

Underhålls- och förnyelseplan 2022 (U&F-plan)

Denna U&F-plan utgör styrelsens bedömning av kommande underhållsåtgärder för samfällighetens anläggningar (se "Omfattning" nedan) under de kommande 10 åren.

Planen utgör alltså underlag för styrelsens ekonomiska planering inför de kommande 10 årens avsättningar till U&F-fonden samt vilken beredskap styrelsen anser behövas.

SAMMANFATTNING INVESTERINGSBEHOV 2022 – 2032

Objekt	Beredskap	2022	2023-2024	2025-203
<i>Panncentral</i>				
• Fasadrenovering		100 000		
• Tvättstuga		50 000		
<i>Kulvertledningar</i>				
• Värmesystem	250 000			
• Vattenledningar	50 000			
• Avloppsledningar	25 000			
<i>Garage</i>				
• Byggnaden		125 000		
<i>Lekplatser</i>				
<i>Tennis-/Bollplanen</i>			10 000	
<i>Parkanläggningar, grönområden, gångvägar och</i>			80 000	
<i>Sophus</i>				50 000
Totalt	325 000	275 000	90 000	50 000

För mer detaljerad information se nedan.

STYRELSEN

Omfattning

Pålsundets samfällighetsförening (Pålsam) har, enligt anläggningsbeslutet, ansvar för drift, skötsel och underhåll av följande anläggningar inom området:

- Värmeanläggning med tillhörande kulvertledning
- Vatten- och avloppsnät
- Tvättstuga med tillhörande maskinutrustning
- Garage och parkering med tillhörande elinstallationer.
- Lekplatser och bollplan
- Parkanläggningar och grönområden
- Vägar, trappor och gångar inom området (ej bilvägar)
- Fiberkablar för internet (underhållsavtal med Telia).
- Utrymmen för elmätarskåp, gemensamma förråd mm.

Enligt samfällighetslagen och samfällighetens stadgar skall vi fondera medel för nödvändigt underhåll samt för förnyelse av gemensamhetsanläggningarna.

Som underlag för fondering finns denna Underhålls- och Förnyelseplan.

Styrelsens bedömning av underhålls- och förnyelsebehovet:

Pannrums hus

Som tidigare beskrivits är huset i behov av en yttre renovering där den putsade fasaden och träpanelen runt taket behöver åtgärdas. Bedömd kostnad 50 000 kronor.

Detta har beskrivits i tidigare U&F-planer men viktigare åtgärder har gjort att styrelsen nedprioriterat dessa reparationer och skjutit upp åtgärderna till efter 2021.

Oljepannorna och tillhörande utrustning demonterades under hösten 2019. I samband med demonteringen byggdes ytterväggen om och den gamla fönsterväggen ersattes med en dörr och ett fönster.

Tvättstuga

Tvättstugans maskinutrustning, med undantag för torkskåpet, är i mycket gott skick och bör fungera med normalt underhåll under ytterligare ett antal år.

Övrigt underhåll av tvättstugan bedöms kunna täckas av löpande budget för de kommande åren.

Värmeanläggning och kulvertledning

Under 2014 – 2015 genomfördes en omfattande uppgradering av vårt värmesystem med reparation av en havererad del av värmekulverten, byte av avstängningsventiler och injusteringsventiler samt en renspolning av hela systemet.

I samband med injusteringen av värmesystemet i januari 2016 byttes också värmeväxlaren för värme i undercentralen ut mot en ny och effektivare.

I december 2018 uppgraderades fjärrvärmesystemets undercentral med en ny styrenhet för att säkerställa fortsatt säker drift. Samtidigt ersattes det gamla expansionskärlet med ett nytt system.

Styrelsen valde att göra denna uppgradering i stället för att byta hela undercentralen som planerats i tidigare U&F-planer.

Sedan april 2006 är vi anslutna till Vaxholms fjärrvärmenät och har vi ett löpande avtal med EON Värme Vaxholm AB.

Enligt detta avtal skall EON ansvara för drift av värmeväxlaren d.v.s. den utrustningen på primärsidan som installerats av leverantören. I praktiken innebär detta sannolikt att det är samfälligheten som har hela ansvaret vilket motiverar att vi planerar för ett framtida byte av undercentralen.

I och med att EON Värme Vaxholm AB bytte ägare så har vi sedan maj 2019 Adven Energilösningar AB som fjärrvärmeleverantör.

Oljepannor och oljetank

Oljepannorna och tillhörande utrustning demonterades hösten 2019. Samtidig tömdes vår oljetank, sanerades och påfyllningsrören togs bort.

Kostnaden för demonteringen av oljepannorna och återställningen av oljetanken finansierades av intäkten av försäljning av oljan som finns kvar i tanken.

Fjärrvärmecentral

April 2006

- anslutning till Vaxholms fjärrvärmenät.

