

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

2018 - 2027



Vänskapen
Samfällighetsförening
2018-02-22

LERUM 2018-02-22

2

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN 2018 - 2027

OBJEKT	Adress:	Vänskapen 1-7
	Kommundel:	443 34 LERUM
	Kommun:	Lerum
	Län:	Västra Götaland

Samfällighet: VÄNSKAPEN Samfällighetsförening (Vsf) vars uppgifter har preciserats i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut 2007-12-11, varvid gemensamhetsanläggningen Torp GA:12 bildats, med fastigheterna Torp 2:184 – 2:215 som deltagande fastigheter.

1. Uppdraget: Uppdraget innefattar att göra en realistisk bedömning av åtgärder och kostnader för de långsiktiga underhålls- och förnyelsebehoven samt att sammanfatta detta i en tydlig plan till stöd för framtida budgetarbeten och beslut.

2. Uppdragsgivare: VÄNSKAPEN Samfällighetsförening, att: ordf. Petra Westberg, Vänskapen 5G, 443 34 LERUM.

3. Uppdragets genomförande: Okulära besiktningar samt sammanställning av befintligt faktamaterial.

4. Bebyggelse: 32 enskilt ägda fastigheter med souterrängradhus samt panncentral/tvättstuga.

5. Åtgärdsplan

3

Åtgärdsplanen redovisar samfällighetsföreningens huvudsakliga uppgifter med beskrivning av nuläge, förslag till större underhålls- eller förnyelseåtgärder inom tioårsperioden, bedömd kostnad samt prioritet vad avser genomförandet.

Ledningar för fjärrvärme och tappvarmvatten

Fjärrvärme installerades år 2000. Vänskapen samfällighetsförening (Vsf) äger och har ansvaret för det sekundära värmenätet med värmeväxlare, ledningar i fjärrvärme-centralen och utomhuskulvert samt huvudledningarna inom alla radhuslängor. Alla kulvertledningar från fjärrvärmecentralen fram till och med avstängningsventiler inne i gavelradhusen respektive radhuslänga har nyanlagts 2007. Huvudledningarna inom radhuslängorna som anlagts vid områdets byggande 1962 och har bedömts vara i relativt gott skick. Normalt bedöms den tekniska livslängden för ledningar vara 50 - 70 år.

Åtgärder på ledningar för fjärrvärme och tappvarmvatten eller utrustning i fjärrvärme-centralen bedöms ej behövas under perioden.

Vattenledningar

Vsf äger och har ansvar för vattenledningssystemet från kommunens förbindelsepunkt, fram till f.d. panncentralen och resp. radhuslänga samt huvudledningarna inom radhuslängorna. I anledning av en större vattenläcka har hela ledningsnätet 1996 nyanlagts från förbindelsepunkten in i f.d. panncentralen och ut till respektive radhuslänga utom till Vänskapen nr 7F. Samtidigt byttes anslutningar och ventiler vid gavlarna till Vänskapen 1A, 3D, 3E, 5D och 5E. I samband med andra kulvertarbeten 2007 byttes även vattenledningen mellan f.d. panncentralen och Vänskapen 7F samt ventiler för Vänskapen 7D och 7E. Huvudledningarna inom radhuslängorna är från 1962 men har bedömts vara i godtagbart skick ännu. Dock kommer nya vattenledningar (huvudledningar) att behövas bytas inom 10 år. Den tekniska livslängden för ledningar bedöms vara 50 - 60 år.

Åtgärder: Vattenledningssystemet bedöms behövas bytas under perioden.

Nya vattenledningar (varm- och kallvatten) dras in till varje fastighet (radhus) från gångväg.

Ledningar kommer att anläggas i gångvägar vid/framför radhusen.

Vattenmätare installeras i varje fastighet samt även för fjärrvärme.

Prioritet: Inom 5 år.

Kostnad: Möte hölls med Ronie Karlsson, Sköldbergs VVS, den 10 januari 2018. Plats: Vänskapen.

Offert kommer att upprättas av Sköldbergs VVS i februari månad 2018.

Offerten kommer att sändas per post och biläggs utlåtandet.

