

Underhålls- och Förnyelseplan Svanviks Samfällighetsförening

avseende år 2024 och framåt

**Vid ordinarie föreningsstämma är detta också styrelsens
Målsättningsdokument**

(uppdateras löpande, nyligen 2024-05-18)

1 Omfattning

Denna Underhålls- och Förnyelseplan omfattar följande verksamhetsgrenar inom Svanviks Samfällighetsförening: Vägar, vatten, avlopp, grönområden, Ladan.

Vid planering av våra åtgärder och deras kostnader skiljer vi på årliga åtgärder och sällanåtgärder. Medel för sällankostnader inom verksamhetsgrenarna **vägar, vatten, avlopp** avsätter vi årligen till **tre separata fonder**. Årsinsättningarna till fonderna är ganska jämnstora över tiden, medan uttagens storlekar varierar kraftigt mellan dyra och billiga år.

Detta dokument med korta beskrivningar av de intressantaste (stora och nära förestående) planerade åtgärderna ackompanjeras av en Excel-fil (kalkyl-ark) med löpande uppdaterade prognosticerade belopp för olika sorters sällankostnader år för år flera decennier framöver, och med beräkningar av nästa års tre lämpliga fonderingsbelopp.

För att se kalkylen (18 maj 2024),
se <https://1drv.ms/x/s!AqvQGxrzFalrgyt6RF5e2d8f6rM3?e=Qoh70K>.

2 Syften

Vår Underhålls- och Förnyelseplan används:

- som underlag för planering och genomförande av åtgärder.
- som underlag för beräkning av fonderingsbelopp (vägar, vatten, avlopp).
- för att erbjuda insyn och överblick (styrelse, revisorer, medlemmar).
- för att säkerställa kontinuitet (framtida verksamhetsår, kommande styrelser, nya styrelseledamöter).

Vår plan blickar långt in i framtiden med grova prognoser, och låter ett visst års planerade åtgärder förstås i relation till övriga år. **Prognosen för det närmaste året inarbetas i den budget som fastslås vid den årliga ordinarie föreningsstämman.**

Lagen [Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter] säger i 19 § bland annat att ”... En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, ... 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”. Samma lag säger i 45 § även bland annat att ”... får medel och andra tillgångar som är att hänföra enbart till viss verksamhetsgren icke användas eller utmätas för ändamål som faller utanför verksamhetsgrenen. Medel som nyss sagts får ej heller sammanblandas med andra medel.”

Vår Underhålls- och Förnyelseplan, våra underhålls- och förnyelsefonder samt vår separation av verksamhetsgrenar behövs även för att följa denna lag.

3 Vägar

3.1 Bakgrund och generell beskrivning

Underhålls- och Förnyelseplanen för vägar består av två delar enligt nedan:

- Beskrivning av det löpande underhåll som sker årligen och som bekostas genom driftbudgeten
- Beskrivning av investeringar som kommer att göras under detta budgetår samt när i tiden som investeringar är planerade för olika vägvsnitt. Samtliga investeringar bekostas av fonderade medel.

Löpande underhåll / Drift

Det löpande underhållet består av följande:

Släntklippning två gånger per år. Första klippning strax efter midsommar. Den andra klippning görs under oktober månad.

Utsättning av **snöpinnar** inför vintersäsongen görs normalt **slutet november – början december**.

Under vintersäsongen utförs halkbekämpning genom plogning och flisning. Snöröjaren har i uppdrag att självständigt sköta halkbekämpningen vilket innebär ett ansvar för att bedöma när det är dags att ploga och/eller flisa. Beträffande prioriteringsordning som gäller är att vägarna under avsnitt 3.2, 3.4, 3.5 och 3.6 har högsta prioritet eftersom de har högst trafikintensitet.

Vårstädning i form av att samla in snöpinnar och sopa upp flis ska under normalår vara utfört senast den **30 april**.

Uppsamlad flis förvaras vid boulebanan och boende i Svanvik kan kostnadsfritt hämta flis för eget bruk. Om högarna av förbrukad flis växer sig för stora kommer de att användas som fyllnadsmaterial vid vägunderhåll i området.

Dagvattenflödet inom framför allt norra delen av Svanvik utreds av kommunen. Förslag finns att skapa mellanlagring av dagvatten i våtmarker öster om Svanvik för att förhindra alltför höga flöden nedströms, se *kartbilagor sida 9 i detta dokument*.

