

Underhålls- och förnyelseplan för år 2023

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar

i nedanstående områden:

Rörförnyelse

		Klara	Återstår
Område 8	152	152	-
Område 9	190	190	-
Område 10	145	80	65
	487	422	65

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 men nu återstår bara den avslutande etappen som kommer att genomföras under 2023.

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 ska gås igenom av vår byggledare och därefter fattar styrelsen beslut om det är värt att teckna avtal om regelbunden stamspolning.

Inkommande vattenrör för kallvatten samt inkommande elektriska kablar, säkringsskåp och huvudsäkringar ingår även bland de anläggningsdelar som förvaltas av styrelsen.

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.

Eftersom vi under de senaste åren har måst 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 gjort en inventering av kallvattenrören för att få underlag till att bättre bedöma kostnaden och även utsett en arbetsgrupp som börjat ta fram handlingar för upphandling av entreprenad för kallvattenrören. 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 huvudsäkringar kan vara lämpligt att samordna med utbytet av kallvattenrören även om elinstallationen har betydligt längre livslängd.

Dock måste det tas hänsyn till att de kalkyler som gjorts för underhållsplanen och det kalkylerade uttaget av medlemsavgift är baserade på att utbytet av inkommande elektriska kablar, säkringsskåp och huvudsäkringar skulle göras först 2039.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2022 och den tidsplanering som gjorts av Röranalys för 2023. Kalkylen för 2023 redovisas tillsammans med den här informationen.

För tydlighets skull vill styrelsen påtala att takten i underhållsplanen medför att samfällighetens rörelseresultat blir negativt fram till dess de stora entreprenaderna är avklarade. Detta är dock inte något problem eftersom 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.