Avstängningsventiler

4

Vsf äger och har ansvar för värme- tappvarmvatten- och vattensystemen fram till och med avstängningsventilerna i resp radhus. Samtliga avstängnings- och injusteringsventiler har under 2009 bytts ut till moderna kulventiler i samtliga radhus. Dessutom har gamla ventiler och annat bytts ut till modern utrustning i tvättstugan och f.d. panncentralen. Värmeflödet har sedan balanserats genom inställningar av justeringsventiler för alla radhuslängor och för varje enskilt radhus.

Åtgärder på avstängningsventiler bedöms ej behövas under perioden.

Spillvattenledningar

Vsf äger och har ansvar för spillvattenledningar med brunnar och luftare från kommunens förbindelsepunkt fram till grenledningar inom resp radhus. Ledningarna har anlagts 1962. Ledningssystem samt brunnar beräknas ha en teknisk livslängd av ca 40 år. Inspektion med spolning och kameraundersökning för att klarlägga ledningarnas status, utfördes 2011 av Cleanpipe som dokumenterade undersökningen såväl skriftligen som på cd. Av dokumentationen framgår att kamerabilder finns på huvudledningen belägen under den centrala gångvägen genom området från kommunens avloppsbrunn i gatan söder om trekanten till avloppsbrunnen mellan Vänskapen 7D/7E. För övriga delar av avloppsledningarna huvudsakligen under radhuslängorna, har kameraundersökning endast kunna ske i begränsad omfattning då avsättningar i ledningarna hindrat kameran att komma fram.

Med stöd av gjorda utredningar har år 2013 ny spillvattenledning anlagts från kommunens förbindelsepunkt fram till befintlig avloppsbrunn vid 1A. Ny avloppsbrunn har anlagts i förbindelsepunkten belägen där den centrala gångvägen skär fastighetsgränsen för föreningens fastighet Lerum Torp 2:169.

Spillvattenledningarna under alla radhuslängor och inom f.d. panncentralen, har år 2013-2014 restaurerats genom relining d.v.s. att nya plaströr gjutits i de gamla avloppsrören. Detta har föregåtts av fräsning av avlagringar och spolning av avloppsrören.

Åtgärderna har utförts av företaget Tubus och dokumenterats med kamera.

Återstående del av huvudledningen för spillvatten har år 2014 relinats med plast genom s.k. strumpmetod.

Åtgärder: Några åtgärder på spillvattensystemet bedöms ej behövas under perioden.

Dagvatten- och dräneringsledningar

5

Vsf äger och ansvarar för dagvattenledningar och dräneringsledningar för gemensamt behov från kommunens förbindelsepunkt till befintliga anslutningar och dräneringsbrunnar inom föreningens fastighet Torp 2:169 och inom radhusfastigheterna.

Ledningssystemen har anlagts 1962. Kompletterande dräneringsledningar har anlagts 2007 dels i den centrala kulverten, dels inom gräsytan (trekanten) i anslutning till och söder om radhuslängan Vänskapen nr 1.

Dräneringssystemet runt radhusen beräknas ha en teknisk livslängd av ca 30 år. En fuktmätning (borrning i betongplattan och fuktmätning under två dygn) utfördes i en fastighet 2008. Fuktmätningen visade inte på någon förhöjd relativ fuktighet (RF) i betongplattan.

Någon ny fuktmätning är ej utförd i betongplattan.

En ny fuktmätning/RKB-mätning rekommenderas att utföras inom 5 år, för att se om RF har förändrats i betongplattan. Fuktmätning i betongplattan har enbart utförts i ett radhus, så RF kan vara annorlunda i andra radhus. Några sådana indikationer har dock inte framkommit.

Spolning och kameraundersökning för att klarlägga ledningsnätets status är utförd 2011 av Cleanpipe. Kamerabilder finns endast för huvudledningen belägen parallell med spillvattenledningen under den centrala gångvägen. Övriga stickledningar har för liten dimension för att kunna undersökas med kamera. Spolning har dock skett för huvuddelen av dagvattenledningarna belägna i entrévägarna och där det varit möjligt att komma åt spolbrunnar.

Huvudledningen för dagvatten har 2013 nyanlagts från förbindelsepunkten till befintlig anslutningsbrunn vid 1A. Ny avloppsbrunn har samtidigt anlagts i förbindelsepunkten.

Åtgärder I samband med andra ledningsarbeten och omasfaltering av entrévägarna bör markdräneringarna förnyas. Dräneringsledning i underkant terrassyta, längs med gångvägarna (300 löpmeter). Dränering runt förråd längs med radhuslängor (190 löpmeter).

