

Underhållsplan Gillsätra samfällighetsförening 2022-2031

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

Vårt område befinner sig i en situation där underhållet fortsatt kräver prioritering. Det underhåll och kommande upprustningsarbeten som ligger framför oss är nödvändiga att genomföra för att bevara områdets ekonomiska värden men också att skapa en boendemiljö som uppfyller medlemmarnas förväntningar.

Prioriteringarna ska göras på ett sådant sätt att vi, i enlighet med anläggningsbeslut och stadgar, 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. Vid alla större investeringar skall en utomstående konsult anlitas för att säkerställa en professionell upphandling, genomförande och efterkontroll.

Sammanställningen på sidan 6 visar styrelsens förslag till tidsprioritering av olika åtgärder under perioden 2022–2031.

Taken

Under 2021 avslutades den takrenovering som pågått sedan 2018. Detta betyder att samtliga bostadshus och förrådsbyggnader inklusive servicehuset har fått ny takpapp enligt nuvarande standard. På bostadshusen har även hängrännor och plåthuvar bytts för att säkerställa livslängd och funktion.

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

År	Hus	Åtgärd
2009	K längan (nr 62-72)	Ny takpapp på bostadshus
2009	Dubbelgaragen båda parkeringarna	Ny takpapp på bostadshus
2014	C längan (nr 24-38)	Ny takpapp på förrådet
2015	G längan (nr 25-35)	Ny takpapp på bostadshus
2017	M längan (nr 86-96)	Ny takpapp samt byte av plåtar på ventilationstorn. Nya hängrännor
2018	E längan (nr 49-57)	Ny takpapp på bostadshus och förråd samt byte av plåtar på ventilationstorn. Nya hängrännor.
2019	B (nr 4-22) och D (nr 40-48)	Ny takpapp på bostadshus och förråd samt byte av plåtar på ventilationstorn. Nya hängrännor.
2019	C längan (nr 24-38)	Ny takpapp på bostadshus samt byte av plåtar på ventilationstorn. Nya hängrännor.
2020	A (nr 59-75), F (nr 11-23) endast tak, G (25-35) förråd och J (nr 50-60)	Ny takpapp på bostadshus och förråd samt byte av plåtar på ventilationstorn. Nya hängrännor.
2021	G (nr 25-35) rännor & huvar H (nr 37-47) hus & förråd K (nr 62-72) rännor och huvar, förråd L (nr 74-84) hus & förråd M (nr 86-96) förråd Servicehuset	Ny takpapp på bostadshus samt byte av plåtar på ventilationstorn. Nya hängrännor.

För att få en objektiv syn på vad som behöver göras samt när och hur har Styrelsen engagerat Projektledarhuset som hjälp i detta arbete. Engagerad konsult har även fungerat som vårt ombud när det gäller kontakter med entreprenören. Styrelsen anser att entreprenören KP Plåtslageri har uppfyllt sina åtaganden på ett utmärkt sätt och vi har haft en mycket bra kommunikation under hela entreprenaden.

Vi kommer inte att byta takpapp på garagen i och med att större upprustning av dessa kommer att behövas under de kommande åren och då kommer dessa tak att hanteras i samband med detta arbete.

Växtlighet, buskar, träd och visuellt intryck

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

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med en planering och genomförande av förnyelse av vårt trädbestånd. Detta har resulterat i att vi genomförde ett antal trädplanteringar under hösten på olika avsnitt av Gillsätra. Nästa steg är upprustning av de två parkeringsytorna utifrån den plan som vi

arbetar efter, där vi ersätter rönnar i dåligt skick eller redan borttagna med buskplantering samt ser över helheten och vad som behöver göras i övrigt i dessa områden.

Långsiktigt så behöver vi se över vilka träd vi ska bevara och vilka som bör tas bort. Att plantera nya träd innan ev fällningar görs är i linje med de rekommendationer vi fått vad det gäller just trädbeståndet i Gillsätra. Därför kommer styrelsen att avsätta pengar i de kommande årens budgetar för att genomföra denna förändring av vårt område.

Fjärrvärmecentralen

Styrelsen har under 2021 varit i kontakt med Stockholm Exergi om möjligheten och behovet av att byta ut vår nuvarande fjärrvärmecentral i servicehuset. Befintlig anläggning är ca 25 år vilket innebär att problem kan uppstå pga av just åldrade och slitage. Styrelsen anser att försörjning av värme och varmvatten är av högsta prioritet och att ett proaktivt byte är motiverat. Dvs att byta ut nuvarande central innan större problem uppstår.

