

# Underhålls- och förnyelseplan 2021

## 1 BAKGRUND

---

Enligt lag skall Påfvelunds Samfällighetsförening avsätta medel för att säkerställa anläggningarnas framtida underhåll och förnyelse. Bestämmelsen har tillkommit bland annat av rättviseskäl – de som använder och sliter på anläggningarna skall stå för sitt slitage.

*[...] En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen...*

19 § lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)

Förutom lagkrav och rättviseskäl finns det andra fördelar med en plan som underlag till en fond för framtida underhåll och förnyelse. En plan skapar:

- Underlag för styrelsen med syfte att informera medlemmarna om vilka kostnader som man får räkna med för välplanerat underhåll och förnyelse av samfällighetens anläggningar
- Färre akuta åtgärder, som i regel bli mer kostsamma än de som planerats
- Tillgängliga medel när mera omfattande åtgärder behöver utföras, vilket innebär att extra utdebiteringar behöver göras i mindre omfattning
- Jämnare storleksfördelning på avgifterna över tiden vilket gör det enklare för medlemmarna att planera sin ekonomi
- Bra försäljningsargument för den som skall sälja sin fastighet om anläggningarna är välskötta och föreningen har god ekonomi.

Underhålls- och förnyelseplanen som är underlaget för fondavsättningarna i budgeten innehåller bland annat följande:

- Anläggningarnas ålder, utförande och standard
- Anläggningarnas värde (faktiskt produktionskostnad när arbetet utfördes eller uppskattad återanskaffningskostnad)
- Beräknad livslängd
- Uppskattat intervall för underhåll eller förnyelse
- Arbeten att utföras de närmaste fem åren
- Kostnadsbedömning

### 1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsägarna har en skyldighet att hålla gemensamhetsanläggningarna tillgängliga för inspektion, reparation, underhåll och förnyelse (utbyte). Om detta inte är uppfyllt får fastighetsägaren själv stå för eventuella extra kostnader som kan uppstå.

### 1.2 ÅLDER, UTFÖRANDE OCH STANDARD

Angivna livslängder är normalt beräknad teknisk livslängd. Angivna livslängder och kostnadsbedömningar (inklusive moms) är bland annat hämtade från REPAB Fakta, enligt 2016 års prisnivå samt indexjustering med 5 %.

## 2 ÖVERSIKTLIG PLAN

---

Ett flertal av anläggningarna närmar sig slutet på sin livslängd. Då utbyte av t.ex. kallvattenledningar och avloppsledningar medför stora projekt och ingrepp i fastigheterna är strategin tills vidare att hantera de problem som uppstår, ett och ett. När styrelsen får en indikation på att en större åtgärd krävs, så utreder vi alternativen och beslutar om lösning.

Utöver den långsiktiga underhålls – och förnyelseplanen kommer styrelsen att ta fram en plan för förebyggande underhåll & service – löpande åtgärder för att förlänga anläggningarnas livslängd.

Utöver de planerade aktiviteterna tillkommer akuta reparationer och andra åtgärder.

## 3 SAMFÄLLIGHETENS ANLÄGGNINGAR

---

### 3.1 APPARATRUMMET (TRANEREDSVÄGEN 39)

Det mesta av rör och ventiler är nya 2013. Produktionskostnad ingår i markkulvert nedan.

- Pump för värme är ny 2014. Produktionskostnad 40 000 kr.
- Pump för VVC är ny 2012.
- Pump vid expansionskärlet är troligen från 1968 (pumpen går intermittent).
- Magnetventilen vid expansionskärlet är ny 2014

Livslängden för pumpar är 15 år, ventiler 30 år och rör 50 år. Under perioden 2020 – 2035 kan pumparna med mera behöva bytas för en kostnad i storleksordningen 105 000 kr.

### 3.2 I MARK

- Värme – och varmvattenkulverten är nyanlagd 2014, ventiler i kulvertbrunnarna byttes vid samma tillfälle. Produktionskostnad 4 100 000 kr.
- Kallvattenledningarna är ursprungliga, dvs från 1968.
- Dagvattenavlopp inklusive brunnar är ursprungliga, dvs från 1968. Rensningar och filmningar är gjorda vid stopp.
- Spillvattenavlopp inklusive brunnar är ursprungliga, dvs från 1968. Rensningar och filmningar gjorda vid stopp.

