

Årsstämma 2025-03-19 Bilaga 4

Underhålls- och förnyelseplan för år 2025

Föreningens underhållsansvar omfattar gemensamhetsanläggningarna i nedanstående områden:

Anläggningsdel	Livslängd	Mängd		Åtgärdas
Avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar	50 år	m	6000	2015 - 2023
Kallvattenledningar	60 år	m	6000	2026 - 2030
Elkablar	60 år	m	6000	2039
Elgavelskåp	60 år	st.	97	2039

Medlemsavgift

	Per Kvartal	Per år
Medlemsavgift	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.

Därutöver ansvarar samfällighetsföreningen även för förvaltningen av de separata dagvattenrören under tre av längorna i område 10 (Grönbetevägen 68 - 88, Spireabågen 107 - 121 och Spireabågen 81 - 95). Under de tre längorna går separata dagvattenrör som ansluter till gårdsbrunnarna och till stadens avloppsnät. De separata dagvattenrören inklusive gårdsbrunnar återstår att inventera och i den mån det behövs renoveras de dagvattenrören under 2025.

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. Efter möten med Röranalys AB har avtal tecknats för stamspolning av följande etapper: **Tidigare relining** (67 fastigheter i de anläggningsdelar som inledningsvis relinades som akutåtgärd efter ras, mm.), **Röranalys Etapp 1** (64 fastigheter) samt **Röranalys Etapp 2** (94 fastigheter).

Återstår att ha genomgång med Röranalys AB för att teckna avtal för de fyra återstående etapperna som utfördes under: **Röranalys Etapp 3** (41 fastigheter), **Röranalys Etapp 4** (83 fastigheter), **Röranalys Etapp 5** (73 fastigheter) samt **Röranalys Etapp 6** (65 fastigheter).

Stamspolningen enligt de sju avtalen kommer att utföras under löpande femårsperioder där spolning enligt de tre första avtalen började 2025-01-27 och avslutades 2025-02-05.

Spolning enligt de övriga avtalen ska utföras under de följande fyra åren.

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 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 inom styrelsen som tagit fram preliminära handlingar för upphandling av entreprenad för utbytet av kallvattenrören. De preliminära handlingarna har tagits fram av styrelsen och Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB har anlitats för att färdigställa förfrågningshandlingarna, identifiera lämpliga entreprenörer att tillfråga samt att i samråd med styrelsen utföra upphandling fram till kontrakt med entreprenör

för utbyte av de kallvattenrör som ingår i gemensamhetsanläggningarna.

Utbytet är planerat att göras under en femårsperiod med början 2026.

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

Inkommande elektriska kablar, huvudsäkringsskåp och gavelskåp (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. En mer detaljerad kontroll av anslutningar och säkringar har utförts av en elektriker på en huslänga under 2024. Ytterligare kontroller kommer att utföras under 2025 för att säkerställa att elanläggningen som ingår i gemensamhetsanläggningarna är säkra under tiden fram till en mer omfattande renovering.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2024 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 i "Kalkyl - Underhållsplan 2025 - Hässelby Gårds Samfällighetsförening". Där redovisas även behovet av avsättning för kommande åtgärder för kallvattenrör, elkablar, elskåp och slutligen nästa rörförnyelse om 50 år.

Budget för framtida behov av underhåll enligt underhållsplanen.

Budget för det framtida behovet av underhåll framgår av "Kalkyl - Underhållsplan 2025 - Hässelby Gårds Samfällighetsförening" som redovisas vid årsstämman.

Kalkyl - Underhållsplan 2025 - Hässelby Gårds Samfällighetsförening

Årsstämma 2025-03-19 Bilaga 4

Anläggningsdel	Pris/fastigh	Antal	Belopp	Livslängd år	Ingående	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Antal hus /år								100	90	100	100	97
Entreprenad rörförnyelse	-122 654	420	-51 514 583	50		-4 093		-2 500 000	-2 250 000	-2 500 000	-2 500 000	-2 425 000
Byggladare+besiktningsman			-2 200 000			-32 520	-110 000	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Entreprenad förvaltning + byggladare och besiktning	-127 892		-53 714 583			-36 613	-80 500	-2 720 000	-2 470 000	-2 720 000	-2 720 000	-2 645 000
Intäkt (medlemsavgifter)						7 013 209	2 435 000	2 435 000	2 483 700	2 532 400	2 581 100	2 629 800
Accumulerad intäkt							2 435 000	4 870 000	7 353 700	9 886 100	12 467 200	15 097 000
Lån												
Avsättning till underhåll/år	Bedömd kostnad 2022	Antal hus	Bedömd total kostnad 2022									
Kallvattenrör	-25 000	487	-12 175 000	60	74 000	149 480	226 470	304 999	385 099	466 801	550 137	635 140
Elklappar	-11000	487	-5 357 000	60	30 900	62 418	94 566	127 358	160 805	194 921	229 719	265 214
Elskåp	-9000	97	-873 000	60	5 000	10 100	15 302	20 608	26 020	31 541	37 171	42 915
Avlopp+dagvattenbrunnar	-127 892	487	-62 283 338	50	370 000	747 400	1 132 348	1 524 995	1 925 495	2 334 005	2 750 685	3 175 699
S:a ackumulerad avsättning/år						479 900	1 468 686	1 977 960	2 497 419	3 027 267	3 567 713	4 118 967
Löpande underhåll						-109 844	-250 000	-255 000	-260 100	-265 302	-270 608	-276 020
Stamspolning vart femte år	-1 145	131	-150 000			0	-182 813	-100 750	0	-59 313	-52 813	-201 840
HGS allmänna verksamhet						-1 060 233	-395 842	-403 759	-411 834	-420 071	-428 472	-437 042
S:a årlig löpande verksamhet						-1 170 077	-828 655	-759 509	-671 934	-744 685	-751 893	-914 902
S:a Förvaltning+årl verksamhet						-1 206 690	-1 019 155	-3 479 509	-3 141 934	-3 464 685	-3 471 893	-3 559 902
Ränteintäckt						23 847						
Reparationsfond												
Totalt		487	Andel		1 397 453	7 227 819	8 643 665	7 599 156	6 940 922	6 008 637	5 117 844	4 187 743
Område 8		152	0,31211499		1 228 020	3 037 818	3 540 073	4 063 018	4 628 498	2 466 470	1 622 993	2 158 239
Område 9		190	0,390143737		946 828	3 249 528	3 742 268	1 675 950	-87 200	610 265	1 323 919	1 992 976
Område 10		145	0,297741273		-777 395	940 473	1 421 324	1 920 187	2 459 624	2 991 901	2 230 931	96 527

Förutsättningar		Kommentar
Antal hus	487	
Årsavgift från-2025	5 000	Räknas upp med infl. fr. 2027
Inflation	2,00%	

Behov för entreprenad per UH del	Räknat från 2022	
(visar endast kostnaden vid tillfälle för	Totalt	Per fastigh
Kallvattenrör 2026 - 2030	-12 175 000	-25 000
Elklappar 2039	-7 501 093	-15 403
Elskåp 2039	-1 222 411	-2 510
Avlopp + gårdsbrunnar 2076	-177 902 063	-365 302