

Underhållsplan 2023 – 2028

för samfällighetsföreningen Vindruvan

Innehållsförteckning

1 UNDERHÅLLSPLANENS GILTIGHETSTID.....	1
2 UNDERHÅLLSPLANENS SYFTE.....	1
3 UNDERHÅLLS OCH FÖRNYELSEFOND.....	2
4 UNDERHÅLLSPLAN.....	2
4.1 FÖRBINDELSELEDER, LEKPLATSER, PLANTERINGAR OCH GRÖNYTOR VID VÅRA UNDERCENTRALER, UC1, UC2 OCH UC3.....	2
4.1.1 Förbindelseleder och gångstigar.....	2
4.1.2 Lekplatser.....	2
4.1.3 Planteringar och grönområden.....	3
4.2 UNDERCENTRALER FÖR FJÄRRVÄRME JÄMTE DISTRIBUTIONSLEDNINGAR FRAM T O M MÄTARE.....	3
4.3 DAGVATTENLEDNINGAR INKL BRUNNAR.....	4
4.4 ARMATURER, STOLPAR OCH LEDNINGAR FÖR YTTREBELYSNING.....	4
4.5 KABELTEVENÄTET.....	4
4.6 FIBERNÄTET.....	5
4.7 ÖVRIGT.....	5
4.8 GEMENSAMMA YTOR MED SKÖTSELAVTAL.....	6
5 PLANERADE UTGIFTER FÖR GÄLLANDE UNDERHÅLLSPLAN.....	7
6 SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSPUNKTER.....	7

1 Underhållsplanens giltighetstid

Planen gäller perioden 2023-09-01 – 2028-08-31.

2 Underhållsplanens syfte

Planen syftar till att ge medlemmarna information om:

- Vad samfälligheten har att förvalta enligt anläggningsbeslutet.
- Vad som ingår i ordinarie underhåll.
- Vad fonderade medel planeras att användas till.

Åtgärder i underhållsplanen är av olika typer:

- Årliga, t.ex. underhåll av belysning. Kostnaden för denna typ finns i ordinarie budget.
- Mer sällan än varje år, t.ex. slamsugning av gatubrunnar. Kostnaden för denna typ finns i underhållsplanen.
- Större investering, t.ex. renovering av lekplats. Kostnaden för denna typ finns i underhållsplanen och beslut om investeringen tas av årsstämma.
- Akut reparation av anläggning beskriven i underhållsplanen, t.ex. läckande fjärrvärmekulvert. Kostnaden finns inte i underhållsplanen.

Varje planerad åtgärd som tas upp i denna plan genomförs först efter det att samfälligheten fattat beslut om det på årsstämman eller på extra stämma. Akuta reparationer beslutas av styrelse.

Planen fastställs årligen vid årsstämman.

Planen redovisar större objekt där underhålls- och förnyelsefondens pengar avses användas.

3 Underhålls och förnyelsefond

Underhållsfondens syfte är att föreningen skall ha tillgång till medel som kan behöva utnyttjas när mer omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas.

4 Underhållsplan

Omfattning/Beskrivning enligt anläggningsbeslutet.

4.1 Förbindelseleder, lekplatser, planteringar och grönytor vid våra undercentraler, UC1, UC2 och UC3

4.1.1 Förbindelseleder och gångstigar

Med förbindelseleder avses vägar med vändplatser avsedda för biltrafik samt förbindelsen (cykelvägen) mellan Fårhjords- och Fårhusvägen. Med gångstig avses övriga gång och cykelvägar. Förbindelselederna och gångstigarna är asfalterade.

Ordinarie underhållsarbeten för förbindelseleder består av:

- Vinterväghållning inklusive sandupptagning varje vår.
- Lagning av uppkomna skador på asfalten.

Ordinarie underhållsarbeten för gångstigar består av:

- Vissa gångstigar plogas.
- Lagning av uppkomna skador på asfalten.

Befintligt avtal finns med: FF fastighetsservice.

Livslängd

Bedömd livslängd: minst intill 2030.

Förslag till åtgärder under perioden:

Samfälligheten behöver planera långsiktigt för en upprustning av våra förbindelseleder och gångstigar, då detta är en stor post om vi ska förnya beläggningarna.

4.1.2 Lekplatser

Lekplatser finns i anslutning till undercentralerna.

De har sandlådor, gungställningar och övriga lekredskap. Till lekplatser räknas också den inhägnade "bollplanen" som finns vid undercentral (UC) 3 och boule-banan som finns vid undercentral (UC) 1. Planerna har vardera två belysningsstolpar med armatur. Belysningen kan tändas för en bestämd tid genom tryck på strömbrytare som finns monterad på respektive undercentralers utsida. Planen vid UC 3 är asfalterad.

