



Denna plan uppdateras
en gång per år.

Åtgärderna är
separerade mellan GA1
och GA2 och indelade
på olika tidshorisonter.

KORSÄNGENS UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN 2020

VERSION 2020-03-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Om underhållsplanen	3
1.1. Inledning.....	3
1.2. Uppdatering av planen.....	3
1.3. Tidshorisonter.....	3
2. GA1 Underhålls- och förnyelseplan	4
2.1. Löpande underhållsåtgärder	4
2.1.1. Städdagar.....	4
2.1.2. Sommarskötsel.....	4
2.1.3. Vinterskötsel.....	4
2.1.4. Extrainsatser	4
2.2. Grönytor, buskar och markvegetation	5
2.3. Träd.....	5
2.4. Lekplatser.....	5
2.4.1. Södra lekplatsen.....	6
2.4.2. Fotbollsplan	6
2.4.3. Stora lekplatsen.....	6
2.4.4. Klätterställning.....	6
2.4.5. VISTELSEYTA NORR	7
2.5. Asfalterade ytor	7
2.5.1. Infartsvägar inkl. trottoarer	7
2.5.2. Gästparkeringar.....	7
2.5.3. Gångvägar.....	8
2.6. Plattbelagda ytor.....	8
2.7. Vatten, dränering och avlopp.....	8
2.7.1. Dricksvattenledningar	8
2.7.2. Vattenmätare	8
2.7.3. Dag- och dräneringsvattenledningar	9
2.7.4. Spillvattenledningar	9
2.8. Elanläggningar.....	10
2.8.1. Ytterbelysning.....	10
2.8.2. Elcentraler	10
2.9. Föreningsförråd och styrelserum	10



2.10.	Spolplattan inkl. oljeavskiljare.....	11
2.11.	Inventarier.....	11
3.	GA2 Underhålls- och förnyelseplan (Garagen).....	11
3.1.	Löpande underhållsåtgärder	11
3.1.1.	Städdagar.....	11
3.1.2.	Vinterskötsel.....	12
3.2.	Fasader	12
3.3.	Ventilation.....	12
3.4.	Yttertak.....	12
3.5.	Portar	12
3.6.	Mark	13
3.7.	El i garagen	13
3.8.	Parkeringar.....	13
4.	Ekonomiskt förverkligande	14

1. OM UNDERHÅLLSPLANEN

1.1. Inledning

Korsängens samfällighet ansvarar för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningarna. För att upprätthålla området standard är det viktigt att det finns en genomtänkt och kontinuerligt uppdaterad underhållsplan. Denna långsiktiga underhållsplan ska fungera som ett stöd för styrelsen i dess arbete och vara en tydlig information till föreningens medlemmar.

1.2. Uppdatering av planen

Samfällighetens verksamhetsår löper kalenderårsvis. Eftersom årsstämman hålls i slutet av mars månad så har en del av verksamhetsåret redan gått då beslut om åtgärder och budget fattas. Den nya styrelsen tillträder efter det att stämman har genomförts. En viss förskjutning av åtgärderna över årsskiftena är därför nödvändig.

Planen uppdateras varje år av styrelsen i samband med budgetarbetet inför kommande år. Styrelsen gör då en avvägning av vilka åtgärder som ska planeras in i förestående 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.

För åtgärderna i period P0 görs en uppskattning av förväntade kostnader som redovisas på årsstämman i avsnittet verksamhetsplan för det kommande året. Kostnaderna ska separeras på GA1 och GA2. De mera långsiktiga åtgärderna behöver inte nödvändigtvis ha en kostnadsuppskattning. Generellt sett är precisionen i uppskattningarna sämre ju längre tidshorizonten är.

