

Underhålls- och förnyelseplan för Milstens Anläggnings- och Samfällighetsförening

Innehållsförteckning

Versioner.....	2
Bakgrund.....	3
Om Underhålls- och förnyelsefonden.....	3
Samfällighetens tillgångar enligt anläggningsbeslut.....	4
Beslut angående avsättning för kabel-TV-nätet.....	6
Inspektion av Spillvattenledningar.....	6
Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall.....	7
Anläggningarnas värde.....	9
Kalkyler för beräkning av avsättningsbehov.....	10
Försäkring.....	11
Placeringspolicy.....	11
Förnyelseplan.....	11
Ekonomisk plan för relining.....	12
Planens godkännande.....	12
Planens förnyelse.....	12
Genomförda arbeten.....	13
Planerade arbeten.....	13
Bilaga 1 – Utkast till finansieringspolicy.....	14
Bilaga 2 – Funktionskontroll av avloppsnätet 1996.....	15
Bilaga 3 – Intervju med Lars Ekmark "Milsten 2" - Storhällens Samfällighetsförening.....	16
Bilaga 4 – Rapporter efter filmningar.....	17
Bilaga 5 – Resurser för rörprojekt.....	20

Versioner

Version	Datum	Kommentar
1.8	2023-03-15	Uppdatering för 2022 och plan 2023
1.7	2022-03-15	Uppdatering för 2021, ekonomi, upphandling och plan
1.6	2021-02-05	Filmningar under 2020, uppdateringar av kalkyler
1.5	2020-04-04	Mindre uppdatering
1.4	2020-03-01	Uppdatering efter filmning Myrmarksvägen ink offert relining
1.3	2019-10-08	Intervju med "Milsten 2" i ny bilaga
1.2	2019-09-01	Bilaga med resultat av funktionskontroll 1996
1.1	2019-03-14	Kommentarer efter årsmöte
1.0	2019-02-24	Sista justeringar
0.5	2019-02-18	Beslut om formuleringar, värden och livslängder
0.4	2019-02-10	Kalkyler inlagda
0.3	2019-01-22	Uppdatering
0.2	2018-12-01	Uppdatering
0.1	2018-11-07	Första utkast

Bakgrund

Vår samfällighet är enligt lag skyldig att avsätta medel till en fond som skall användas för underhåll och förnyelse av den gemensamma egendomen. Samfälligheten är också skyldig att upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla nödvändiga upplysningar för att bedöma hur stora fondavsättningar som skall göras. Planen skall innehålla;

- en beskrivning av de anläggningar vars underhåll skall täckas av fonden
- fastställande av anläggningens värde och/eller beräknad återanskaffningskostnad
- fastställande av årlig avsättning med återanskaffningskostnad och beräknad livslängd som underlag

Ur lag om förvaltning av samfälligheter

19 §

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller
2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629).

Våra stadgar säger

§12 UNDERHÅLLS OCH FÖRNYELSEFOND

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas medel enligt beslut på föreningsstämma.

Detta betyder att stämman varje år ska ta ett beslut om avsättningen.

Om Underhålls- och förnyelsefonden

Den aktuella behållningen i underhålls- och förnyelsefond framgår av föreningens årsredovisning. Fonden skall användas för att ge styrelsen en beredskap och ett handlingsutrymme när större underhållsåtgärder krävs. Den skall härvid ses som ett komplement till andra finansieringsformer att sprida kostnaderna för större underhållsarbeten över en längre period. Underhålls- och förnyelsefonden kan också av andelsägare (boende) ses som en trygghet, eller en buffert mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning, som till exempel omfattande rörbrott. Som andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har, vilket skulle kunna medföra en ansenlig utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas. En säker placering av fondmedlen skall eftersträvas, se kapitel Placeringspolicy. När det gäller fondernas storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för

delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 600 kr årligen.¹ Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare.

Fonden skall i huvudsak användas till underhåll och förnyelse av anläggningarna som omnämns under punkt Samfällighetens tillgångar enligt anläggningsbeslut.

Samfällighetens tillgångar enligt anläggningsbeslut

Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som bestämts i anläggningsbeslutet 1972-11-30:

KALLVATTEN, kommunens anslutningspunkt – vattenmätarna i varje hus.²

SPILLVATTEN, kommunens anslutningspunkt – kopplingspunkt huvudservis.

DAGVATTEN, kommunens anslutningspunkt – kopplingspunkt huvudservis.

(marknivå inkl. dagvattenbrunnar med lock).

TV-och RADIOANLÄGGNINGEN med förstärkare i plåtskåp, ledningssystem t.o.m. vägguttagen i varje hus, dock ej plastlocken.

