



# **Underhållsplan för Tegelhagens samfällighetsförening**

**Februari 2022**

1	Kvartershus .....	3
	Syfte med anläggningen .....	3
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	3
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	3
	Underhållsplan .....	4
2	Pool .....	5
	Syfte med anläggningen .....	5
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	5
	Tidigare reparationer och investeringar .....	5
	Underhållsplan .....	8
3	Grönområden .....	9
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	9
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	9
	Underhållsplan .....	10
4	Garage, parkeringsplatser och laddboxar .....	11
	Syfte med anläggningen .....	11
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	11
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	11
	Underhållsplan .....	12
5	Sophantering .....	13
	Syfte med anläggningen .....	13
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	13
	Tidigare reparationer och investeringar .....	13
	Underhållsplan .....	13
6	Vägar, belysning och skyltar .....	14
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	14
	Underhållsplan .....	15
7	Fjärrvärme .....	16
	Syfte med anläggningen .....	16
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	16
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	16
	Underhållsplan .....	19
8	Lekplatser .....	20
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	20
	1) vid Bävervägen 27 .....	20
	2) vid Bävervägen 14 .....	20
	3) vid Minkvägen 54 .....	20
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	20
	Löpande underhåll .....	21
	Underhållsplan .....	21
9	Kabel-TV-anläggning .....	22
	Syfte med anläggningen .....	22
	Allmän beskrivning och bakgrundsinformation .....	22
	Tidigare reparationer och renoveringar .....	22
	Underhållsplan .....	22

# 1 Kvartershus

## **Syfte med anläggningen**

Syftet med huset är att kunna ha en samlingspunkt för samfälligheten och kunna ha festligheter (t.ex. 50-årskalas och barnkalas) ostört där, avskilt från bostäderna. Tanken är att huset skall vara lätt och trevligt att boka och använda.

## **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Huset byggdes 1978 samtidigt som bostadshuset. Det består av en stor festlokal med köksvrå, kapprum, toalett och städskrub. I lokalen får max 50 personer vistas samtidigt. Utrustning och stolar finns för cirka 40 gäster. Det finns också ett pingisbord i förrådet.

## **Tidigare reparationer och renoveringar**

(Före 2004) Väggmålning och väggbelysning. Ny vit spis. Ombyggnad köksö.

- |      |  |
|------|--|
| 2004 | Inköp av stapelbara barnstolar att användas vid barnkalas  |
| 2009 | Invändig målning av tak, väggar och lister. Tagit bort bullerskivorna i taket.<br>Bytt armaturerna till alla lampor  |
| 2010 | Nya akustikskivor i taket  |
| 2012 | Nytt tak av Derbigum (gummimassa) lagt i oktober 2012. Kostnad 46 000 kr.  |
| 2013 | Bytt panel (det mesta på södersidan och en del på norrsidan)<br>Bytt vindskivor<br>Fasadmålning, 15 000 kr<br>Renovering av fönster (kittning och målning samt nya handtag) 15 000 kr<br>Ny dörr, 13 000 kr<br>Uppfräschning av pergola och cykelställ, 6 000 kr<br>Nya vitvaror: Mikro, Diskmaskin, 6 300 kr<br>2 barnstolar inköpta<br>4 ståbord, 4 000 kr |
| 2014 | 2 vitrinskåp inköpta, 1200 kr  |
| 2015 | Invändig restaurering: Golv, väggar, tak och dörrar inne i den stora lokalen.<br>Klinkers har lagts i entrehallen. Låga skåp har köpts in för förvaring av glas och porslin. En ny spis har köpts in och installerats. Utrustningen har också kompletterats med en extra, lös kokplatta.   |
| 2016 | Bytt till nya stolar<br>Service av värmepumpen i arkivet, där utrustningen för bredband och kabel-TV står.   |

2021      Luftvärmepumpen byttes.  
Låset byttes ut till en Yale Doorman med kodlås.

### ***Underhållsplan***

2022      Sotare kommer anlitas för att gå igenom ventilationen.

## 2 Pool

### **Syfte med anläggningen**

Syftet med poolanläggningen är att ge alla i samfälligheten och våra gäster möjlighet till fritt bad i tempererad utomhuspool och bastu. Poolen skall kunna användas av alla i Tegelhagens Samfällighetsförening och ska fungera för både barn, tonåringar och vuxna.

Poolen hålls öppen under den del av året då det går att bada utomhus. Det är normalt från slutet av maj till början av september. En förutsättning för öppnandet är att det finns poolskötare anmälda för hela säsongen.

Bastun bokas och används av en familj i taget, nyckel hämtas hos kvartersombudet.

### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Poolområdet är från 1978 och byggdes samtidigt som resten av området. Det finns två pooler.

Den stora poolen är ca 12,5 x 6 m meter stor. Djupet varierar mellan cirka 1 och 1,7 meter. Lilla runda poolen är ca 4 meter i diameter och 3-5 decimeter djup.

Runt poolerna finns trädäck och gräsmatta. Ett staket finns mellan stora och lilla poolen för att hindra de minsta barnen från att komma för nära den djupa poolen. Hela området är inhägnat med ett 2 meter högt Gunnebo stängsel. Varje fastighetsägare har egen nyckelbricka till poolgrinden och nyckel till poolhuset.

Till poolen hör poolhuset med förråd, toalett, bastu och poolmaskinrum. Bastun består av basturummet och en duschavdelning med två duschar och ett handfat. Till denna del krävs speciell nyckel för att komma in. I maskinrummet finns sandfilter, cirkulationspumpar och poolvärmare till lilla poolen. Stora poolen värms av fjärrvärme medan lilla poolen värms med el. Två utomhusduschar finns för badande.

### **Tidigare reparationer och investeringar**

2001	Nytt staket mellan stora och lilla poolen Aquabot, automatisk pooldammsugare
2002	Ommålning stora poolen
2003	Ommålning av lilla poolen 2003 Utbytt staket söder om grind
2004	Utomhusarmaturer Utbytt staket + stolpar, väster om poolhus Inköp av nya (teak-) stolar

- 2005 Målning av lilla poolen  
Målning av poolhuset
- 2007 Läggning av takduk i båda poolerna. Byte av sargen till stora poolen. Inköp av bubbelduk för nattäckning. Byte av alla sandfilter (2 till stora poolen, 1 till lilla poolen).
- 2008 Byte av trädäcket. Omdränering av duschen vid stora poolen. Bygge av ny dusch vid lilla poolen. Reparation av Aquaboten (transformator och renovering hos återförsäljaren). Provtryckning av lilla poolen (röret under poolen som går in till poolmaskinrummet). Röret hade inget läckage.
- 2009 Reparation av manöverpanel till bastun. Reparation av Aquaboten.
- 2010 Inköp av fyra solstolar, två parasoller och fyra trädgårdsstolar  
Sökning av läckor i lilla poolen, från sandfilter till påfyllnadsrör i poolen.  
Dessvärre utan resultat.  
Reparation av Aquaboten, nya drivrullar, drivremmar och kugghjul.
- 2011 Stenläggning mellan lilla och stora poolen samt till entrén för att få mindre problem med gräs och smuts i poolerna.  
Stenläggning runt poolen för lättare gräsklippning, Stenläggning i förrådshörnan. Total kostnad ca 105 000 SEK inklusive moms.
- 2012 Kontroll av tackpapp utförd samt att fasaden är tvättad.  
Reparation av pool, läcka i lilla poolen åtgärdad, via silikontätning mellan bottenventil och rör in till sandfilter. Samt reparation av värmen till lilla poolen, både reglars och elvärmare utbytt. Kostnad ca 10 000 SEK. Reparation av fuktskada i dusch/bastu. Fukt bakom duschar har åtgärdat samt renovering av bastu. Isolering, panel och delar av regler är nytt, fuktspärr på vägg och golv nytt, nytt väggekakel och golv klinker. Även ny panel och aggregat i bastun. Tegelhagens kostnad 130 000 SEK, utöver försäkringens del.
- 2013 Sand bytta i samtliga 3 reningsfilter (kostnad 15 500 kr).  
Reparaton av poolpump och översyn av läckande rör till pumparna  
Trädäcket är uppdaterad med 2 ramper för att underlätta åtkomst för barnvagnar och rullstolar.  
Nytt pooltäcke och reparation av rullen till ena pooltäcket (kostnad 24 000 kr).  
Byte av staket och grind (kostnad 50 000 kr).  
Byte av städrobot, Zodiac Vortex 3, (kostnad 14 000 kr).  
Målning och kittning av fönstren på poolhuset.  
Bytt ut låskolven och nycklarna till dusch- och basturummet.
- 2014 Poolregler uppdaterades och 2 skyltar sattes upp  
Nordic pool har gjort 4 olika mätningar av poolernas värden. 2 var underkända, men nära gränsen mot godkänt, och 2 var godkända. Planen framåt är att ta 2 prover om året.  
Utredningen kring underkända värden kom fram till att rutiner har uppdaterats,

så att backspolning ska göras 5-12 timmar efter chockklorering. Men det är stor risk att värdarna blir underkända med den process vi har. Klortabletter på kvällen kan inte garantera bra värde hela dygnet. Rekommenderat att ha automatisk kloreringsmaskin, vilket kostar ca 45 kSEK.

