilket bland annat visar sig i att armeringsjärn ”gått i dagen”. Fogarna mellan betongblocken har i vissa fall visat sig otäta och måste därför bytas ut. Fogarna innehåller i många fall det numera förbjudna materialet PCB. Miljöförvaltningen kräver att PCB-saneringen genomförs snarast möjligt. Detta måste göras enligt gällande regler och av auktoriserade entreprenörer.

I samband med reparationerna har fasaderna rengjorts och behandlas med ett ytskikt som skall göra dem mer fuktavstötande. Den totala kostnaden för fasadrenovering i området blev till slut 9,9 miljoner kronor.

Genomförande arbeten för betong- och fasadarbeten ser ut som följer:

År	Huskroppar	Nummer	Kostnad Miljoner kronor
2014	D och E	40-48 och 49-57	1,4
2015	K, L och M	62-72, 74-84 och 86-96	2,1
2016	J, H och G	50-60, 37-47 och 25-35	2,1
2017	A och F	59-75 och 11-23	2,0
2018	B och C	4-22 och 24-38	2,3
Totalt			9,9

Taken

Under 2018 har styrelsen fortsatt arbetet med att planera och genomföra en omfattande renovering av samtliga tak i området. Den takpapp som nu finns på flertalet av våra bostadshus monterades i slutet av 80-talet och har en livslängd på ungefär 30 år. Det betyder att översyn och renovering behöver göras de kommande åren.

De takarbeten som är genomförda samt kommande plan finns i tabellen nedan.

År	Hus	Åtgärd	Kostnad
2009	Ny takpapp	K längan (nr 62-72)	
2009	Ny takpapp	Dubbelgaragen båda parkeringarna	
2014	Ny takpapp	C längans förråd	
2015	Ny takpapp	G längan (nr 25-35)	
2017	Ny takpapp samt byte av plåtar på ventilationstorn	M längan (86-96)	
2018	Ny takpapp samt byte av plåtar på ventilationstorn samt renovering av förrådslängan	E längan (49-57)	
2019 – 2022 - planerad	Ny takpapp samt byte av plåtar på ventilationstorn.	Återstående längor samt förråd och servicehus	

För att få en objektiv syn på vad som behöver göras och när har Styrelsen engagerat [redacted] som hjälp i detta arbete. I rapporten från 2017 framgår att vi behöver prioritera E längan i det korta perspektivet vilket Styrelsen tagit i beaktande och genomförde renoveringen 2018. Genom att renovera taken de kommande åren (2019–2021) kan vi sprida ut kostnaderna på ett fördelaktigt sätt och hålla våra medlemsavgifter på en stabil nivå.

Baserat på underlag från vår konsult är den beräknade kostnaden per hus i en huskropp cirka 47 000 kronor. Den första upphandlingen visade att priset i stort stämde överens med vad som var beräknat. Utifrån redan gjorda arbeten enligt tabellen ovan så återstår 68 hus att åtgärda plus förråd och servicehus. Totalkostnaden för att genomföra en total takrenovering hamnar på c:a 4 kronor. Detta behöver då något som vi hanterar i den prognos som är direkt kopplad till underhållsplanen.

Garage, garagegränder och asfalt

Styrelsen har tillsammans med expertis gjort en första inspektion av de garagelängor som har störst behov av upprustning. Det är då främst de som finns på den östra parkeringen mot Björksätravägen. Denna inspektion visade att omfattande markarbeten behöver göras för att skapa en stabil grund för

garagen långsiktigt samt säkerställa korrekt avrinning till både befintliga och nya dagvattenbrunnar. Att reparera befintliga garage som en långsiktig och hållbar lösning är inte möjligt. Vad det gäller övriga garage så finns det även där skador som pekar på att stabiliteten inte är vad den borde vara men här behövs gör ytterligare undersökningar innan vi kan ta några investeringsbeslut. Under 2018 gjordes ett arbete för att stabilisera gavelväggen mot Björksätravägen i garagelängan närmast trädgårdsförrådet.

Styrelsen anser att vi ska fortsätta och göra de mest akuta reparationerna på våra garage dvs laga trasiga dörrar, trösklar och mellanväggar närmaste åren. När vi har sett de slutgiltiga konsekvenserna på vårt område av arbetet med Förbifart Stockholm så kan vi ta mera precisa beslut om hur vi ska hantera föreningens garage. Detta betyder att inga större investeringar kommer att göras innan 2024.

Avlopps- och dagvattenrör mellan husen och till kommunala rörsystemet

2016 har vi genomfört spolning och filmning av samtliga spill- och dagvattenrör samt stuprör anslutna till dagvattenrör under husen. En första analys visar att större delen av röret är i god kondition. Dock finns det delar som är sämre och som med största sannolikhet kräver ett antal åtgärder i framtiden. Efter en första dialog med entreprenören som spolade och filmade våra rör kan vi konstatera att vi i dags läget inte har några akuta problem som kräver omedelbara åtgärder. Dock är det viktigt att vi har en löpande kontroll av våra rör när arbetet med Förbifart Stockholm fortskrider. Sättningar i marken kan orsaka rörbrott och eventuellt stopp i vissa rördelar. Eftersom vi nu har en väl dokumenterad status av samtliga rör kan vi på ett enklare sätt påvisa problem för Trafikverket om/när sådana uppstår.