Kommentarer till anläggningsbeslutet

Kommunens anslutningspunkt

Avser överlämningspunkten till Stockholm vatten.

”Förbindelsepunkten är gränsen mellan de allmänna ledningar som Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för och fastighetens egna servisledningar.

Normalt sett ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, när fastigheten ligger vid en gata där det finns allmänna ledningar.”³

Spillvatten

Förorenat vatten som kommer från diskhoar, toaletter, duschar och olika processer i industrin.

Dagvatten

Dagvatten är regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor eller på genomsläpplig mark. Det tillförs avloppsledningsnätet och avleds genom dagvattenledningar och diken till recipienten (se nedan).

Huvudservis

Huvudservis kan förklaras på dessa sätt:

RotRörAB ”Servisledningar är de ledningar som förbinder fastigheten med huvudledningarna i gatan. De kan vara både allmänna (Stockholm Vattens) eller enskilda (fastighetsägarens).

De enskilda ligger inom fastighetens gräns och ansvaret för dessa såväl som andra Va-installationer har fastighetsägaren själv. Stockholm Vattens ansvar tar vid från förbindelsepunkten.”⁴

Nationalencyklopedin: ”ledning för t.ex. el, vatten, avlopp eller gas mellan fördelningsnätet och den enskilda abonnenten”.

¹ Kontrollerad på Skatteverkets hemsida 2019-01-22

² Observera att detta inkluderar en kran. Ansvaret att motiionera dem ligger dock på medlemmen.

³ <http://www.stockholmvattenochavfall.se/vatten-och-avlopp/vattentjanster/anslutning/#!/forbindelsepunkten>

⁴ <http://rotrorab.se/tips-rad/servisledning/servisledning-vatten/>

”ledning för t ex elektricitet eller vatten från ett större ledningsnät till den enskilda förbrukaren”⁵

Trosa Kommun⁶: ”Servisledning kallas den ledning som ansluter från kommunens distributionsledning till fastigheten. Servisledningen har en kommunal del som leder fram till anslutningspunkten och en privat del som leder från anslutningspunkten till fastigheten.”

Ansvarsfördelning gentemot Stockholm Vatten och Avfall

Följande går att läsa på Stockholm Vatten och Avfalls hemsida:

”Servisledningar och ansvar

Servisledningar är de ledningar som förbinder fastigheten med huvudledningarna i gatan. De kan vara både allmänna (Stockholm Vatten och Avfalls) eller enskilda (fastighetsägarens).

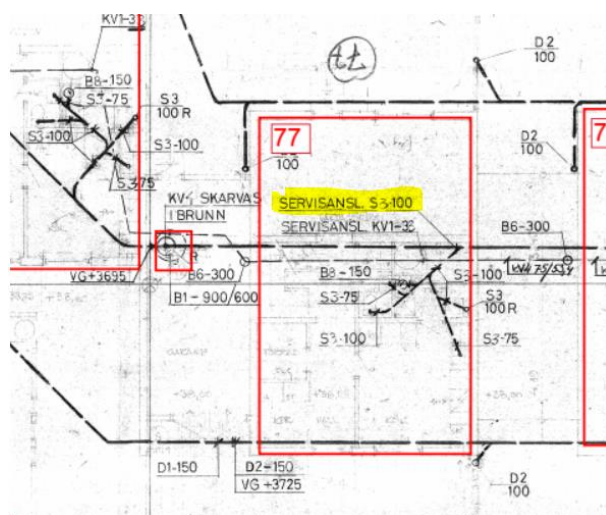
De enskilda ligger inom fastighetens gräns och ansvaret för dessa såväl som andra Va-installationer har fastighetsägaren själv. Stockholm Vatten och Avfalls ansvar tar vid från förbindelsepunkten.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren bekostar och åtgärdar själv eventuella läckor, stopp, reparationer eller förändringar i ledningarna inom den egna fastigheten”⁷

Villaägarnas svar på gränsdragning

Styrelsen har kontaktat Villaägarnas Riksförening och bett om deras åsikt om var gränsen mellan medlemmens och föreningens ansvar ligger baserat på anläggningsbeslutet. Svaret stämmer med våra tidigare antaganden att gränsen mellan enskild medlem och MAS går där rör till en enskild byggnad ansluts till större rör som går till flera byggnader. Villaägarna påpekade också att gränsen var utritad på några ritningar, så vi bör undersöka om detta gäller för fler.



