

Geddebergsvägens Garage- samfällighetsförenings

Underhålls- och förnyelseplan 2024-2025

Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Uppdatering av planen	3
1.2 Tidshorisonter	3
1.3 Avgränsning	3
2. Sammanställning av underhåll	4
3. Garage	4
3.1 Tak och Golv	4
3.2 Väggar och panel	5
3.3 Garageportar	5
3.4 Hängrännor och stuprör	5
3.5 Vegetation	6
3.6 Elskåp och eluttag	6
3.7 Armatyr inomhus	6
3.8 Armatyr utomhus	7
4. Biluppställningsplatser	7
4.1 Asfalten	7
4.2 Målade Linjer	7
4.3 Kantstenar	7

1. Inledning

Geddebergsvägens Garagesamfällighetsförening ansvarar för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningarna:

- Garage
- Biluppställningsplatser

Underhålls och förnyelseplanen ska svara på följande frågor:

- Vad ska underhållas?
- När ska underhållet utföras?
- Hur mycket kommer det kosta?
- Vad behöver göras innan underhåll kan utföras?
- Vilken påverkan får utförandet av underhållet på våra fastigheter?

1.1. Uppdatering av planen

Planen uppdateras varje år av styrelsen i samband med budgetarbetet inför kommande året. Styrelsen gör då en avvägning av vilka åtgärder som ska planeras in i kommande budgetår och gör en översyn på de angivna tidshorisonerna på samtliga underhållsåtgärder. Pågående och tidigare beslutade åtgärder som ännu inte blivit klara måste givetvis beaktas.

1.2. Tidshorisonter

Följande tidshorisonter finns i planen:

- P0 plan för innevarande år (1 april t.o.m. 31 mars)
- P1-3 tidsperiod för år 1-3 räknat från nuvarande år
- P4-10 tidsperiod för år 4-10 räknat från nuvarande år
- P11-20 tidsperiod för år 11-20 räknat från nuvarande år
- P20+ tidsperiod bortom 20 år räknat från nuvarande år

1.3. Avgränsning

Denna underhållsplan innehåller inte löpande underhåll, så som snöröjning och sandsopning.

2. Sammanställning

Under verksamhetsåret 2024/2025 planerar Geddebergsvägens Garagesamfällighetsförening följande underhålls och förvaltningsåtgärder:

- Planera och åtgärda träpanel (tvättas, skrapas, målas).
- Hängrännor rengörs i samband med årlig tunstädning.
- Planera och åtgärda på nästa städdag genom att rensa bort mycket buskar och sly, särskilt in mot panelerna samt ta bort ogräs och växtlighet vid stuprören.
- Planera och åtgärda genom att måla nya vita linjer för P-platser.
- Dialog inledd (april 2024) med Lidingö stad gällande vem som ska stå för kostnaden för att återställa kantstenar som skadas i samband med snöröjning.

3. Garage

3.1. Tak och Golv

Status

- Betongstomme med balk på mark. Träpanel på gavlar och baksida, samt mellan portar.
- Asfalterat golv utan golvbrunnar eller inre avrinning. Bra fallriktning.
- Tak betongpannor i block, lagda direkt på träreglar utan papp eller dylikt.
- Vipportar av normalt skick. Svart plåt, med kapslade fjädrar. Lamellerna åtskilda med enklare nät. Bytta 2005.
- Flera träpaneler mycket torra med sprucken färg.
- Betongram; På några ställen släpp av papp/tjärmaterial.
- Asfalterat golv som garagen byggts på saknar stöd mot baksidan. Begynner att rasa ut mot mark. Generellt på samtliga områden.
- Begynnande skador på betongramen.
- Betongpannor av bedömd god kvalitet och skick.
- Takbehandling av garagelängorna inklusive mossborttagning och byte av trasiga takpannor utfördes av LA Takvård 2015.

Plan

- P1-3: Bevaka begynnande skador på betongramen.
- P4-10: Planera och åtgärda genom att rengöra takpannor (bör flyttas till P1-3 i plan 2025-2026).
- P4-10: Bevaka asfalterat golv för att kunna åtgärda innan golvet inne sjunker och för att inte ge enkelt tillträde till råttor.

3.2. Väggar och panel

Status

- Torrt trä och på sina ställen gammal färg. Bör underhållas löpande för att undvika rötskada.
- Rötskador på panel och bärande ram/karm för garageport samt fukt- och rötskador på panel.
- Sprucken panel bör limmas och täck målas eller bytas för att undvika accelererande rötskada.
- Under verksamhetsåret 2023/2024 påbörjades arbete med att planera och åtgärda träpaneler (skrapa, olja och täckmåla). Offerter är mottagna och arbetet planeras utföras under verksamhetsåret 2024/2025.

