



Underhålls- och förnyelseplan för Äskestocks samfällighetsförening

**Upprättad 2010-05-25
Fastställd 2010-07-07
Uppdaterad 2013-10-04
Uppdaterad 2016-06-10**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	sid 2
Underhålls- och förnyelsefond	sid 3
Underlag för Underhålls- och förnyelseplan	sid 4
1. Vattenverkens utförande och standard	sid 4
2. Råvattenborrhornas utförande och standard	sid 4
3. Sommarvattenledningarnas utförande och standard	sid 5
4. Vägarnas utförande och standard	sid 5
5. Badbryggornas utförande och standard	sid 5
6. Fotbollsplan, Volleyboll och Bouleplanernas utförande stand.	sid 6
7. Byggnadernas utförande och standard	sid 7
8. Sammanfattning/den årliga avsättningen	sid 8

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

1. Underhålls- och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde skall, enligt § 19 lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse. Bestämmelsen har tillkommit av rättviseskäl, de som använder och sliter på anläggningarna skall också betala för slitaget.

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. Så är också fallet i Äskestocks samfällighetsförening där det är stadgat att samfälligheten skall avsätta 0,3 % av det uppskattade återanskaffningsvärdet av föreningens anläggningar.

För att styrelsen ska kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en plan för framtiden upprättas.

Anläggningar av kommunalteknisk natur i Äskestock är vattenverket, borrhör, vattenledningar, vägar och bryggor.

Fonden uppgår till drygt 0,2 MSEK och återfinns i budgeten för 2016/17 och kommentarerna till budgeten.

2. Underlag för Underhålls -och förnyelseplan

1. Vattenverkets utförande och standard

a) Vattenverkets värde

I dagsläget finns tre existerande vattenverk. Dessa benämns Vagnslidrets Vattenverk, Järövägens Vattenverk samt Dalgångens Vattenverk. Järövägens vattenverk har åter tagits i drift.

Tidigare har borran tagits ur drift pga saltvatteninträngning.

Det totala återanskaffningsvärdet på samtliga vattenverk bedöms per 2016 till 2.370.000 SEK.

b) Vattenverkets ålder

Vagnslidrets vattenverk byggdes 1973 och har upprustats 2014

Järövägens vattenverk byggdes 1967 och har totalrenoverats 2015

Dalgångens vattenverk byggdes 2010

c) Vattenverkets beräknade livslängd

Byggnaderna beräknas kunna fungera under 100 år.

Utrustningen i vattenverken har olika avskrivningstid. Vi vet att de ursprungliga filtren nyttjades under 32 år. Vi har kortare livslängd på elektronik och pumpar. På dessa är avskrivningstiden normalt sett 15 år.

d) Vattenverkets underhållsintervall

Underhållsintervallerna varierar beroende på utrustningen. Filter bör underhållas vartannat år, likaså mätutrustning.

e) Vattenverkets utförda underhållsarbeten

Vi utför regelbundet underhåll av filter och mätutrustning samt underhåller själva byggnaden. Byte av filter utfördes 2015. Hydrofortank blev utbytt 2005. Underhåll av mätutrustning utfördes senast 2015 och av filtren 2015.

En invändig upprustning av det Vagnslidrets vattenverk har skett under verksamhetsåret 2014-2015.

2. Borrornas utförande och standard

a) Borrornas värde

Vi får skilja på aktiva och passiva borrar. De aktiva idag är 7 till antalet.

Dessa borrar har ett värde på 515 000 kronor inkluderat ejektorpumpar respektive grundvattenpumpar. De passiva borrarerna har provpumpats och har inte bedömts ha något intresse för närvarande.

b) Borrornas ålder

Åldern på borrarerna varierar. Av de aktiva är fotbollsborran från 1982 och Borra 1 och 2 från 1975. Dalgångsborran är från 2009 och Järöverket från 1967 och har legat i träda från 1969 till 2016.

c) Borrornas beräknade livslängd

Livslängden på ett borrhål är 100 år enligt branschpolicy. Utrustning i borran som pumpar och kopplingar har en livslängd på cirka 15 år. Fotbollsborran har även ett expansionskärl i brunnen som har en förväntad livslängd på cirka 15 år. Ny hydropress installerades 2016

d) Borrornas underhållsintervall

Borrorna skall inspekteras då det föreligger ett behov dock som minimum vart femte år.

e) Borrorna utförda underhållsarbeten
Under 2015 har samtliga aktiva borrar inspekterats.