Figur 1 - Servisanslutning

⁵ <https://sv.wiktionary.org/wiki/servisledning>

⁶ ”Förklaring av olika begrepp i samband med anslutning till kommunalt VA.”

https://www.trosa.se/globalassets/kfts-kontoret/tekniska-enheten/va/forklaring_begrepp_anslutning_va.pdf

⁷ <http://www.stockholmvattenochavfall.se/vatten-och-avlopp/vattentjanster/anslutning/#!/servisledningar-och-ansvar>

Anslutna fastigheter Huddinge Konsulenterna ga:1

Konsuln 17-21
Konsulenterna 1-21 och 23-31
Köpmannen 1-5
Körsnären 1-4
Krukmakaren 1-17
Konstnären 1-10
Kontoristen 1-15
Konstruktören 1-14
Kopparlagaren 1-13
Kalfaktorn I-5
Korgmakaren 1-16
Samtliga i Huddinge kommun

Beslut angående avsättning för kabel-TV-nätet

På stämman 2020 beslöt årsmötet med kvalificerad majoritet att "MAS ska inte avsätta medel för att ersätta kabel-TV-nätet vid slutet av dess livslängd utan enbart för att göra löpande underhåll."

När kabel-TV-nätet når slutet av sin livslängd är avsikten att avveckla nätet och ta bort det från anläggningsbeslutet.

Inspektion av Spillvattenledningar

MAS har gjort två mindre och två större inspektioner av spillvattenledningarna.

Köpmansvägen februari 2019

Den 18e februari 2019 filmades spillvattenrören från två hus (Köpmansvägen 7 och 25) till kommunens huvudservis.

Det konstaterades att det var plaströr under husen och i ok skick. Detta är bättre än möjliga alternativa material som användes vid den tiden.

Mellan hus och huvudservis går det rör av betong eller gjutjärn. På dess syntes tydliga beläggningar. Dock inga sprickor på dessa två sträckor.

Firman skulle ta fram offert på relining, men valde att inte ge någon. Enligt dem utökas livslängden med 50-80 år. Detta går bra att göra så länge rören är hela. Därefter håller reliningen hållfasthet själva och behöver inte de ursprungliga rören, vilka då kan fortsätta vittra bort.

Myrmarksvägen oktober 2019

Den 10e oktober filmades under femton fastigheter på Myrmarksvägen 14-42.

Inspektionen visade på två skador; en spricka och en rejäl rotgenomträngning. Se "Bilaga 4 – Rapporter efter filmningar

Myrmarksvägen 14-42 Oktober 2019" för komplett rapport. Baserat på filmningen gav firman även en indikativ offert.



Rotgenomträngning i spillvattenledning

Myrmarksvägen november 2020

Filmning av hela Myrmarksvägen genomfördes med få problem under två dagar i början av november. Några svackor och inväxta rötter upptäcktes, vilket kan tyda på sättningar i marken.



Ängs-, Sväng- och Kallkärrsvägen januari 2021

Flera spolpunkter var svåra att komma åt och man var tvungen att använda alternativa sätt att skicka ner kameran. Några svackor och sprickor upptäcktes även här.



Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

VA-anläggningen

Den tekniska livslängden på kommunala anläggningar (Väg/VA) anses överstiga 50 år. Vissa anger till och upp till 100 år. I praktiken förnyas anläggningarna oftast efterhand.

Villaägarna anger 40 år som ungefärlig livslängd på en VA-anläggning.⁸ Men skriver också att det är många faktorer som spelar in t.ex. rörens kvalitet, stor variation i markens beskaffenhet och kvaliteten på utförandet.

Anläggningsform	Åtgärd	Intervall (år)
Kallvattenledningar	Byte ledningar	50-100
Avloppsledningar	Spolning	10
	Byte ledningar	50-100
Dagvattenledningar	Spolning	10
	Byte ledningar	50-100

Vid större ingrepp finns i dag olika metoder för att undvika uppgrävning. Kommunen använder sig när det gäller avlopp av en teknik med infordring av rören med en strumpa. Denna kan troligen även användas bitvis för dagvattenledning, beroende på hur dragningarna gjorts.

Föreningen har valt att lägga sin beräkningsgrund i borte änden av skalan, på 75 år. Om V/A-systemet skulle vara uttjänt redan efter 60 år, har avsättningen följaktligen inte varit tillräcklig.

Vad gäller underhåll skall följande anses gälla: Va-anläggningens underhåll är till stor del av sporadisk och slumpmässig natur, i synnerhet i anslutning till ledningsbrott eller skada. Eftersom det till stor del är fråga om anläggningar under jord är behovet av insatser dels svåra att förutse, dels mycket kostsamma. Enklare underhåll såsom rensning av brunnar etc. utförs när behov uppstår, och kostnaden för detta tas genom driftsbudgeten.

Behovet för löpande underhåll i form av spolning har uppskattats till 50 000 kr var 5e år.