Därför har styrelsen budgeterat för byte och upprustning av fjärrvärmecentralen under 2022.

Fjärrvärme- och kallvattenrör

Underhåll och kontroll av fjärrvärme- och kallvattenrör är en viktig del av planen de kommande åren. Under 2020 var Styrelsen varit i kontakt med experter på just dessa delar och deras enhälliga råd är att vi inte ska genomföra några större byten av dessa rör då deras livslängd inte påkallar detta. I och med att vi inte har upplevt några problem med dessa rör så anser Styrelsen att vi kan skjuta på investeringar i detta område ett antal år framåt i tiden. Däremot är det viktigt att ha god kontroll på just dessa rör och därför har styrelsen en ambition att skriva ett underhållsavtal för årlig kontroll av dessa rör under samtliga hus i området.

Vi ska även initiera en inspektion, funktionskontroll och underhåll av de avstängningsventiler som finns för att stänga av enskilda längrör för att bli lokalisera ev läckage på ett enklare sätt.

Underhåll av asfaltsytor

Styrelsen anser att vi ska löpande ska genomföra upprustning av de mest akuta problemen vi har i området vad det gäller sättningar och hål i asfalten. Under 2022 planerar vi att starta en mera omfattande utredning avseende vad som behöver göras och när det kan ske i tid. För denna utredning kommer styrelsen att engagera en extern konsult med den kompetens som erfordras. Detta arbete behöver samordnas med planerad upprustning av parkeringsytor som en del av trädgårdsplanen.

Vi har ett bra underlag att luta oss emot då Trafikverkets utredning av skador i området är väldigt detaljerad både vad det gäller åtgärder men även kostnader.

Garage och garagegränder

Styrelsen har tidigare tillsammans med expertis gjort en första inspektion av de garagelängrör 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 ytterligare undersökningar innan vi kan ta några investeringsbeslut.

Styrelsen anser att vi ska fortsätta och göra de mest akuta reparationerna på våra garage det vill säga laga trasiga dörrar, trösklar och yttre väggar mellan garageportar närmaste åren. Vi har nu goda skäl att tro att de sättningar och skador som orsakats av Förbifart Stockholms arbeten nu inte kommer att förvärras. Detta betyder att vi kan starta med planering och genomförande av upprustning av våra garage.

Även här avser styrelsen att engagera en externs konsult/projektledare för att hjälpa oss vad det gäller planering, upphandling och genomförande.

Spill- och dagvattenrör under samt mellan husen och till kommunala rörsystemet

2016 genomfördes spolning och filmning av samtliga spill- och dagvattenrör samt stuprör anslutna till dagvattenrör under husen. Den analysen 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.

Under 2021 har vi återigen spolat och filmat samtliga dagvatten och spillvattenrör i området. Resultatet är i stort samma som 2016 dvs inga akuta problem dock ett antal mindre sprickor och förskjutningar som behöver kontrolleras och antagligen åtgärdas. Det positiva med detta är att Förbifart Stockholm arbetena inte verkar ha påverkat våra VA rör i någon större omfattning. Trafikverket analyserar även de 2021 års resultat för att se om det finns påverkan som de kan/ska ta ansvaret för. Denna aktivitet kommer att fortsätta under 2022.

Utifrån vad vi vet så behöver ett antal skador åtgärdas i närtid. Därför kommer styrelsen att under 2022 närmare analysera dessa och besluta om lämpliga åtgärder. Vi kommer att ta hjälp från externa experter i detta arbete då det kan betyda både grävarbeten och/eller relining.

Spolning av befintliga rör samt dagvattenbrunnar är något som behöver ske regelbundet varför vi kommer att lägga denna aktivitet i underhållsplanen med återkommande regelbundenhet. Vi behöver även underhålla den oljeavskiljningsanläggning som finns i föreningens biltvätt och även denna punkt behöver finnas med i underhållsplanen.

Oljeavskiljare

I samband med spolning och tryckkontroll av oljeavskiljaren i biltvätthallen visade det sig att den är i så dåligt skick att den inte får användas. Detta betyder att biltvätthallen är avstängd tills vidare. Styrelsen arbetar med att hitta alternativ för att åtgärda problemet och vi hoppas att hitta en lösning som kan genomföras under 2022

Utomhusbelysning

Vi ser ett behov av att se över och eventuellt byta ytterligare några armaturer framförallt då på förråds gavlar. Även nyinstallation av armaturer på förråds gavlar vid de två gångvägar som leder till ången på södra sidan för att förbättra belysningen vid in och utpassage på området. Ev andra lösningar kan också bli aktuella utifrån behov.