Livslängden för värme- och varmvattenkulverten är minst 50 år, kallvattenledningar 50 år och avlopp minst 50 år.

Under perioden 2020 – 2035 behöver troligen kallvattenledningar bytas ut för en kostnad i storleksordningen 840 000 kr. Dessutom ligger avloppsledningarna i riskzonen att behöva åtgärdas. Utbyte av avloppsledningarna i mark kan kosta i storleksordningen 5 250 000 kr, eller mer.

### 3.3 I RADHUSEN

- Värmerören är dragna 1968.

- Varmvatten- och VVC-rören är dragna 1968
- Kallvattenrören är dragna 1968.
- Ovanstående rör är isolerade i ett "paket"
- Kall – och varmvattenventilerna är bytta ca år 2000.
- Värmeventilerna är bytta 2011. Produktionskostnad 515 000 kr.

Livslängden för värmerören är 80 år, kallvatten-, varmvatten- och VVC-rör (Cu) är 50 - 60 år och ventiler 30 år.

Under perioden 2020 – 2035 kan rör i radhusen behöva bytas ut för en kostnad i storleksordningen 5 250 000 kr.

### 3.4 KABEL-TV OCH BREDBAND

- Nytt fibernät för Kabel-TV och bredband är installerat 2015. Produktionskostnad 875 000 kr.
- Nya mediakonverter (CPE) är installerade 2015. Produktionskostnad ingår ovan.

Livslängden för fibernät är mer än 50 år, mediakonverter upp till 20 år.

Under perioden 2020 – 2035 kan mediakonverter behöva bytas ut för en kostnad i storleksordningen 157 500 kr.

## 4 ARBETEN ATT UTFÖRA NÄRMASTE ÅREN

---

Följande arbeten har identifierats:

1. Åtgärda dagvattenbrunnar och asfalt på Storåsgatan, Lillåsgatan och Traneredsvägen (2021) Kostnad ca 100 000 – 200 000.
2. Utredning av dagvatten- och avloppsledningar på Storåsgatan, inklusive brunnar för åtkomst för filmning och spolning; ev komplettering av brunnar på gavelradhus, utredning av relining vs byte av ledningar. (2021-2022) Kostnad: 100 000 – 500 000 (inväntar offert))
3. Byte av fjärrvärme, varmvatten - och VVC-ledningar vid övergång från kulvertbrunnar till anslutning i sidovind. Detta berör en huslänga till att börja med. Kostnad uppskattas i nuläget till ca 100 000 – 150 000 kr per huslänga. (2021-2022)
4. Motionering av ventiler m.m. apparatrummet och kulvertbrunnar. Ca 30 000 kr.
5. Ev. montera reglerventiler på några VVC-ledningar (enstaka hus) – beror på lösning av punkt 3. Ca 50 000 kr.
6. Ev. byta anslutningsrör mellan dagvattenavlopp och stuprör.
7. Beredskap för att lösa akuta fel

## 5 KOSTNADSBEDÖMNING OCH FINANSIERINGSMODELL

---

Samfällighetsföreningen kommer att avsätta medel baserat på bedömt skick, återstående livslängd och ekonomiska aspekter. Styrelsen bedömning av hur stora avsättningarna behöver vara framgår nedan.

Tidigare bedömd kostnad för närmaste 15-årsperiod är utförd för 5 år sedan. Slutsatsen vid den tidpunkten var att kostnaden för förnyelse uppgår till minst 6 350 000 kr, under förutsättning av avloppsledningarna inte går sönder. Detta medför behov av en avsättning på 200 000 – 400 000 kr per år. Med hänsyn till den stora osäkerheten i beräkningarna av kostnad och tidpunkt för underhåll och förnyelse samt tidigare erfarenhet från byte av värmekulverten år 2014 har vi accepterat ett högre överskott de senaste åren. Styrelsen planerar en större genomlysning av underhålls- och förnyelseplanen under det kommande året.

Det finns olika modeller för att finansiera nödvändigt underhåll och förnyelse av anläggningen:

1. Bekosta kontant med befintligt överskott/fond
2. Banklån - ränta och amortering hanteras inom avgiften
3. Varje delägare tillför kontantinsats för att täcka behovet
4. Kombination av 1, 2 och 3.

Nuvarande fokus är på alternativ 1 och 2. Vi vill helst undvika alternativ 3.

/Styrelsen för Påfvelunds Samfällighetsförening