

Geddebergsvägens Lednings- samfällighetsförening

Underhålls- och förnyelseplan 2023-2024

Innehåll

1. Inledning	3
1.1. Uppdatering av planen	3
1.2. Tidshorisonter	3
2. Sammanställning av underhåll	4
2.1. Plan för kommande verksamhetsår	4
3. Ledningar	5
3.1. Spillvatten	5
3.2. Kallvatten	6
3.3. Regnvatten	6
4. Centralantennanläggning	7
4.1. Antenn & Kabel	7
4.2. TV-bod	8



1. Inledning

Geddebergsvägens Ledningssamfällighetsförening ansvarar för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningarna:

- Spillvattenledningar (avlopp)
- Regnvattenledningar
- Kallvattenledningar
- Centralantennanläggning för radio och television

Underhålls och förnyelseplanen ska svara på följande frågor:

- Vad ska underhållas?
- När ska underhållet utföras?
- Hur mycket kommer det kosta?
- Vad behöver göras innan underhåll kan utföras?
- Vilken påverkan får utförandet av underhållet på våra fastigheter?

1.1. Uppdatering av planen

En ny version av planen görs varje år av styrelsen i samband med budgetarbetet inför kommande året. Styrelsen gör då en avvägning av vilka åtgärder som ska planeras in i kommande budgetår.

Uppdatering av planen görs även kontinuerligt under året i samband med att uppdaterade underlag tas fram, till exempel resultat av inspektioner eller bättre kostnadsuppskattningar.

1.2. Tidshorisonter

Följande tidshorisonter finns för åtgärder som utförs inom kommande 5 årsperiod:

- P0 plan för innevarande år (1 april t.o.m. 31 mars)
- P1 tidsperiod för år 1 räknat från nuvarande år
- P2-4 tidsperiod för år 2-4 räknat från nuvarande år

Åtgärder som ska utföras senare anges med ungefärligt år för genomförande.

2. Sammanställning av underhåll

Under verksamhetsåret 2023/2024 planerar Geddebergsvägens Ledningssamfällighetsförening följande underhålls och förvaltningsåtgärder:

- Bevakning av regnvattenledningar (dagvatten) bl.a. med avseende på s.k. sandbrunnar

Styrelsen har sammanställt förväntat underhåll enligt tabellen nedan med målet att få en grov uppskattning av kommande underhållskostnader. Bedömd kostnad och livslängd är för samtliga punkter enbart indikativa värden. Det finns idag inga inspektioner genomförda av regn och kallvattenledningarna, angivna tidpunkter och kostnader är högst osäkra och enbart baserade på rimlighetsbedömningar gjorda av styrelsen.

	Bedömd Kostnad	Föreg åtg. År	Bedömd Livslängd	Nästa åtgärd	År kvar
SPILLVATTEN					
Stambyte	15 000 000	2021	50	2071	48
REGNVATTEN					
Relining	1 000 000	1977	50	2027	4
Relining	1 000 000	1977	55	2032	9
Relining	1 000 000	1977	60	2037	16
Relining	1 000 000	1977	65	2042	19
Relining	1 000 000	1977	70	2047	24
KALLVATTEN					
Stambyte	15 000 000	1977	100	2077	54
CENTRALANTENN					
Kabel-TV	50 000	2010	20	2030	7
Antenn	20 000	2010	20	2030	7

Ännu inte fonderat underhåll för kommande 25 åren uppgår till ca 5 Msek vilket blir 200 000:- per år eller 1785:- per år och fastighet.

3. Ledningar

Då de tekniska livslängderna på ledningarna är väldigt långa behöver även planen ha en lång tidshorisont vilket inkluderar nästa förväntade större underhåll för samtliga delar av gemensamhetsanläggningarna. Underhålls- och förnyelseplanen ligger som grund för hur mycket pengar som avsätts till underhållsfonden.

När underhåll av ledningarna som ingår i gemensamhetsanläggningarna ska genomföras får det i många fall stor påverkan på våra fastigheter. Underhålls och förnyelseplanen är således även en hjälp för samtliga medlemmar att planera underhåll för egen fastighet.

3.1. Spillvatten

Ansvar

Föreningen förvaltar spillvattenledningar (avlopp) från kommunal anslutningspunkt vid fastighetens tomtgräns till och med samlingsledningar, långsgående ledning under husets bottenplatta fram till och med avgreningen mot respektive fastighet. Föreningen förvaltar även spolbrunnar för avloppsvatten (dagvatten och spillvatten).

Status

- 2021: Samtliga avloppsledningar som ledningssamfälligheten ansvarar för har renoverats genom relining, ett flexibelt foder av polyester samt epoxiharts har installerats inuti de befintliga ledningarna. Sammantaget har underhåll gjorts för lite drygt 1 km avloppsledning inkluderande 220 grenförstärkningar.