1.3. 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

TABELL 1. TIDSHORISONTER

2. GA1 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

2.1. Löpande underhållsåtgärder

2.1.1. STÄDDAGAR

På städdagar samlas medlemmarna för gemensamt arbete. Detta omfattar främst krattning av löv, ansning av träd och buskar, oljning/målning av trävirke mm. Härutöver kan styrelsen vissa år lägga ut extra arbeten, som exempelvis byte av sand i sandlådor, komplettering av jord för gräsmattor eller upprikning av lyktstolpar. Styrelsen kallar kvartersombuden till informationsmöte innan städdagen. Kvartersombudet är ansvarigt för arbetsfördelning inom kvarteret och information till grannarna.

Löpande underhåll på städdagar omfattar bl.a.

- Rensa brunnar
- Justera kantsten
- Rensa mellan plattorna och justera dem vid behov.
- Skrapa bort mossa och jord från asfalt och kantstenar
- Sopa upp grus på gångar och kantskär runt gångar.
- Rensa planteringar/grönområden. Gräva runt träd
- Gödsla gräsmattor och rabatter

Det kan även förkomma annat underhåll som hålls efter löpande vid behov.

2.1.2. SOMMARSKÖTSEL

Gräsklippning sköts av medlemmarna inom kvarteren enligt rullande schema.

Personliga städrområden har tilldelats varje medlem (utgörs vanligen av rabatter). Styrelsen inspekterar denna skötsel två gånger per år (runt skolavslutning och skolstart).

2.1.3. VINTERSKÖTSEL

Snöröjning och halkbekämpning: Gångvägar och trottoarer sköts av medlemmarna enligt rullande schema.

Snöröjning av infartsvägar och parkeringar sköts av entreprenörer.

2.1.4. EXTRAINSATSER

Vid behov kan extrainsatser behöva göras. Styrelsen skickar ut meddelande vid behov.

2.2. Grönytor, buskar och markvegetation

Arbetsgrupp

En arbetsgrupp- GreenGroup - skapades under 2017 för att förstärka utvecklingen av grönområden.

Status

Gräsmattorna har mycket mossa på sina ställen. Kalka gräsmattan var tredje år med start våren 2018.

Plan

P0: Vertikalskärning varje vår för att få bort mossan ur gräsmattorna. Ta bort uppstickande stenar ur gräsytor. Kompletterande marksådd och plantering.

P1-3: Kompletterande planteringsåtgärder.

2.3. Träd

Status

Under 2019 har träd tagits bort vid flaggstången. Nya träd har planterats vid renoverade ytan i norra delen av området.

Plan

P0: Planlägga återplantering

P1-3 Återplantera tillsammans med Green Group. Plantering av ca 5 träd.

2.4. Lekplatser

Ansvar: Vi som samfällighet är enligt lag skyldiga att se till att våra lekplatser är säkra och förblir säkra över tid. Lekplatsen ska underhållas så att inte risk för olyckor uppstår på grund av åldrande. För detta underhåll ansvarar rättsligt fastighetsägaren; i vårt fall samfällighetens styrelsemedlemmar individuellt. Allvarliga olyckor kan uppstå på grund av lekplatsers bristande säkerhet. Besiktning behöver därför göras regelbundet. Det kan även medföra stora skadestånd för styrelsens medlemmar i händelse av en olycka.

Det finns regler framtagna för att eliminera farliga risker (EN 1176-1177). Regler för utemiljön finns i plan- och bygglagen (1987:10), 3 kap. 15 – 18 §§ PBL. Där anges krav på anordnande av fria ytor för lek- och utevistelse samt krav på att lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. I Boverkets byggregler (BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:6), finns regler om skydd mot olyckor vid fasta lekredskap på tomter.

I föreskrift avsnitt 8:93 BBR tydliggörs: "Fasta lekredskap ska anordnas så att risken för personskador begränsas. Underlaget till gungor, klätterställningar och dylika redskap ska vara stötdämpande och i övrigt så utformat att risken för personskador vid en olycka begränsas".

2.4.1. SÖDRA LEKPLATSEN

(vid hus 36-39)

Status

Täcksidor på rutschkanan utbytta 2017. Sanden bytt 2017.

Plan

P0: Bänkar behöver riktas.

P4-10: Utbyte sand.

