



Hökens Samfällighetsförening

# Underhålls- och förnyelseplan

Hökens samfällighetsförening bildades 1976 genom Lantmäteriets anläggningsbeslut dnr 521/75 daterat 1976-09-27. Området uppfördes 1974-1975 och omfattar 51 fastigheter, fördelade på Vråk- och Hökstigen i Salems kommun.

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningen Salem Höken ga:1 som omfattar värme- och cirkulationsvarmvattenförsörjning samt förbrukningsvarmvatten, kallvatten, centralantennanläggning, undercentraler, vägar, förbindelseleder, lekplatser, trädgårdsanläggningar med mera.

Som delägare i samfälligheten har alla medlemmar skyldighet att efter bästa förmåga ta delat ansvar för skötseln av samfällighetens gemensamma anläggningar enligt de beslut som stämma och styrelse fattar och enligt vad man kommer överens om inom miljögrupperna. Det är viktigt som medlem att engagera sig i föreningen och föra fram åsikter, hjälpa till och vara delaktig.

För att upprätthålla områdets standard och gemensamhetsanläggningarnas drift ska en genomtänkt och kontinuerligt uppdaterad underhållsplan upprättas. Underhållsplanen utgör även ett ekonomiskt underlag som stöd för styrelsens arbete samt ger en tydlig information till föreningens medlemmar. Varje medlem i föreningen bidrar till underhållsfonden genom en uttaxering enligt debiteringslängden som beslutas av årsstämman och därigenom kompenserar för det slitage som fastigheten bidrar till. Den årliga avsättningen till förnyelsefonderna ska finansiera renoveringar och reparationer av samfällighetsföreningens gemensamma anläggningar.

SALEM, 2022-03-01

Styrelsen för Hökens samfällighetsförening

## Löpande underhållsåtgärder

### Miljögrupper

Inom området alterneras ansvaret för yttre skötsel genom s.k. miljögrupper som består av flera fastigheter som under året delar på ansvaret. Systemet är uppbyggt på så vis att varje fastighet ingår i miljögruppen vart tredje år. Miljögruppen disponerar medel ur en årlig fond som ingår i föreningens budget och debiteringslängd.

### Sommarskötsel

Under sommaren ansvarar miljögruppen för den löpande tillsynen av området, klippning av gräs m.m. Vid årliga städdagar, som anordnas av miljögruppen, har varje medlem ett ansvar att delta i trädgårdsskötsel och andra arbetsuppgifter som syftar till att underhålla den yttre miljön inom samfällighetens område såsom t ex: buskage- och trädbeskärning, mindre reparationer, städning etc.

### Vinterskötsel

Under vinterhalvåret utförs normalt sett minimalt med trädgårdsskötsel. Styrelsen ansvarar för att kontraktera entreprenör för snöröjning, halkbekämpning och sandupptagning och kostnaden tas upp i föreningens budget.

## Större och periodiserat underhåll av gemensamma anläggningar

### Undercentraler

#### *Anläggningens status*

De båda undercentralerna på Vråk- och Hökstigen förses fastigheterna med vatten och fjärrvärmedistribution och är i drift 24/7 året runt. Anläggningen i undercentralen består av ledningar, expansionskärl, cirkulationspumpar samt mät- och reglerutrustning. Cirkulationspumparna renoverades under början av 2000-talet där både pumpar, pumphus och rördragning byttes ut.

Under 2019 investerade föreningen ca 90 000 kronor i nya plattvärmare för båda undercentralerna men dessa har ännu inte installerats eftersom den nuvarande anläggningen fortfarande är i fungerande skick. Investeringen gjordes för att säkra upp tillgång till reservdelar samt för att minska riskerna för längre driftavbrott när systemet till slut måste renoveras.

För att förlänga livslängden på anläggningen planeras en installation av avgasare och magnetitfilter som renar det cirkulerande elementvattnet från rostutfällningar och andra föroreningar. Renoveringen planeras redan under 2022, till en offererad kostnad om ca 56 000 kr per undercentral inkl. material och arbetskostnader.

