

Underhålls- och förnyelseplan för Ornö Brevik samfällighetsförening

Beslutad vid ordinarie stämma 26 maj 2020

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Innehållsförteckning

1.	FÖRORD	3
2.	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN	3
3.	BESKRIVNING AV ANLÄGGNINGEN	4
3.1	BDT-vatten (bad-, dusch- och tvättvatten).....	4
3.2	Markbädd	5
3.3	Vakuumpoletter - Klosett vatten (KL-vatten).....	5
3.4	Pumpstationer vakuum	5
3.5	El	5
3.6	Fabrikat	6
4.	UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN	6
5.	DEFINITIONER	7
5.1	Löpande underhåll.....	7
5.2	Periodiskt Underhåll	7
5.3	Beräkning av avsättning	7
6.	FONDENS ANVÄNDANDE.....	7
7.	ANLÄGGNINGARNAS VÄRDE	8
8.	ANLÄGGNINGARNAS LIVSLÄNGD OCH UNDERHÅLLSINTERVALL.....	8
8.1	Periodiskt underhåll.....	8
8.2	Löpande underhåll.....	8
9.	AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND.....	9
10.	PRINCIPER FÖR FINANSIERING AV ÅTGÄRDER.....	9
11.	SKULDSÄTTNING OCH AMORTERING	10
12.	FÖRSÄKRING	10
13.	PLACERINGSPOLICY	10
14.	PLANENS GODKÄNNANDE.....	10
15.	PLANENS FÖRNYELSE.....	10
16.	AVVECKLINGSKOSTNAD.....	11
	Bilaga 1. Planering av löpande underhåll (Intervaller/tider)	12
	Bilaga 2. Ledningssystem.....	13

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

1. FÖRORD

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 sitt slitage.

För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet.

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna.

Styrelsen för Ornö Brevik samfällighetsförening har arbetat fram denna underhålls- och förnyelseplan baserat på de uppgifter som varit tillgängliga och efter bästa förmåga.

För att säkerställa förvaltningen av föreningens anläggningar och ekonomin i föreningen föreslår styrelsen att planen utgör grunden för budget och planering av löpande- och periodiskt underhåll.

2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

I enlighet med Lantmäteriets protokoll (ärendenummer AB14428) beslutades den 24 juni 2015 dels om inrättande av gemensamhetsanläggning dels att en samfällighetsförening ska bildas. Efter flytt av avloppstank, slamavskiljande tank samt bufferttank ändrades/kompletterades anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet. Se Lantmäteriets protokoll 2020-03-20 (ärendenummer AB166571)

Gemensamhetsanläggningen, Sundby Ga:12, består av anordningar för avlopp enligt förrättningskarta teknisk beskrivning. Se beskrivningar nedan.

Behandlingen av avloppsvatten från anslutna fastigheters hushåll ska året om hanteras så att de krav som hälsoskyddsmyndighet då kan ställa uppfylls.

Samfällighetsföreningen Ornö Brevik samfällighetsförening (OBs) bildades den 24 juni 2015 och registrerades den 25 augusti 2015

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

3. BESKRIVNING AV ANLÄGGNINGEN

Anläggningen består i huvudsak av:

- Sluten avloppstank, slamavskiljande tank samt bufferttank
- Fördelnings- och spillvattenbrunnar, slambrunn, rens- och tillsynsbrunnar
- Markbädd
- Pumpstationer
- Avloppsledningar för BDT och vacuum

Till anläggningen är 85 fastigheter anslutna vid var sin anslutningspunkt, s.k. servisanslutning, vid tomtgräns. (Anläggningen är dimensionerad för 100 fastigheter).

Ledningssystemet (se bilaga 2) dvs. avloppsledningarna för BDT och vacuum, är sektionerat så att varje del har en pumpstation varifrån avloppet samlas till gemensam hantering för hela systemet

Vid varje pumpstation finns en pumpkammare för vakuumsystemet och pumpbrunn för BDT-avloppet. Alla pumpstationer har bräddavlopp, manöverskåp för larm och driftsdata. Anläggningen består av följande pumpstationer:

- 1 Breviksängen
- 2 Konvaljeholmen
- 3 Brevik
- 4 Norra gårdet
- 5 Stornäset (ovanför vattenverket i Brevik) (har endast vidarepumpning till station 2)

3.1 BDT-vatten (bad-, dusch- och tvättvatten)

Ledningarna för BDT-vatten ligger med självfall. Fastigheterna ansluts via rensbrunn vid tomtgräns. På ledningarna finns rensbrunnar. Självfallsledningen mynnar i en pumpstation varifrån avloppet i tryckledning pumpas till den gemensamma slamavskiljande tanken på 32 kbm.