Kabel-tv-nätet

Det är mycket svårt att beräkna livslängd och kostnad för kabel-TV-nätet. I den serviceavgift som samfälligheten betalar till Com Hem ingår det mesta av reparation/utbyte av delar som upphört att fungera. Men vad som kanske kan bli aktuellt kan kanske vara moderniseringar. Kablarna har förstås längre livslängd än elektronik etc.

Då medlemmarna har tillgång till TV via flera alternativ, tex marksänd TV, fiber och satellit skulle samfälligheten troligen kunna ombilda sig utan TV- och Radioanläggningen.

Det har varit väldigt svårt att hitta rekommendationer kring avskrivningstider för kabel-TV-nät.⁹

Föreningen uppskattar att kabel-TV-nätet har 30–50 års teknisk livslängd och väljer kalkylmässigt räkna på det högsta värdet i intervallet. Startdatum för Kabel-TV-nätet valdes till 1991 då Telia Kabel-TV bytte ut kablarna i fastigheterna.

⁸ Villaägarna "Rådgivningsavdelningen informerar om UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND" 2011

⁹ <https://www.ssnf.org/globalassets/nat-i-varldsklass/rekommendationer/rekommendation-avskrivningstider-for-stadsnat-2007-10-05.pdf> anger rekommenderad avskrivningstid för kanalisation till 20-40 år och (fiber-) kablar till 20-30 år.

I samband med uppgraderingen av nätet som utfördes 2006–2007 uppstod en kostnad på ca 20 000 kr totalt (ej per fastighet), då föreningen även tecknade ett serviceavtal och band sig till leverantören för en längre period. Det är inte orimligt att tänka sig att än snabbare nät skulle kräva en liknande uppgradering om några år. Om kostnaden för en uppgradering då är i samma storleksordning är den försumbar i sammanhanget.

Anläggningarnas värde

Värderingarna avser nyanskaffning av motsvarande anläggningar till sådana kostnader som anses råda när planen träder ikraft.

VA-anläggningen

Villaägarna ger som svar i ett mail från oktober 2018:

”Det finns böcker med underhållskostnader för all typ av arbete. I den vi har framgår det att byte av ledningspaket för Vatten-, spill-, och dagvattenledning (63 mm, 160 mm och 200 mm) kan kosta cirka 3600 kr per meter vid ett djup mindre än 1 meter, 4200 kr vid ett djup mellan 1 och 2 meter och 5100 kr vid ett djup större än två meter.”

Även andra källor anger ungefärlig kostnad i dag för åtgärd av samtliga tre ledningar till runt 5 000 kr/m¹⁰.

I MAS har vi utöver rör som är nedgrävda även rör som är förlagda fritt i krypgrund, men även nedgrävda under huskroppar. I flera fall kommer även åter asfaltering av ytor tillkomma.

Vi väljer därför att uppskatta kostnaden för nyanläggning till 5 000 kr per meter.

En uppskattning av 8–10 m rör per hushåll * 134 st (fastigheter) ger 1072–1340 m rör. En noggrann mätning på våra kartor kan ge ett mer exakt värde. Vi väljer att lägga oss på 1250 m för vidare beräkningar.

Detta ger en värdering av V/A-anläggningen på 6,25 miljoner kr.

”Milsten 2” har en grov uppskattning om 100 000 kr per fastighet baserat på en offert på relining av en sorts rör på 33 000 kr. Detta ger en betydligt högre krav på avsättning för återinvestering.

Efter rörinspektionen under Myrmarksvägen 14-42 gav Stockholm Relining en indikativ offert på relining av spillvattenrören för dessa 15 fastigheter på 740 000 kr. Det ger en kostnad per fastighet på nästan 50 000 eller totalt 6,7 miljoner kronor. Troligen kommer en större beställning ge lägre pris per fastighet, men å andra sidan måste vi räkna med projektledningskostnader och problem som uppkommer på vägen som fördyrar.

Kabel-tv-nätet

När föreningen tog in offerter på att koppla upp samtliga hushåll med fiberkabel låg dessa på ca 25 000 kr per hushåll. Detta kan anses motsvara en nyinstallation av kabel-TV-nät.

Värdet på kabel-TV-nätet skulle då uppgå till 3,35 miljoner kr.

¹⁰ Viksjö kommun i ”Underlag för avsättningar till underhålls- och förnyelsefonden, ver 2013” Tröskvägens Samfällighetsförening.

Kalkyler för beräkning av avsättningsbehov

Nedan tabell visar det kalkylerade behovet av avsättningar till en underhålls- och återinvesteringsfond.