Januari 2016

- Värmeväxlaren för värmen byttes ut i samband med injusteringen av värmesystemet.

December 2018

- Ny styrenhet monterades i fjärrvärmesystemets undercentral.
- Nytt expansionskärl med tillhörande pumpsystem.

Maj 2019

- Adven Energilösningar AB tar över ägandet och driften av Vaxholms fjärrvärmenät.
- PåISam tecknar ett löpande avtal om leverans av fjärrvärme med Adven Energilösningar AB.

Kulvertledningarna är delvis förlagda i marken, dels mellan pannrummet och första fastighetslängan på Briggvägen och dels mellan fastighetslängorna. Större delen av ledningsnätet är förlagt i utrymmen under fastigheterna och kan där lätt inspekteras med avseende på ev. skador och läckage, konditionen på den del av kulvertnätet som är förlagt i marken är svårare att bedöma.

Under hösten 2014 upptäcktes ett större läckage i värmekulverten mellan Briggvägen och Galeasvägen. Läckaget åtgärdades våren 2015 och värmedistributionen fungerar därefter normalt igen.

Det inträffade läckaget visar på potentiella svagheter i våra kulvertledningar vilket betyder att liknande skador kan inträffa även i framtiden. Som beredskap för en ev. liknande skada på någon annan del av kulvertledningen bör reservera minst 250 000 kronor i F&U-planen.

Värmesystemet

2015

I samband med reparationen av värmekulverten byttes de befintliga reglerventilerna ut mot en nyare modell som säkerställde ett konstant tryck på värmevattnet in till varje hus. Dessa ventiler hanterar också de problem som uppstått i samband med installation av extra värmekretsar (exv. vattenburen golvvärme eller värme i isolerat förråd) i respektive hus.

Vatten- och avlopps nät

Vår vattenförsörjning sker via ett ledningsnät för kallvatten resp. varmvatten.

Vattenförbrukningen debiteras samfälligheten via en central vattenmätning. Varje fastighet är också försedd med mätare för varm- resp. kallvatten. Dessa mätare underhålls inom den löpande underhållsbudgeten.

Kallvattenledningen består av plaströr (hårdplast) som delvis är förlagda under fastigheterna och delvis i marken mellan fastigheterna. Risken med dessa plaströr är att de genom åldring blir skörare och lätt kan skadas p.g.a. sättningar i marken eller oförsiktig verksamhet under fastigheterna. Som beredskap för ev. reparationer bör vi reservera minst 50 000 kronor i F&U-planen.

Varmvattenledningen, som består av kopparrör, är dels förlagd i kulvertledningen, dels upphängda under fastigheterna. Varmvattensystemet har en cirkulationsslinga där varmvattenet konstant pumpas runt, vilket säkerställer att varmvatten med rätt temperatur alltid finns tillgängligt vid fastigheten anslutningspunkt i kulverten.

Det skall normalt inte ta mer än 10 – 15 sekunder att få varmt varmvatten efter det att varmvattenkranen öppnas.

Avloppsledningarna, är också förlagda åtkomligt under våra hus, de består av plaströr med limmade skarvar. Under de senaste åren har en del sprickor och läckage upptäckts. Dessa har löpande reparerats som en del av den löpande driftbudgeten och har inte belastat F&U

fonden.

Samtliga ledningar under husen inspekteras årligen i samband med vattenavläsningen.

Ingångsluckorna till kulvertgångarna

Samtliga dessa luckor är kontrollerade och ur säkerhetssynpunkt försedda med kodlås.

Koden till låsen är tillsvidare **7204** (72 hus på 04 gator).

OBS! Stor försiktighet skall iakttas vid tillträde till fastigheternas kulvertgångar p.g.a. risk att skada vatten- och avloppsrör.

Garage - Byggnaden

2000 – 2001

- Befintliga dörrar till garagen ersattes med nya motordrivna rullportar installerades i båda garagen tillsammans med nya gångdörrar. Samtidigt installerades fjärrstyrning för öppning av portarna.

2004

- Nytt tätskikt lades på Garagens tak/ parkeringsdäcket för att åtgärda problem med läckage.

2008

- Större delen av garagens fasadbeklädnader byttes och målades
- Garagens innertak och väggar målades.

Hösten 2012

- Byttes motorenhet på garageporten på Harögatan.

2020

- Betongbarriärernas överkant försågs med en plåtskoning.

2021

- Garageporten i övre garaget byttes den befintliga rullporten ut mot en komplett ny rullport.

Det finns behov att åter åtgärda garagens träfasader. Till detta avsätts 50 000 kronor.

Garage - Elsystem

De mekaniska tiduren för motorvärmarna har begränsad livslängd som beror helt på hur ofta de tiduren används. Tidur som går kontinuerligt slits fortare, därför **skall strömmen slås av till alla tidur som inte kommer att användas under en längre tid.**

Den typ av repeterande tidur som vi nu har tillverkas inte längre. Vid kommande utbyten kommer de att ersättas med tidur som saknar den repeterande funktionen. Detta betyder att man inte längre kommer att kunna ställa in en "fast" starttid som upprepas varje dygn.

