

Underhållsplan Gillsätra samfällighetsförening **2024-2033**

Summering och inriktning

Styrelsen kan konstatera att det finns ett fortsatt stort behov av att rusta upp och underhålla den gemensamhetsanläggning som beskrivs i samfällighetens anläggningsbeslut. Vi har under de senaste 10 åren genomfört renovering av samtliga fasader, tak, fjärrvärmecentral samt betydande delar av bilvägar, parkeringsytor och gångbanor. Efter detta bör fokus vara på ett nytt garage, genomgång och planering av dag- och spillvattenledningar i mark samt upprustning av elnätet för att hantera avbrottsfri distribution av el till bostäder samt elbilsladdning. Styrelsen anser att vi i enlighet med tidigare inriktning bör bekosta underhåll av anläggningen med egna medel och därmed säkerställa att de ekonomiska förutsättningarna finns för att genomföra föreslagna åtgärder. Detta betyder att vi ska ha en föreningsavgift som täcker både drift och de underhållsaktiviteter som finns i underhållsplanen. Vi har fortsatt stora investeringar framför oss vilket betyder att föreningsavgiften behöver justeras i förhållande till dessa utgifter.

Ambitionen är att balansera föreningens intäkter med de löpande arbeten som behöver ske. I tabellerna nedan finns planer och kostnader per år. Osäkerheten vad det gäller kostnader ökar ju längre bort i planen vi kommer därför ska estimerade kostnader ses som mycket ungefärliga och osäkra ju närmare slutet av perioden vi kommer.

Investeringsstrategi

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.

Prioriteringen ska göras på ett sådant sätt att vi, i enlighet med anläggningsbeslut och stadgar, undviker dyrbara akutsatser 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 entreprenaderna beställs. Huvudprincipen skall vara att flera offerter ska begäras in innan entreprenadkontrakt tecknas. Vid alla större investeringar skall en utomstående konsult anlitas för att säkerställa en professionell upphandling, genomförande och efterkontroll.

Sammanställningen på sida 6 visar styrelsens förslag till tidsprioritering av olika åtgärder under perioden 2024–2033.

Genomförd upprustning

Trafikverket/Förbifart Stockholm

Vi har fått en sammanställning från Trafikverket hur de ser på sitt ansvar vad det gäller sättnings-skador i Gillsätra. På Trafikverkets uppdrag har konsultbolaget AFRY gjort en detaljerad kostnadsbedömning av dessa skador. Totalt hamnar denna beräkning på cirka 8 miljoner kronor. I och med att det är svårt att veta exakt vilka skador som beror på arbeten och vilka som är naturliga sättningar, exempelvis grundvattenförändringar, så ersätter Trafikverket 50% av den totala summan. Men innan nettosumman beslutas så görs även åldersavdrag på ett antal poster vilket slutar med att vår ersättning blir 2,5 miljoner kronor. Trafikverket har också erbjudit en ersättning för eventuella skador de orsakat på de rör som finns i marken i vårt område. Denna ersättning bygger på samma princip som för mark och vägar. Summan vi erbjuds och

accepterade var på 1,4 miljoner kronor. Ersättningen kommer att användas till kommande upprustningar.

De skador som Trafikverket ersätter sammanfattas nedan:

- 1) Gångytor utanför B längan mot lekparken, gångytor som ansluter från A längan mot lekparken
- 2) Kurvan i nordost, det vill säga mellan B- och C-längan.
- 3) Vägen från Servicehuset till östra parkeringen dvs jäms med A längan
- 4) Nytt garage närmast trädgårdsförrådet
- 5) Samtliga ytor kring östra parkeringen inklusive de framför och mellan garagelängorna
- 6) Hantering av "slukhål" vid A- och C-längan samt sättningar vid gavlar på G, H, K och L
- 7) Diverse justeringar av brunnar och el/teleskåp
- 8) Skador på dag- och spillvatten rör under jord

Samtliga dessa delar, förutom garaget, ingick i det projekt som genomfördes under hösten 2023.

Taken

Samtliga tak på bostadshus, förråd samt servicehuset är renoverade under perioden 2009 till och med 2021. På bostadshusen har även hängrännor och plåthudar bytts för att säkerställa livslängd och funktion.