Nedan följer en redovisning över de vägvsnitt som finns inom samfälligheten och vilka investeringar som är planerade under perioden **2024 – 2033**. Genomgående är **huvudstrategin** att vi (liksom tidigare) ytbelägger med tankbeläggning, som är mindre kostsamt, ger lägre klimatpåverkan och mindre risk för sprickor (jämfört med asfaltmassa).

3.2 Huvudvägen (från infart till reningsverket)

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**, förutom lagning av håligheter i vägen.

3.3 Båthamnsvägen (från reningsverket till båthamnen)

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.4 Rörviksvägen

Den grusade delen av Rörviksvägen, har 2022 fått nytt bär- och slitlagergrus på halva sin sträckning (ca 500 m). Vidare har kantskärning utförts längs vägens hela sträckning. Vägens sista del finns flera djupa hål som kommer att åtgärdas, samt dikning vid en sträcka som blir översvämmad vid höga vattenflöden.

3.5 Hagenvägen (från reningsverket förbi Höjden, Dalen och Hagen)

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.6 Platåvägen (från Huvudvägen förbi Byhusen mot Platån)

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.7 Frupallsvägen

Vegetation i vägområdet skall genom årlig insats hållas tillbaka.

3.8 Gång och cykelvägen mellan Platåvägen och Tegen

Mark- och asfalteringsarbeten är budgeterade till **2024 och 2025**. Arbeten 2024 sker så snart kommunen utfört avverkning av skogen utmed cykel/gångvägen (pågående i maj 2024).

3.9 Byhusen

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.10 Platån

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.11 Slänten

Slänten åtgärdades 2022 och 2023.

3.12 Höjden

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.13 Dalen

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

3.14 Hagen

Inga planerade investeringar under budgetåret **2024**.

4 Dricksvattenförsörjning

4.1 Bakgrund och generell beskrivning

Svanviks vattenledningsnät började byggas från 1973 och består av PE plast. Beroende på utformning av PE-ledningar uppgår livslängden till cirka 50 - 100 år. De äldsta PE-ledningarna som är lagda i Sverige har varit i drift i drygt 50 år. De senaste vattenläckorna har varit inomhus i fastighet beroende på ombyggnation eller frusen vattenledning. Vanliga orsaker till läcka utanför byggnad, är stenblock som rivit på ledning, eller kopplingar som varit uttjänta.

4.2 Ledningsnät

På grund av tidigare erfarenheter av kostsamma långvariga vattenläckor tar vi ekonomisk höjd för åtgärder vart femte år. Avsikten är att delvis kunna täcka kostnader för kommande vattenförluster, uppspårning av vattenläckor samt lagning av dessa.

En utredning har genomförts rörande vilka fastigheter som har lågt vattentryck eller där vattentillgång vid högbelastning helt upphör. Kommunen och vattenteknikföretag har konsulterats för att söka en lösning. Först reparerades och återkopplades rundmatningen mellan Byhusen och Dalen som kopplades bort 2017 beroende på skador på ledningen. Rundmatningen togs i bruk igen 2022 vilket förbättrade vattentrycket. Dock kvarstår under perioder lågt vattentryck för vissa högt belägna fastigheter.

2023 installerades en trycktank inne i det gamla vattentornet. Projektet utgör ett test under **2024**. Om resultatet faller väl ut vill vi utreda möjligheten med en permanent trycktank i tornet.

4.3 Vattenmätarkonsoller

I maskinförrådet vid Byhusen har vi ett så kallat "vattenrum", här mäts Svanviks totala vattenförbrukning med hjälp av totalt fyra installerade vattenmätare.

Alla rör och kopplingar som finns i vattenrummet är ursprungliga från 70-talet, en fara finns för läckage, varför dessa planeras att ersättas med nytt under 2025. Bytet var ursprungligen planerat att utföras under 2022 men utfördes inte av planeringsskäl.

5 Avlopp

5.1 Bakgrund och generell beskrivning

Svanviks avloppsledningsnät började byggas 1973 och består av PVC plaströr och nedstigningsbrunnar av betong.

Nedlagda PVC-rör har med tiden inte visat på några påtagligt försämrade egenskaper. Även för detta ledningsmaterial utgör skarvar den svaga punkten för läckage och rotinträngningar.

Reningsverket byggdes också inom samma tid och har genomgått tillbyggnationer samt renoveringar fram tills nu.