Anläggningen kräver även mindre löpande årligt underhåll.

Kostnader och en bedömd tidplan avseende mycket omfattande renoveringsåtgärder, såsom exempelvis utbyte av komplett undercentral, kan inte överblickas idag. Det finns dock inget idag som tyder på att anläggningens livslängd närmar sig sitt slut.

### ***Underhållsplan***

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>      |
|---------------------|------------------------|
| Åtgärd:             | Löpande underhåll i UC |
| Beräknad livslängd: | 1 år                   |
| Konto:              | 2830                   |
| Budgeterad kostnad: | 25 000 kr              |
| Tidplan:            | Årligen                |

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>                        |
|---------------------|------------------------------------------|
| Åtgärd:             | Installation avgasare och magnetitfilter |
| Beräknad livslängd: | 40 år                                    |
| Konto:              | 2830                                     |
| Budgeterad kostnad: | 112 000 kr                               |
| Tidplan:            | 2022                                     |

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>                      |
|---------------------|----------------------------------------|
| Åtgärd:             | Renovering plattvärmare, arbetskostnad |
| Beräknad livslängd: | 40 år                                  |
| Konto:              | 2830                                   |
| Budgeterad kostnad: | 50 000 kr                              |
| Tidplan:            | Vid behov                              |

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>             |
|---------------------|-------------------------------|
| Åtgärd:             | Renovering cirkulationspumpar |
| Beräknad livslängd: | 25 år                         |
| Konto:              | 2830                          |
| Budgeterad kostnad: | 50 000 kr                     |
| Tidplan:            | Vid behov, estimerat 2035     |

## **Ledningsnät för avlopp**

### ***Anläggningens status***

Anläggningens status är svårutredd eftersom inspektionsluckor saknas. Men området är byggt på stabil grund med små marksättningar och avloppsrören ligger skyddade i betongkulvertar varför risken för rörbrott bedöms som liten. Den största risken torde vara att trädrötter växer in i rören eller att otillbörligt material spolats ner i toaletterna och orsakar ett stopp. Oaktat detta har givetvis rörledningarna en teknisk livslängd men det är svårt att realistiskt uppskatta denna. Inspektioner med kamerautrustning försvåras av att knappt några inspektionsluckor har installerats inom området varför sådan inspektion skulle kräva samarbete av och tillgång till varje fastighet under en samordnad aktivitet. Styrelsen bedömer dock att den renovering som troligen kommer bli aktuell är en s.k. relining där nya rör i plast läggs in i befintliga rör och som förlänger livslängden med många

decennier. Det kan också uppstå akuta stopp i huvudavloppsstammen som kräver högtrycksspolning av en entreprenör, vilket brukar inträffa ett par gånger per år. Om stoppet uppstår i gemensamhetsanläggningen, alltså i huvudavloppsstammen, belastar kostnaden samfällighetsföreningens budget. Alla medlemmar kan bidra till att förlänga livslängden och minska riskerna för driftstopp genom att tänka på att inte spola ner sådant som inte hör hemma i avloppssystemet och att t ex torka ur matfett ur stekpannorna med hushållspapper.

#### ***Underhållsplan***

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>                         |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Åtgärd:             | Rörspolning vid akuta stopp i avloppsstam |
| Beräknad livslängd: | 1 år                                      |
| Konto:              | 2830                                      |
| Budgeterad kostnad: | 15 000 kr                                 |
| Tidplan:            | Årligen                                   |

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>         |
|---------------------|---------------------------|
| Åtgärd:             | Relining av stamledningar |
| Beräknad livslängd: | 60 år                     |
| Konto:              | 2830                      |
| Budgeterad kostnad: | 750 000 kr                |
| Tidplan:            | > 2035                    |

## **Ledningsnät för kall- och varmvatten**

#### ***Anläggningens status***

Anläggningens status är i gott skick och det finns inget som pekar på ett större underhållsbehov under en överskådlig tid. Goda markförutsättningar och rörläggning i kulvertar borgar för lång och robust distribution. Mindre reparationer har utförts löpande under åren, speciellt vad gäller varmvatten-shuntar och pumpar i undercentralerna. Fondering bör dock göras för att täcka upp behov av akuta reparationer i ledningsnätet, renovering av avstängningskranar eller andra åtgärder i samfällighetens ledningar till följd av slitage.

