



FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

för BETAN-VITKÅLEN samfällighetsförening

2019-03-25

Sammanfattning

Styrelsen har under det gångna året jobbat med att sätta sig in i områdets skick för att kunna göra en bedömning över vad som behöver göras i närtid och över längre tid. På följande sidor summeras kort bedömningen.

Styrelsen/ gm Margareta Grönqvist
styrelsen@betan-vitkalen.se

Innehåll

Samfällighetens ansvarsområden	2
Bedömning.....	2
A - Gemensamma gator och gång-/cykelvägar	2
Nuvarande situation	2
Planerat underhåll	2
B - Garage och parkeringsplatser	3
Nuvarande situation	3
Planerat underhåll	3
C - Yttre miljö	3
Nuvarande situation	3
Planerat underhåll	3
D - Infrastruktur	4
Nuvarande situation	4
Planerat underhåll	4
E - Föreningslokal.....	4
Nuvarande situation	4
F - Sophus och miljöstation.....	4
Nuvarande situation	4

Underhålls- och förnyelseplan

för BETAN- VITKÅLEN samfällighetsförening

Denna underhålls- och förnyelseplan är ett dokument som förändras vartefter de yttre omständigheterna förändras. Det bör ligga till grund för diskussioner på årsstämman varje år.

Samfällighetens ansvarsområden

Samfällighetens ansvar för underhåll och förnyelse berör huvudsakligen sex kategorier:

- A. Gemensamma gator och gång-/cykelvägar
- B. Garage och parkeringsplatser
- C. Yttre miljö
 - Lekplatser
 - Belysning
 - Träd och buskar
 - Gemensamma gräsytor
- D. Infrastruktur
 - Undercentral
 - Ledningar för fjärrvärme
 - Dagvatten
 - Färskvatten
 - Avlopp
- E. Föreningslokal
- F. Sophus

Bedömning

A - Gemensamma gator och gång-/cykelvägar

Nuvarande situation

- Våra gator och gång-/cykelvägar är i acceptabelt skick. Mindre problem finns på några ställen vilket är orsakat av ålder och att bilar kör på ytor dimensionerade för fotgängare och cyklister. Vissa fartgupp blockerar regnvatten från att rinna till dagvattenbrunnarna. Fartguppen är inte enhetligt målade.

Planerat underhåll

- Asfaltering av gång-/cykelvägar bör ses över när fiberdragningen har gjorts. Linjemålning med riktig vägfärg bör göras efter asfaltering på fartgupp, parkeringar och vid kvartersgården.

B - Garage och parkeringsplatser

Nuvarande situation

- Garagen fick nya portar 2005 och statusen är i överlag bra. Asfalskador i garagen finns i varierande omfattning.
- De eluttag som finns i garagen tillåter att kupé- och motorvärmare står på hela nätter. Detta är en onödig kostnad. En del medlemmar äger idag el- eller hybridbilar men dessa går inte att ladda i garagen. Dagens elkablar håller inte för laddning av elbilar och det är olagligt att ladda elbilar i vanliga eluttag.
- Status på parkeringsplatserna är bra men det finns en del skador på asfalten. På en del parkeringar behöver även linjerna målas.
- Kantstenar är skadade på flera ställen i området. Skadorna uppstår oftast vid snöröjning.
- Avskiljande träräcken är i godkänt skick. De flesta räcken är bytta under 2008-2009 och ska bytas fortlöpande.

Planerat underhåll

- Nya elkablar skall dras i garagen och timers skall bytas ut. Installation av laddstolpar skall erbjudas och bekostas av boende. Beroende på vilken typ av laddstolpar som väljs behöver eventuellt ett WiFi -nät etableras. Arbetat planeras till 2020. Styrelsen kommer att utreda vilka krav och riktlinjer som behövs för att ladda hybrid- och elbilar i våra gemensamma garage.
- Skötselgrupperna ska smörja och kontrollera garagedörrarna årligen och rapportera till styrelsen om hjulgropar i garagen och skador på asfalt och kantstenar på parkeringen och byta avskiljande träräcken när det behövs.
- Besiktning av skador efter snöröjning ska ske med Upplands Boservice. Styrelsen planerar att undersöka om Upplands Boservice kan flytta på kantstenar där de inte behövs och limma fast dem på ställen där det gapar tomma hål.