Plan

- P0: Planera och åtgärda träpanel (tvättas, skrapas, målas).

3.3. Garageportar

Status

- Inbrott i garage under verksamhetsåret, utan synlig åverkan på lås, i 1 garage på Lärktunet och 1 garage på Talltunet.
- Portar påkörd och bucklig Idetunet, [26:6], [26:7], Lärktunet [31:7] och Talltunet [30:11], [30:15], [30:16], [30:19]

Plan

- Inga åtgärder planerade.

3.4. Hängrännor och stuprör

Status

- Hängrännor, i mestadels gott skick.
- De flesta stuprör mynnar direkt mot mark utan dränering eller stenkista.
- Stuprör har på flera ställen rörens sömmar vända in mot fasad, vilket kan ge vattenskada vid frostsprängt rör.
- Stuprör påkörd, kraftigt deformerat. Även fästet skadat och måste bytas.
- Fäste för stuprör saknas.
- Hängränna knäckt, yttre upphängning saknas. [Idetunet, garage 26:9]

Plan

- P0: Hängrännor rengörs i samband med årlig tunstädning.
- P1-3: Planera och åtgärda de felvända stuprören, ersätta de kraftigt deformerade stuprören och fästen samt montera en rörkrök där det är möjligt.
- P1-3: Planera och åtgärda trasig hängränna och montera yttre fäste för att undvika ytterligare belastningsskada.

3.5. Vegetation

Status

- Kraftig vegetation runt garagen, som binder fukt och ger onödig belastning på fasaden.
- Ogräs och växtlighet under och runt stuprör. Bör tas bort för att undvika fuktbindning.

Plan

- P0: Planera och åtgärda på nästa städdag genom att rensa bort mycket buskar och sly, särskilt in mot panelerna samt ta bort ogräs och växtlighet vid stuprören.

3.6. Elskåp och Eluttag

Status

- Byte sensorer/skymningsreläer på samtliga garagelängor har skett under verksamhetsåret 2022-2023.
- Under vintern 2023 har samtliga garage fått ny elinfrastruktur som möjliggör framtida laddning i garagen med individuell mätning.
- Elskåp på garagegavlar är lätt rostiga, och bör underhållas rostskydds behandlas för att undvika dyrt byte.
- Elskåp på garagegavel kraftig algpåväxt. Öppna dörrar och kolla status på insidan. Rengör utsidan med borste och Ajax. Försiktighet vid ev. arbeten på insidan.
- Varje garagelamell har dubbeluttag, enfas 230V.
- Befintlig elanläggning saknar individuella elmätare.

Plan

- P0: Inga planerade åtgärder.

3.7. Armatur inomhus

Status

- Enkel belysning med glödljus.

Plan

- P1-3: Tillsätta arbetsgrupp för att utreda och ta fram förslag på förnyelse av armatur inomhus. Uppgift: Planera och åtgärda genom att ersätta med LED ljuskälla, 15W LED-ljuskälla med E27 sockel ger bättre ljus och lägre förbrukning.

3.8. Armatur utomhus

Status

- Belysningen styrs längdvis med individuella ljusrelän på garagegavel.
- Under verksamhetsåret 2023/2024 tillsattes en arbetsgrupp som utredde och tog fram förslag på ny lämplig armatur utomhus. Armaturen byttes sedan ut i mars 2024.

Plan

- P0: Inga planerade åtgärder.

4. Biluppställningsplatser

4.1. Asfalten

Status

- Uteparkeringsplatser med asfaltunderlag i generellt gott skick.
- Under verksamhetsåret 2023/2024 undersöktes intresset för att medverka i en arbetsgrupp med uppgift för att utreda möjlighet och konsekvenser av att flytta parkeringsplatserna till garageportarna. Intresset för att delta i sådan arbetsgrupp var svalt och styrelsen tog därför beslutet att bordlägga frågan med förslaget att frågan ska undersökas igen.

Plan

- P1-3: utreda möjlighet och konsekvenser av att flytta parkeringsplatserna till garageportarna.

4.2. Målade linjer

Status

- Målade vita linjer för P-platser börjar bli otydliga slitna på vissa platser.

Plan

- P0: Planera och åtgärda genom att måla nya vita linjer för P-platser.

4.3. Kantstenar

Status

- Kantstenar lösa eller förskjutna på sina ställen. Växtlighet i gräns mellan asfalt och kantsten förstör asfalten och skjuter kantstenen. Kantstenar lossade eller saknas, bör åtgärdas för att spara asfaltkanten.

Plan

- P1-3: Planera och åtgärda kantstenar.