Dagvattenledningar från stuprör och dagvattenbrunnar måste i samband härmed rengöras och vid skador bytas ut. Eventuellt kan dagvattenledningar för takvatten inne på radhustomter då läggas om, så att uppsamlade ledningar då i största möjliga utsträckning läggs i entrévägarna.

Kostnad bedöms i helhetskostnaden för entrévägarna, se sidan 7.

Prioritet: 5 år.

Yttertak

6

Vsf har ansvar för yttertaken på samtliga radhus och f.d. panncentralen vad avser takpapp, hängrännor, stuprör, takplåt och ventilationshuvar. Omläggning av takpapp och all takplåt har genomförts år 2000. Besiktning av yttertaken har senast utförts 2017 av PEO Johanssons Fastighetsvärdering AB. Den återstående tekniska livslängden för takpappen beräknas vara ca 15 år.

Angivna anmärkningar i besiktningsutlåtandet 2017, bör åtgärdas våren/sommaren 2018.

Kostnad bedöms till ca 90 000 kronor inkl. moms.

Prioritet: Inom 1 år.

Skärmtak över soputrymmet

Områdets gemensamma sopkärl är placerade i direkt anslutning till f.d. panncentralen.

Bygglov 2008 innehåller rätt att bygga in soputrymmet med skärmtak och skärmväggar. Detta har genom ideella arbetsinsatser av medlemmar byggts 2009.

Åtgärder på skärmtak och väggar bedöms ej behövas under perioden, utöver fortsatt normalt underhåll.

Centralantennanläggning

7

Vsf äger och har ansvar för centralantennanläggningen på och inom f.d. panncentralen inklusive ledningar fram till och med ett uttag i resp. radhus. Anläggningen och ledningarna har ursprungligen anlagts 1962. Olika kompletteringar av mottagareutrustning har skett genom åren. Parabolantenn anskaffades 1989. I samband med kulvertarbeten 2007 har nya ledningar anlagts mellan f.d. panncentralen och radhusgavlarna 1A, 3D och 3E. Till övriga har tomrör nedlagts för att underlätta framtida ledningsbyte.

År 2009 har antennanläggningen vid f.d. panncentral och antennkabeln bytts ut, fram till samtliga radhuslängor och i samtliga radhus. I alla radhus har antennuttag bytts ut till modern utrustning. För Vänskapen 5D – 5C kunde dock inte antennkabeln bytas, p.g.a. bygghinder.

Under 2017 har Vsf upplåtit mark för Telia Skanova att anlägga ett öppet fibernät inom området. Genom privata avtal har ca 10 radhusfastigheter anslutit sig till Telia öppna fiber.

Åtgärder på centralantennanläggningen bedöms ej behövas under perioden.

Entrévägar, gångvägar och parkeringsytor

Vsf äger och har ansvar för entrévägar, gångvägar och parkeringsytor som anlagts 1962. Nyasfaltering av entrévägar och parkeringsytor har skett 1974. Vissa mindre områden har senare förbättrats efter ledningsarbeten, bla efter kulvertarbeten 2008. Sättningar förekommer i/på entrévägar.

Den tekniska livslängden för asfaltytor beräknas till ca 40 år.

Alla parkeringsytor med avslutande gångvägar och trappor, har under 2017 iordningstänkts genom urschaktning och uppfyllning med nytt material, justering eller nyanläggning av kantsten, asfaltering och linjemarkering.

Gångvägarna har tidigare nyasfalterats i samband med olika ledningsarbeten.

Kvarstående åtgärder avser entrévägarna och vissa mindre ytor samt översyn av områdets skyltning.

Åtgärd 1: Upprättande av förslag till enhetlig skyltning samt plantering och dylikt inom området, för att rätt genomförande utförs.

Kostnad: Offerter (2 st) rekommenderas att intas.

Prioritet: 1 år.

Åtgärd 2:

Entrévägar och gångvägar ca 1500 m², iordningställes genom urschaktning, ny terramduk, nya dräneringsledningar, nya dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, krossgrus, asfaltering och betongkantsten 400 meter.

Kostnaden bedöms tillsammans med ledningsåtgärderna till ca 2 600 000 kronor inkl. moms.

Prioritet: Ca 5 år.