2.4.2. FOTBOLLSPLAN

Status

Fotbollsmålen utbytta 2019.

Plan

P0: -

P1-3: Ersätta inramning.

2.4.3. STORA LEKPLATSEN

Status

Totalrenoverades under 2013/2014.

Plan

P0: -

P1-3: Diverse mindre underhållsåtgärder.

2.4.4. KLÄTTERSTÄLLNING

Status

Ny klätterställning invigdes sommaren 2016. Inspektionen efter byggnationen påvisade vissa brister och förbättringsmöjligheter. Allt som planerats för området hann inte installeras under 2016. Under 2017 installerades ytterligare lekredskap samt bord och bänkar. Besiktning av lekplats gjordes sommaren 2018.

Plan

P0: Se över kontroll- och besiktningsplan:

- Rutinmässig visuell kontroll, beroende på slitage och användning som kan göras av fastighetsägaren själv.

- Vid städdagar funktionskontroll av stabilitet och slitage som också kan göras av fastighetsägaren.
- Vart annat år, säkerhetsbesiktning mot relevanta krav i aktuella standarder av en person med erforderlig kompetens.

P1-3: Diverse mindre underhållsåtgärder, utbyte slitdelar.

2.4.5. VISTELSEYTA NORR

(vid hus 68-71)

Status

Ytan, tidigare lekplats, har upprustats till en plats för vistelse med planteringar, bänkar och markbeläggning med betongplattor 2019.

Plan

P0: -

2.5. Asfalterade ytor

2.5.1. INFARTSVÄGAR INKL. TROTTOARER

Ansvar: Asfaltytor inom GA1 består av samtliga infartsvägar, trottoarer och gångvägar (förutom den genomskärande gångbanan som kommunen ansvarar för). Parkeringarna vid garagen tillhör GA2, se 3.8. Asfaltsbeläggningen utsätts för kontinuerligt slitage. Skador på beläggningen och kantstenar kan även uppstå vid snöröjning. En omläggning av asfalten kan beräknas hålla sig bra i minst 15 år.

Status

Beläggningsåtgärder utförda 2015?

Plan

P0: Inga planerade åtgärder.

P4-10: På sikt behov av att asfaltera om gångbanor längs infartsväg.

2.5.2. GÄSTPARKERINGAR

Status

Det finns fyra gästparkering vid gemensamhetsgaraget.

Plan

Inga planerade åtgärder.

2.5.3. GÅNGVÄGAR

Status

Flertalet gångvägar omlagda inom området 2019. Ytor norr om Korsängen 35 omlagda 2017.

Plan

P0: -

P1-3: Ev. behov av att räta upp vissa trappor. Inventering bör göras.

P4-10: Gångväg i södra området bör läggas om.

2.6. Plattbelagda ytor

Status

Generellt bra eller acceptabelt skick på gångarna, men brister på sina håll.

Plan

P0: Inga åtgärder planerade

P1-3: Ev. nya plattor i gång 10-11. Lägga om plattor vid behov.

2.7. Vatten, dränering och avlopp

2.7.1. DRICKSVATTENLEDNINGAR

Ansvar

Föreningen ansvarar för inkommande vattenledningar från kommunens anslutningspunkt fram till den punkt då ledningen endast betjänar en fastighet.

Status

Inga kända brister.

Plan

Inga åtgärder nödvändiga.

2.7.2. VATTENMÄTARE

Ansvar

Föreningen ansvarar för vattenmätarna i husen men inte för fästen, kopplingar och ventiler. De fyra huvudvattenmätarna är kommunens ansvar. Tre av huvudmätarna byttes ut under 2015, den fjärde byttes tidigare.

Status

Alla vattenmätare bytta 2018.

Plan

Inga åtgärder nödvändiga.