2013

- Garagens belysning byttes ut och kompletterades

Belysning, P-platser, garagetak

2022

- Belysningen av P-platserna på garagetaken byttes ut mot LED armaturer samt kompletterades med ytterligare två belysningsstolpar på vardera garagetaket. Samtidigt byttes belysningen över garageinfarterna till LED armaturer. Där återanvändes de LED armaturer som kommunens entreprenör tidigare bytt på våra garagetak.

Laddplatser

För att möta behovet av att kunna ladda elektrifierade bilar har totalt 26 laddboxar installerats i våra garage.

2019

- Under september installerades totalt 6 laddboxar (3 i vardera garaget).

2021

- Under januari installerades ytterligare 20 st laddboxar (10 i vardera garaget). Offererat pris 363 345: - brutto, 181 672: - efter 50% bidrag.

Lekplatser

Under 2003 genomfördes en omfattande upprustning av områdets lekplatser. Styrelsen bedömer att det finns ett behov att underhålla, förnya och ev. komplettera viss utrustningen på lekplatserna under 2023 – 2024. Bedömning 10 000: -

Tennis-/Bollplanen

Här finns behov att reparera/justera nätstängelet runt tennis-/bollplanen samt fylla i skador på asfalten. Bedömning 10 000: -

Parkanläggningar och grönområden

Det finns behov av att bl.a. röja sly och genomföra en försiktig urgallring av träd på kommunens strandmark på "vår" sidan av Pålsundsbron. Sådan gallring kan vi göra efter överenskommelse med Vaxholms stad.

Styrelsen bedömer att slyröjningen kan genomföras med egna insatser men att viss trädfällning måste göras av expertis.

"Gunnebo stängslet" nedanför "pulkabacken" behöver repareras då det idag i sådant skick att det finns risk för personskada. Stängslet står på kommunens mark och är därför deras ansvar, reparationsbehovet är anmält till Tekniska förvaltningen.

Gångvägar, trappor mm.

Ett flertal trappor inom samfällighetens område är i behov av upprustning för att undvika ev. personskador. Några s.k. åsnesteg togs bort i samband med kulvertarbetena mellan Briggvägen och Galeasvägen. Det finns flera "åsnesteg" kvar inom vårt område som är i behov av åtgärd.

Bedömd kostnad 30 000: -

På gångvägarna i öst-västlig riktning togs sommaren 2005 befintlig asfalt togs bort och ersattes med grus. Dessa grusgångar blir idag mer och mer gräsbevuxna (trots någras idoga arbete med att få bort gräset).

Det finns också några (nord-sydliga) gångar som fortfarande är asfalterade.

Alla dessa gångar är i behov av åtgärd. Kostnad är svårbedömd då den är beroende av åtgärdens art.

Fibernätet

Hösten 2009

- Ett fiberoptiskt bredbandsnät installerades för distribution av multimedia dvs. TV, radio, data & telefoni. Detta ersatte det tidigare analoga satellit TV-abonnemang som vi hade tillsammans med ORRENS samfällighet.
- Telia-Sonera, som är vår leverantör av tjänsteutbudet i vårt bredbandsnät, ansvarar också för drift och underhåll av bredbandsnätet.

2020

- Uppgraderades bredbandsnätet till 100 MB, Swicharna, mediaomvandlaren samt routrarna byttes.

2022

- Telia genomförde ett byte av sändningsteknik, vilken medförde att ett antal av våra TV-boxar behövde bytas ut.

Elmätarskåp, gemensamma förråd mm.

Elmätarskåpens dörrar har underhållits i nödvändig omfattning. Elmätarskåpens lås har samma nyckel som till garage och tvättstuga.

Sophantering

Augusti 2015

- Roslagsvatten sade upp den enskilda sophämtningen (vid varje fastighet) med hänvisning till att det inte gick att vända deras bilar på våra vändplaner utan att backa. P.g.a. olycksrisk är det inte tillåtet att backa med lastbil på våra gator.
- Våra tidigare soptunnor ersattes nu med gemensamma sopkärl för Matavfall, bruna tunnor. och Restavfall (hushållssopor) gröna tunnor. Dessa kärl placerades på en P-plats i högra hörnet omedelbart till höger vid infarten på respektive garagetak.
- Vi fick nu ett gruppavtal med individuell debitering. Vilket medförde en sänkt avgift för varje enskild fastighet.

Sophus

- För att underlätta underhåll och hämtning (särskilt vintertid) bör vi planera att bygga ett mindre tak med spaljevägar över sopkärlens nuvarande plats.
- Bedömd kostnad 50 000:- för material och bygglov.