



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

för BETAN-VITKÅLEN samfällighetsförening, Uppsala

REVIDERINGSDATUM 2025-03-12

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	5
D - Infrastruktur	5
Nuvarande situation	5
Utfört underhåll/förnyelse	5
Planerat underhåll/förnyelse	5
E – Föreningslokal som enligt anläggningsbeslutet är till för fritidsaktiviteter	6
Nuvarande situation	6
Utfört underhåll/förnyelse	6
Planerat underhåll/förnyelse	6
F - Sophus och miljöstation	6
Nuvarande situation	6
G - Ekonomi	7

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

- Fartreducerande åtgärder i området har införts under 2023 i form av ett flertal så kallade flexibumps. Dessa är flyttbara och behöver tas in över vintern. Till våren 2024 kommer fler flexibumps sättas ut i området.
- Alla parkeringar linjemålades sommaren 2020.

Planerat underhåll/förnyelse

- 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. De garage som varit i sämst skick har fått nytt garagetak under 2021.
- Garagen fick nya portar 2005 och statusen är 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 träräcken 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

- Tolv laddstolpar (med två uttag vardera) har installerats utomhus vid tre parkeringar i området under 2022.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

- 4 garagelängor på Betgatan (höger sida, udda nummer) har fått nytt tak under 2021.
- Samtliga garage har fått nya eluttag med timers under 2020 och övrig elinstallation har kontrollerats/bytts ut.

Planerat underhåll/förnyelse

- Byte av återstående garagetak planeras 2026-2027.
- 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. Lekplatserna behöver besiktigas varje år med start 2024.
- Belysningen byttes ut 2010. Lekplats 1 och 4 har under 2019 försetts med tre nya armaturer. Övriga lekplatser har fått nya rundstrålande armaturer under 2024/2025.
- 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 av sand och ny sladdning utfördes 2019. Befintliga mål är slitna och basketkorgsnätet är trasigt. Belysningen är inte tillräcklig under den mörka årstiden.
- Boulebanan är i acceptabelt skick.

Utfört underhåll/förnyelse

- Grävt bort buskar vid garagen på Betgatan och planerat gräs 2024.
- Säkerhetsbesiktning av samtliga fem lekplatser 2024 och de brister som uppmärksammades åtgärdades under året. Genomförs sedan årligen.
- Belysningen utökas genom att fler armaturer sätts upp vid vissa lekplatser under 2024.
- Lekplats 3 har fått en ny snurrlek och lekplats 5 har fått ytterligare gungleksak installerad under 2022.
- Buskar vid fotbollsplanen grävdes bort 2022. Buskar vid garage har klippts ner.
- Ett träd vid Slavstavägen (cykel-/gångväg) hade en stam som lutade väldigt mycket och denna togs bort under 2021.
- Buskage vid fotbollsplanen samt buskage runt garagelängorna på Betgatans vänstra sida (sett från Vitkålgatan) har klippts ner.
- Under 2021 byttes gungställningarna vid lekplats 2 och 5 ut och en ny balanslek installerades i lekplats 4.
- Nya gungställningar har monterats vid lekplats 1 och 3 under 2020. Lekplats 3 fick också ny fallsand.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

- Under 2019 fick lekplats 1 en ny klätterställning och alla sandlådor i områdets lekplatser fick ny sand.

Planerat underhåll/förnyelse

- Vi har tecknat ett avtal med Slottskogen om periodisk skötsel av träd och buskar. De kommer 2 ggr/år och klipper/röjer det som bedöms nödvändigt.

D - Infrastruktur

Nuvarande situation

- Undercentralen är gammal men har till stor del reoverats. Byte av expansionskärl under 2013. Installation av rekondutrustning för värmesystemets vatten 2023. Byte av cirkulationspumpar och förberedelser inför byte av värmeväxlare 2024.
- 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

- Renovering och genomgång av undercentralen har skett under 2023-2024, bland annat utbyte av cirkulationspumpar. En ny dörr monterades på undercentralen för att värmeväxlaren ska kunna lyftas ut.
- Samtliga dagvattenbrunnar har rensats under 2023.
- Undercentralen har kontrollerats och delvis reoverats under 2022 och 2023..
- Ny fläkt har installerats i undercentralen under 2020.