Plan

- 2025-2030: Spolning och filmning.
- 2026: Garantibesiktning skall utföras i god tid innan den för entreprenaden gällande garantitiden på fem (5) år löpt ut (2027-01-18). Garantibesiktningen skall omfatta filmning av samtliga punkter som i Slutbesiktning bedömts som Grad 2 eller högre, samt av de platser där föreningen under garantitiden fått indikationer på möjliga problem eller behövt åtgärda med spolning eller liknande. Journal med datum och tid för sådana åtgärder skall föras, och upprättas enligt överenskommelse mellan Beställaren och Entreprenören. Filmning skall utföras utan föregående rengöring. Filmningen skall utföras av certifierat företag, enligt T-25 där så är möjligt. Arbetet utförs på Entreprenörens (TE) bekostnad. Beställaren kallar till Garantibesiktning inom 5 år.
- 2071: Stambyte eller relining

Påverkan på fastigheter vid underhållsarbete

- Traditionellt görs underhåll genom stambyte då ledningarna bilas fram ur bottenplatta och byts ut. Stor påverkan då i princip ett dike bilas fram genom hela undervåningen i samtliga fastigheter.



- Relining: Påverkan på fastigheter minimeras då enbart håltagning behövs för att nå ledningarna på vissa platser.

3.2. Kallvatten

Ansvar

Föreningen förvaltar kallvattenledning från kommunal anslutningspunkt vid fastighetens tomtgräns och fram till avstängningsventil i huset (innan vattenmätaren). Vattenmätaren ägs av kommunen. Ledning efter mätaren är fastighetsägarens ansvar.

Status

- Inga kända brister.
- Rören är gjorda av koppar och har därmed betydligt längre livslängd än spill- och regnvattenanläggningarna.

Plan

- 2077: Stambyte

Påverkan på fastigheter vid underhållsarbete

- Underhåll av kallvattenledningar görs via stambyte då ledningarna byts ut mot nya. Kallvattenledningarna är för många längor dragna i bottenplattan genom hela längan. Ska dessa ledningar bilas fram blir påverkan på fastigheterna stor.
- Alternativ till att bila fram och byta ut gamla kallvattenledningar bör undersökas. Dra nya ledningar i mark utomhus kanske kan vara bättre för en del längor.

3.3. Regnvatten

Ansvar

Föreningen förvaltar ledningar för regnvatten (dagvatten) från kommunal anslutningspunkt vid fastighetens tomtgräns till och med stuprörsanslutning i marknivå vid husliv. Detta bör förstås som att liggande samlingsledning under husen samt stående stam från denna, upp till marknivå förvaltas av föreningen, medan samtliga stuprör, hängrännor är varje fastighetsägares ansvar. Föreningen förvaltar även spolbrunnar för avloppsvatten (dagvatten och spillvatten).

Status

- Rören har inte kontrollerats.
- I många hus går stuprör rakt ned i markröret, och det saknas lövsil som hindrar löv, barr och grenar att gå vidare ned i markledningarna. Då det ligger i föreningens intresse att markrören inte förorenas med blad etc. bör det åtgärdas med att korrekt installerade lövsilar finns på samtliga platser.



- Stuprör bör monteras så att den sk ”sömmen” (längsgående rörskarv) monteras utåt. Vid frostsprängning kommer då vattnet att spruta utåt och inte in på fasad.
- Föreningen bör ha en instruktion för byte och underhåll av längornas stuprör och hängrännor, så att det byts på rätt sätt, och till rätt och enhetlig modell.

Plan

- P0: Se över behovet av löv-silar.
- P1: Inspektion planerad genom filmning av regnvattenledning. Åtgärder bestäms efter besiktning då livslängd och kondition fastställts.
- 2027-2047: Underhållning vid behov då ledningarna är äldre än förväntad teknisk livslängd.

Påverkan på fastigheter vid underhållsarbete

- Underhåll genom relining: Stora delar av ledningarna går att nå från de stående stammarna där stuprören ansluter. Behov för håltagning inuti vissa fastigheter kan behövas i de fall där delar av ledningar inte går att nå utifrån.

4. Centralantennanläggning

4.1. Antenn & Kabel

Ansvar

Föreningen förvaltar centralantennanläggning, genom en parabolinstallation som är monterad på tv-boden med Boxer som signalleverantör där också förstärkare och fördelare finns. De digitala utsändningarna sker via en central bredbandsförstärkare som är installerad och vidareänder alla digitala kanaler (även HD-signaler) som sänds i det markbundna nätet från Nackamasten.

Status

- Livslängden uppnådd.

Plan

- P0: Löpande underhåll.
- P2-4: Se över det framtida behovet, då de flesta boende har egen privat installerad fiber, och många ser TV via den egna fibern.



4.2. TV-bod

Ansvar

Föreningen förvaltar tv-boden för att kunna tillhandahålla centralantennanläggning.

Status

- Taket är reparerat 2023
- Väggspanel ligger i/mot mark och kommer snabbt att bli rötskadad. Såga panelerna en bit ovan mark, eller gräv ut så att panelens underkant får luftning.
- Generell rengöring av väggar och golv krävs.

Plan

- P0: Planera och åtgärda genom städning av väggar och golv.