3. Vattenledningarnas utförande och standard

a) Ledningarnas värde

Ledningsnätets återanskaffningsvärde beräknas efter ledningslängd på 10600 meter och med dimensioner från 20 mm upp till stamledningar på 63 mm. En stor del av kostnaden består av schaktning med maskin, själva materialet är den minsta kostnaden. En bedömning är att medelpriset är 470 kronor per meter slang inkluderat schakt och läggning samt 4 500 kronor vid varje anslutning till fastigheten/tomten exkl grävning.

b) Ledningarnas ålder

Södra områdets ledningsnät är äldst och är lagt mellan 1964 och 1970. Norra området kom till mellan 1975 och 1980.

c) Ledningarnas beräknade livslängd

En PEM slang i mark har en beräknad livslängd på minimum 100 år. Befintliga kopplingar och ventiler har en livslängd på cirka 25-50 år.

d) Ledningarnas underhållsintervall

Avstängningsventiler vid stamledningar kontrolleras också varje år i samband med att vatten fylls på och tappas av. Kopplingar i mark kan dock inte kontrolleras utan får åtgärdas löpande då det uppstår problem.

Avstängnings och avtappningsventiler vid tomtgräns kontrolleras varje år och bytes vid behov.

e) Ledningarna och vilka underhållsarbeten som är utförda

Under 2013/2014 har stamledningsnätet sektionerats med nya avstängnings- och avtappningsventiler av kommunal standard med en livslängd på minst 25-50 år. Dessutom har vattenmätare installerats för att snabbare hitta läckage.

Eftersom slangarna har en mycket lång hållbarhet lagas de endast i samband med läckage. Alla gamla stamventiler har bytts ut. Det återstår ett mindre antal i Norra området som skall bytas vid behov. De installerades mycket senare än i det södra området.

From 2013/2014 kommer ventiler att bytas ut successivt vid tomtgräns och ha samma standard som stamledningarna. Per maj 2016 har 29 ventiler på stamledningen och drygt 46 ventiler till fastigheterna bytts ut. De nya ventilerna kommer om möjligt att monteras med backventiler för att förhindra att privata brunnars vatten kommer in i föreningens vatten pga inkorrekt handhavande. Det alternativ som förordas är att backventiler monteras inne i fastigheten för att eliminera risken att de fryser.

4. Vägarnas utförande och standard

a) Vägarnas värde

I området finns 8000 meter grusväg och 300 meter asfaltväg. Anskaffningsvärdet på Vägarna har bedömts till 5 900 000 kronor.

b) Vägarnas ålder

Vägarna har byggts ut i etapper. Exploateringen startade i början på 1960 talet. De flesta vägarna tillkom i slutet på 1960 talet och början på 1970 talet.

c) Vägarnas beräknade livslängd

En väg som underhålls professionellt har en livslängd på 100 år då det gäller grus och 50 år för asfalt.

d) Vägarnas underhållsintervall

Under vintern sker plogning efter behov.

Vägarna sladdas efter behov. Under 2014 kantbeskars och hyvlades vägarna.

Hela vägsystemet grusades 2015 efter väghyvlingen.

Hyvling, kantskärning, saltning samt grusning av vägnätet utförs efter behov.

Väggrus fylls i facken vid Vagnslidret. Gropar fylls i vid behov.

Vid vändplanerna läggs högar ut, normalt sett vid Raabens Väg, Landviksvägen, Rävrompan, Dalgången, Lingonstigen och Åskestocksvägen vid båtrampen samt vid Åskestocksvägen intill vägen på T-backen. Detta grus skall användas för att laga gropar och för att förbättra promenadvägar.