- 2015 Inköp av automatisk kloreringsmaskin till stora poolen (kostnad 46 000 kr + moms)  
Lagning av poolarmatur  
Uppdaterade poolrutiner
- 2016 Byte av duk och bottenavlopp i barnpoolen  
Inköp av container som förråd för gräsklippare mm. Förrådet i poolhuset behövs för att kunna förvara klordunkar, som är väldigt korrosivt.  
Uppsättning av taggtråd på stängslet runt poolen för att förhindra att folk tar sig in olovligen.  
Inkoppling av ny fjärrvärmeledning till poolhuset
- 2017 Byte av pooltäckning (Plastman, 10 500 kr inkl. moms, egenhändig montering).  
Inköp av automatisk kloreringsmaskin till lilla poolen. Krav från miljökontoret efter underkänd provanalys (kostnad 61 250 kr inkl moms, elarbete tillkom).  
Blandaren till uteduschar/utkastare har bytts (Stures Rör) till en typ med backventiler för att förhindra rundgång.  
Nordic Pool har bytt avstängningsventil till stora poolens bottenavlopp, rensat ett av stora poolens breddavlopp (2 525 kr inkl moms) och renoverat lilla poolens cirkulationspump (4 765 kr inkl moms).  
Möblerna till poolområdet har förnyats.
- 2018 Målning av fasad, fönstren, vindskivor poolhuset.  
Målning väggar och nya rör i omklädningsrum. Lutningen i utedusch vid stora poolen justerades.  
Sladd (3000 kr inkl. moms) och hjulaxlar bytt på städrobot (sladd sparad).
- 2019 Låset till poolområdet bytta till elektriskt som öppnas med nyckelbricka.  
Manometer till lilla sandfiltret och högra stora sandfiltret byttes.  
Extra relä till motorskyddet lilla pumpen monterat.  
Stora poolens doseringspump för klor byttes.  
Silar och sugslangar klor till Autodos bytta.
- 2020 Byte av pooltäckning (Plastman, 11 540 kr inkl. moms, egenhändig montering).  
Anslutningsstuds till stora pumpen, trycksidan bytt.  
Elvärmaren lilla poolen bytt.  
Ny städrobot, Zodiac Vortex RV 5500, inköpt (17 800 kr inkl. moms).  
Manometer till högra stora sandfiltret bytt.  
Axeltätning (packbox) till stora pumpen bytt.
- 2021 Fjärrvärmeskåpet på gaveln av poolhuset har fått en lucka så att man kommer åt ventiler och reglage utan att lyfta bort hela skåpet.

En koppling på inkommande kallvattenrör i poolhuset reparerad.  
Kran handfatet på toaletten bytt till engreppsblandare och kulventiler på  
anslutningsrören monterade.  
Duschslang i bastun bytt.  
Batteri och elektroder till hjärtstartaren bytta.

### ***Underhållsplan***

2022 Sanden i sandfiltren och gumipackningar kontrolleras och eventuellt bytes.  
Inspektion av tak. Inspekterades senast 2012.



### 3 Grönområden

#### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Samfälligheten har grönområden framför allt i anslutning till p-platser, lekplatser, kvarterslokal och pool. Vi har dessutom två kullar med naturmark och en yta med planterade träd mitt i området kring Bävervägen.

#### **Tidigare reparationer och renoveringar**

Inga större förändringar, om eller nyplanteringar har gjorts under senare år.

- 2010 En arboristfirma anlätades för att kontrollera skicket på träden inom samfälligheten. Tre träd som var skadade och enligt besiktning bedömdes utgöra en risk för människor eller egendom fälldes.
- 2012 Grönområdena förutom lekplatserna har bara skötts under städdagarna. Poolområdet fick en rejäl beskärning under höststäddagen, under våren blev det mest städning efter vintern. Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna har kostat 20 000 kr inkl. moms för underhåll som ogräsrensning, häckklippning, buskklippning, kanthuggning av gångar m.m.
- 2013 Jacksons trädvård anlätades för att kontrollera skicket på träden inom samfälligheten. Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna (20 000 kr inkl. moms).
- 2014 Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna. Åtgärda beskärning av de träd som Jackson Trädvård ansåg behöver utföras enligt besiktningen som utfördes av träden hösten 2013.
- 2015 Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna. Fällt träd vid vändzonen på Bävervägen enligt arborist utlåtande från Jackssons Trädvård
- 2016 Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna (ny upphandling) Plantera nya träd vid vändzonen på Bävervägen Ny uppdelning för klippning av samfällighetens gemensamma ytor per kvarter.
- 2017 Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna.
- 2018 Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna. Vissa träd togs bort.
- 2019 Ogräsrensning av entreprenör på lekplatserna. Vissa träd togs bort.