Lekplats

8

Områdets lekplats har under årens lopp byggts om vid flera tillfällen, senast 2008 efter genomförda kulvertarbeten samt ny sandlåda och bänkar m.m. under senare år. På lekplatsen bedöms ej några åtgärder behövas under perioden, utöver fortsatt skötsel och underhåll.

Grönytor

Grönytor med gräsmattor, träd och buskar har anlagts 1962. Gräsmattan vid trekanten har dränerats, bearbetats och nysåts 2008. Grönytorna sköts f.n. genom entreprenör och vid två gemensamma städdagar per år.

Åtgärder bedöms ej behövas under perioden utöver fortsatt årlig tillsyn och skötsel.

Utomhusbelysning

Områdets utomhusbelysning med tillhörande belysningsstolpar, armaturer och elledningar har anlagts 1962. Belysningen har sedan kompletterats genom utomhusarmaturer på några radhusgavlar. En belysningsstolpe med elanslutning har bytts 2008, återstående två har bytts ut 2011.

Åtgärder bedöms ej behövas under perioden utöver normal tillsyn och skötsel.

Motorvärmare

Motorvärmareanläggning med stolpar, uttag och elledningar har ursprungligen anlagts före år 1970. Stolparna försågs med skåp och tidur 1975. Elledningarna byttes till nya kraftigare elkablar 2001-2002. Alla tidur har under senare år bytts ut till moderna digitala modeller.

Åtgärder: Tre elskåp till anläggningen byts ut till moderna markskåp.

Kostnad bedöms till ca 100 000 kronor inkl. moms.

Prioritet: Inom ett år.

Sammanfattning

9

Investeringskostnaderna för perioden har bedömts till ca 2 800 000 kronor inkl moms, plus föreslagna, tillkommande offerter.

Fördelat över perioden innebär det ett behov av ca 300 000 kronor/år. Härutöver måste medel finnas i en driftbudget för årlig tillsyn, service och löpande underhåll.

Slutliga kostnader/pris för föreslagna åtgärder/arbeten kan påverkas av inflation, finanskris, prishöjningar samt andra värdepåverkande faktorer.

Vid rådande konjunktur med låg ränta vid tecknande av lån, bör man kanske beakta föreslagna tidsramar något. En högkonjunktur kommer kanske om ca 3 år, med stigande räntor som följd. En höjd föreningsavgift är dock oundviklig, för att kunna genomföra ovan angivna åtgärder/förslag.

Föreslaga åtgärder för radhusområdet Vänskapen är nödvändiga, för att bibehålla ett trivsamt radhusområde samt en förbättrad status av radhusområdet. Åtgärderna är värdehöjande för området och därmed för varje enskild fastighet.

För en samfällighetsförening krävs ej några pantbrev vid belåning.

För att hålla underhålls- och förnyelseplanen ajour genom att uppdatera priser, underlag och åtgärder bör planen revideras efter 5 år.