C - Yttre miljö

Nuvarande situation

- Lekplatserna har säkerhetsbesiktigats under 2018 och protokollet visar att det är dags att förnya gungställningar p.g.a. att nya direktiv angående säkerhet har tillkommit sedan de byggdes 1975.
- Belysningen byttes ut 2010.
- Träd och buskar är i gott skick. Nyplanteringar har skett under de senaste åren.
- Fotbollsplanen fick under 2009 påfyllning av grus och ny sladdning av gruset bör göras. Befintliga mål är slitna och basketbolls nätet är trasigt.
- Boulebanan är i acceptabelt skick.

Planerat underhåll

- Lekplatserna skall underhållas och förnyas. Under 2019 planeras en ny klätterställning med rutschbana och en mindre sandlåda till Vitkålens lekplats och alla tre sandlådor på Betan skall få ny sand. Under 2020–22 planeras alla gungställningar att bytas ut och en ny lekställning planeras till lekplatsen vid Betgatan 54–55. Fallgrus ska bytas/fyllas på där det behövs.
- Upplands Boservice kommer att ersätta buskaget bakom Tomatgatans bortersta garagelänga med gräsmatta under 2019. Äppelträd och körsbärsträd ska beskäras.
- Fotbollsplanen kommer att sladdas 2019.

- Skötselgrupperna ska få nya instruktioner som gäller lekplatsernas skötsel. Kostnaden för nämnda underhåll/förnyelser 2019 ryms inom budgetramen.

D - Infrastruktur

Nuvarande situation

- Undercentralen är gammal och har till viss del renoverats. Byte av expansionskärl sker 2013.
- Fjärrvärmenätet har inga rapporterade problem. Peter Blomqvist, från Vattenfall, besökte undercentralen 2019-01-16. Han konstaterade att våra fjärrvärmeledningar kan hålla "hur länge som helst" så länge det är torrt. Han ansåg att det idag inte går att genomföra någon tillförlitlig inspektion av rören.
- Dagvattensystem behöver spolras/rensas och undersökas/filmas för att se var och om det kan finnas problem att åtgärda.
- TV: Centralanläggning, vid årsmötet 2017 bifölls att anläggningsbeslutet skulle ändras så att centralanläggning för TV inte längre ska ingå. Nytt anläggningsbeslut gällande denna punkt gäller från 2019-01-22.
- Avloppen har inga kända fel.

Planerat underhåll

- Kontroll av värmeväxlare, kranar och packningar görs regelbundet. Styr- och reglerutrustning samt värmeväxlare bör bytas om ca 5 år.
- Dagvattenbrunnarna ska spolras och sugas ur, och alla samlingsledningar till dagvattnet ska spolras. Alla samlingsledningar ska inspekteras. Underhållet planeras till 2019 och ryms inom budgetramen.

E – Föreningslokal som enligt anläggningsbeslutet är till för fritidsaktiviteter

Nuvarande situation

- Kvartersgården är i gott skick. Under 2018 har följande skett; målning utvändigt och invändigt i gymlokalen, byte av ytterpanel, plank, och fönster.
- Yttertaket besiktades av en takläggare som bor i föreningen 2017. Han konstaterade att ytbeläggningen var i gott skick. Innertaket bör bytas så långt fram i tiden som möjligt p.g.a. att takkonstruktionen då helt måste göras om vilket är kostsamt.
- Det kostar 1000 kr/år och hushåll att använda gymmet. Leasingavtal finns för löpband och crosstrainer.
- Städning av lokalen sköts av gymgruppen mot ersättning. Underhåll av övriga gymmaskiner sköts av gymgruppen.

F - Sophus och miljöstation

Nuvarande situation

Sophusen är i gott skick. Berörda skötselgrupper ska göra följande vid städdagarna:

- Grovrengöring av golv
- Smörjning av gångjärn en gång om året
- Byte av dörrstopp och borstlistor vid behov
- Sopkärnen tvättas årligen av det återvinningsföretag vi anlitar. Denna beställning debiteras extra.