2.7.3. DAG- OCH DRÄNERINGSVATTENLEDNINGAR

Ansvar

Dagvatten och dräneringsvatten är det regn- och smältvatten som samlas via hustak, tomter, gator, grönytor mm. Dagvattnet leds till vattendrag och då framförallt till Säveån. Samfälligheten ansvarar för alla dagvattenledningar och dräneringsledningar utgående från kommunens anslutningspunkt som betjänar området. Samfälligheten ansvarar för inte för hängrännor och stuprör på enskilda fastigheter även om dessa är sammanlänkade med angränsande fastighet. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för dränering av sin egen fastighet och har ansvar för att ytvatten från egen tomt inte leds in på grannens mark.

Status

Inga kända brister. Vi har haft kontakt med kommunen som har problem med dagvattenbrunnar vid Kä 43-44. Nya brunnar satta av kommunen på Stora Ängsvägen januari 2020.

Plan

P0 Arbete pågår med att ta fram åtgärdsförslag.

P1-3: Inspektion och spolning.

2.7.4. SPILLVATTENLEDNINGAR

Ansvar

Samfälligheten ansvarar spillvattenledningar utgående från kommunens anslutningspunkt fram till den punkt då ledningarna endast betjänar en fastighet. Spillvatten är förorenat vatten från bad, disk, tvätt, toalett och matlagning. Inom nästan hela kommunen tas allt avloppsvatten emot och leds via spillvattennätet till Ryaverket i Göteborg.

Status

Den stora majoriteten av rörledningarna är över 30 år gamla. Det är omöjligt att med någon säkerhet prognostisera hur ofta ledningar av den åldern förväntas gå sönder, men med ökande ålder bör dessa problem inträffa allt oftare.

Plan

Inga åtgärder planerade.

2.8. Elanläggningar

2.8.1. YTTERBELYSNING

Ansvar

Anläggningen för ytterbelysning omfattar kablar i mark, mätarcentraler, fördelningscentraler, kabelinstallation, belysningsarmaturer samt belysningsstolpar.

Status

Gångar behöver få bättre belysning. Under 2013 installerades belysning i gång mellan hus 26-27. Ledningar är framdragna och förberedda för att kunna installera belysning vid gång mellan hus 67-68. Även gång mellan hus 22-23 skulle behöva få ljus.

För att ytterligare förbättra belysning och samtidigt försköna området kan fasadbelysning vara ett alternativ. Även förbättrad belysning vid garagen kan vara önskvärt.

En del lyktstolpar lutar och behöver riktas upp.

Ett 20-tal armaturer reparerades under 2018-19.

Plan

P0: Allt eftersom installerade lampor går sönder byts de ut mot 25 W LED-lampor. Rikta upp lyktstolpar under städdagar. Åtgärda ytterligare armaturer.

P1-3: Installera belysning i gång mellan hus 22-23

2.8.2. ELCENTRALER

Status

Det saknas fullständiga förteckningar över elcentralerna. Under 2014 märktes en del centraler upp lekmanmässigt, men det återstår att komplettera och utforma det fackmanmässigt.

Plan

P1-3: Skapa fackmanmässiga förteckningar över elcentralerna.

2.9. Föreningsförråd och styrelserum

Status

Dörrarna in till föreningsgarage samt förrådet byttes under 2017. Fuktskada i lilla förrådet åtgärdad 2018.

Plan

P0:-

2.10. Spolplattan inkl. oljeavskiljare

Ansvar: Samfälligheten ansvarar för oljeavskiljarens funktion och att den töms vid behov. Kommunen gör årligen en bedömning av anläggningens status men detta fråntar inte föreningen ansvar för anläggningens funktionalitet. Enligt standardförfarande utförs en grundligare besiktning var femte år där bl.a. tanken täthet kontrolleras, s.k. femårskontroll

Status

Femårskontroll utfördes under 2016. Inga anmärkningar. Vattenutkastaren byttes ut under 2018 tillsammans med regler i samband med vattenskada.

Plan

P0: Lägga upp kontroll- och besiktningsplan för oljeavskiljaren. Kommunen gör årligen enklare kontroll.

