

Underhålls- och förnyelseplan för år 2022

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar i nedanstående områden:

		Rörförnyelse	
		Klara	Återstår
Område 8	152	143	9
Område 9	190	190	-
Område 10	145	16	129
	487	349	138

		Åtgärdas	
Avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar		6000	2015 - 2024
Kallvattenledningar	m	6000	2026 - 2030
Elkablar	m	6000	2039
Elgavelskåp	st	97	2039

Medlemsavgift

	Per Kvartal	Per år
Medlemsavgift tom 2024	3 600	14 400
Medlemsavgift 2025 och vidare	1 250	5 000

Rörförnyelse för avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar

Förvaltningen av samfällighetens avloppsledningar är den för tillfället mest akuta frågan men eftersom vi har måst åtgärda en del läckor under de senaste åren och takten verkar öka har vi nu börjat planera för att byta ut kallvattenrören.

Vi har därför börjat göra en inventering av kallvattenrören för att få underlag till att bättre bedöma kostnaden samt ta fram handlingar för upphandling av entreprenaden för kallvattenrör. Initialt planerar vi att utbytet ska göras under en femårsperiod med början 2026.

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 och fortsätter enligt plan för att bli klara 2024 och etapp 4 gjordes under 2021.

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

Projektet har tidvis varit ansträngt på grund av pandemin, periodvis har entreprenören haft många sjukskrivningar vilket gjort att de ibland forcerat arbetet genom att jobba längre dagar och under helgdagar.

En gårdsbrunn har åtgärdats i etapp 4 men totalt sett 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.

För 2022 har vi fått en detaljerad tidplan för de återstående 9 fastigheter i område 8 samt de 64 fastigheter i område 10 som ingår i etapp 5. Den detaljerade tidplanen finns på hemsidan. Det finns även en grov tidplan från Röranalys på hemsidan för etapperna 2022 till 2024.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2021 och den tidsplanering som gjorts av Röranalys för 2022. Kalkylen för 2022 ligger under sidorubriken UNDERHÅLLSPLAN och länk finns även intill länken som tog dig hit.

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 sidan med kalkylen. Där redovisas även behovet av avsättning för kommande åtgärder för kallvattenrör, elkablar, elskåp och slutligen nästa rörförnyelse om 50 år.