Vintern 2021 genomgick reningsverket den senaste periodiska besiktningen som visade på ett gott skick med goda provresultat.

I samband med asfalteringsarbeten kommer brunns- och ventilbetäckningar bytas och justeras.

5.2 Ledningsnätet

Hela ledningsnätet av avlopp är i behov av utredning. Styrelsen är medveten om att mycket regnvatten kommer in till Reningsverket.

Verksamhetsåret **2024** är planen att byta ut igensatt dagvattenledning vid lekplatsen i Hagen ca 20 meter. Att byta ut igensatt dagvattenledning i Dalen ca 30 meter, samt att starta utredning av avloppsnätet. Detta kommer förhoppningsvis visa **var** vi har inläckage av regnvatten. Utredningen kommer sannolikt även visa att det kan finnas behov av rensning och underhållspolning, vilket ryms inom befintlig driftbudget.

Ambitionen är också att rensa utloppsledningen från Reningsverket ut i Stigfjorden i år.

I det fall vi behöver göra stora förnyelsearbeten p g a t ex inläckage, planeras det tidigast år 2025 på dagvatten och 2027 för avlopp.

5.3 Reningsverket

I slutet av år 2021 fick styrelsen en begäran av kommunen att hitta en lösning för att göra sopavfallet från gallerrenset i reningsverket torrare och mindre illaluktande. Under 2022 startades en utredning med stöd av både kommunen och entreprenörer, för att finna felet med befintligt system. **Under 2024** är förhoppningen att, i stället för att köpa in en ny tvättpress, reovera och optimera den tvättpress som redan finns installerad.

Kontinuerlig service och byte av slitna komponenter i vårt reningsverk sköts systematiskt genom vårt serviceavtal med Biovacuum AB och ryms inom befintlig driftbudget.

I reningsverket planeras större förnyelsearbeten ca 15 år framåt.

Kommunen har haft ett första möte med styrelsen angående kommunens nyläggning av avloppsledning mellan Varekil och Ellös reningsverk. Den ledningen planeras vara i bruk 2028 och kommunen söker kunskap om vilken kapacitet de ska ha med i beräkningarna för att det skall finnas utrymme för Svanvik samfällighet att ansluta. Det finns i dagsläget inga ställda krav mot samfälligheten, enbart upplysning och frågan om intresse och avloppsvolymer. Kommunens mål i nuläget är att allt kommunalt avlopp skall ledas ett enda reningsverk på Orust beläget i Ellös.

Styrelsen tänker i år uppvakta kommunen med frågor kring tänkt modell för avgiftshantering i det fall samfälligheten väljer att söka koppla sig på den nya. Om föreningen, inför 2028, väljer att ansluta sig, kan det innebära en avveckling av föreningens reningsverk.

Investeringar i föreningens pumpstationer är planerade till år 2032.

6 Grönområden

6.1 Bakgrund och generell beskrivning

Grönområden utgör en relativt liten del av föreningens samlade kostnader. Detta beroende på att föreningen inte äger den skogsmark som vi omges av. Skogen skall primärt skötas av Orust kommun. Föreningen har endast tillåtelse att röja sly längs vägar och stigar. Som grund för den skogiga delen av grönområdena ligger det skötselavtal som antagits mellan Orust kommun och samfälligheten. Avtalet skall ses som grunden till god skogsvård inom Svanvik.

6.2 Anskaffning och utbyte av maskinutrustning

Observera att det för Grönområden inte sker fondavsättningar. Alla kostnader tas ur årlig driftbudget.

Nyanskaffning av föreningens två åkgräsklippare tas upp i långtidsplanen utifrån erfarenhetsbaserad livslängd.

Föreningens totala yta är relativt stor, och därmed med stora avstånd. Vid tex. röjning av stigar och slyröjning av vägområde, måste utrustning transporteras långa sträckor på väg eller i öröjd skog. En investering av fyrhjuling med tillhörande släp finns därför upptagen i långtidsplanen.

Under **2024** ser vi till att stigar inte växer igen under sommarperioden.

Deponin vid övre Byhus parkering har avvecklats och är slutligen tömd. Observera att det enligt miljöbalken inte är tillåtet att deponera trädgårdsavfall på kommunal mark. Allt trädgårdsavfall skall hanteras av varje enskild fastighet.