#### ***Underhållsplan***

| <b>Typ:</b>         | <b>Benämning:</b>             |
|---------------------|-------------------------------|
| Åtgärd:             | Renovering ledningsnät vatten |
| Beräknad livslängd: | 75 år                         |
| Konto:              | 2830                          |
| Budgeterad kostnad: | 200 000 kr                    |
| Tidplan:            | > 2050                        |

## Mätare för värme och vatten

### Anläggningens status

I varje fastighet finns mätutrustning för fastighetens värme- och vattenförbrukning och data levererad från utrustningen ligger till grund för debitering av fastighetens förbrukningsavgifter. Utrustning byttes senast ut 2016 efter att ha varit i drift i 18 år och både värme och nya vattenmätare installerades i varje fastighet. Leverantören Kamstrup har uppgett att mätarnas beräknade tekniska livslängd är ca 12-16 år varefter de sannolikt behöver bytas ut tillsammans med flödesmätare. Inköpskostnaden per värmemätare uppskattas till 3 700 kr och per vattenmätare till 1 100 kr (åtgår 2 per fastighet). Arbetskostnader tillkommer men beräknas bli lägre jämfört uppgraderingen 2016 eftersom ingreppet kommer vara mindre omfattande.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                       |
|---------------------|----------------------------------|
| Åtgärd:             | Byte värme- och flödesmätare     |
| Beräknad livslängd: | 15 år                            |
| Konto:              | 2830                             |
| Budgeterad kostnad: | 200 000 kr                       |
| Tidplan:            | > 2031 och därefter vart 15'e år |

| Typ:                | Benämning:                       |
|---------------------|----------------------------------|
| Åtgärd:             | Byte vattenmätare                |
| Beräknad livslängd: | 15 år                            |
| Konto:              | 2830                             |
| Budgeterad kostnad: | 40 000 kr                        |
| Tidplan:            | > 2031 och därefter vart 15'e år |

## Dagvattenbrunnar

### Anläggningens status

Inom samfälligheten finns ett antal dagvattenbrunnar som avleder regnvatten från stigarna. I varje brunn finns en sandfälla som regelbundet behöver slamsugas för att minska riskerna av stopp och översvämning. Senaste gången slamsugning genomfördes var år 2021. För att minska påfrestningarna på anläggningen är det viktigt att se till att sand eller jord inte rinner ner i brunnarna från egna tomter och att kantstenar är i gott skick.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                             |
|---------------------|----------------------------------------|
| Åtgärd:             | Slamsugning dagvattenbrunnar           |
| Beräknad livslängd: | 5 år                                   |
| Konto:              | 2850                                   |
| Budgeterad kostnad: | 5 000 kr                               |
| Tidplan:            | Planeras 2027 och därefter vart 5e år. |

## Ytskikt på gemensamma lokaler

### Anläggningens status

Takbeklädningen på Samfällighetens alla gemensamhetslokaler utbyttes under 2009 där alla fyra gemensamhetslokaler försågs med ny takpapp till en kostnad om 50 tkr. Ytskiktet på Hökstigens undercentral renoverades omkring 2011 genom medlemmars försorg med ommålning och delvis ny fasadpanel. Kvarterenslokaler har målats om vid olika tillfällen.