P1-3: Genomför femårsbesiktning ca 2021. Markera ut oljeavskiljarens brunnars läge, 2 st.

2.11. Inventarier

Ansvar:

Status

Två nya gräsklippare sattes i drift 2013, men en maskin fått skador och lagades.

- Gräsklippare maskin 1: Servad med ny motor 2018
- Gräsklippare maskin 2: Servad med ny motor 2018
- Grästrimmer: Ok
- Skottkärror: Ok
- Elektrisk häcksax: Ok
- Krattor, spadar, skyfflar etc.: Ok.

Plan

P0: Komplettering

P1-3: Komplettering

3. GA2 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN (GARAGEN)

3.1. Löpande underhållsåtgärder

3.1.1. STÄDDAGAR

Vid föreningens städdagar görs löpande underhåll på garagen, t.ex. tvättning av garageportar. Det kan även förekomma annat underhåll som hålls efter löpande vid behov, t.ex. utbyte av mindre fasadpartier.

3.1.2. VINTERSKÖTSEL

Snöplogning av parkeringen genomförs vid behov av entreprenör.

3.2. Fasader

Status

Dåliga fasadpartier har kontinuerligt bytts ut under åren. Det finns flera fasadbrädor som måste bytas ut, framförallt de korta brädorna mellan garageportarna. Misstanke finns om att nuvarande färg inte ger fullgott skydd.

Plan

P0: Byt ut dåligt virke. Överväg att byta färgfabrikant.

P1-3: Inspektera åtgärdsbehov.

3.3. Ventilation

Status

Mögelangrepp förekommer i på innertak. Oklart om det är konstant eller förvärras med tiden. Ventilationen upplevs som dålig; de nya garageportarna som installerades under 2010 är mer tätslutande än de föregående. Under 2012-2014 har många nya ventiler monterats in, men problem med mögelangrepp och mögellukt verkar finnas kvar i många garage.

Plan

P0: Utred möjliga åtgärder.

3.4. Yttertak

Status:

Plan:

P0: Inventera skick och åtgärdsbehov.

P4-10: Ny takpapp kan vara nödvändig.

3.5. Portar

Ansvar

Samfälligheten äger portarna och har övergripande ansvar för deras skick. Skador som orsakas av enskild medlem ska dock först och främst regleras via medlemmens försäkring, t.ex. vid påbackad port. Eventuell portautomatik som finns installerat tillhör den enskilde medlemmen. Föreningens policy är att årligen tvättar portarna. Service har genomförts på portarna 2019.

Status

Nya portar installerades år 2010. Några portar har blivit flammiga. En del portar har fått skador efter påbackningar mm. Under 2017 åtgärdades de fel som inrapporterats. Under 2018 har service på samtliga portar gjorts.

Plan

P0: Årlig tvätt av portarna i samband med vårens städdag. Inspektion av åtgärdsbehov ca 1 gång per år (fråga de boende).

P1-3: Service av portar utförs vartannat år. Nästa gång år 2021.

3.6. Mark

Status

Under 2018 och 2019 har beläggnings justerats för de garage där läckage funnits.

Plan

Inga planerade åtgärder.

3.7. El i garagen

Ansvar

Anläggningen omfattar del i markkablage, mätar-och fördelningscentraler samt kabelinstallationer. De motorvärmastolpar som finns på området har satts upp och bekostats av enskilda medlemmar. Föreningen fransäger sig ansvar för underhåll och förnyelse av dessa.

Status

Elbilsladdare monterade under 2019.

Plan

P0: Årlig inspektion av laddarna.

3.8. Parkeringar

Status

Nyasfalterade under 2015 och fall mot brunnar lokalt justerade 2018 och 2019.

Plan

Inga åtgärder planerade.

4. EKONOMISKT FÖRVERKLIGANDE

Oavsett vilken underhållsnivå som väljs så finns det tre finansieringsmöjligheter att ta ställning till.

- Finansiering via årsavgifter
- Finansiering helt eller delvis via banklån
- Finansiering via uttaxering från medlemmarna.