- 2020      Plantering av nya träd vid lekparken utanför Bv14.  
Nedtagning av vissa träd i dåligt skick.  
Beskrivning av träd.
- 2021      Större ogrärensning utanför kvartershuset.

### ***Underhållsplan***

Grönområdena ses över vår och höst på föreningens städdagar samt enligt områdesansvarigas arbetsbeskrivningar.

## 4 Garage, parkeringsplatser och laddboxar

### **Syfte med anläggningen**

Syftet är att tillhandahålla parkering för boende och besökande till boende i samfälligheten.

### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

112 garage byggdes samtidigt som resten av området 1978. Ytterligare ett garage samt carportarna byggdes 1984 samtidigt som radhusen. Det finns 113 garage och 6 carportar i samfälligheten. På stora Bäver finns 36 garage och på lilla Bäver finns 19 garage och 6 carportar. På Minkvägen finns 58 garage.

Garagen, som är föreningens gemensamma egendom, är enbart avsedda att parkera bilar i, d.v.s. de får inte användas som allmänt förrådsutrymme. Varje hushåll ansvarar för att rengöra sitt garage regelbundet. Varje hushåll ansvarar också för att hålla sin garagedörr låst.

Parkeringsplatserna anlades 1978 samtidigt som resten av området. Det finns totalt 45 parkeringsplatser på Bävervägens två parkeringsytor och 41 parkeringsplatser på Minkvägen. Platserna är avsedda för registrerade fordon som tillhör boende eller besökande till boende.

Sedan 2014 har varje medlem rätt att hyra ut sitt garage om han inte använder det, dock bara till andra medlemmar inom samfälligheten.

### **Tidigare reparationer och renoveringar**

- 2004- 2005 Innertaket som utgörs av kondensabsorberande asfa-board stötts med längsgående reglar. En regel lades till i varje fack som bildas av de befintliga balkarna (de sitter med 60 centimeters avstånd). Förstärkningen genomfördes i de flesta av garagen.
- 2009 Byte av stuprör på Minkvägens garage.  
Målning av garagen påbörjades.  
Utbyte av garagedörrar fram till och med 2009:  
Lilla Bäver 3st  
Stora Bäver 36st  
Minkvägen 8st
- 2010 Byte av resterande garagedörrar (16 dörrar på Lilla Bäver + 50 på Minkvägen).  
Fortsatt målning av garagen och reparation.  
Oljning av stolparna innanför portarna.  
Nyanläggning av två dagvattenbrunnar för avvattning av garageplanerna på Stora Bäver.
- 2011 Fortsatt byte av rötskadad och sprucken panel och slutföra målningen av garagen.

Åtgärdat rötskadade bärande stolpar, lös portstolpe, byte av ruten syll vid garage på Lilla Bäver

- 2012 Kontrollerat garagetakens status  
Avslutat uppfräschningen av garagen med arbeten som återstår bl.a. utbyte/förstärkning av en del rötskadade takbjälkar, där så behövs montering av fotplåtar för att få ner takvattnet i hängrännan, justering av en del hängrännor och stuprör.
- 2013 Satt upp reflexer för att markera parkeringsplatserna.
- 2014 Målning av linjerna på parkeringsplatserna  
Anläggning av 5 nya P-platser på stora parkeringen på Bävervägen, 120 000 kr
- 2015 Målning av linjer på de nya P-platserna
- 2016 Monterat staket mellan infarterna till Bävervägens parkering.  
Förstärkt belysning både på Bävervägens och Minkvägens parkeringar
- 2017 Vissa garageportar har under året lagats av Garageportexperten.
- 2019 Installation av laddboxar för elbilar utfördes i garagen och på fyra uteplatser.  
Byte belysning i garagen.
- 2021 Målning av linjer på samtliga uteparkeringar gjordes.  
En krockskadad avdelare vid stora Bv-parkeringen reparerades (trafikförsäkringsföreningen betalade två tredjedelar av reparationskostnaden).  
En knäckt stolpe i garage 91 bytt.

## **Underhållsplan**

- 2022 Målning av vissa utsatta delar av garagen görs.

Genomgång och kontroll av asfaltering och vitmålade parkeringsrutor på parkeringsplatserna sker löpande 1 gång per år. Eventuella reparationer och underhåll görs efter behov och beslut i styrelsen.

