



HGS Underhållsplan

1 Objekt

Hässelby Gårds Samfällighetsförening omfattar 3 områden, område 8, område 9 och område 10 med sammanlagt 487 fastigheter fördelade enligt följande:

Fastigheter	
Område 8	152 st
Område 9	190 st
Område 10	145 st

För dessa områden omfattar samfällighetsföreningens förvaltnings och underhållsansvar nedanstående anläggningsdelar:

Anläggningsdel	Mängd	Område 8	Område 9	Område 10
Gemensamma avloppsledningar	6000 m	1 873	2 341	1 786
Gemensamma dagvattenbrunnar	218 st	68	85	65
Kallvattenledningar	6000 m	1 873	2 341	1 786
Elkablar	6000 m	1 873	2 341	1 786
Elgavelskåp	97 st	30	38	29

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Hässelby Gårds Samfällighetsförening. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar vi förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att stötvis behöva höja kvartalsavgifterna på det sätt som nu måste göras för att kunna genomföra rörförnyelsen av avloppsstammarna som börjat rasa samman.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 25 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden fram till 2070 har uppskattats.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om Avloppsledningar, Gemensamma dagvattenbrunnar, Kallvattenledningar, Elkablar och Elgavelskåp.

Underhållsåtgärderna behövs för att bibehålla anläggningsdelarnas standard och beständighet.

3 Underlag

Under 2014, 2015 samt inledningen 2016 har rörförnyelse gjorts för avloppsstammar under ca 55 fastigheter. När pågående Etapp 1 är klar påsken 2016 har avloppsstammen under 64 av 487 fastigheter åtgärdats. Bedömning av behov av underhåll och kostnader har baserats på vedertagen praxis [1], [2], [3] och [4] samt erfarenheten från ovan nämnda arbeten har använts i de två alternativa underhållsplanerna för Hässelby Gårds Samfällighetsförening.

De två planerna visar alternativ för den medlemsavgift som måste tas ut för att klara rörförnyelsen. Årstämman får avgöra vilket alternativ som väljs.

De investeringskostnader som använts i Underhållsplanen måste ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras, speciellt med tanke på att förutsättningarna för åtkomlighet förändrats och en del redan kan vara utbytt under de mer än 50 åren sedan fastigheterna byggdes.

Konjunkturläget kan dessutom påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Tidigare renoveringar

Nedan anges större genomförda renoveringar.

2014-2015: Rörinfodring för avloppsstammen under 25 fastigheter

2016 – pågående: Fram till nu har avloppsstammen under ytterligare ca 30 av 39 upphandlade fastigheter infodrats.

5 Kortfattad byggnadsbeskrivning

5.1 Vattenrör för kallvatten

Huvudstammen för kallvatten installerades 1956 -1960 och består av galvaniserade järnrör med avstängningsventiler, från anslutningen till allmänna vattenledningsnätet t.o.m. avstängningsventilen före vattenmätaren i varje radhus.

Kallvattenröret är isolerat och går individuellt längs taken i bottenplanet genom fastigheterna i respektive länga. Förläggningen kan ha förändrats av enskilda fastighetsägare under de mer än 50 åren sedan fastigheterna byggdes.

5.2 Rör för dagvatten och avlopp

Huvudstammen för avlopp består av gjutjärnrör och går under bottenplattan längs längorna med avgreningar till toaletter, kök och golvbrunnar i respektive fastighet. Samfällighetsföreningen ansvarar upp till underkant bjälklag. För att få ett bättre gränssnitt mot fastighetsägarnas ansvar ingår även rören i bottenplattan samt stigarrör till skarv/renslucka ovanför bjälklaget.

Dagvatten omkring fastigheterna dräneras via gårdsbrunnar utförda i betong som är anslutna till fastighetsägarens dräneringsrör samt till huvudstammen för avloppet. Gårdsbrunnen och anslutningen till huvudstammen ingår i Samfällighetsföreningens ansvar. Utförandet av den utvändiga dräneringen kan ha förändrats av enskilda fastighetsägare under de mer än 50 åren sedan fastigheterna byggdes.

5.3 Elanläggning

Elanläggningen installerades 1956 -1960 och består av elektriska kablar/säkringskåp/säkringar från anslutning till allmänna elnätet fram till elmätaren i varje radhus.

Elskåpen sitter utvändigt i gaveln på vissa fastigheter och stamkabeln går individuellt längs taken i bottenplanet genom fastigheterna i respektive länga. Förläggningen kan ha förändrats av enskilda fastighetsägare under de mer än 50 åren sedan fastigheterna byggdes.

6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

6.1 Vattenrör för kallvatten

Kallvattenledningarna bedöms klara ytterligare 20 år. De installerades under senare delen av 50-talet och under några år framöver.

Avsättning byte kallvattenstammar: 8 702 624 kr år 2034.

6.2 Rör för dagvatten och avlopp

Rör för avloppsvatten från anslutningen till allmänna avloppsnätet till överkanten av bottenbjälklaget/bottenplattan i varje radhus samt ut till gårdsbrunnar kommer att åtgärdas 2016-2019 genom i huvudsak rörinfodring. I vissa fall har rören måst bytas ut. Trasiga gårdsbrunnar byts ut.

Kostnad rörförnyelse avlopp och gårdsbrunnar Alt 1: 66 807 812 kr år 2016 – 2019

Kostnad rörförnyelse avlopp och gårdsbrunnar Alt 2: 70 288 486 kr år 2016 - 2019

Nästa renovering uppskattas bli nödvändig om ca 50 år.

Avsättning framtida rörförnyelse avlopp och gårdsbrunnar: 88 000 000 kr år 2069.

6.3 Elanläggning

Under 2015 har elskåpen och de anslutna kablarna besiktats. Bedömning av behov av underhåll har utgått från utlåtande av den expertis som gjorde besiktningen av elskåpen och kabelanslutningarna.

Stamkabeln verkar fortfarande vara i hyggligt god kondition. Beräknad ytterligare livslängd är 25 år.

Sammanlagd längd elkabel 6000 m

Elskåpen har besiktigats 2015 och bedömts vara i någorlunda god kondition. Beräknad ytterligare livslängd 25 år.

Antal elskåp, 97 st.

Avsättning byte matarledningar och elskåp: 8 031 503 kr år 2040.

6.4 Avhjälpande underhåll

I underhållsplanen ingår avhjälpande underhåll av typen spolning vid stopp i avlopp, åtgärd vid strömavbrott på grund av fel i Samfällighetens anläggningsdelar, etc. Kostnaden är baserad på erfarenhet från den här typen av underhåll under en rad föregående år, rörförnyelsen borträknad.

Avsättning för avhjälpande underhåll: 42 000 kr per år med indexuppräkning för varje år.

Bilagor:

Kalkyl - Underhållsplan 2016 Alt 1

Kalkyl - Underhållsplan 2016 Alt 2

Refererade dokument:

[1] När ska avloppstammar bytas ut? (Sammanställning från swerea/KIMAB)

[2] Husbyggaren

[3] VVSTeknik & Installation

[4] Villaägarna – Dags att byta VVS-rör och elledningar

Dokumentet kan hittas under rubriken "Avloppsstammars livslängd" på Hässelby Gårds Samfällighetsförenings hemsida <http://hbgsamfall.info.tm>