Tabell 1 - Avsättningsbehov per år

Anläggning	Åtgärd	Intervall	Kostnad	Kostnad per år
Vattenledningar	Byte	75	6 250 000	83 333
Vattenledningar	Spolning	5	20 000	4 000
Kabel-TV-nät	Reparation	5	10 000	2 000
Summa per år				89 333
Antal hushåll				134
Summa per år och hushåll				667

Den beräknade fondavsättningen tar inte heller hänsyn till eller försöker kompensera för avsättningar som gjorts under perioden 1969 – 2018. Tabellen nedan visar det kalkylmässiga behovet av avsättning med hänsyn till hur länge sen det var man investerade i anläggningen och dess förväntade livslängd.

Tabell 2 – Totala avsättningar per 210101

Anläggning	Åtgärd	Intervall	Kostnad	Kostnad per år	Senaste åtgärd	År sedan åtgärd	Kalkylerat avsättningsbehov
Vattenledningar	Byte	75	6 250 000	83 333	1970	51	4 250 000
Vattenledningar	Spolning	5	20 000	4 000	2019	2	8 000
Kabel-TV-nät	Reparation	5	10 000	2 000	2007	14	28 000
		Summa per år		89 333	Summa avsättningsbehov		4 286 000
		Antal hushåll		134	Faktisk avsättning		1 500 000
		Summa per år och hushåll		667	Underavsättning		2 786 000

Att vi har ett så stort underskott i avsättningarna beror på att vi under många år sparade bara små belopp eller inget alls. Höjningen av årsavgiften under 2020 gör att vi kommer komma ikapp och inom behovet inom några år. Observera att "Faktisk avsättning" beräknas till 1,5 Msek då föreningen bokföringsmässigt har större delen av medlen bokförda som eget kapital.

Kalkylen förutsätter att vi inte lånar någonting. Vi kan lånefinansiera del av investeringen. Lånefinansiering innebär dock att äldre och nuvarande fastighetsägare inte fullt ut betalat för sitt eget slitage.

Vidare förutsätter kalkylen att de fonderade medlen har samma avkastning som inflationen.

Med bakgrund av detta är underhålls- och förnyelseplanen tänkt att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonderna. Den årliga avsättningen kan därmed bli både högre och lägre än vad som angivits här ovan.

Det är därför viktigt att underhålls- och förnyelseplanen justeras minst vart 4:e år.

Som referens budgeterar "Milsten 2" 3000 kr i avsättning per fastighet och år. De har fram till årsmötet 2019 avsatt över 2 miljoner kr.

Försäkring

Anläggningarna förutsätts vara försäkrade där så är lämpligt. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Det innebär att åtgärder p.g.a. förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador. Försäkringspremier ska därför anses vara skäliga varvid inga krav på full kostnadsersättning vid en skada eftersträvas.

Vi har ingen anläggningsförsäkring, det går inte att försäkra en så gammal anläggning.

Placeringspolicy

Föreningens kapital ska förvaltas med låg risk och långsiktighet. Kapitalet skall förvaltas så att inte de enskilda medlemmarna påverkas negativt av skatteeffekter. Skulle samfälligheten ta lån ska fondmedlen i första hand användas för att amortera. Detta ökar låneutrymmet för framtida investeringar. Dessutom så är utlåningsräntor alltid högre än inlåningsräntor på säkra placeringar i bankkonton eller obligationer. Att amortera på ett lån ger alltså en bättre nettoavkastning på än att spara samma belopp på ett separat bankkonto eller motsvarande. I andra hand ska kapitalet placeras på bankkonto. Föreningen får placera i aktiefonder. Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare.

Förnyelseplan

På stämman 2020 lade styrelsen fram förslaget att "Baserat på underhållsplanen, offerter från entreprenörer och en plan att genomföra relining eller liknande åtgärder under de kommande 6-8 åren behövs en höjning av avgiften till 8000 kr per år." Förslaget röstades igenom med kvalificerad majoritet.

Under 2021

- filmades sista sträckorna av avloppsnätet
- en konsult som kan driva projekt och upphandling anlitas
- förberett upphandling med platsbesök och ritningar

Under 2022

- reling för hela MAS upphandlades, med upplägget att ropa av etapper vartefter vi har ekonomiskt utrymme
- etapp 1:1 (Myrmarksvägen 14-42 och 59-81, 27 fastigheter) ropades av och genomfördes

Under 2023 planeras att

- ropa av och genomföra etapp 1:2 (Myrmarksvägen 5-55, 26 fastigheter)
- genomföra ytterligare en etapp om vi får godkännande av årsstämman för en lånefinansiering

Tiden innan alla fastigheter blir klara beror till största del hur vi väljer att finansiera reliningen.