Föreningen har ett antal röj sågar tillgängliga, såväl för utlåning till föreningen medlemmar, som för bruk av grönområdesansvarig. Kostnader för nyanskaffning finns upptagna i långtidsplanen. Röj sågar bedöms dock ha lång hållbarhet, varför nyinköp ligger på lång sikt.

Beträffande motorsågar, lånar föreningen enbart ut dessa till medlemmar som innehar utbildning och "motorsågsörkort". Även här ligger nyinköp på längre sikt.

6.3 Badplatser

Föreningen ansvarar för att badstegar vid Frupall och Udden finns tillgängliga. Kostnader för inköp och montering av dessa finns upptagna i långtidsplaneringen.

6.4 Maskinförråd

Maskinförrådet vid Byhusen kommer **under 2024** repareras och målas.

6.5 Lekplatser

Lekplatserna i Svanvik har under 2022 och 2023 besiktigats av auktoriserad inspektör. Ett flertal allvarliga anmärkningar har noterats. Styrelsen kommer **under 2024** att kalla till en extrastämma för beslut om att helt eller delvis ersätta befintliga lekplatser med nya redskap och underlag. Föreningen har kontaktat företag för offerter. Förslag på utformning från ett företag, har av styrelsen presenterats på ordinarie föreningsstämma i mars 2024.

7 Ladan

Observera att det för Ladan inte sker fondavsättningar. Alla kostnader tas ur årlig driftbudget för Sektion 1.

7.1 Fasad mm

I samband med renoveringen av Ladans västsida 2022, ströks även sydsidan med Falu rödfärg. Övriga två sidor av huset har mindre underhållsbehov såsom målning och montage/justering av plåtbleck, med mera. Åtgärder på dessa sidor skjuts på framtiden.

7.2 Tak och vind

Taket är ålderstiget men inga inläckage finns för närvarande. Vi bör göra vindsutrymmet tillgängligt på ett enklare sätt för att kunna nyttja den fördel ett inspekterbart utrymme innebär. Då kan man framöver regelbundet kontrollera om vatten trängt in någonstans och vidta åtgärder innan det gått för långt. Det är inte korrekt utfört när ventilationsrör avslutas i vindsutrymmet eftersom inomhusproducerad fukt kan nå den kallare vinden. Vid en framtida renovering av taket bör ventilationsrören ledas ut.

7.3 Elinstallationer

Vissa elinstallationer håller inte en idag godtagbar standard. **Under 2024** kommer därför behörig elektriker göra en **fullständig besiktning och brister åtgärdas**.

8 Beskrivning av vår fonderingskalkyl

Svanviks Samfällighetsförening har tre underhålls- och förnyelse-fonder: Vägfonden, Avloppsfonden, Vattenfonden. Varje år avsätts medel till dessa fonder, och fonderingsbeloppen beräknas separat för var och en av verksamhetsgrenarna.

För varje fond är målet att "årligen tillföra precis lagom belopp" till det år då en sällanåtgärd behöver vidtagas. På så vis säkerställs att rätt belopp ackumulerats för att kunna betala åtgärdens kostnad.

Föreningens kostnader varierar kraftigt mellan "dyra år" och "billiga år", men vår fonderingskalkyl beräknar de årliga fondavsättningsbeloppen så att medlemmarnas avgifter

över tid ska variera så lite som möjligt. Våra stadgar anger också för varje fond ett minimibelopp som ett års avsättning inte får underskrida.

Baserat på prognoser för hur snart olika sällanåtgärder behöver vidtagas och hur mycket de kommer kosta, så beräknas för varje verksamhetsår en lång tid framöver hur mycket medel som väntas tas ut från varje fond.

Med utgångspunkt från vad som redan finns i fonden, och med början i närtiden, så beräknas för varje års prognostiserade uttag vilket belopp som behöver tillföras fonden för att precis rätt ekonomiskt utrymme ska finnas det året. Det beloppet fördelas mellan de år som återstår fram till dess, på ett sätt som ger så små skillnader som möjligt mellan dessa års fondavsättningar.

Nästa avsättningsårs bidrag till varje framtida uttagsårs kostnader summeras och jämförs med minimibeloppet för ett års fondavsättning, och det högre av dessa två belopp blir fonderingskalkylens förslag för nästa verksamhetsårs avsättning till den fonden. Denna beräkning kan sedan upprepas för många framtida verksamhetsår.

9 Kartbilagor



