

Årsstämma 2024-03-26 **Bilaga 4**

Underhålls- och förnyelseplan för år 2024

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar

i nedanstående områden:

		Rörförnyelse	
		Klara	Återstår
Område 8	152	152	-
Område 9	190	190	-
Område 10	145	145	-
	487	422	0

			Åtgärdas
Avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar	m	6000	2015 - 2023
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 har varit den mest akuta frågan och Rörförnyelse Etapp 6 avslutades 13/12 2023 (slutbesiktning gjordes den 9/1 2024). Det innebär att alla avloppsledningar som förvaltas av samfällighetsföreningen nu är relinade. Därmed kan avloppsrören från anslutningen till allmänna avloppsnätet till underkanten av bottenbjälklaget/bottenplattan i varje radhus funktionellt betraktas som att vara nära nog i nyskick.

Stamspolning vart femte år

Den fortsatta förvaltningen av avloppsledningarna efter slutförd rörförnyelse kommer att utföras genom att en entreprenör anlitas som vart 5:e år utför stamspolning av samfällighetens avloppsledningar samt utför filmning av utvalda delar. Stamspolningen är dels för att minska risken för stopp i avloppet under de kommande fyra åren, dels för att möjliggöra filmning som identifierar eventuella problem. Identifierade problem i föreningens spillvattenssystem

åtgärdas omgående och efter avslutat arbete lämnar entreprenören fyra års garanti för stopp i stammar och påstick orsakade av igenslamning.

Styrelsen har fått in avtalsförslag som har gått igenom av vår bygglédare och av styrelsen. De frågor som vi har kommer att skickas till anbudsgivaren och vi kallar till ett möte. Därefter fattar styrelsen beslut om det är värt att teckna avtal om regelbunden stamspolning.

Under 2024 planeras stamspolning av samfällighetens avloppsstammar i 131 hus, de 67 först relinade samt de 64 som relinades vid Röranalys Etapp 1.

Stamspolningen för resterande hus planeras att göras allteftersom under de följande fyra åren i samma ordning som etapperna för den fortsatta reliningen.

Därutöver ansvarar samfällighetsföreningen även för förvaltningen av de separata dagvattenrören under tre av längorna i område 10 (Grönbetevägen 72 - 88, Spireabågen 107 - 121 och Spireabågen 81 - 89). Under de tre längorna går separata dagvattenrör som ansluter till gårdsbrunnarna och till stadens avloppsnät. De separata dagvattenrören inklusive gårdsbrunnar återstår att inventera och eventuellt renoveras under 2024.

Utbyte av inkommande vattenrör för kallvatten

Beträffande de inkommande vattenrören för tappvatten har de under ideala förhållanden en betydande livslängd, teoretiskt uppemot 150 - 200 år men de svaga punkterna i systemet är ofta sådana saker som fogar, servisanslutningar och olika anordningar. Rören är dessutom hopfogade med gängfogar vilka ytterligare försämrar korrosionsskyddet och innebär att rör av galvaniserat stål tidigt kan börja korrodera; beroende på typ av vatten och olämpligt val av material. Vidare sätts de igen med beläggningar som bromsar flödet och kan ge brunfärgat vatten om delar av beläggningen lossnar.

Nedan är två referenser relaterat till utbyte av tappvattenledningar.

Villaägarna: "Dags för stambyte - Tappvattenledningar är lämpligt att byta vid stambyte då dessa kan skapa stora skador om de exempelvis har rostat sönder eller blivit gamla och skadade av andra anledningar. Ofta kan man stambyta partiellt i en villa".

Vi i Villa: "Vid en ombyggnad bör man byta ut alla tappvattenledningar av förzinkade stålrör".

Eftersom det under de senaste åren har varit nödvändigt att åtgärda en del läckor i kallvattenrören för tappvatten och takten verkar öka har vi nu börjat planera för att byta ut kallvattenrören.

Vi har därför låtit göra en inventering av kallvattenrören för att få underlag till att bättre bedöma kostnaden och även utsett en arbetsgrupp som tagit fram preliminära handlingar för upphandling av entreprenad för utbytet av kallvattenrören. De preliminära handlingarna har skickats till en konsult för granskning. Initialt planerar vi att utbytet ska göras under en femårsperiod med början 2026.

Med tanke på de störningar entreprenader medför för de boende diskuteras även om utbytet av inkommande elektriska kablar, säkringsskåp och gavelsskåp kan vara lämpligt att samordna med utbytet av kallvattenrören även om elinstallationen har betydligt längre livslängd.