LERUM 2018-02-22

Per-Olof Johansson
Byggingenjör SBR

Värderingsman, medlem i Samhällsbyggarna

Förordnad besiktnings/värderingsman av Sveriges Handelskamrar

Bilaga: Karta över området
Ritningar

PEO Johanssons Fastighetsvärdering AB

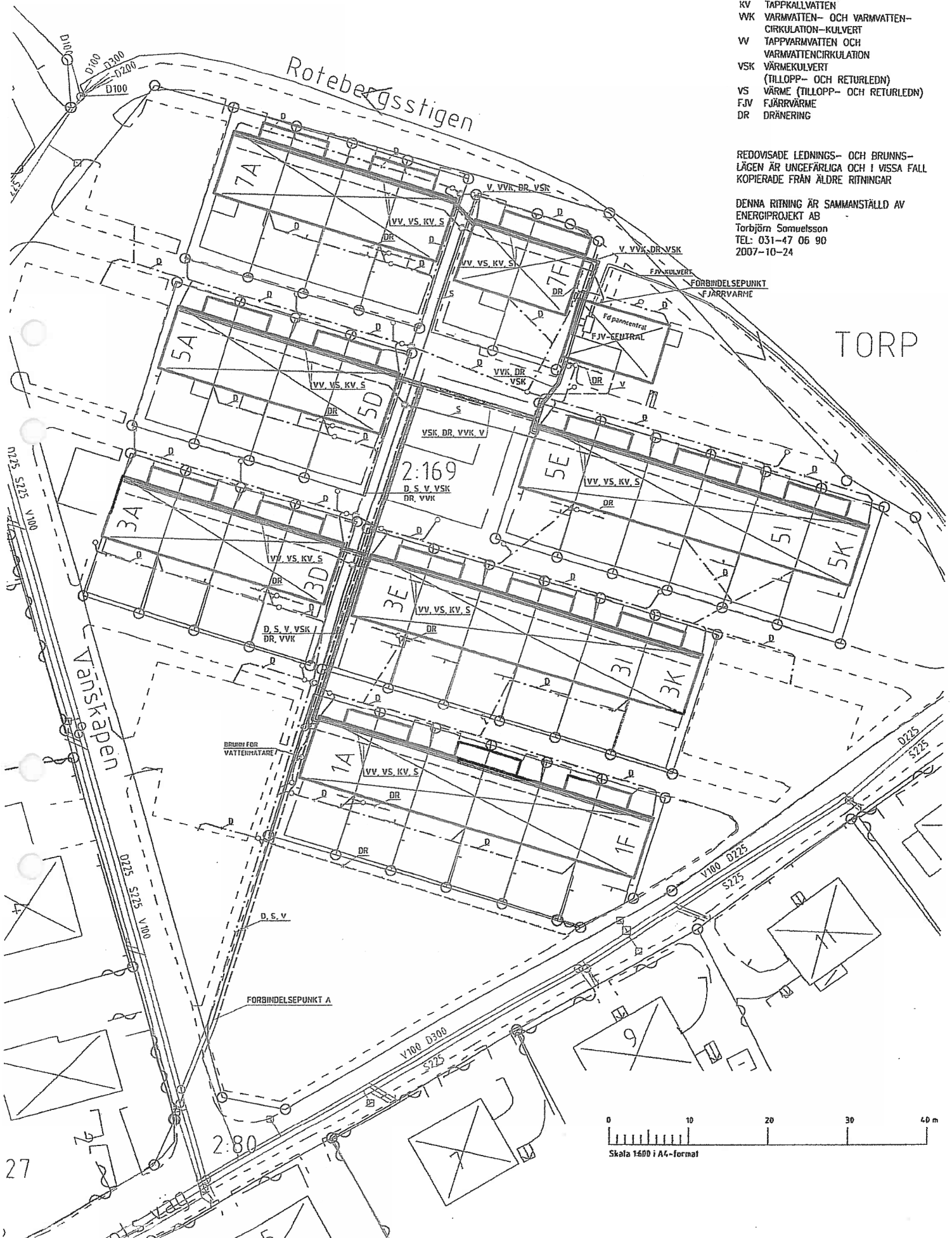
FÖRKLARINGAR

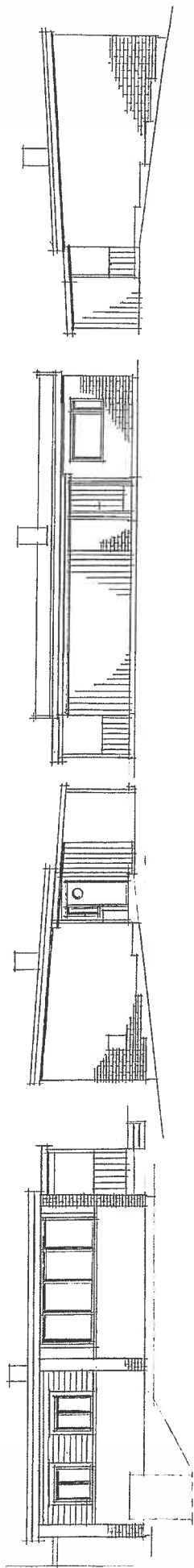
S	SPILLVATTEN
D	DAGVATTEN
V	TAPPVATTEN
KV	TAPPKALLVATTEN
VVK	VARMVATTEN- OCH VARMVATTEN- CIRKULATION-KULVERT
VV	TAPPVARMVATTEN OCH VARMVATTENCIRKULATION
VSK	VARMEKULVERT (TILLOPP- OCH RETURLEDN)
VS	VARME (TILLOPP- OCH RETURLEDN)
FJV	FJÄRRVARME
DR	DRÄNERING