Styrelsens bedömning är att en mera genomgripande renovering ska ske först när Förbifarten är färdig och vi vet att marken har stabiliserat sig. För att kunna göra en ordentlig analys kommer vi med största sannolikhet att behöva engagera extern expertis även här. Vad vi då kommer fram till kan betyda både större och mindre arbeten. Troligt är dock att vi behöver utföra grävarbeten och det i sig är kostsamt vilket betyder att vi noga behöver planera när dessa arbeten ska göras både i tid och ur ekonomisk synvinkel.

Spolning av befintliga rör är något som behöver ske regelbundet varför vi kommer att lägga denna aktivitet i underhållsplanen med återkommande regelbundenhet.

Växtlighet, buskar, träd och visuellt intryck

Den yttre miljön i området är viktig för helhetsintrycket av Gillsätragränd. Därför anser styrelsen att vi ska fortsätta arbetet med att rusta upp vår gemensamma mark.

En ny och detaljerad föryngringsplan för trädbeståndet i området har tagits fram i samarbete med extern expertis och kommer att bilda underlag för hur vi ska utföra arbetet de kommande åren. Utifrån denna plan kommer trädgårdsgruppen och arborister förbättra miljön i området. I vissa fall kan det bli fråga om att ersätta gamla träd med nya, i andra fall att glesa ur och beskära enskilda träd.

På sommaren 2018 genomfördes första etappen av trädvårdsplanen då ett antal träd beskars och några togs bort.

Styrelsen genomförde under 2018 den första upprustningen av områdets häckar utanför M kängan. Gamla buskar togs bort och en ny rabatt anlades innan nya buskar planterades. Arbetet genomfördes av vår trädgårdsentreprenör enligt förväntan. Vi kommer nu också att utöka ansvaret för entreprenaden till att också inbegripa skötsel av samtliga häckar i området. Vissa avvikelser kan förekomma då det finns medlemmar som vill sköta sin häck på egen hand. Styrelsen ser positivt på detta om det sker på ett professionellt sätt och i enlighet med de övergripande regler som har tagits fram.

Vi ser också ett behov av att se över och eventuellt byta armaturer vad det gäller utomhusbelysningen inom området. Befintliga armaturer är sedan 90-talet och det finns idag betydligt bättre lösningar både vad det gäller ljussken, miljö och ekonomi. Styrelsen kommer att utreda både behov och lösningar under de kommande åren.

För att ytterligare förstärka det visuella intrycket av området kommer ett antal områdesskyltar/orienteringstavlor att utvecklas och placeras på området. Planen just nu är att detta ska genomföras under 2019.

Fjärrvärme- och kallvattenrör

Det är viktigt att vi redan nu börjar planera för byte av fjärrvärme- och kallvattenrör. Dessa rörarbeten ska enligt underhållsplanen genomföras från 2023. En noggrann kostnads kalkyl kommer att göras, men troligtvis kommer arbetena att kosta 3–5 miljoner kronor. I och med att arbetena med Förbifart Stockholm kommer att pågå till och med 2023 och påverka markförhållandena i området är det lämpligt att skjuta på större investeringar i området till dess att arbetena är avslutade.

Fiber i området

Sedan 2015 har arbetsgrupp utrett möjligheten att dra in fiber i Gillsätra. Det finns många fördelar med att ha fiber i området bland annat ökar värdet av fastigheterna samt att fiber är ett framtidssäkert förmedlingssätt av datatrafik som med största sannolikhet kommer att öka i framtiden. Arbetsgruppens slutsats så här långt är att det är tekniskt möjligt och inte allt för komplicerat att installera fiber. Kostnaden ligger någonstans mellan 15-20 000 kronor per hushåll som investeringskostnad. Med fiber i området kan vi också göra gruppupphandling av tjänster som bredband, TV och telefoni vilket undersökningen visar är betydligt billigare än vad den enskilde medlemmen kan få via dagens operatör. Utmaningen vi har är att vårt anläggningsbeslut kan tolka lite olika vad det gäller gruppanslutningar av tjänster via fiber. Det finns en osäkerhet vad vi kan och inte kan göra som samfällighet. Och det är där vi står idag med fiberutredningen. Nästa steg vore att klargöra de juridiska aspekterna på gruppanslutning i förhållande till vårt anläggningsbeslut. Nuvarande arbetsgrupp anser inte att de har den rätta kompetensen för att slutföra denna utredning och därmed står fiberutredning stilla.

Summering

Styrelsen kan konstatera att det finns ett fortsatt stort behov av att rusta upp och underhålla den gemensamhetsanläggning som beskrivs i samfällighetens anläggningsbeslut. Efter att vi har genomfört renovering av samtliga fasader så är tak och ledningar nästa prioriterade områden. Efter det bör vi också genomföra en ordentlig upprustning av vägar, parkeringsytor samt garagelängor. Styrelsen anser att vi redan nu bör säkerställa att de ekonomiska förutsättningarna finns för att genomföra föreslagna åtgärder. Detta betyder att föreningsavgiften bör höjas vid behov så att vi kan undvika allt för stora höjningar när respektive åtgärd ska genomföras. I och med att Trafikverket just nu genomför byggandet av Förbifart Stockholm så är risken stor att det kan bli påverkan på marken inom Gillsätra och därmed kan skador uppstå både i och ovan mark. Därför bör vi avvakta med upprustning av rör och markberedning tills tunnlarna under området är klara vilket i dagsläget beräknas till 2022/2023.

Ambitionen är att balansera föreningens intäkter med de löpande arbeten som behöver ske. Dock är behovet av upprustning de kommande åren så stort vilket beskrivits ovan vilket betyder att det kan bli nödvändigt att höja medlemsavgifterna under prognosperioden 2019–2028.