Skicket på alla lokaler bedöms vara relativt god men såväl ommålning och takomläggning kommer bli aktuellt.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                         |
|---------------------|------------------------------------|
| Åtgärd:             | Omläggning tak gemensamhetslokaler |
| Beräknad livslängd: | 30 år                              |
| Konto:              | 2850                               |
| Budgeterad kostnad: | 75 000 kr                          |
| Tidplan:            | > 2040                             |

| Typ:                | Benämning:                            |
|---------------------|---------------------------------------|
| Åtgärd:             | Ommålning fasader gemensamhetslokaler |
| Beräknad livslängd: | 20 år                                 |
| Konto:              | 2850                                  |
| Budgeterad kostnad: | 75 000 kr                             |
| Tidplan:            | 2030                                  |

## Vägar

### Anläggningens status

Skicket på de gemensamma asfaltsvägarna fram till fastigheterna är trots sin ålder i gott skick vilket delvis troligen kan förklaras med goda markförutsättningar. Samtidigt har trafiken ökat så det kan bli aktuellt med smärre reparationer. Enligt 48 kap anläggningslagen kan den som använder samfällighetens vägar i väsentligt större omfattning än vad som svarar mot fastighetens andelstal, bli skyldig att bidra mer till fonderingen för att kompensera för det högre slitaget, t ex om man har onormalt många eller tunga fordon jämfört. Någon sådan uttaxering är inte aktuell idag och något omfattande asfalteringsarbete bedöms inte vara aktuellt inom en överskådlig framtid men avsättningar i reparationsfond behöver göras för att möjliggöra reparationer som förväntas öka exponentiellt med förfluten tid.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                          |
|---------------------|-------------------------------------|
| Åtgärd:             | Asfaltering och renovering kantsten |
| Beräknad livslängd: | 75 år                               |
| Konto:              | 2850                                |
| Budgeterad kostnad: | 500 000 kr                          |
| Tidplan:            | > 2050                              |

## Vägbelysning

### Anläggningens status

Vattenfall är anläggningsägare och ansvarar därför för elsäkerheten och det löpande underhållet. Inom samfälligheten finns ingen egen styrutrustning utan vägbelysningen styrs genom kommunens vägbelysning. Samfälligheten har ett serviceavtal med Vattenfall som omfattar årliga underhållsronderingar och arbetskostnader för periodiskt underhåll. Eventuella löpande reparationer debiteras med material enligt löpande prislista. Totalrenoveringar eller armaturutbyte erbjuds mot extradebitering. Under 2019 byttes samtliga belysningsarmaturer och elanslutningar ut mot nya LED-armaturer till en kostnad om 145 tkr. Utbytet bidrog även till lägre elkostnader vilket varit gynnsamt mot bakgrund av elprisets utveckling under framförallt det sista året.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                    |
|---------------------|-------------------------------|
| Åtgärd:             | Utbyte av belysningsarmaturer |
| Beräknad livslängd: | 25 år                         |
| Konto:              | 2850                          |
| Budgeterad kostnad: | 175 000 kr                    |
| Tidplan:            | > 2044                        |

## Lekplatser

### Anläggningens status

Inom samfälligheten finns två lekplatser, en på vardera område, och omfattar sandlådor, klätterställning, gungställningar och rutschbana varav lekplatsen på Vråkstigen har mest utrustning. Vråkstigens lekplats totalrenoverades i början av 2000-talet till en kostnad om ca 100 tkr och gungställningen på Hökstigen renoverades 2004 av medlemmar boendes i området. Material dito inköptes till en kostnad om ca 50 tkr.

Lekplatsen på Vråkstigen är i bättre kondition varför Hökstigens gungställning är i ett snarare behov av renovering.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                    |
|---------------------|-------------------------------|
| Åtgärd:             | Renovering lekplats Hökstigen |
| Beräknad livslängd: | 25 år                         |
| Konto:              | 2850                          |
| Budgeterad kostnad: | 75 000 kr                     |
| Tidplan:            | 2025                          |

| Typ:                | Benämning:                     |
|---------------------|--------------------------------|
| Åtgärd:             | Renovering lekplats Vråkstigen |
| Beräknad livslängd: | 25 år                          |
| Konto:              | 2850                           |
| Budgeterad kostnad: | 125 000 kr                     |
| Tidplan:            | 2035                           |

## Kabel-tv nät

### Anläggningens status

Föreningen köper kabel-tv och bredband från Tele 2 som distribueras genom ett installerat koaxialfibernät till fastigheterna. Tele 2 är nätägare och ansvarar för drift och underhåll av nätet, och centralutrustningar. Underhållskostnad är inräknad i den abonnemangsavgift som fastigheterna debiteras av Tele 2.

