

Underhållsplan Gillsätra samfällighetsförening **2026-2034**

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 att underhålla befintliga radgarage, 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 ses över och 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 de kommande upprustningsarbeten som ligger framför oss är nödvändiga att genomföra för att bevara områdets ekonomiska värden men också för 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 under de kommande åren fördelas på ett sådant sätt att föreningens likviditet och beredskap för att klara oförutsedda utgifter ska 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 5 visar styrelsens förslag till tidsprioritering av olika åtgärder under perioden 2026–2034.

Genomförd upprustning

Trafikverket/Förbifart Stockholm

Ett antal åtgärder vad gäller vägar, gångvägar och rörledningar genomfördes 2023 som resultat av de pengar föreningen fick från Trafikverket för sättningskador orsakade av byggandet av Förbifart Stockholm.

Taken

Samtliga tak på bostadshus, förråd samt servicehuset är renoverade under perioden 2009 till och med 2022. På bostadshusen har även hängrännor och plåthuvor 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 kommer en årlig genomgång av tak och hängrännor att genomföras under hösten efter att löven fallit.

Vi kommer att behöva byta takpapp på ett antal av garagen de kommande åren.

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 2014-2018 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. Under 2023 ersattes den gamla kallvattenregulatorn med en modern variant.

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.

Stormen sommaren innebar att planen för nyplantering av träd har fått skyndas på, då ett flertal träd fälldes av vinden och andra visade brister som inte hade noterats vid tidigare besiktnings. Under 2026 kommer föreningen att plantera nya träd för att ersätta de vi förlorade, med utgångspunkt från den "Nyplanteringsplan träd" som togs fram av föreningen 2020 i samråd med experter från HSB.

Vi fortsätter framöver att följa den planen och underhålla växtligheten i området för att bibehålla ett grönt, levande och trevligt område. I det ingår även underhåll av buskar och gräsmattor.

Garage och garagegränder

Efter att ha analyserat olika åtgärder för att renovera det garage som finns närmast trädgårdsförrådet har styrelsen kommit fram till att det finns två vägar att välja mellan. Vi kan antingen riva och bygga ett nytt garage alternativt rusta upp det befintliga och säkerställa att samtliga garageplatser är användbara även i framtiden.

Styrelsen anser att rivning och nybyggnad är ett alternativ som kostar väldigt mycket och som ska sättas i relation till att det endast kommer att ge 10 av 80 platser en bra infrastruktur för framtiden. Därför föreslår styrelsen att vi avstår från rivning och nybyggnad och istället renoverar det befintliga garaget så att samtliga garageplatser kan användas.

Vad det gäller övriga radgarage finns det även för dessa ett renoveringsbehov som behöver hanteras de kommande åren för att säkerställa att de kan användas av medlemmarna under många år framåt.

2026 så ska vi asfaltera garageplanen framför det berörda garaget. Även underhåll av de garageplatser som behöver detta invändigt ska genomföras.

2027 är planen att byta portar på samtliga garage. De existerande portarna har en konstruktion som är gammal och svår att underhålla. Att sätta in moderna och funktionella portar bör prioriteras. Även taken behöver bytas på de garagelängor där detta inte är gjort.

Elförsörjning och elbilsladdning

Områdets elsystem dvs serviser från gatan, två st, tre elcentraler samt fördelningskablar inom området är från 1965 och behöver rustas upp inom 3-5 år.

Vi behöver även säkerställa att vi har en infrastruktur som kan erbjuda elbilsladdning för de medlemmar som så önskar.

Under 2026 bör analys och planering göras för att skapa en plan som sedan kan genomföras de kommande åren. Vi bör prioritera hantering av elbilsladdning som första åtgärd.

Totala kostnaden för arbetet är idag svår att estimeras, dock visar de kontakter vi haft med experter att det kan kosta någonstans mellan 2-5 miljoner beroende främst på hur mycket markarbeten som kommer att behövas.

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. Styrelsen har därför planerat att genomföra ett byte av underlag under 2026. Istället för befintlig gummimatta så kommer istället fallskyddsflis att användas. Övrig utrustning anses vara i sådant skick att med normala underhållsåtgärder ska de hålla många i ytterligare ett antal år.

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 uppfattning om kostnaden för detta baserad 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 2030.

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 2033/34

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.

Underhållsplan 2026-2034

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Träd och gräsytor	160	100	100	100	100	100	100	100	100
Utbyte av värmemätare och vattenmätare									
Stambyte under husen, fjärrvärme och kallvatten									
Dagvatten- och spillvatten rör i marken	100	1000	1000						
Målning av plåtar, förråd och entretak								750	750
Servicehuset. Upprustning och underhåll									
Lekpark	250								
Garage - nybygge och elupprustning	600	1050	550	50	50				
Elupprustning och elbilsladdning	1000	2000	2000						
Asfaltytor. Vägen bakom B, Västra sidan	400								
Västra parkeringen					3000				
Övriga asfaltytor på bilvägar och gångbanor					2000				
Totalt per år	2 510	4 150	3 650	150	5 150	100	100	850	850