### Längre sikt

- Eventuellt byta ut plåttaken på garagen
- Översyn av fall/gropar på Mv parkering, så att ordentlig avrinning kan säkerställas. Eventuellt behöver rännor från stuprör till dagvattenbrunnar installeras, samt nya dagvattenbrunnar byggas.
- Översyn av fall på lilla Bv parkering, så att ordentlig avrinning kan säkerställas. Eventuellt behöver ny dagvattenbrunn byggas mellan avbärarna.
- Lagning av bärlager och asfalt på lilla Bv parkering där mark har sjunkit, där trädrötter har trängt upp och där det finns sprickor. Eventuellt behöver hela ytan asfalteras om.
- Kontroll av dagvattenbrunn på stora Bv parkering.

## 5 Sophantering

### **Syfte med anläggningen**

Syfte med anläggningen är att samtliga hushåll i samfälligheten skall kunna tömma sina sopor på en eller flera platser inom samfälligheten

### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Tidigare fanns en soptunna per fastighet. Numera har samfälligheten gemensamma sopstationer med tunnor för matavfall respektive hushållssopor.

Varje hushåll betalar efter vikttaxa utslaget på antalet hushåll i samfälligheten.

Rengöring av kärnen skall göras minst 2 gånger per år efter avrop från samfällighetsstyrelsen.

### **Tidigare reparationer och investeringar**

2005	Bygga av 2 sopstationer
2009	Oljat panelen
2010	Kompletterat oljningen av panelen. Rengöring.
2013	Olja panelen på sopstationerna
2014	Utredning av om vi bör utvidga sophämtningen med Fastighetsnära Insamling (FNI), enligt inkommen motion vid stämman 2014. Stämman beslöt att inte gå vidare med FNI.

### **Underhållsplan**

Löpande underhåll:

Rengöring av soptunnorna en eller två gånger per år (efter behov).

Vid behov Olja panelen på sopstationerna

## 6 Vägar, belysning och skyltar

### *Tidigare reparationer och renoveringar*

**Gångvägar:** Inget kontinuerligt underhåll har utförts sedan området blev klart; endast akuta lagningar har genomförts.

- 2011      Reparation av asfalt i samband med lagning av vattenläcka. Ett antal mindre hål samt en större spricka på vägen mellan pool och kvartershus lagades.
- 2015      Reparation / asfaltering av potthål.
- 2019      Rensning av dagvattenbrunn.
- 2021      Vägboommar sattes upp vid Bävervägen 2 och 9.

**Belysning på parkeringsplatser och vägar:** Armaturerna är troligen från 1978 då området blev klart. Något kontinuerligt underhåll har inte utförts under åren.

- 2003      Byte av samtliga plastkåpor och glödlampor.
- 2012      Bytt samtliga lampor, samt trasiga armaturer.  
Totalt byttes 86 lampor till en kostnad av 14 000 kronor.
- 2014      Nya armaturer uppsatta för att förbättra belysningen vid Bävervägens P-plats.
- 2015      Ljusslingor på baksidan av garagen för att förbättra belysningen vid parkeringsplatserna.
- 2016      Montering av staket vid Stora Bäver-parkeringen  
Förstärkt belysning på alla parkeringsplatser
- 2019      Byte av rörelsestyrd belysning (10 st) på uteparkeringarna.
- 2020      Ljuskällor på all utebelysning bytt till LED. Viss anpassning av armaturen gjordes för att fungera bättre med LED.
- 2022      Reparation/byte av de 5 trasiga rörelsestyrda belysningsarmaturerna på uteparkeringarna.

### **Skyltar:**

- 2010      2 orienteringstavlor uppsatta, en vid Bävervägen och en vid Minkvägen.
- 2012      Satt upp skyltar med uppmaning om att sänka farten på våra vägar ("Krypfart")
- 2018      Bom sattes upp vid huvudinfarten till området från Bävervägens vändplan; mellan Bävervägen 17 och 28.

- 2019 Nya skyltar ”tillstånd erfordras” sattes upp på uteparkeringarna.
- 2020 Nya skyltar ”TV-/video-bevakning” sattes upp vid parkeringarna.
- 2021 Skyltar med ”återvändsgränd” sattes upp mot vägbommarna för att förhindra att gästade bilar kör in och får backa ut.

### ***Underhållsplan***

#### **Gångvägar:**

Löpande snöröjning och sandning vintertid. Bortsopning av sanden på våren.  
Utvärdering av behov av fler bommar.

#### **Belysning på parkeringsplatser och vägar:**

Byte av trasiga ljuskällor när så behövs

#### **Skyltar:**

Komplettering med nya eller ersatta skyltar när så behövs.