Från den slamavskiljande tanken rinner det avslammade vattnet till en bufferttank på 4 kbm, för att därifrån pumpas till den gemensamma markbädden. Den slamavskiljande tanken slamtöms regelbundet i enlighet med beslut från SMOHF.

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

3.2 Markbädd

Vatten från bufferttanken rinner via en fördelningsbrunn till två pumpbrunnar f.v.b. till 4x 80 moduler, totalt 320 kompaktfiler In-Drän reningsmoduler, uppdelade på två spridarledningar i vardera markbädden (markbäddar). Modulerna vilar på fingrusbäddar med en mäktighet av 30 cm 2-4, 2-5 mm material som ligger under modulerna i markbäddarna samt att det under detta material ligger en orörd schaktbotten. Grusbäddarna vilar på jord med hög lerhalt. Infiltration sker därför inte alltid av allt renat vatten. Avrinning mot ett dike beräknas ske vid hög belastning och då marken är mättad med vatten.

Dräneringsledningar ligger i botten av grusbäddarna. Dräneringsledningarna leder renat vatten till en kontrollbrunn innan det avleds via en utloppsledning till ett dike.

3.3 Vakuumtoaletter - Klosettwater (KL-vatten)

Transporten av KL-vatten bygger på vakuumteknik. Vakuum skapas av pumpar i pumpstationer. Ledningssystemet ska vara helt tätt. Fastigheterna använder vakuumtoaletter anpassade för ändamålet. Fastighetens anslutning sker via en avstängningsventil i serviceanslutningen vid tomtgräns. Systemet har transportfickor på ledningarna, de är placerade direkt efter varje fastighets servisanslutning och på jämna mellanrum vid längre sträckor utan anslutningar. Det finns också rensbrunnar/ventiler på ledningsnätet. Vakuumledningen mynnar ut i en pumpstation där vakuumpumpen är placerad, därifrån pumpas avloppet till den gemensamma slutna vakuumtanken. Den slutna vakuumtanken, som rymmer 42 kbm, har nivåkontroll, samt överflyllnadsskydd med larm när tanken är full till 60% respektive 80%. Tanken töms vid behov av slamtömningsbil för vidare transport till fastlandet.

3.4 Pumpstationer vakuum

I varje pumpstation finns två pumpar (JETS), (utom station 3 där endast 1 pump finns) som vardera skapar vakuum, finfördelar och vidarepumpar KL-vattnet. I station 3 sker det direkt till den slutna tanken, i stationerna 1, 2 och 4 samlas KL-vattnet i en mindre tank placerad i pumpstationen och därifrån pumpas KL-vattnet av en tryckpump till den gemensamma slutna vakuumtanken. Nivåvippor reglerar pumpen. Varje pumpstation har även en dräneringspump i botten som pumpar ut eventuellt inträngande dagvatten i stationen. Pumpen regleras via nivåvipa. Manöverskåp för larm och driftsdata finns i varje pumpstation.

3.5 El

El-försörjning sker via ett mätarskåp vid varje pumpstation samt ett mätarskåp vid markbädden.

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

3.6 Fabrikat

Rörsystem – PEM-tryckrör för vakuum och PVC-rör för avlopp

Slamavskiljande tank – FANN Va-teknik AB.

Bufferttank – FANN VA-teknik AB

Sluten tank - FANN VA-teknik AB

Markbäddar – FANN Va-teknik AB

Flygt pumpar BDT – Xylem Water Solutions AB

Vakuumpumpar – JETS Sverige AB

Larm – eze System Europe AB

4. UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels åldersberoende komponenters inverkan, dels det löpande slitagets påverkan, kan den årliga kostnaden uppskattas för upprätthållande av ursprunglig standard och funktion. Denna kostnad varierar naturligtvis från år till år då underhållsbehoven på BDT- eller vakuumanläggningen inträffar vid olika tidpunkter. Underhålls- och förnyelseplanen skapar förutsättningar för att periodisera kostnader och på ett kontinuerligt sätt ackumulera resurser som krävs.

En annan anledning till att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten.

Samfällighetsföreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. Planen bör utvärderas varje år och revideras minst vart 3:e år. I utgifts- och inkomststaten, d v s föreningens budget som skall framläggas på och godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden (41 § SFL)

Av OBs stadgar, §12 framgår att *”Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 10 000 kronor. Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas”*

Den aktuella behållningen i respektive fond framgår av föreningens årsredovisning. En säker placering av fondmedlen skall eftersträvas, se mer nedan. När det gäller fondernas storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principen är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna.