Exempel på underhållsarbeten är:

- Årlig översyn vår och höst med förebyggande underhåll samt reparation av trasiga lekredskap.
- Tillsyn av lekredskap av medlemmar. Fel åtgärdas om möjligt, annars kontakta städansvarig för respektive undercentral.
- Lagning av hål i asfalten.
- Föreningens entreprenör plogar planen vid undercentral 3 för att möjliggöra spolning av isbana. Detta görs först efter särskild beställning.

Livslängd.

Lekredskapen byts vid behov.

Förslag till åtgärder under perioden:

Översyn av lekredskap. Oljning, målning och kontroll av fästen för gungor mm.

4.1.3 Planteringar och grönområden

Grönområden finns i anslutning till UC. De består av planteringar, gräsmattor och gångstigar på grönytorna.

Exempel på underhållsarbeten är:

- Årlig översyn vår och höst med förebyggande underhåll.
- Veckovis tillsyn och skötsel under växtsäsongen.
- Laga hål i asfalterade gångstigar.
- Vid behov byta ut och förnya buskar och träd.

| Befintligt avtal finns med: FF Fastighetservice för veckovis tillsyn och skötsel enligt avtal.

Livslängd

Skadade buskar och träd byts ut vid behov, så någon egentlig livslängd kan inte anges.

Förslag till åtgärder under perioden:

Inga åtgärder tas upp i denna plan.

4.2 Undercentraler för fjärrvärme jämte distributionsledningar fram t o m mätare

Samfälligheten äger tre undercentraler jämte distributionsledningar för fjärrvärme och varmvatten.

Delsystem

Vi delar in värmesystemet i följande delar:

- Pumpar, rör, ventiler, värmeväxlare mm i undercentraler.
- Reglersystem i undercentraler.
- Kulvertar.
- Flödesventil och andra ventiler i medlemmars fastigheter.
- Mätare i medlemmars fastigheter.

Ordinarie underhållsarbeten består av:

- Förebyggande underhåll av reglersystem i undercentraler genom årlig funktionskontroll av utomstående firma. Fel som då upptäcks åtgärdas.
- Egen inspektion av undercentraler. Fel som då upptäcks åtgärdas.
- Kulvertar repareras när läckage upptäcks.
- Ventiler i medlemmars fastigheter byts vid läckage eller misstanke/konstaterad felfunktion.
- Mätare i medlemmars fastigheter byts vid misstanke/konstaterad felfunktion.
- Byte av batteri i mätare/wifisändare byts när livslängden uppnått. Ca vart 4:e/5:e år.

Tillsynsmän utför regelbunden kontroll av UC, lagar enklare fel och rapporterar övriga fel.

Befintligt avtal finns med: Schneider Electric Buildings Sweden AB (f.d. TAC) för service av undercentralernas reglersystem.

Värmefördelningsberäkningen utförs av Mätarkontroll i Stockholm.

Livslängd

Livslängden för denna typ av anläggning uppskattas till ca 40-50 år för kulvertsystem och ca 25 år för reglerutrustning. Vår kulvertanläggning har varit i drift sedan 1980 och undercentralerna har varit i drift sedan 2006.

Bedömd livslängd: **Går ej att mäta eller uppskatta mer exakt.**

Förslag till åtgärder under perioden:

Ingen åtgärd under perioden.

4.3 Dagvattenledningar inkl brunnar

Samfälligheten äger de dagvattenledningar inklusive dagvattenbrunnar som finns på Vinbäret 29, Vindruvan 30 - 33 och 61 – 66.

Ordinarie underhållsarbeten består av:

- Regelbunden slamsugning av gatubrunnarna (var tredje år).
- Asfalteringen runt brunnarna kompletteras vid behov.

Befintligt avtal finns med: Beställs vid behov.

Livslängd.

Bedömd livslängd minst till 2030.

Förslag till åtgärder under perioden:

Ingen åtgärd under perioden.

4.4 Armaturer, stolpar och ledningar för ytterbelysning

Samfälligheten äger armatur, stolpar och ledningar för ytterbelysning vid undercentralerna UC1, UC2 och UC3. Ordinarie underhållsarbeten genomförs av Tekniska Verken enligt de rutiner de har för motsvarande kommunal belysning.

Armaturerna använde tidigare kvicksilverlampor men har under 2015 bytts ut mot armaturer med LED-lampor.

Stolpar av den typ vi har har visast sig rosta i roten under gummitätningen. De vi har inspekterat ser inte ut att vara rostiga ännu, men de behöver kanske bytas ut senare.

Befintligt avtal finns med: Tekniska Verken

Livslängd

Bedömd livslängd är oklar.