## 7 Fjärrvärme

### **Syfte med anläggningen**

Syftet med anläggningen är att förse våra hus dels med varmvatten för uppvärmning, dels med varmvatten i våra vattenkranar (tappvarmvatten).

### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Sollentuna Energi levererar hetvatten till vårt område genom nedgrävda hetvattenrör, som går fram till två undercentraler, en för Minkvägen och en för Bävervägen. Hetvattenledningarna ägs av Sollentuna Energi och undercentralerna av vår förening.

I undercentralerna produceras, genom värmeväxling mot hetvattnet, varmvatten för uppvärmning som pumpas runt till radiatorerna i våra hus i slutna system (ett för Minkvägen och ett för Bävervägen).

Genom värmeväxling i undercentralerna produceras också tappvarmvatten som pumpas ut till våra hus i två system, ett för Minkvägen och ett för Bävervägen.

Rörledningarna för uppvärmning och för tappvarmvatten ligger nedgrävda bredvid varandra i gatorna i vårt område. Dessa rörledningar ägs av vår förening.

Rörnätet för uppvärmning är uppbyggt av två relativt grova stålrör. Det ena röret är för utgående varmt vatten, från undercentralerna till värmeelementen i våra hus. Det andra är för returvattnet från våra element tillbaka till undercentralerna.

Rörnätet för tappvarmvatten består av ett grövre kopparrör för utgående vatten från undercentralerna till våra hus, samt av ett tunnare kopparrör som hela tiden leder tillbaka en mindre volym varmvatten till undercentralerna (för att tappvarmvattnet inte ska stå och kallna i rören under natten).

Kallvatten levereras direkt till varje hus från Sollentuna Energi. Vår samfällighet har inget med detta att göra.

### **Tidigare reparationer och renoveringar**

2001	En läcka som kostade 138 000 kr.
2003	En läcka som kostade 138 000 kr.
2005	Byte av värmeväxlare och expansionskärl i båda undercentralerna. Bytet kostade totalt 634 000 kr. En större läcka nära Minkvägens undercentral. Läckan kostade totalt 496 000 kr varav två mindre poster belastade 2004 respektive 2006.



- 2006 En stor läcka vid gula husen på Bävervägen samt läckor i två brunnar på Bävervägen. Läckorna kostade totalt 693 000 kr varav en mindre del belastade 2007.
- 2007 En mindre läcka i en brunn på Bävervägen. Läckan kostade totalt 213 000 kr, varav en mindre del belastade 2008.
- 2010 En läcka på Minkvägen 10 och en läcka vid poolområdet. Läckorna kostade tillsammans 95 000 kr.
- 2011 En läcka på fjärrvärmeröret utanför Bävervägen 6-8. Läckan kostade totalt 115 000 kr
- 2012 Inga läckor detta år
- 2013 Lagat en läcka inne i ett av husen på övre delen av Minkvägen. Läckan uppstod utanför vattenmätaren och samfällighetens var därför ansvarig för att den åtgärdades.
- Lagat en läcka på fjärrvärmenätet vid Bävervägen 42. Läckan upptäcktes genom att det försvann vatten ur systemet. Läckan kunde sedan hittas genom att Jensen gjorde läcksökning. Dammarsberg anlätades för att gräva upp läckan, och Roslagens Värmemontage hjälpte till med att reparera rören. Kostnad: Dammarsberg 39 783 kr, Roslagens Värmemontage 22 140 kr gav en total kostnad på 61 923 kr.
- 2014 Det fanns en mindre läcka på fjärrvärmenätet. Läckan var dock så liten att den inte gick att hitta vid den ordinarie läcksökningen.
- 2015 En läcka hittades mellan Bävervägen 31 och 33. Styrelsen tog in entreprenörer som lagade den.
- Sollentuna Energi hade under året lagt om hetvattenrören för fjärrvärme. De drog då också fram hetvattenrör till poolhuset, vilket gjort det möjligt för samfälligheten att ansluta och mäta förbrukningen för poolen separat från övrig förbrukning. Det nya hetvattenröret är dock ännu inte inkopplat.
- 2016 Inkoppling av de nya fjärrvärmerören till poolen i poolhuset.
- 2017 Lagning av tre större läckor i samfällighetens rör; en vid Bävervägen 6, en vid Minkvägens vändplan och en vid barnpoolen. Total kostnad 513 703 kr.
- 2019 Lagning av en läcka på hetvattensrören på Minkvägen 16.
- 2020 Leverantör av läcksökning ändrades till Aquademica som även har möjlighet att komplettera termografering med akustisk metod som är mer precis.
- I undercentralen Bv byttes styrventil och ställdon till tappvarmvatten fram. Styrventilen kärvade och fuktade runt spindeln.