Rensning av trummor utförs av närboende.

5. Badbryggornas utförande och standard

Inom Åskestock Samfällighets område finns 3 st badplatser med badbryggor som samfälligheten har yttersta ansvaret för. Badplatserna är belägna i Norra området, en vid Åskestocksvägen samt en vid infarten på Järövägen.

Återanskaffningsvärdet på bryggorna är 90 000 kr. Livslängden på en badbrygga beräknas till ca 20 år.

Badbryggorna är av samma typ vid samtliga 3 badplatser, d v s flytbryggor i flera sektioner.

Beträffande bryggornas ålder, skick och underhållsbehov kan nedanstående nämnas:

Norra området

Ny brygga inköptes 2009.

Åskestocksvägen – inför säsongen 2009 har befintlig brygga rustats upp genom att ett antal brädor har bytts ut och några kraftigare bultar till badstege har införskaffats. Bryggan är en vinkelbrygga som börjar få ett antal år på nacken. Vid badplatsen finns även en badflotte.

Järövägen – denna brygga som är en rak flytbrygga i flera sektioner som införskaffades av samfälligheten till säsongen 2008. Badbryggan är i gott skick. Även vid denna badplats finns en nyinköpt badflotte från 2016.

Med hänvisning till ovanstående information om de respektive badbryggornas standard bedöms underhållsbehovet i dagsläget som ringa.

Nästa badbrygga som bör bytas ut är bryggan vid Åskestocksvägen. Standarden på badbryggorna kontrolleras regelbundet. När behov föreligger att byta ut någon brygga, kontaktar områdesansvarige styrelsen.

Det är samfällighetens ansvar att badbryggorna är säkra och håller en god standard.

Samfälligheten får inte drabbas av att någon person skadar sig och framställer skadeståndskrav med anledning av att våra badbryggor håller dålig standard.

6. Fotbollsplanen och Volleybollplanen och deras utförande och standard

a) Deras värde

Värdet för Fotbollsplan, Bouleplan och Volleybollplan bedöms vara 100 000 kronor.

b) Deras ålder

Planerna har kommit till vid olika tidpunkter under 1970 talet.

c) Deras livslängd

Livslängden är 100 år.

d) Deras underhållsbehov och intervallen av dessa

Underhållet avser byte av nät i målen. Målningsarbeten.

e) Hittills genomförda underhållsarbeten

Nya fotbollsmål inkl nät har inköpts 2016.

Betydande underhållsarbete av fotbollsplanen och boulebanan har skett 2015.

Framdragning av el har skett till fotbollsplanen för midsommar aktiviteter m m.

7. Byggnaderna utöver vattenverken

Vagnslidret är ursprungligen en magasins/förrådsbyggnad som tillhörde Äskestocks gård. Den innehåller idag ett arkiv, förråd för maskiner och material samt en samlingslokal på övre planet och ett kök med varmt och kallt vatten samt ett kylskåp. På baksidan finns en altan.

Ålder bedöms till ca 100 år. Fasaderna är av trä och målade med rödfärg. Taket är i plåt. Grundläggning på berg och med stensockel.

Att uppföra en ny byggnad med samma yta och funktioner bedöms vara en investering på 1500 000 kronor.

Nedlagt underhållsarbete omfattar byte av panel på fasad där skador uppkommit.

Samt diverse underhåll. Utvändigt målning utfördes våren 2013.

Vagnslidret är efter godkänd inspektion av räddningstjänsten i Västervik numera godkänd för att inrymma 80 personer.

Vagnslidret har också utrustats med ett tvättrum innehållande elektrisk toalett samt tvättställ.

Ny varmvattenberedare i köket har installerats, nya radiatorer har installerats på båda våningsplanen.

Ett brandvarningssystem har installerats i Vagnslidret som kompletterats med en utrymningsväg på övre planet.