Utbyte av inkommande elektriska kablar, huvudsäkringsskåp och gavelsskåp (respektive längas huvudsäkringsskåp)

En inventering har gjorts av dessa delar av gemensamhetsanläggningarna och de bedömdes vara i ett sådant skick att utbytet av inkommande elektriska kablar, säkringsskåp och huvudsäkringar inte behöver göras innan 2039. Därmed kan avgiften från och med 2025 sänkas till 5000 kronor per år.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2023 och de beslut för den fortsatta förvaltningen som under året tagits av styrelsen.

Förutsättningar och kostnader som använts i kalkylen för underhålls- och förnyelseplanen 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.

Kalkyl - Underhållsplan 2024 - Hässelby Gårds Samfällighetsförening

Årsstämma 2024-03-26 Bilaga 4

Anläggningsdel	Pris/fastigh	Antal	Belopp	Livslängd år	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Antal hus /år	Ex. Moms		Ex. Moms		65			100	90	100	100	97
Entreprenad förvaltning	-98 123	420	-41 211 667	50	-7 008 722		Entreprenad kallvattenrör	-2 139 507	-1 925 557	-2 139 507	-2 139 507	-2 075 322
Byggledere+besiktningsman			-1 760 000				-880 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000
Entreprenad förvaltning + byggledere och besiktning	-102 313		-42 971 667		-7 220 575	-22 500	Entreprenad+ byggledere & besiktning	-2 315 507	-2 101 557	-2 315 507	-2 315 507	-2 251 322
Intäkt (medlemsavgifter)					5 612 138	5 610 240	1 948 000	1 948 000	1 986 960	2 025 920	2 064 880	2 103 840
Accumulerad intäkt						11 222 378	13 170 378	15 118 378	17 105 338	19 131 258	21 196 138	23 299 978
Lån												
Avsättning till underhåll/år	Bedömd kostnad 2022	Antal hus	Bedömd total kostnad 2022									
Kallvattenrör	-20 000	487	-9 740 000	60	-311 987	-318 227	-324 592	-331 084	-337 705	-344 459	-351 348	-358 375
Elklabbar	-8800	487	-4 285 600	60	-279 195	-284 779	-290 475	-296 284	-302 210	-308 254	-314 419	-320 707
Fiskåp	-7200	97	-698 400	60	-45 390	-46 298	-47 224	-48 168	-49 132	-50 114	-51 117	-52 139
Avlopp-dagvattenbrunnar	-102 313	487	-49 826 671	50	-1 382 307	-1 409 953	-1 438 152	-1 466 915	-1 496 253	-1 526 178	-1 556 702	-1 587 836
S:a planerad avsättning/år					-2 018 879	-2 059 257	-2 100 442	-2 142 451	-2 185 300	-2 229 006	-2 273 586	-2 319 057
Löpande underhåll					-159 706	-224 000	-228 480	-233 050	-237 711	-242 465	-247 314	-252 260
Stampsplining vart femte år	-1 145	131	-150 000			-150 000	-81 527	-83 157	-84 820	-86 517	-88 212	-90 012
HGS allmänna verksamhet					-152 352	-354 642	-361 735	-368 970	-376 349	-383 876	-391 553	-399 384
S:a årlig löpande verksamhet					-312 057	-728 642	-671 742	-685 176	-698 880	-712 858	-727 480	-741 657
S:a Förvaltning+årli verksamhet					-7 532 632	-751 142	-671 742	-3 000 684	-2 800 437	-3 028 365	-3 119 987	-2 992 979
Reparationsfond												
Totalt		487			1 397 453	6 256 551	7 532 810	6 480 126	5 666 649	4 664 204	3 609 097	2 719 958
Område 8		152			1 228 020	2 769 679	3 168 018	3 562 164	3 964 194	2 058 513	1 247 838	1 672 996
Område 9		190			946 828	2 791 173	3 289 097	1 466 272	-132 748	379 535	871 272	1 402 719
Område 10		145			-777 395	695 700	1 075 694	1 451 689	1 835 204	2 226 157	1 489 986	-355 758

Förutsättningar	Inkl Moms
Antal hus	487
Avgift/år tom 2024	11 520 14 400
Årsavgift från-2025	4 000 5 000
Inflation	2,00%

Behov för entreprenad per UH del	Räknat från 2022	
(visar endast kostnaden vid tillfälle för		
Kallvattenrör 2026 - 2030		
Elklabbar 2039		
Fiskåp 2039		
Avlopp + gårdsbrunnar 2076		
	Totalt	Per fastigh
	-11 299 401	-23 202
	-5 707 788	-11 720
	-930 166	-9 589
	-121 750 954	-250 002