2021 Läcksökning med termografering och akustisk metod utförd av Aquademica identifierade pågående läckor:

- läcka på varmvattenssystemet utanför Minkvägen 1
- eventuell läcka på värmesystemet utanför Minkvägen 5
- läcka på värmesystemet utanför Minkvägen 39

Lagning av dessa pågår i skrivande stund.

Utöver detta har energiläckage identifierats på ytterligare fem ställen: utanför Bävervägen 4-6, 5, 66, Minkvägen 54 samt utanför lilla poolen. Läcksökning kommer fortsätta under 2022 i den mån det bedöms rimligt.

Alla fyra avluftningsventiler (Airex) inklusive kulventiler bytta i båda undercentralerna. Det sitter en på utgående värmeledning och en på ingående.

Åtta varmvattenmätare bytta i fastigheterna Bv 7A, 12, 25, Mv 6, 20, 37, 41 och 44.

Filtrena på värmeledningarna i båda undercentralerna rengjorda.

## **Underhållsplan**

Föreningsstämman år 2006 beslutade att vi skulle fortsätta att göra löpande reparationer och underhåll på vårt befintliga system. Styrelsen skulle följa kostnadsutvecklingen och ta upp frågan igen när de årliga kostnaderna för löpande reparationer och underhåll blivit av samma storleksordning som kapitalkostnaderna för ett nytt system.

Styrelsen har under 2017 konstaterat att de senaste tio åren har det förekommit ett betydande antal läckor som har krävt akuta reparationer. Kostnaden för dessa läckor ökar, dels p.g.a. ett stigande antal läckor, dels på grund av stigande schaktningspriser. Som ett genomsnitt över de senaste tolv åren ligger reparationskostnaden på ca 200 tkr/år. Utöver detta innebär läckorna även en energiförlust, som har uppskattats till ca 100 tkr/år. Styrelsen planerar därför att återigen se över möjliga vägar framåt för vårt fjärrvärmenät.

På föreningsstämman 2019 togs beslut om att styrelsen ska påbörja planeringen för en renovering av sekundärnätet, med inriktning mot att byta ut varmvattenledningar och eventuellt även radiatorvattenledningar.

Styrelsen presenterade ett förslag på utformning av nytt värme- och varmvattensystem på årsstämman 2021 (se [www.tegelhagen.se](http://www.tegelhagen.se) -> Vårt fjärrvärmenät). Det har dock inte tagits några beslut om investering utan styrelsen har fått i uppdrag att utreda frågan vidare. Efter vidare arbete under 2021 är styrelsen idag nära att ha ett färdigt tekniskt underlag för att starta upphandling på, även om några tekniska restpunkter återstår. Förutom att slutföra dessa restpunkter skulle nästa steg vara att ta in några offerter på en första etapp och lägga fram detta som underlag för ett investeringsbeslut på en årsstämma eller extra årsstämma.

Dock råder på grund av pandemin för närvarande en hög prisnivå på rörprodukter, c:a 50 % högre än normalt. Styrelsen har därför beslutat att inte gå vidare med offerter just nu utan avvaktar sänkta priser. Beslut bedöms kunna vara möjligt under 2022.

Investeringskostnaden bedöms ligga inom de ramar som redovisats i tidigare utredningar. Styrelsen jobbar för närvarande efter strategin att det totala arbetet bör delas in i 3-4 etapper och att samfälligheten bör undvika att ta lån eftersom en samfällighet har mycket svårt att få acceptabla lånevillkor. Samfälligheten har under åren avsatt en ansevärd summa för detta arbete, men projektet kommer ändå bli beroende av att medlemmarna bidrar med direkt finansiering för att det ska gå att genomföra under en rimligt tidsperiod.

## 8 Lekplatser

### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Området hade ursprungligen fyra anlagda lekplatser, varav en numera är avvecklad.

#### **1) vid Bävervägen 27**

Lekplatsen har en gungställning med två gungor av bildäckstyp och en bebisgunga. Underlaget vid gungställningen är sand. Bredvid gungorna finns en sandlåda, där det finns ett lekbord. Det finns också två mindre gungdjur.

#### **2) vid Bävervägen 14**

Lekplatsen har en större lekstuga samt en klätterställning med rutschkana.

#### **3) vid Minkvägen 54**

Lekplatsen har en gungställning med två gungor av bildäckstyp samt en bebisgunga. Underlaget vid gungorna är sand. Bredvid finns en sandlåda. Där finns också ett lekbord och ett litet lekhus med tak och golv.