Detta betyder att vi kan förvänta oss en livslängd på minst 25-30 år innan någon större renovering behöver genomföras. Dock är det viktigt att taken underhålls och att regelbundna kontroller genomförs. Därför sker en årlig genomgång av tak och hängrännor att genomföras under hösten efter det att löven fallit.

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

Styrelsen behöver säkerställa att pengar finns när det är dags att renovera taken nästa gång. Den totala summan, om 30 år, är cirka 5-6 miljoner kronor och det är viktigt att det finns pengar avsatta för att kunna genomföra detta arbete.

Fasader

Fasaderna i området har renoverats de senaste 7-8 åren och förväntas nu hålla i minst 30 år. Den beräknade kostnaden är då cirka 10 miljoner kronor och det är viktigt att det finns pengar avsatta för att kunna genomföra detta arbete.

Fjärrvärmecentralen

Under 2022 uppgraderades föreningens undercentral för fjärrvärme. Detta betyder att vi nu har en modern anläggning på plats och som ska ha en livslängd på cirka 25 år. Det finns ett underhållsavtal med Exergi för att årligen gå igenom anläggningen för att säkerställa kontinuerlig och avbrottsfri drift och leverans av värme och varmvatten.

I samband med bytet av undercentral har också ett larm installerats vilket gör det möjligt att övervaka drift och larm via internet.

Under 2023 ersattes den gamla kallvattenregulatorn med en modern variant. Efter bytet kan det konstateras att vattentrycket är både högre och stabilare i hela området.

Kommande underhåll

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.

Planering och genomförande av förnyelse av vårt trädbestånd behöver fortsätta de kommande åren. Nya buskar och träd ska planteras i de fyrkanter som renoverats under 2023. Övriga fyrkanter behöver också hanteras de kommande åren för att skapa en enhetlighet i området.

Långsiktigt så behöver vi se över vilka träd vi ska bevara och vilka som bör tas bort. Att plantera nya träd innan eventuella fällningar görs skall göras i linje med den trädvårdsplan som finns framtagen.

Garage och garagegränder

Styrelsen har tidigare tillsammans med expertis gjort en första inspektion av de garagelängor som har störst behov av upprustning. Det är då främst en länga, den närmast trädgårdsförrådet, som behöver en totalrenovering. Detta är också något som rapporten från Trafikverket påpekar och som är med i deras ersättningsförslag. Förslaget är att hantera upphandling och genomförande av nytt garage under 2024. Detta betyder att det kommer att byggas ett nytt garage i enlighet med dagens byggstandard och regelverk. Under förberedelserna visade det sig att marken inte är så stabil som förväntat vilket kommer att leda till extra kostnader för att säkerställa att byggnaden är och förblir stabil i framtiden. I samband med ombyggnad förbereds garaget för elbilsladdning. Vi har också för avsikt att inte bygga fasta mellanväggar i det nya garaget då det tar mycket plats och även kostar mer. Dock kommer varje garageplats att ha skydd mot andra platser i form av ett nät. Dessa placeras på samma platser som dagens mellanväggar.

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

Elförsörjning och 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 närmaste åren.

Under arbetet med att upphandla 2023 års upprustning blev det uppenbart att våra elcentraler, tre stycken, behöver moderniseras inom några år. Detta är också en investering som behöver göras för att säkerställa elförsörjningen i hela området på lång sikt, det vill säga både fastigheter och garage.

I underhållsplanen finns upprustning av elnätet planerat 2025 och 2026. Som en förberedelse för denna upprustning grävdes det ner tomrör mellan garagen på båda parkeringarna samt mellan östra och västra parkeringen i samband med 2023 års projekt.

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

I samband med upprustningen under 2023 har ett antal dagvattenrör bytts på östra parkeringen. Vi har även installerat två nya dagvattenbrunnar. En vid Gillsätragränd 75 på gångvägen samt en i hörnet av A-längan vid första garaget. Dessa två brunnar ska ytterligare förbättra avrinningen av dagvatten på berörda områden.

Utifrån de rapporter vi har tillgängliga behöver ett antal skador åtgärdas de kommande åren. En analys och åtgärdsplan behöver tas fram tillsammans med expertis så att vi får en bra

uppfattning om prioriteringar och kostnader de kommande åren. Det betyder att vi behöver avsätta medel för analys och åtgärder under perioden 2026-2028

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, främst gäller detta gummimattan. Därför har styrelsen valt att notera lekparken i underhållsplanen för att säkerställa att vi både planerar och budgeterar kommande upprustning.