Tele 2 har inte aviserat någon förändring i sina distributionsplaner eller att nätets livslängd närmar sig slutet. Om och när så sker har föreningen att ta ställning till olika alternativ på affärslösningar.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Åtgärd:             | Distributionssystem för TV och bredband (telefoni) |
| Beräknad livslängd: | Ingen livslängd definierad                         |
| Konto:              | -                                                  |
| Budgeterad kostnad: | Ingen                                              |
| Tidplan:            | Beslut av nätägare                                 |

## Grönområden

### Anläggningens status

Grönområdena inom samfälligheten består av omväxlande berg, skog och gräsmatta. Några större underhållsarbeten som kräver fondering kan inte identifieras. Löpande årligt underhåll budgeteras inom ramen för miljögruppernas ansvar och omfattar t ex: inköp av trädgårdsmaskiner, tillbehör, trädfällning och liknande.

### Underhållsplan

| Typ:                | Benämning:                         |
|---------------------|------------------------------------|
| Åtgärd:             | Underhåll av grönområden           |
| Beräknad livslängd: | Löpande                            |
| Konto:              | Miljögrupperna                     |
| Budgeterad kostnad: | Budgeteras löpande av miljögrupper |
| Tidplan:            | Utförs löpande                     |

## Sammanställning underhållsplan och förnyelsefond

| Åtgärd                                               | Budgeterad kostnad | Livslängd | avsättning/år     |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|
| Löpande underhåll i UC                               | 25 000 kr          | 1         | 25 000 kr         |
| Installation avgasare och magnetitfilter             | 112 000 kr         | 40        | 2 800 kr          |
| Renovering plattvärmare, arbetskostnad               | 50 000 kr          | 40        | 1 250 kr          |
| Renovering cirkulationspumpar                        | 50 000 kr          | 25        | 2 000 kr          |
| Rörspolning vid akuta stopp                          | 15 000 kr          | 1         | 15 000 kr         |
| Relining av stamledningar                            | 750 000 kr         | 60        | 12 500 kr         |
| Renovering ledningsnät vatten                        | 200 000 kr         | 75        | 2 667 kr          |
| Byte värme- och flödesmätare                         | 200 000 kr         | 15        | 13 333 kr         |
| Byte vattenmätare                                    | 40 000 kr          | 15        | 2 667 kr          |
| Slamsugning dagvattenbrunnar                         | 5 000 kr           | 5         | 1 000 kr          |
| Omläggning tak gemensamhetslokaler                   | 75 000 kr          | 30        | 2 500 kr          |
| Ommålning fasader gemensamhetslokaler                | 75 000 kr          | 20        | 3 750 kr          |
| Asfaltering och renovering kantsten                  | 500 000 kr         | 75        | 6 667 kr          |
| Utbyte av belysningsarmaturer                        | 175 000 kr         | 25        | 7 000 kr          |
| Renovering lekplats Hökstigen                        | 75 000 kr          | 25        | 3 000 kr          |
| Renovering lekplats Vråkstigen                       | 125 000 kr         | 25        | 5 000 kr          |
| <b>Rek lägst årlig avsättning i förnyelsefonder:</b> |                    |           | <b>106 133 kr</b> |
| Varav fondering kto 2830:                            |                    |           | 77 217 kr         |
| Varav fondering kto 2850:                            |                    |           | 28 917 kr         |
| <b>Per medlemsfastighet och år:</b>                  |                    |           | <b>2 081 kr</b>   |
| <b>Per medlemsfastighet och månad:</b>               |                    |           | <b>173 kr</b>     |