Planerat underhåll/förnyelse

- Byte av värmeväxlare 2025 och byte av filter i samband med det.
- Kontroll av kända fel i rörsystem (fogförskjutningar) för att se om det blivit värre eller om det håller sig några år till.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

- Rensa dagvattenbrunnar med 3-årsintervall med början 2023.
- Kontroll av värmeväxlare, kranar och packningar görs regelbundet.

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 ytbeläggningen var i gott skick. Innertaket bör bytas så långt fram i tiden som möjligt då takkonstruktionen 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 sedan 2023 av RenJämt.

Utfört underhåll/förnyelse

- Benpressmaskinen har bytts ut mot en nyare variant 2025.
- Nytt golv lades in i en del av gymmet och fler fria vikter + viktstall köptes in till power rack.
- Leasingavtal för löpband och crosstrainer byttes ut 2022. Ett ställ med kettlebells och en ny magbänk köptes också in.
- En stakmaskin och en spinningcykel köptes in till gymmet 2020.
- Fläkten i gymmet byttes ut under 2020.

Planerat underhåll/förnyelse

- Ny utrustning köps in utifrån budgetramar och inkomna önskemål från medlemmarna.

F - Sophus och miljöstation

Nuvarande situation

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

- Grov rengöring 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.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

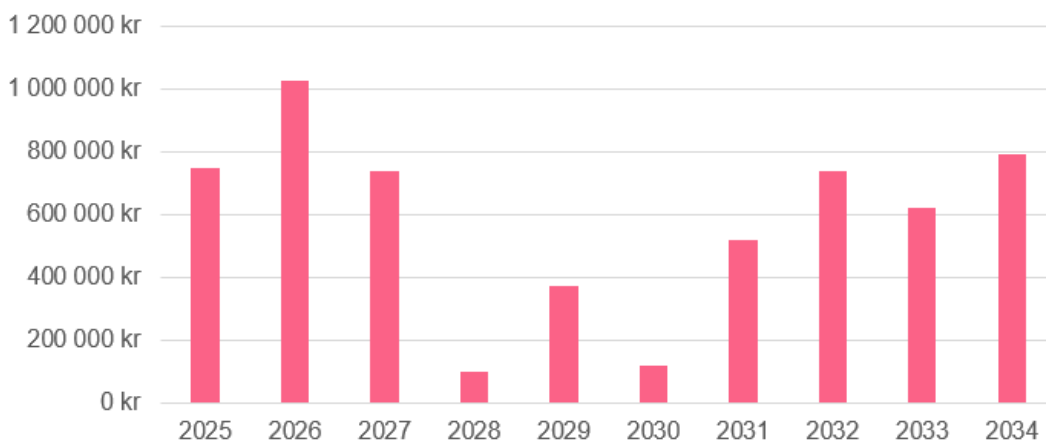
G - Ekonomi

Styrelsen har nyligen upprättat en underhållsplan med hjälp av en mall från underhållsverktyget Planima där man på ett överskådligt och enkelt sätt kan sätta kostnader till de olika underhållsbehoven. Det har givit oss en god bild över de kommande årens underhållsbehov och ungefärliga kostnader. Denna plan kommer kontinuerligt att arbetas vidare med på en mer detaljerad plan.

Vi har i dagsläget provat den gratisversion som finns av verktyget, vilket ger oss basfunktioner för att upprätta en kostnadskalkyl tillsammans med underhållet. Verktöget kan generera enklare diagram och ett av dessa inkluderar vi i detta dokument.

Diagrammet nedan innehåller kostnader för t ex byte av garagetak och framtida byte av garageportar som största utgiftsposter. Årtalen för åtgärderna är inte helt slutligt bestämda men det ger en fingervisning för de kostnadspucklar vi har framför oss och vilket intäktsbehov vi har för att täcka dessa.

Total kostnad per år



Kostnaderna i diagrammet inkluderar moms, kostnadstillägg och årlig indexuppräknning om dessa variabler har angetts.

År	Total kostnad (inkl. ev. moms och tillägg)	Total kostnad inkl indexering
2025	748 375 kr	748 375 kr
2026	995 175 kr	1 025 030 kr
2027	696 175 kr	738 572 kr
2028	89 625 kr	97 936 kr
2029	330 875 kr	372 403 kr
2030	103 375 kr	119 840 kr
2031	435 875 kr	520 458 kr
2032	598 375 kr	735 926 kr
2033	490 875 kr	621 826 kr
2034	604 625 kr	788 898 kr