### **Tidigare reparationer och renoveringar**

2000	Byte av gungställningarna (Lekplats 1 & 4)
2004	Byte av sand under gungställningarna (Lekplats 1 & 4)
2007	Målning av gungställningarna (Lekplats 1 & 4) Montering av 2 lekbord och 2 bebisgungor (Lekplats 1 & 4) Montering av lekstuga (Lekplats 2) Reparation och målning av tak till lekhus (Lekplats 4)
2009	Målning av staketen (Lekplats 1 och 4) Byte av plankorna till samtliga parkbänkar
2011	Byte av sand under gungställningarna (Lekplats 1 & 4) Besiktning av samtliga lekplatser Borttagning av trasiga rutschkanor (Lekplats 2 & 3)
2012	Under senhösten gjordes inköp av 6 bänkar för vuxna, 4 bänkar för barn, 2 gungdjur samt 4 gungor till en total kostnad av 54 000 kr.
2013	Under våren genomfördes montering av tidigare inköpt lekutrustning (6 bänkar för vuxna, 4 bänkar för barn, 2 gungdjur samt 4 gungor).
2014	Inköp av lekställning med rutschkana från Hags till lekplats 2. Lekställningen ersätter den rutschkana som tidigare fanns där, men som fick tas bort efter att ha blivit underkänd vid inspektion.

- 2015          Montering av den inköpta lekställningen vid lekplats 2.
- 2016          Uppsättning av belysning vid alla tre lekplatserna
- 2020          Lekstugan på lekplatsen vid Bv14 målades delvis
- 2021          Gungställningen vid Bv27 målades.

Samtliga lekplatserna besiktigades av extern besiktningsman. Som följd av detta utfördes följande reparationer:

- Staketet kring samtliga lekplatser byttes ut
- Lekhuset vid lekplatsen Mv 54 fick nytt tak
- Mindre reparation av båten på lekplatsen vid Bv 14

### **Löpande underhåll**

Följande görs som en del av det löpande underhållet av grönområdena:

- Besiktning och eventuell fällning av träd: Utförs av auktoriserad arborist efter beslut av styrelsen
- Klippning av buskar: Görs i samband med städdagarna (vår och/eller höst)
- Gräsklippning: Kvartersombuden som ansvarar för respektive grönområde tar fram ett schema för gräsklippning
- Rensning av ogräs i rabatter, grusgångar, gräsmattor, sandlådor och under gungställningar görs i samband med städdagarna (vår och/eller höst).
- Målning av staket, gungställningar och lekstuga samt oljning av bänkar: Görs i samband med städdagarna. Styrelsen ansvarar för att nödvändigt material köps in.

### **Underhållsplan**

- 2022          Inga planerade reparationer i nuläget. Lekplatserna ses över kontinuerligt av områdesansvarig.

## 9 Kabel-TV-anläggning

### **Syfte med anläggningen**

Syftet med anläggningen var att erbjuda samfällighetens medlemmar TV-signal. Anläggningen är nedlagd sedan 2013.

### **Allmän beskrivning och bakgrundsinformation**

Kabel-TV-anläggningen togs i drift 1989 och ersatte den centralantenn som tidigare användes för att få TV-signaler. Anläggningen, som är en del av gemensamhetsanläggning 1, bestod av överlämningspunkten (som finns i kvarterslokalen), kablar, som i huvudsak finns nedgrävda i marken och förstärkare. Samtliga fastigheter var delägare i gemensamhetsanläggning 1.

Vid föreningsstämma 2012 beslutades att föreningen skulle begära nedläggning av gemensamhetsanläggningen för kabel-TV. Gemensamhetsanläggningen lades sedan ner efter beslut av Lantmäteriet 2013.

### **Tidigare reparationer och renoveringar**

Löpande reparationer av trasiga förstärkare:

2008	2 000 kr
2009	27 700 kr
2010	15 400 kr
2011	6 600 kr
2012	0 kr
2013	Nedläggning av anläggningen, avgift för förrättning hos Lantmäteriet 107 000 kr

### **Underhållsplan**

Anläggningen är nedlagd. Varje hushåll ansvarar för sin egen TV-signal. 99 hushåll accepterade ett erbjudande från ComHem att under 2014 fortsatt få tillgång till kabel-TV via det befintliga nätet. ComHem åtog sig också att underhålla nätet.

Samfälligheten har åtagit sig att debitera abonnemangsavgiften (för nuvarande 24 kr/månad) tillsammans med kvartalsavgiften.