Under verksamhetsåret har förråd byggts på baksidan, en extra garageport har monterats för att underlätta uttag av gräsklippare etc. Även köket har utrustats med nya maskiner och skåp.

Sammanfattning	
Beräknat återanskaffningsvärde 2016 tkr	16703
Per hus 223 st tkr	75
Ingår fn i förnyelsefonden tkr	230
Avsättningbehov till förnyelsefond per år tkr	246
Avsättningbehov till underhåll per år tkr	172
Summa avsättningsbehov per år tkr	418
Enligt budget 2016 avsätts till förnyelsefonden 1200 kr *223	268
Enligt budget avsätts i underhåll 700 kr * 223	156
Summa faktisk avsättning per år tkr	424

Äskestocks Samfällighetsförening		Upprättad 20160519						
Underhålls- och Förnyelseplan - Årlig avsättning								
Anläggningsdel Enl. anläggningsbeslutet	Enhet		Förnyelse			Underhåll		Årskostnad tkr
	Yta, längd, Antal, tim	å kr	Återanskaffningskost. tkr	Avskrivning år	Års- kostnad tkr	Kostnad tkr	Intervall år	
1. Vattenverken								
Byggnad vid Vagnslidret byggt 1973	1		400	100	4	10	1	10
Byggnad vid Dalgången byggt 2010	1		200	100	2	0	0	0
Byggnad vid Järövågen totalren 2015	1		200	100	2	2	1	2
Reningstrustning Vagnslidret	1		600	20	30	10	1	10
Reningsutrustning Dalgången 2010	1		350	20	17,5	10	1	10
Reningsutrustning Järövågen	1		350	20	17,5	10	1	10
Reservoar Vagnslidret 20 kbm	1	130000	130	50	2,6	5	1	5
Reservoar Dalgången och Järöverket	2	70000	140	50	2,8	5	1	5
2. Borrornas utförande och standard								
Sju aktiva borrar	7	70000	490	100	4,9	12	5	2,4
Tre passiva borrar								
Ejektorpumpar	1		15	15	1	2	5	0,4
3. Vattenledningar								
Sommarvattenledningar	10600	470	4982	100	50	10	1	10
Anslut. till resp tomt exkl grävning. Per 160518 har 46 bytts	223	4500	1003,5	50	20,1	10	1	10
Servisventiler exkl grävning. Per 160518 har 21 bytts	24	8000	192	50	3,84	10	1	10
Avtappningsventiler exkl grävning. Per 160518 har 8 bytts	10	4500	45	50	0,9	10	1	10
4. Vägar								
Grusvägar anlagda 1970	8000	700	5600	100	56	350	10	35
Grusvägar saltning						25	2	12,5
Asfaltsväg	300	1050	315	50	6,3	5	1	5
5. Badbryggor och badplatser								
Badbryggor	3	50	150	20	8	3	1	3
Fotbolls, Boule och Volleyboll plan	1	150	150	20	7,5	2	1	2
Badplatser						10	1	10
6. Vagnslidret								
	1		1500	50	15	100	10	10
Totalt, Tkr			16812,5	59	251	601		172,3
Sammanfattning								
Beräknat återanskaffningsvärde 2016 tkr	16813							
Per hus 223 st	75							
Ingår i förnyelsefond tkr	230							
Avsättningbehov till förnyelsefond per år tkr	251	Motsvarar 1,49 % av återanskaffningsvärdet. Idag avsätts 0,3 % till fonden.						
Avsättningbehov till underhåll per årtkr	172							
Summa avsättningsbehov per år tkr	424							
Enligt budget till förnyelsefonden avsätts 1200 kr *223	268	Motsvarar 1,61 % återanskaffningsvärde, vilket överstiger väl minimikravet på avsättning årligen till förnyelsefonden på minst 0,3 % enligt stadgarna.						
Enligt budget avsätts i underhåll 700 kr * 223	156							
Summa faktisk avsättning per år tkr	424	Föreslagen budgeterad avsättning per år i nivå med rullande avsättningsbehov.						