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

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

5. DEFINITIONER

5.1 Löpande underhåll

Löpande underhåll är den samlade benämning för erforderliga åtgärder som vidtages för att anläggningen skall vidmakthålla de funktionella egenskaper den är utformad och avsedd för.

Löpande underhåll saknar bestående värde vid verksamhetsårets slut (ex. tömning av tankar, ev. rensningar).

Kostnader för löpande underhåll finansieras inte genom upplösning av fonderade medel utan utgör en del av den normala inkomst- och utgiftsstaten för aktuellt verksamhetsår.

5.2 Periodiskt Underhåll

Avser de åtgärder, som krävs för att bevara eller återställa en anläggnings ursprungliga och önskade egenskaper.

Kostnader för periodiskt underhåll finansieras genom upplösning av fonderade medel, (fonderna storlek upprätthålls genom årliga avsättningar/fonderingar) eller upptagande av banklån eller genom egna insatser från medlemmarna.

5.3 Beräkning av avsättning

Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad-hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare än planerat.

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 förnyelsefonden. Den årliga avsättningen kan bli både högre och lägre än vad som angivits i stadgarna.

6. FONDENS ANVÄNDANDE

Fonden skall i huvudsak användas till underhåll och förnyelse av anläggningarna. I andra hand kan fondmedel användas till att lägga till t.ex. ny teknik eller materialförbättringar som ger utökad funktionalitet som kommer samfällighetens anslutna fastigheter till gagn.

Väsentliga utökningar av anläggningarnas funktionalitet omfattas inte av underhålls- och förnyelseplanen. Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktionalitet skall fattas vid stämma varvid en eventuell ökning av fondavsättning också skall framgå av stämmobeslutet.

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

7. ANLÄGGNINGARNAS VÄRDE

Värderingarna avser nyanskaffning av motsvarande anläggningskomponent till sådana kostnader som anses råda när underhålls- och förnyelseplanen träder ikraft.

<u>Anläggningskomponent</u>	<u>Anskaffningsvärde</u>	<u>Avskrivningstid</u>	<u>Bokfört värde 31/12 2018</u>	<u>Bokfört värde 31/12 2019</u>	<u>Bokfört värde 31/12 2020</u>
Tankar Fann	719 000 kr	20 år	713 386	677 436	641 486
Pumpar Flygt	824 000 kr	15 år	815 422	760 489	705 556
Pumpar Jets	850 000 kr	15 år	841 151	784 485	727 819
Markbädd*)	500 000 kr	10 år	492 192	442 192	392 192
Resterande**)	53 721 226 kr	45 år	53 534 797	52 340 992	51 147 187

*) In-Drän-Moduler

***) Grävning, sprängning, ledningar, serviser, brunnar, fyllning, återställning, skyltar etc.

8. ANLÄGGNINGARNAS LIVSLÄNGD OCH UNDERHÅLLSINTERVALL

8.1 Periodiskt underhåll

Vad gäller periodiskt underhåll skall följande anses gälla:

Anläggningens underhåll är till viss del av sporadisk och slumpmässig natur, i synnerhet i anslutning till ledningsbrott eller skada. Eftersom det till stor del är fråga om anläggningskomponenter under jord är behovet av insatser svåra att exakt förutse. Tiderna nedan beräknas från den tid då anläggningens tas i bruk dvs. 2017.

<u>Anläggningskomponent</u>	<u>Objekt</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Bedömd Intervall (år)</u>
Tankar	Slamavskiljande tank	Byte	20
	Buffertank	Byte	20
	Sluten tank	Byte	20
Pumpar	Flygt	Byte	15
	Jets	Byte	15
Markbädd	In-Drän-Moduler	Byte	10
Resterande	Ledningar BDT	Byte	50 - 100
	Ledningar vacuum	Byte	45
	Serviser BDT	Byte	45
	Serviser BDT	Byte	45
	Rensbrunnar på ledningar	Byte	45

8.2 Löpande underhåll

Löpande underhåll utförs när behov uppstår, och kostnaden för detta tas genom inkomst- och utgiftsstaten.

Den exakta kostnaden för det löpande underhållet är svår att bedöma då den kan variera beroende på oförutsedda händelser under året t.ex. stopp p.g.a. felaktig användning av toaletterna.

