

HGS Underhållsplan

1 Objekt

Hässelby Gårds Samfällighetsförening omfattar tre gemensamhetsanläggningar, 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 2016 har rörförnyelse gjorts för avloppsstammar under 67 av 487 fastigheter åtgärdats. Bedömning av behov av underhåll och kostnader har baserats på vedertagen praxis [1], [2], [3] och [4], erfarenheten från ovan nämnda arbeten, diskussioner inom VA-gruppen samt utfallet av den filmning av avloppsstammarna som initierades av VA-gruppen.

Underhållsplanen visar den medlemsavgift som måste tas ut för att klara den pågående rörförnyelsen av avloppsstammarna, avsättning för samfällighetens övriga anläggningsdelar samt nästkommande rörförnyelse av avloppsstammarna.

De investeringskostnader som använts i Underhållsplanen ska ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras eftersom de blir beroende av nivån på de anbud som kommer in. Resultatet från den filmning som gjorts av avloppsstammarna och den scouting som VA-gruppen gjorde inför filmningen bör dock minska osäkerheten i och med att entreprenörerna förväntas lägga på mindre risktillägg. Fortsatt gäller att rensluckor inte byggs in utan är tillgängliga när entreprenaden(rna) ska utföras.

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 – Rörinfodring för avloppsstammen under 39 fastigheter.

2016 – Pilotprojektet, rörinfodring av 3 fastigheter med "öppna böcker" för att få insyn i kostnadsbildningen.

2017 – Åtgärdande av de 9 allvarligaste besiktningsanmärkningarna som identifierades vid den filmning som gjordes av avloppsstammarna.

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 installerades 1956 -1960 och består av gjutjärnsrör som går under bottenplattan längs längorna med avgreningar till toaletter, kök och golvbrunnar i respektive fastighet samt till gårdsbrunnar för avledning av dagvatten. För avgreningar till toaletter, kök och golvbrunnar ansvarar samfällighetsföreningen upp till underkant bjälklag. För att få ett bättre gränssnitt mot fastighetsägarnas ansvar ingår även rören i bottenplattan, stigarrör till skarv/renslucka samt stosar 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 18 år. De installerades under senare delen av 50-talet och under några år framöver.

Avsättning byte kallvattenstammar: 8 810 973 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 2016-2026 genom i huvudsak rörinfodring. I vissa fall har rören måst bytas ut. Trasiga gårdsbrunnar byts ut.

Kostnad rörförnyelse avlopp och gårdsbrunnar 61 005 098 kr år 2016 – 2026

Nästa renovering uppskattas bli nödvändig om ca 50 år.

Avsättning framtida rörförnyelse avlopp och gårdsbrunnar: 65 817 426 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 23 år.

Sammanlagd längd elkabel 6000 m

Elskåpen har besiktigats 2015 och bedömts vara i någorlunda god kondition. Beräknad ytterligare livslängd 23 år.

Antal elskåp, 97 st.

Avsättning byte matarledningar och elskåp: 7 600 675 kr år 2039.

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 vald med tanke på att avloppsledningar och senare vattenledningar har förnyats och är baserad på erfarenhet från den här typen av underhåll under en rad föregående år, rörförnyelsen borträknad.

Avsättning för avhjälpande underhåll: 50 000 kr per år med indexuppräkning för varje år.

Bilagor:

Kalkyl - Underhållsplan 2017

Refererade dokument:

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

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

[3] AvloppstammarLivsl_VVSTeknik_o_InstallationApril2004

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