Underhåll av asfaltsytor

Styrelsen anser att vi löpande ska genomföra upprustning av de mest akuta problemen vi har i området vad gäller sättningar och hål i asfalten. Under 2023 genomfördes upprustning av ett antal ytor som var påverkade av de arbeten som Förbifart Stockholm medfört. Detta betyder att ett antal tillfartsvägar, parkeringsytor samt gångvägar inom området nu är åtgärdade.

Fortsatt arbete med att rusta upp vägar och gångytor inklusive västra parkeringen behöver göras inom en 5-10 års period. Vi har en god uppfattning om kostnaden för detta och baserat på den utredning som Trafikverket genomförde under 2022/23. I och med att det är stora kostnader behöver arbetet delas upp i olika etapper. Exakta detaljer kräver ordentliga förberedelser och studier innan mera noggranna planer kan göras. I den ekonomiska prognosen har vi antagit att detta arbete genomförs i två etapper. Första etappen gäller västra parkeringen och andra etappen övriga gång- och körvägar.

Förrådsplåtar och entrétak

Färgen på förrådsplåtarna och entrétaken släpper och de ser mindre bra ut. Det har visat sig svårt att få till en hållbar målning. Enligt expertis så kommer inte målning lyckas utan byte är att rekommendera. Styrelsen vill därför byta plåtarna på förråd och entrétak. Detta ligger i underhållsplanen som en mindre prioriterad åtgärd men nödvändig för att bevara områdets kvalitet och visuella utseende. I dagsläget är detta planerat till 2032/33

Fjärrvärme- och kallvattenrör

Underhåll och kontroll av fjärrvärme- och kallvattenrör är en viktig del av planen de kommande åren. Under 2020 var Styrelsen i kontakt med experter på just dessa delar och deras enhälliga råd är att vi inte ska genomföra några större byten då deras livslängd inte påkallar detta. I och med att vi inte har upplevt några problem 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 våra rör under husen och därför genomförs, med hjälp av extern expertis, regelbundna genomgångar av samtliga rör under husen.

Även inspektion, funktionskontroll och underhåll av de avstängningsventiler, som finns för att stänga av enskilda längor för att bland annat lokalisera eventuella läckage på ett enklare sätt, ska göras regelbundet.

Servicehuset

Styrelsen ser en möjlighet att utöka användandet av Servicehuset, inom ramen för vad anläggningsbeslutet tillåter. Detta kräver dock en del åtgärder. Planering och genomförande av en större upprustning ligger några år framåt. Mindre arbeten genomfördes under 2022 i form av städning, målning av väggar, tak och golv i stora lokalen på nedre botten. I planen har vi avsatt medel 2026 för eventuella nya idéer och möjligheter, dock finns inga konkreta förslag i dagsläget.

Fiber i området

Att ansluta föreningen till ett fibernät har visat sig mera utmanande än vad vi först trodde. Utmaningen vi har är att vårt anläggningsbeslut kan tolkas lite olika vad gäller

gruppanslutningar av tjänster via fiber. Det finns en osäkerhet om vad vi kan och inte kan göra som samfällighet.

Därför är planen att fortsätta med Tele2 och deras coax nät också i framtiden. Den tekniska lösningen med just coax är i paritet med egen fiber så egenskapsmässigt bör våra medlemmar inte uppleva någon större skillnad.

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, dock inget som prioriteras i förhållande till andra mera akuta åtgärder.

Underhållsplan 2024-2033

Nedan finns åtgärder i underhållsplanen med kostnader. Det vill säga vi har efter bästa förmåga bedömt 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.

Planerade åtgärder	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Träd och gräsytor	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Utbyte av värmemätare och vattenmätare	240									
Stambyte under husen, fjärrvärme och kallvatten										
Dagvatten- och spillvatten rör i marken			75	800	800					
Målning av plåtar, förråd och entretak									600	600
Servicehuset. Upprustning och underhåll			80							
Lekpark				400						
Garage - nybygge och elupprustning	3380									
Övriga garage										
Elupprustning och elbilsladdning		800	800							
Asfaltytor. Vägen bakom B, Västra sidan	300									
Västra parkeringen							2100			
Övriga asfaltytor på bilvägar och gångbanor						1400				
Införande av solceller										
Totalt per år	4 000	880	1 035	1 280	880	1 480	2 180	80	680	680