

Underhålls- och förnyelseplan för år 2021

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar i nedanstående områden:

		Rörförnyelse	
		Klara	Återstår
Område 8	152	60	92
Område 9	190	190	-
Område 10	145	16	129
	487	266	221

Totalt finns inom dessa områden:

		Åtgärdas	
Avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar	m	6000	2015 - 2024
Kallvattenledningar	m	6000	2028
Elkablar	m	6000	2039
Elgavelskåp	st	97	2039

Medlemsavgift

	Per Kvartal	Per år
Medlemsavgift tom 2024	3600	14 400
Medlemsavgift 2025 →	1100	4 400

Rörförnyelse för avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar

Förvaltningen av samfällighetens avloppsledningar är den för tillfället mest akuta frågan men vi behöver vara observanta på kallvattenrören eftersom vi har måst åtgärda en del läckor under 2020.

Våra avloppsstammar är gjorda i gjutjärn och är uppemot 60 år gamla. Enligt vedertagen praxis är livslängden 30-60 år för spillvattenledningar av gjutjärn (HSB m.fl. följer denna praxis för att avgöra när stambyten ska göras). Akuta problem har uppstått på grund av att avloppsledningarna under vissa fastigheter har kollapsat. Dessa har tidigare åtgärdats akut och styrelsen har även gjort rörförnyelse av de längor där det förekommit problem med avloppet.

Enligt den plan för fortsatt rörförnyelse som antogs av årsmötet 2018 tecknade Styrelsen avtal med Röranalys AB för rörförnyelse av avloppsrör och dagvattenrör under de 420 hus som återstod efter det som gjorts fram t.o.m. 2016. Röranalys genomförde sin första etapp under 2018.

Under 2019 utförde Röranalys största delen av sin andra etapp av den pågående rörförnyelsen för våra avloppsrör. Av de 94 fastigheter i område 9 som ingick i etapp 2 åtgärdades 81 under 2019.

De återstående 13 fastigheterna av etapp 2 i område 9 gjordes under 2020 tillsammans med de 41 fastigheterna i område 8 som ingick i etapp 3. Slutbesiktning av etapp 2 är planerad till 2020-03-27.

Projektet har förlöpt väl. Trots en del skadade rör och vissa svåråtkomliga rensluckor har tidplanen i stort sett kunnat hållas.

Det återstår dock att åtgärda de gårdsbrunnar/dagvattenrör som ansluter till avloppsstammen och inte varit åtkomliga utan att behöva gräva upp gårdsbrunnarna. Det arbetet ingår i den löpande delen av avtalet med Röranalys. Baserat på erfarenhet från så långt utförd rörförnyelse beslutade styrelsen under 2019 att inte inleda några åtgärder på gårdsbrunnar då det är osäkert i vilken omfattning de används och att det innebär stora ingrepp i vissa trädgårdar och uteplatser att byta en gårdsbrunn. De grenledningar till gårdsbrunnar som ingår i gemensamhetsanläggningen åtgärdas i den mån de är åtkomliga utan stora ingrepp i fastigheternas trädgårdar. Utredning om gårdsbrunnarnas skick görs kontinuerligt under projektets gång.

Vi har fått tidplan för de 83 fastigheter i område 8 som ingår i etapp 4 som utförs under 2021. I etapp 4 ingår fastigheter på Förridargränd, Formansgränd och Astrakangatan. Arbetet med dessa börjar vecka 20. Etapp 4 kommer att pågå fram till och med vecka 51. Arbetet återupptas 2022 med etapp 5. För etapperna 2022 till 2024 har Röranalys gjort en grov tidplan som finns på hemsidan.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2020 och den tidsplanering som gjorts av Röranalys. Kalkylen för 2021 ligger i slutet av den här informationen.

För tydlighets skull vill styrelsen påtala att takten i underhållsplanen medför att samfällighetens rörelseresultat de kommande åren blir negativt. Detta är dock inte något problem så länge planen vid behov anpassas till samfällighetens tillgängliga kassa.

Förutsättningar och kostnader som använts i kalkylen redovisas på samma sida. Där redovisas även behovet av avsättning för kommande åtgärder för kallvattenrör, elkablar, elskåp och slutligen nästa rörförnyelse om 50 år