Ekonomisk plan för relining

En enkel känslighetsanalys gjord i början av 2022 visar att det är rimligt att vi kan genomföra reliningen under de kommande sex till åtta åren med nuvarande avgiften.

Konto drift	700 000				
		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 1,2,3
		Högre kostnad relining	Högre kostnad skador	Högre medlemsavgift	Summering av alla scenarier
Uppskattad kostnad relining per fastighet	50 000	65 000			65 000
Antal fastigheter	134				
Medlemsavgift	8 000			12 000	12 000
Årlig intäkt medlemsavgifter	1 072 000			1 608 000	1 608 000
Ungefärlig årlig driftskostnad	272 000		472 000		472 000
Ungefärlig årlig driftskostnad, per fastighet	2 030				
Årlig avsättning reliningfond	800 000		600 000	1 336 000	1 136 000
Uppskattad totalkostnad relining	6 700 000	8 710 000			8 710 000
Reliningfond, 2022-01-01	1 885 000				1 885 000
Resterande belopp att spara ihop	4 815 000	6 825 000	4 815 000	4 815 000	6 825 000
År kvar att bygga kapital	6,0	8,5	8,0	3,6	6,0

Planens godkännande

Underhålls- och förnyelseplanen tas fram och beslutas av styrelsen. När planen revideras ska den framläggas för nästa ordinarie föreningsstämma.

Planens förnyelse

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras som minst var fjärde år.

Genomförda arbeten

Arbete	År
Reparation inkommande vattenrör Myrmarksvägen 59	2022
Reparation av dagvattenrör mellan Köpmansvägen 18-20.	2021
Spolning på Köpmansvägen 2	2020
Svängvägen 20 - reparation pga markbrunn, byte av avlopps- och dagvattenrör 6,5m mellan husliv och överlämningspunkt mot Stockholm Vatten.	2018
Spillvattenläckage Köpmansvägen 10 (Anticimex)	2013
Kabel-TV-modernisering	2006
Reparation rörskada (okänd plats)	2003
Funktionskontroll av avloppsnet	1996

Planerade arbeten

Arbete	År
Spolning av dagvatten- och spillvattenrör	2023

Bilaga 1 – Utkast till finansieringspolicy

Samfällighetens möjlighet att ta banklån

Styrelsen har inte fått svar på våra förfrågningar kring banklån i tid innan publicering av detta dokument.

Principer för finansiering av åtgärder

Beträffande större underhålls- och förnyelseåtgärder (investeringar) förutsätts att anläggningarna i första hand är försäkrade där så är lämpligt, se försäkring. I andra hand föreslås finansiering genom banklån. Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen. Större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen skall alltid finansieras till en del genom banklån (som minst 50% av egenkostnaden). Den stipulerade finansieringsgraden ska alltid avräknas från den fondavsättning som ska göras av föreningens andelsägare. Alla större investeringar samt finansieringsförslag skall godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Påföljande kostnader ska därefter uttaxeras av andelsägare genom månadsavgiften och framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman alternativt extrastämman.

Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering, d.v.s. ett lån för att renovera Va-nätet ska maximalt ha en löptid om 50 år i det fall Va-nätets underhållsintervall efter insats bedöms till 30 år.

Bilaga 2 – Funktionskontroll av avloppsnätet 1996

Redovisning skickades till styrelsen 1997-01-13, finns på Dropbox.

Redovisning av funktionskontroll avloppsledningar inom rubr. område.

Hänvisar till punkter i vårt förslag till funktionskontroll.

1. Förteckning (ritning) över rensbrunnar etc. har upprättats och överlämnats före arbetets igångsättande.
- 2,3. Lokalisering och framtagning av rensbrunnar har skett i vissa fall samt även i vissa fall utförts av oss. Några brunnar har dock förblivit dolda. Se särskild bilaga.
4. Funktionskontroll, provspolning, okulärbesiktning har utförts. Viss TV-undersökning samt högtrycksspolning har utförts. Se särskild bilaga.
5. Inga anmärkningsvärda fel har kunnat konstaterats, varför Er anläggning bedöms vara i gott, funktionsdugligt skick.
6. Samordningen av kontrollen med Huddinge Vatten AB (numer Stockholm Vatten) visar att samtliga avstängningsventiler för vatten fungerar tillfredsställande och att alla anslutningar av spillvattenledningar till nedstigningsbrunnar i gatumark fungerar bra (inga ansamlingar av fasta partiklar etc.). Viss distansmarkering återstår dock att utföra för deras räkning.

11 st rensbrunnar kunde inte lokaliseras

Man fann även rötter i spillvattenledningen utanför Köpmansvägen 24 som skars bort.