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Med löpande underhåll avses huvudsakligen service, reparationer etc. Exempel på löpande underhåll är, spolning/rengöring av bufferttank, service Flygts pumpar (årlig), service Jets pumpar (efter 9 000 driftstimmar), rensning/rengöring av ledningar samt pumpbrunnar för BDT och vakuum, service på ventiler, rensbrunnar, elanläggningar, övervaknings-komponenter, hantering av driftsstopp/incidenter.

Pumpen i bufferttanken och pumparna vid markbädden (2 st, en i varje pumpbrunn) behöver enligt Xylem inte något underhåll eller service. Dessa pumpar kontrolleras löpande vid kontrollrundor enligt "Egenkontroll för Ornö Brevik samfällighetsförening".

Om någon pump slutar fungera så ska den bytas av behörig person.

Se även "Planering av löpande underhåll", bilaga 1.

Bedömd total kostnad för löpande underhåll:

2019: 100 000 kr

2020: 100 000 kr

2021: 100 000 kr

2022: 100 000 kr

2023: 100 000 kr

9. AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Då föreningen förvaltar en relativt nyanlagd anläggning och fortfarande gör stora amorteringar (ca. 800 000:-/år) är det inte rimligt att, samtidigt som föreningen har stora avbetalningar på lånet för anläggningen, avsätter stora belopp för att bygga upp en fond för förnyelse av anläggningen. Fondavsättningens storlek bör ökas successivt i takt med att den gamla anläggningen avbetalas och avskrivs.

För åren 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 och 2023 avsätts 10 000:- till underhålls- och förnyelseplanen.

10. PRINCIPER FÖR FINANSIERING AV ÅTGÄRDER

Anläggningen ska vara försäkrad så att försäkringsersättning kan komma i fråga vid händelse som uppfyller villkoren i försäkringsavtalet.

Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder eller akuta åtgärder som inte finansieras via försäkringsersättning, kan finansieras via underhålls- och förnyelsefonden, med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen och/eller genom banklån och/eller medlemsinsatser.

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år (löpande underhåll) finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman.

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Alla större investeringar samt finansieringsförslag skall, om inanspråktagande av underhålls- och förnyelsefonden krävs eller om banklån krävs eller om nya insatser krävs, godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Kostnader ska, i den mån de inte finansieras via lån, därefter uttaxeras av andelsägare genom månadsavgiften och framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman alternativt extrastämma.

11. SKULDSÄTTNING OCH AMORTERING

Vid finansiering av återinvesteringar, genom banklån, ska avbetalningstakten som lägst motsvara "livstiden" för återinvesteringen.

12. FÖRSÄKRING

Anläggningen ska 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 och åldersavdrag på materialkostnad, sker oftast, vid skador.

13. PLACERINGSPOLICY

Föreningens kapital ska förvaltas med låg risk och långsiktighet. Kapitalet skall förvaltas så att de enskilda medlemmarna inte påverkas negativt av skatteeffekter.

I första hand ska fondmedlen användas för att amortera på befintliga lån. 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.

Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare.

14. PLANENS GODKÄNNANDE

Underhålls- och förnyelseplanen tas fram och beslutas av styrelsen. När planen är framtagen eller reviderad ska den framläggas för nästa ordinarie föreningsstämma.

15. PLANENS FÖRNYELSE

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras vid behov, dock minst var 3:e år. Varje revidering ska dokumenteras (bokföras) som daterad revideringsnot i dokumentet.

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

16. AVVECKLINGSKOSTNAD

I nuläget finns det inga kostnader upptagna i planen för avveckling av föreningens anläggning vid en eventuell framtida anslutning till kommunalt avlopp eller annan framtida lösning.

