



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

för BETAN-VITKÅLEN samfällighetsförening, Uppsala

REVIDERINGSDATUM 2021-03-24

/Styrelsen
styrelsen@betan-vitkalen.se

Innehåll

Samfällighetens ansvarsområden	2
Bedömning	3
A - Gemensamma gator och gång-/cykelvägar	3
Nuvarande situation	3
Utfört underhåll/förnyelse	3
Planerat underhåll/förnyelse	3
B - Garage och parkeringsplatser	3
Nuvarande situation	3
Utfört underhåll/förnyelse	3
Planerat underhåll/förnyelse	4
C - Yttre miljö	4
Nuvarande situation	4
Utfört underhåll/förnyelse	4
Planerat underhåll/förnyelse	4
D - Infrastruktur	5
Nuvarande situation	5
Utfört underhåll/förnyelse	5
Planerat underhåll/förnyelse	5
E – Föreningslokal som enligt anläggningsbeslutet är till för fritidsaktiviteter	5
Nuvarande situation	5
Utfört underhåll/förnyelse	6
Planerat underhåll/förnyelse	6
F - Sophus och miljöstation	6
Nuvarande situation	6

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, fiberdragning, 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.

Utfört underhåll/förnyelse

- Alla parkeringar linjemålades sommaren 2020.

Planerat underhåll/förnyelse

- Asfaltering av gång-/cykelvägar bör ske inom de närmaste åren medan bilvägarna är i bättre skick.
- Linjemålning med riktig vägfärg bör göras vid fartgupp och kvartersgården, efter asfaltering eller vid behov.

B - Garage och parkeringsplatser

Nuvarande situation

- Garagetaken har besiktats under 2020 och befunnits vara i riktigt dåligt skick på sina ställen. Se besiktningsprotokoll som finns på hemsidan.
- Garagen fick nya portar 2005 och statusen är i överlag bra. Asfaltskador i garagen finns i varierande omfattning. Vatten läcker in i skruvhålen i takplåten i vissa garage.
- Status på parkeringsplatserna är bra men det finns en del skador på asfalten.
- Kantstenar är skadade på flera ställen i området. Många kantstenar saknas också, vilket blir en ganska hög kostnad att ersätta. Finns stenen kvar kan det gå att limma fast den igen, men saknas den är det svårare. Skadorna uppstår oftast vid snöröjning.
- Avskiljande träräcken är i godkänt skick på de flesta ställen. De flesta räcken är bytta under 2008-2009 och ska bytas fortlöpande.
- Ett garage har problem med inträngande regnvatten genom dörröppningen. Analys av situationen visar att det krävs en ny brunn för att avhjälpa problemet.

Utfört underhåll/förnyelse

- Samtliga garage har fått nya eluttag med timers under 2020 och övrig elinstallation har kontrollerats/bytts ut.

Planerat underhåll/förnyelse

- Tre laddstolpar (med två uttag vardera) installeras utomhus vid tre parkeringar i området under 2021/2022, givet att stämman godkänner styrelsens förslag och att föreslagen ändring i anläggningsbeslutet godkänns av Lantmäteriet.
- Byte av garagetak på Betgatans högra sida (sett från Vitkålgatan), totalt 4 garagelängor.
- 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.

C - Yttre miljö

Nuvarande situation

- Lekplatserna har säkerhetsbesiktigats under 2018 och protokollet visade på en del brister som åtgärdats de senaste åren, bland annat har flera lekplatser fått nya gungor, ny fallsand mm. Se nedan under utfört och planerat underhåll för mer info.
- Belysningen byttes ut 2010. Lekplats 1 och 5 har under 2019 försetts med tre nya armaturer.
- Träd och buskar är i gott skick. Nyplanteringar har skett under de senaste åren och buskar och träd har rensats ur och tagits bort.
- Fotbollsplanen fick under 2009 påfyllning och ny sladdning utfördes 2019. Befintliga mål är slitna och basketbollsnätet är trasigt. Belysningen är inte tillräcklig under den mörka årstiden.
- Boulebanan är i acceptabelt skick.

Utfört underhåll/förnyelse

- Nya gungställningar har monterats vid lekplats 1 och 3 under 2020. Lekplats 3 fick också ny fallsand.
- Under 2019 fick lekplats 1 en ny klätterställning och alla sandlådor i områdets lekplatser fick ny sand.

Planerat underhåll/förnyelse

- Under 2021 planeras gungställningarna vid lekplats 2 och 5 att bytas ut och en ny balanslek planeras till lekplats 4.
- Ett träd vid Slavstavägen (cykel-/gångväg) har en stam som lutar väldigt mycket. Denna planeras att tas bort under 2021 (alltså delar av trädet, inte hela).
- Buskage vid fotbollsplanen samt buskage runt garagelängorna på Betgatans vänstra sida (sett från Vitkålgatan) kommer beskäras/klippas ner.

D - Infrastruktur

Nuvarande situation

- Undercentralen är gammal och har till viss del renoverats. Byte av expansionskärl under 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.
- Dagvattensystemet har spolats/rotskurits och undersökts med kamera under 2019. Vi har även tömt samtliga dagvattenbrunnar. Överlag så är dagvattensystemet i godtagbar kondition men det finns punkter där det krävs en insats inom 1-3 år, till exempel fogförskjutningar och sprickor. Förutom dessa punkter så finns det brister i systemet som bör åtgärdas inom en 10-årsperiod. Se ledningskarta för mera info. Utöver detta så bör man ur underhållssynpunkt rensa dagvattenbrunnarna inom Betan-Vitkålens område med ett 3-årsintervall. I samband med brunnsrensning är det klokt att kontrollera med kamera vid de punkter där det har rotskurits för att se om rötterna har växt tillbaka.
- 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.

Utfört underhåll/förnyelse

- Ny fläkt har installerats i undercentralen under 2020.

Planerat underhåll/förnyelse

- Rensa dagvattenbrunnar med 3-årsintervall med början 2022.
- Laga fogförskjutningar 2021-2024. Prioritera fel där asfaltering ska ske.
- Kontroll av värmeväxlare, kranar och packningar görs regelbundet. Styr- och reglerutrustning samt värmeväxlare bör bytas om ca 5 år.

E – Föreningslokal som enligt anläggningsbeslutet är till för fritidsaktiviteter

Nuvarande situation

- Kvartersgården är i gott skick. Under 2019 monterades en ny spegelvägg i gymmet.
- Yttertaket besiktades av en takläggare som bor i föreningen 2017. Han konstaterade att ytbeläggningsen 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 och visst underhåll av lokalen sköts av städgruppen mot ersättning.

Utfört underhåll/förnyelse

- En stakmaskin och en spinningcykel köptes in till gymmet 2020.
- Fläkten i gymmet byttes ut under 2020.

Planerat underhåll/förnyelse

- Dålig lukt läcker in från avloppsröret i toaletten i gymmet. Röret behöver tätas/bytas.

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.
- Alla skötselgrupper, som har ett sophus i sitt städområde, ansvarar även löpande under året för att allt fungerar (frusna dörrar som inte går att få upp, snöröjning, kvarlämnade sopor osv). Problem, som man inte själv kan åtgärda, måste anmälas, annars får vi inte soporna tömda.