REDOVISADE LEDNINGS- OCH BRUNNS-
LÄGEN ÄR UNGEFÄRLIGA OCH I VISSA FALL
KOPIERADE FRÅN ÄLDRE RITNINGAR

DENNA RITNING ÄR SAMMANSTÄLLD AV
ENERGIPROJEKT AB
Torbjörn Sommelsson
TEL: 031-47 06 90
2007-10-24

TORP



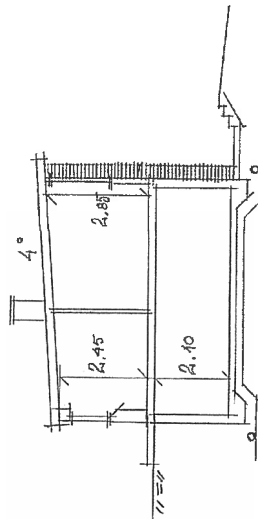
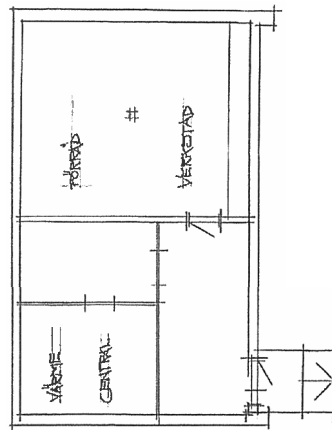
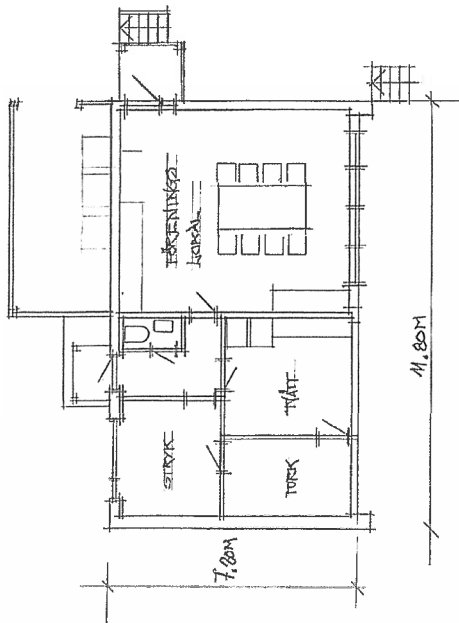


MAT COBBES

MAT COBBES

MAT COBBES

MAT COBBES



SKALA 1/100

ÖVERPLAN

PÅTERRAS

FÖRÄNDRING / ÄNDRAD ANVÄNDNING AV FÖRSTA CENTRAL
PR FÄSTHETEN
BROADER PLANER, SKALA 1/100

ALLMÄNNA ANVISNINGAR

STÅL: S355 JR I PELARE
S275 I ÖVRIGT
UTV STÅL ROSTSKYDDAS TILL KLASS C3
INV STÅL GRUNDMÅLAS

TRÄ: KVAL K12 DÄR EJ ANNAT ANGES
TRÄ MOT BETONG FUKTSKYDDAS
BJÄLKLAG KRYSSKOLVAS

ISOLERING: KVAL A

PLASTFOLIE: PÅ KONSTRUKTIONENS VARMA SIDA,
DOCK SKALL INV PLASTFOLIE UNDER MARK UNDVIKAS.

ISOLERING, YTSKIKT MM, SE
ARK-RITN OCH BESKRIVN

HEA 220

P1

FOTPLÅT 150x200x15
2 ST EXP BULT M12

a

BMF-BYGGBESLAG
SKJUTES FAST TILL HEA
OCH SPIKAS TILL 45x220
MED 4 ST 40/4 I VARJE

URSPARNING I 45x220
UNDERTAK OCH BJÄKLAGS-
ISOLERING ENL BESKRIVN

b

BET	ART	ÄNDRAVISEN	REVIS	DATUM
BYGGHANDLING				
Brf VÄNSKAPEN I LERUM LERUMS KOMMUN				
RUNE SVENSSON HAGA ÖSTERGATA 5B 413 01 GÖTEBORG				
UPPDRAG NR 111 235 34	RITAD/REVISER AV RS	NAMN R. SVENSSON		
DATUM 2001-08-13	ANSVARIG RUNE SVENSSON			
INREDNING AV BEF TVÄTT- O PANNCENTRAL PLANER				
SKALA 1:50	FÖRSTOR K 1			I BET