Förslag till åtgärder under perioden:

Inga åtgärder tas upp i denna plan.

4.5 Kabeltevenätet

Samfälligheten äger ett gammalt kabelnät för distribution av elektroniska signaler. Nätet är avvecklat (ersatt med fiberanslutning) men de fria kanalerna i det digitala marknätet finns tillgängliga så länge nätet fungerar.

Ordinarie underhållsarbeten består i:

- Inget underhåll sker.

Befintligt avtal finns med: Inget avtal finns.

Livslängd

Okänt.

Förslag till åtgärder under perioden:

Inga.

4.6 Fibernätet

Under verksamhetsåret (2012-2013) installerades fibernät som en modernisering av vårt kabeltevenät.

Ordinarie underhållsarbeten består i:

Vi äger fastighetsnätet och står för underhållet mellan undercentralerna och varje fastighet, inklusive bredbandsswitchen/fiberkoptervertern som sitter inne i varje hus. Vi kan beställa underhållsåtgärder av Telia mot löpande räkning.

Befintligt avtal om öppen fiber finns med: Telia Sverige AB. Avtalet löper på fem år mellan 2020 till 2025.

Fastighetsfiber finns installerad i undercentralerna för uppkoppling av styr- och reglerutrustningen för fjärrvärme samt avläsning och insamling av data från varmvatten- och fjärrvärmemätarna.

Livslängd

Okänt.

Förslag till åtgärder under perioden:

Inga åtgärder planerade.

4.7 Övrigt

Underhåll av grönområde, lekplatser mm.

Underhållet görs av samfällighetens medlemmar genom vår- och höststädning. Vid dessa tillfällen ordnas transport av trädgårdsavfall från de gemensamma ytorna med släpkärra till återvinningscentral. Trädgårdsavfall från respektive fastighet bortforslas av den enskilde fastighetsägaren till återvinningscentral.

FF Fastighetsservice ansvar för den veckovisa tillsynen som omfattar:

- Gräsklippning.
- Kantklippning.
- Ogräsrensning.
- Tömning papperskorgar.

Alla medlemmar ansvarar för:

- Åtgärda fel på lekredskap eller om detta inte går anmäl förhållandet till städansvarig för respektive undercentral. Finns risk att någon kommer till personskada på det trasiga lekredskapet vidtag rimliga åtgärder för att förebygga detta.

Vissa gemensamma ytor har skötselavtal med enskilda fastighetsägare, se nedan. Dessa ingår ej i den gemensamma skötseln eller FF Fastighetsservice åtagande.

De medlemmar som inte vill eller kan medverka i den gemensamma skötseln betalar en högre avgift för närvarande 75:-/månad.

4.8 Gemensamma ytor med skötselavtal.

Vissa enskilda fastigheter har skötselavtal för gemensamma ytor gränsande till fastigheten. Det är viktigt att information om verkliga tomtgränser och villkor för den gemensamma ytan kommuniceras vid ägarbyten och att nytt avtal tecknas med ny ägare, alternativt att marken återställs.

Avtal finns med:

- Vid UC1
 - VINBÅRET 15, 17 & 19
- Vid UC2
 - VINDRUVAN 6, 20 & 21
- Vid UC3
 - VINDRUVAN 33, 50, 51, 52 & 61

5 Planerade utgifter för gällande underhållsplan

Planerade utgifter är utöver det löpande underhållet, alltså utgifter som beslutas vid årsstämman, hittas numera under Underhållsfond i **Förslag på utgifts och inkomststat** (budget).

6 Sammanfattning av underhållspunkter

Följande underhållspunkter är en sammanfattning av underhållsplanen.

Undrehållspunkt	När	Utfört	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028
4.1 Förbindelseleder: Se över avtal om vinterväghållning.	Varje höst.	2023	X	X	X	X	X
4.1 Förbindelseleder: Se över skador.	Varje vår.	2023	X	X	X	X	X
4.1 Lekplatser: Inspektion av lekredskap.	Varje vår och höst.	2023	X	X	X	X	X
4.1 Lekplatser: Målning/oljning av lekredskap.	Var tredje år.	2023			X		
4.1 Grönområden: Inspektion av grönt.	Varje vår och höst.	2023	X	X	X	X	X
4.2 Undercentraler: Regelbunden inspektion.	Regelbundet under året.	2023	X	X	X	X	X
4.2 Undercentraler: Rengöring ventilationsgaller	Var tredje år.	2021	X			X	
4.2 Vattenmätare/wifisändare: Byte batteri	Var fjärde år.	2023				X	
4.3 Dagvattenbrunnar: Slamsugning.	Var tredje år.	2021		X			