Bilaga 3 – Intervju med Lars Ekmark "Milsten 2" - Storhällens Samfällighetsförening

Deltagare Martin Christensson MAS, Björn Eriksson MAS, Lars Ekmark SSF

Bakgrund / info

111 medlemmar

Medlemsavgift 5000 kr/år

Vilka anläggningar? Rör och Kabel-TV

Medelm i Villaägarna

GDPR – policy och rensning gjord

Underhållsplan

I 2019 års budget har man avsatt 300 000 till vår underhålls och förnyelsefond.

Totalt 2 Msek avsatt 2019

Tidigare har man i praktiken lyckats avsätta ca 2000 kr per år

Man har inte skapat en komplett UH-plan (ingen värdering, livslängd)

Relining per hushåll

100 000 kr offert baserat på 3x relining av avlopp

Enligt rörmokare och VVSare "Rören byggdes under sämsta tiden med nya material. Ny plast som blir skör." Men inga liknande skador har kunnat ses.

Dagvatten dåligt omhändertaget ofta rakt ner i backen. Några har byggt stenkista.

Överlämningspunkt för kallvatten står enligt anläggningsbeslutet "vattenmätare" dvs ink en kran!

Bilaga 4 – Rapporter efter filmningar

Myrmarksvägen 14-42 Oktober 2019

Epost skrivet av Mikael Rejment på Stockholm Relining 2019-10-14:

”Hej Styrelsen i Milstens Anläggnings och Samfällighetsförening,

Jag och Andreas från Stockholm relining har varit ute på plats hos er och träffat Johan Berglund samt även filmat en sträcka som vi kom åt genom en renslucka i golvet för att se konditionen samt möjlig relining.(fil samt utlåtande skickades tidigare på mailen)

Vid filmningen så konstaterades att ledningarna inne i fastigheterna är från ca år 1969 och är av plast den så kallade "Äggskals plasten" som fanns att tillgå på den tiden när man började gå över från gjutjärnsmaterial/betong till just plast. Denna plast har man nu sett att den med åren inte håller så bra samt att den spricker lätt vilket gör att den är svår att jobba med (tex kapa eller rensa/spola) då den går sönder som glas.

Samlingsledningarna som ligger i plattan på Myrmarksvägen 14-42 är alltså extra utsatta om dom skulle gå sönder då man kanske inte kan relina dom beroende på hur mkt dom gått sönder samt vart och detta skulle då ge endast en lösning och det är att bila fram ledningen genom hela längan i bottenplanet och byta traditionellt. Detta hade då blivit väldigt kostsamt (med bilning samt återställning av ytskikt mm) samt ta lång tid! där boende kanske inte kan bo kvar under processen?

Relining är ett mkt bra alternativ och skall tillämpas just i ledningar under fastigheter alt väggar där dom inte syns eller att det blir en stor kostnad med mkt jobb runtomkring där många blir drabbade längre tider. Synliga ledningar/stammar skall givetvis bytas traditionellt. När man relinar så kan man planera arbetet bra och tillämpa dagsavstängningar på avloppet som underlättar mkt för dom boende där avloppet endast är avstängt dagtid (vanligast 0700-1600) men att dom kan använda det sen från 16-07 nästa dag. Man kan även i vissa projekt göra överpumpningar från stående stammar som är synliga och dra ett tillfälligt system ovan mark så dom boende kan använda avloppet som vanligt under arbetet.

Ledningarna på Myrmarksvägen ligger alltså under plattan så där är risken som störst sen så kollade vi även i några hushåll på Köpmansvägen/Kalkkärrsvägen och där fanns det en del rensluckor men endast inkommande vatten. I vissa luckor som var belägna i tvättstugegolvet så kom man ner i krypgrunden där man såg ledningarna bitvis under stenmassor. Här är det inte lika utsatt då det kanske går att gräva fram ledningen beroende på djup samt åtkomst mellan hushållen osv, så är det även här kostsamt samt tidskrävande med att få fram ledningarna vid ett eventuellt brott på ledningen. Det som skall tilläggas är att om man ska byta en del av ledningen vid ett akut ras eller stopp i avloppet så drabbas alla som bor bakom stoppet/raset och kan inte använda avloppet under tiden tills felet är fixat.

Vi vet att avloppsledningarna börjar bli till åren samt att dom är av den dåliga "Äggskalsplasten" så att börja titta på alternativ redan nu är en bra idé så man inte blir överraskad helt plötsligt och många hushåll blir drabbade längre tider samt med höga kostnader som hade kunnat undvikas i tid.

Vi kikar på kostnad för relining av samlingsledningarna under fastigheterna som alla delar på ut mot fastighetsgräns där kommunal del/ansvar ansluter samt även grenen upp mot anslutande

ledningarna vilket är föreningens ansvar, så när det är klart så får varje hushåll kolla och bekosta själva sina rör till tex kök/wc mm.