Ornö maj 2020
Styrelsen för Ornö Brevik samfällighetsförening

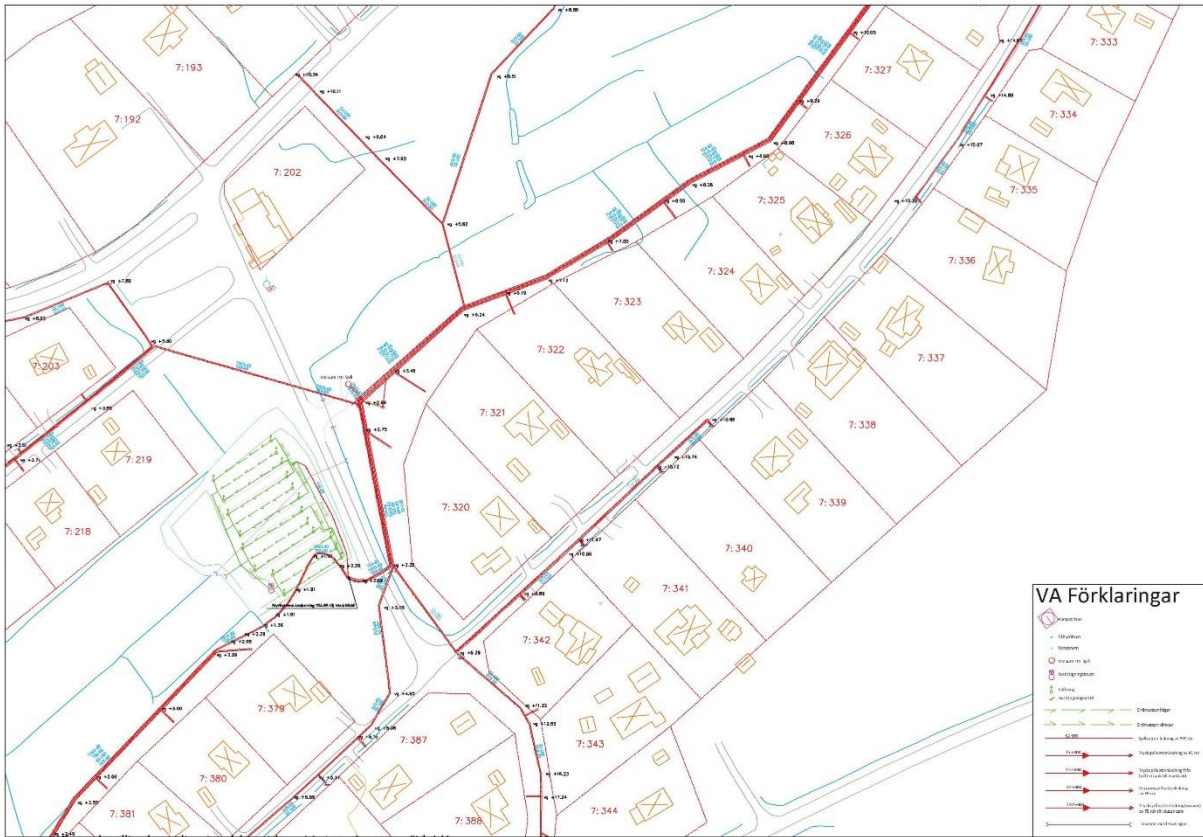
**ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs)
UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN**

Bilaga 1. Planering av löpande underhåll (Intervaller/tider)

<u>Åtgärd</u>	<u>Intervall</u>	<u>Nästa aktivitet</u>	<u>Kommentar</u>
Spolning/rengöring av bufferttank			Vid behov
Spolning/Rengöring av slam-avskiljande tanken			Vid behov
Spolning/rengöring av slutna tanken			
Service Flygts pumpar	Årlig	September 2020	Serviceavtal finns!
Service Jets pumpar	Var 9 000 timme		
Rensning/rengöring av vacuum-ledningar			Görs endast om behov uppstår
Rensning/rengöring av BDT-ledningar			Görs endast om behov uppstår
Rensning/rengöring av pumpbrunnar för BDT	1 – 2 år, se kommentar		Endast vid behov, efter rapport från Xylem vid servicebesök
Rensning/rengöring av pumpbrunnar för vacuum			Görs endast om behov uppstår
Rensning fördelningsbrunn BDT			Vid behov
Rensning/rengöring kontrollbrunn BDT			Vid behov
Service av ventiler			Vid behov
Service av rensbrunnar			Vid behov
Service av elanläggningar			Vid behov/fel
Service av övervakningskomponenter			Vid behov/fel
Service av pump i bufferttank			Service behövs ej enl, Xylem
Service av pumpar vid markbädd (2st)			Service behövs ej enl, Xylem
Service dräneringspumpar			Vid behov, ev. byte
Tömning av slutna tank (avloppstank)			Vid larm alt. vid kontroll, tank 80-90 %
Tömning av slamavskiljande tank			Enl. SRV:s ordinarie tömningar
Besiktning av bufferttank, slutna tank samt slamavskiljande tanken	20 år	2038	Görs tidigare vid misstanke om fel
Besiktning av pumpbrunnar	20 år	2038	Görs tidigare vid misstanke om fel

ORNÖ BREVIK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (OBs) UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Ärende: AB166571
Aktbilaga TBE4



Den här handling har vidimerats elektroniskt av *Martina Stenroos* Sid: 1/1

