



UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

för BETAN-VITKÅLEN samfällighetsförening, Uppsala

2020-03-24

/Styrelsen
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.....	5
Nuvarande situation	5

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.

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, parkeringar och kvartersgården, efter asfaltering eller vid behov.

B - Garage och parkeringsplatser

Nuvarande situation

- 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.
- De eluttag som finns i garagen tillåter att kupé- och motorvärmare står på hela tiden. Detta är en onödig kostnad. En del medlemmar äger idag el- eller hybridbilar och laddar dessa i garagen. Dagens elkablar håller inte för laddning av elbilar.
- 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 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.

Planerat underhåll/förnyelse

- Byte av befintliga vägguttag i garagen till motorvärmareuttag med timers på befintligt kablage utförs under 2020 givet att stämman godkänner styrelsens förslag.
- Tre laddboxar (med två uttag vardera) för el- och hybridbilar installeras utomhus vid tre parkeringar i området planeras givet att stämman godkänner styrelsens förslag om ändring i anläggningsbeslutet och att detta godkänns av Lantmäteriet.
- 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 visar att det är dags att förnya gungställningar p.g.a. att nya direktiv angående säkerhet har tillkommit sedan de byggdes 1975. Under 2019 fick lekplats 1 en ny klätterställning och alla sandlådor i områdets lekplatser fick ny sand.
- Flera klätterställningar målades i områdets lekplatser under 2019.
- 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. Ett träd vid Slavstavägen lutar väldigt och behöver tas bort inom ett par år.
- 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.

Planerat underhåll/förnyelse

- Lekplatserna skall underhållas och förnyas. Under 2020 kommer gungställningarna vid lekplats 1 och 3 att bytas ut. Under 2021-2022 planeras gungställningarna vid lekplats 2 och 4

att bytas ut och en ny lekställning planeras till lekplats 5. Fallgrus ska bytas/fyllas på där det behövs.

- Kostnaden för nämnda underhåll/förnyelser 2020 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.
- 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.

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 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 och visst underhåll av lokalen sköts av städgruppen mot ersättning.
- Under 2020 planerar gymansvarig inköp av nya maskiner till gymmet för att komplettera nuvarande maskinpark. Inköpen ryms inom budget för 2020.

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.