Efter ert möte med medlemmarna så får vi boka in ett ytterligare möte på plats där vi upptar utredningen och ser till att vi kan komma in till boende och fortsätta filma avloppsledningarna. Jag skickar en offert till er på den länga (Myrmarksvägen 14-42) som vi har på ritning samt även filmat en del av sträckan redan och det kan avgå/tillkomma något men den skall vara ganska exakt efter ritning samt dom förutsättningar som står så ni får en prisbild på hur mkt det skulle kosta samt tiden för arbetet med den längan.

Avslutningsvis vill jag bara säga att det går att skriva hur mkt som helst om just relining men med strumpmetoden som vi tillämpar endast då vi att det är den bästa metoden där man får en självbärande plastledning i den gamla befintliga som håller minst 50 år. Om det skulle behövas eller finnas intresse från er i styrelsen eller medlemmarna så kan vi säkert styra att vi är med på nåt möte där ni kan ställa frågor till oss? samt att vi kan ta med oss provbitar av relinade delar så man kan se hur reliningen ser ut ohärdad samt härdad i rören samt hur relining går till mm.

Återkom om det är funderingar eller frågor.”

Resultat av ytterligare filmningar 2021

Utlåtande från Stockholm Relining efter ytterligare filmning.

”Arbetsbeskrivning / Syfte

Rörinspektion och konditionsbesiktning av samlingsledningar tillhörande hus på Myrmarksvägen 5-23, 14-42, 25-55 samt 59-81.

I den interaktiva viewern där filmen visas så finns det observationer som går att trycka på och då kommer videon att automatiskt spola fram till punkten där observationen är aktuell.

Slutsats

Ledningarna är av plast från år 1969/1970 så kallad "äggskalets plast" under fastigheterna samt även stående synliga ledningar inne i fastigheterna.

Ledningarna är för det mesta i ett gott skick av vad vi kan se med en tydlig spricka i hus 14-42 samt mycket rötter som vuxit in på utgående ledning i samma fastighet.

De flesta ledningar innehåller minst en svacka som är mellan 5% till 15%.

På Kallkärrsvägen 37 fanns det ej en synlig spolpunkt vid gavel på hus samt att renslucka på stående stam var ej demonterbar utan risk för att stammen skulle gå sönder.

På Kallkärrsvägen 35 kunde vi se att rens för samlingsledning troligtvis fanns i krypgrunden i en låda men då boende hade installerat en radonmatta där så kunde vi ej gå på den med risk att den skulle gå sönder, därför valde vi att filma från den stående stammen.

På Kallkärrsvägen 21 gavel på hus kunde vi ej lokalisera spolbrunn så därför utförde vi filmningen motströms samt medströms från Rens på Kallkärrsvägen 23.

På Svängvägen 14 så fanns det ej ett Rens för spillvattnet i krypgrunden, enbart för dagvattnet.

På Ängsvägen 39 så fanns det troligen en spolpunkt under ett betonglock under trall, Boende assisterade i försök att demontera en del av trallen men gick tyvärr inte pga gamla skruvar som satt fast. Därför finns det ej film från hus 39 till 35.

På Ängsvägen 35 fanns en Renslucka i garage men gick ej att öppna utan risk för att Rens kunde gå sönder.

Rekommenderad åtgärd

Då plaströren är gamla och av pvc typ så har de väldigt lätt för att spricka och är ej åldersbeständiga så är det en tidsfråga innan ledningarna kan spricka och i värsta fall kan fyllnadsmassa falla i och man får frilägga ledningarna.

På Myrmarksvägen 25-55 samt 5-23 är samlingsledningarna bitvis synliga eller under sandmassa i en kryppgrund där man kan se över möjlighet för ett traditionellt byte tillsammans med relining där det behövs.

Dock kan vi rekommendera relining även där då det möjligtvis kan vara svårt och tidskrävande att byta rören traditionellt.

På Myrmarksvägen 14-42 samt 59-81 rekommenderar vi att prioritera relining då samlingsledningen ligger direkt i husets platta och vid större skada på ledningen så finns det inget annat val än att byta traditionellt och bila i boendes utrymme.

Vi rekommenderar även att fortsätta utredning över samfällighetens övriga fastigheter.”

Bilaga 5 – Resurser för rörprojekt

En samling av personer och firmor som kan vara användbara i rörprojekten.

Jarl Johansson – Myrmarksvägen 38

070-2478812

jallejohansson@hotmail.com

Hägerstens VVS AB

Auktoriserad Säker Vatten

Per Stenmark