

# Geddebergsvägens Garage- samfällighetsförenings

## Underhålls- och förnyelseplan 2023-2024

## Innehåll

1.	Inledning	3
1.1.	Uppdatering av planen	3
1.2.	Tidshorisonter	3
1.3.	Avgränsning	3
2.	Sammanställning	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. Tidshorisoner

Följande tidshorisoner 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 2023/2024 planerar Geddebergsvägens Garagesamfällighetsförening följande underhålls och förvaltningsåtgärder:

- Tillsätta arbetsgrupp för att utreda möjlighet och konsekvenser av att flytta parkeringsplatserna till garageportarna.
- Tillsätta arbetsgrupp för att utreda och ta fram förslag på förnyelse av armatur inomhus.
- Tillsätta arbetsgrupp för att utreda och ta fram förslag på lämplig armatur utomhus (rörelselampor?).
- Måla nya vita linjer för P-platser på garage tun, där behov finns.
- Planera och åtgärda träpaneler (skrapa, olja och täckmåla).

## 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

- P4-10: Planera och åtgärda genom att rengöra takpannor.
- P4-10: Bevaka asfalterat golv för att kunna åtgärda innan golvet inne sjunker och för att inte ge enkelt tillträde till råttor.
- P4-10: Bevaka begynnande skador på betongramen.



### 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.

#### Plan

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

### 3.3. Garageportar

#### Status

- Port påkörd och bucklig Idetunet, [26:6].
- Port påkörd, Idetunet, [26:7].

#### 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 påkört, 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 funtbindning.

#### 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.
- 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

- P0: Tillsätt arbetsgrupp för att utreda och ta fram förslag på förnyelse av armatur.
- P1-3: 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

- Garagen har äldre armaturer i plast. Armaturerna anses fungera bra, men är troligen gjorda för kvicksilver/natriumlampor som inte längre kan köpas.
- Belysningen styrs långdvis med individuella ljusrelän på garagegavel.

#### Plan

- P0: Tillsatt arbetsgrupp för att utreda och ta fram förslag på lämplig armatur, (rörelselampor?).
- P1-3: Planera och åtgärda genom att köpa in nya armaturer med utbytbar ljuskälla med standard E27-gänga, så att LED-lampor användas.

## 4. Biluppställningsplatser

### 4.1. Asfalten

#### Status

- Uteparkeringsplatser med asfaltunderlag i generellt gott skick.

#### Plan

- Inga åtgärder planerade.

### 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.