Elbilsladdning

Styrelsen fick godkänt på det extra årsmötet hösten 2021 att fortsätta utredning av införande av elbilsladdning i området. Det finns bra lösningar på marknaden som skulle passa men som för fiber behöver vi ta hänsyn till vad vi kan och får göra i förhållande till anläggningsbeslutet.

Behovet av elbilsladdning kommer att öka så det är styrelsens uppfattning att detta är en fråga som vi behöver hitta en lösning till. Exakt hur och när vi kan genomföra detta är just nu inte helt tydligt men

ambitionen finns och fortsatta aktiviteter kommer att genomföras de kommande åren. I samband med upprustning av våra garage bör vi ha en lösning på plats så att dessa två aktiviteter kan genomföras på samma gång

Fiber i området

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 15 000-20 000 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 tolkas lite olika vad det gäller gruppanslutningar av tjänster via fiber. Det finns en osäkerhet vad vi kan och inte kan göra som samfällighet. Nästa steg vore att klargöra de juridiska aspekterna på gruppanslutning i förhållande till vårt anläggningsbeslut.

Under 2021 återstartad arbetet och det är styrelsens förhoppning att vi kan komma framåt med den något komplexa fråga under det kommande året.

Solceller

På det extra årsmötet fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten till införande av solceller i området. Utifrån förutsättning i form av gemensamma garage så skulle solceller kunna vara en möjlighet för egen elförsörjning av någon typ. Det behövs en ordentlig genomlysning av både tekniska såväl som juridiska aspekter och detta är något som kommer att hanteras under de kommande åren.

Förrådsplåtar & entretak

Styrelsen anser att det vore en fördel att byta ut de plåtar som finns på förråden mot respektive gränd. Anledningen är att det har visat sig svårt att få till en hållbar målning dvs färgen släpper och plåtarna ser mindre bra ut. Enligt expertis så kommer det inte att gå att få till en hållbar målning utan byta är att rekommendera. Styrelsen har lagt in detta i underhållsplanen som en mindre prioriterad åtgärd men nödvändig för att bevara områdets kvalitet och visuella utseende.

Servicehuset

Styrelsen ser en möjlighet att utöka användandet av Servicehuset, inom ramen för vad anläggningsbeslutet tillåter, vilket dock kräver en del åtgärder. Planering och genomförande av en större upprustning ligger några år framåt. Mindre arbeten genomfördes under 2021 i form av städning, målning av väggar, tak och golv i stora lokalen på nedre botten. Genom denna investering tror vi att föreningens medlemmar kan utnyttja lokalen mera förutsatt att gällande brand- och ordningsregler kan upprätthållas.

Lekparken

Lekparken är fortfarande i gott skick och det underhåll som sker kontinuerligt fungerar bra. Dock behöver vi börja planera för en upprustning då åldern börjar ta ut sin rätt både vad det gäller gummimattan och redskapen. Därför har Styrelsen valt att notera Lekparken i underhållsplanen för att säkerställa att vi både budgeterar och planerar kommande upprustning.

Underhållsplan 2022-2031

Nedan finns åtgärder i underhållsplanen med kostnader. Dvs vi har efter bästa förmåga estimerat vilka pengar som kommer att krävas för att genomföra de åtgärder som finns i planen.

I de fall då ingen kostnad syns i tabellen beror det antingen på att de är svåra att i dagsläget beräkna eller att det rör sig om återkommande arbeten som hanteras löpande i respektive årsbudget.

Åtgärder	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Växtlighet, buskar, träd och visuellt intryck	400	100	100	100	100	100	100	100	100	
Modernisering av fjärrvärmecentralen	700									
Fjärrvärme och kallvattenrör										
Asfaltytor	100	750	750							
Garage, garagegränder	200	1200	1200	1200	1200	2400	2400			
Utredning av status vad det gäller spill- och dagvattenrör i området	500									
Årlig spolning och slamsugning av dagvattenbrunnar										
Utbyte av värmemätare			300							
Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör										
Ny oljeavskiljare	~20									
Besiktning (vart 5e år) och årligt underhåll av oljeavskiljare i biltvätten						Besiktning				
Upprustning av gavelarmaturer	50									
Elbilsladdning	Utredning									
Fiber	Utredning									
Införande av solceller	Utredning									
Byte av plåtar, förråd och entrétak				1500						
Servicehuset					200					
Upprustning av lekparken									500	
Totalt /år	1950	2050	2350	2800	1500	2500	2500	100	600	0