

INFORMATION TILL SAMTLIGA I SAMFÄLLIGHETEN

Ärende: Plan för framtida underhållsarbete på V/A-nät mm

Inledning

Som vi informerat om tidigare kommer föreningen, med start 2025, att börja avsätta (spara) pengar för ett kommande större underhåll på Vatten- och Avloppsnätet samt ny asfaltering. Som ett led i detta vill styrelsen informera om varför och hur detta planeras, samt vilka kontakter och utredningar som gjorts hittills. Målet med denna information är att skapa en långsiktig och förutsägbar plan.

Vid medlemsmötet 31 januari i år framkom ett flertal frågor och förslag från medlemmarna. Vi vill med detta utskick försöka svara på dessa, i god tid innan nästa årsmöte. Hela detta informationsmaterial kommer även att finnas på föreningens hemsida. Om det inkommer fler frågor där svaren kan vara av allmänt intresse så kommer dessa att läggas till på hemsidan. Med andra ord, se hemsidan för den senaste informationen.

Även en preliminär budget (inkl prel medlemsavgift) för 2025 presenteras på hemsidan, då detta var ett önskemål från några medlemmar.

Bakgrund

Under sommaren 2021 skedde ett stopp i en spillvattenledning på Älgstigen. Det konstaterades att stoppet berodde på rotinträngning i rören. Efter att rören spolats och rötterna skurits bort genomfördes en inspektion av majoriteten av föreningens samtliga spillvatten- och dagvattenledningar.

Resultatet av inspektionen presenterades av GDL/Spolbilsjouren i början av 2022 och de sammanfattade resultatet såhär:

- Spillvattenledningarna mellan långa K, L och närmaste brunn är i mycket dåligt skick, bör åtgärdas skyndsamt.
- Dagvattenledningen från Rådjursstigen har en skada i betongröret som ökar risken för kollaps, bör åtgärdas skyndsamt.
- Övriga spillvattenledningar har förväntat skick med beaktande av åldern, bör åtgärdas förebyggande inom ca 5-8 år.
- Övriga dagvattenledningar har förväntat skick med beaktande av åldern, bör åtgärdas förebyggande inom ca 10 år.

”Åtgärd” kan vara av olika typ, t.ex. gräva och byta, eller olika former av relining (infodring). Vid granskning av inspektionsfilmerna kan det konstateras att spillvattenledningarna mellan huslängorna och första brunn generellt är i sämre skick än övriga ledningsnätet. Under 2023 åtgärdades skadan i dagvattenledningen från Rådjursstigen genom metoden ”relining med kortrör” i den sektion skadan fanns. Senare samma år åtgärdades de dåliga spillvattenledningarna mellan Långa K och L genom grävning och byte (även dagvattenledningarna byttes samtidigt).

Föreningen har nu i huvudsak att ta ställning till tre frågor avseende det kommande underhållet på V/A-nätet

- Vilken metod ska användas?
- När ska arbetet utföras?
- Hur ska arbetet finansieras?

Vilken metod ska användas?

Det finns olika metoder att undersöka och välja mellan. Styrelsen har undersökt möjligheterna och kostnaderna för metoden att ”gräva och byta” rören, metoden ”relining med kortrör”, samt metoden ”relining med plaststrumpa”.

Båda metoderna har olika för och nackdelar.

Metoden ”Gräva och byta” har fördelarna

- Längst ny livslängd eftersom helt nya rör läggs.
- Fungerar på samtliga ledningssträckor i området.
- Möjlighet att byta vattenledningarna samtidigt.
- Möjlighet att åtgärda felaktiga eller dåliga ledningsdragningar.
- Möjlighet att utöka med gatubrunnar där vatten ofta samlas i pölar.
- Möjlighet att ändra (öka) rördimensioner om det behövs.
- Möjlighet att byta el-ledningar (både Oskarshamns Energis ledningar, och egna) och lägga dessa i kanalisation.

och nackdelarna

- Högre kostnad.
- Kräver ny asfalt efter grävning.
- Vissa ledningar går under medlemmarnas tomter/trädgårdar.
- Vissa ledningar går under mark tillhörande ”Lärbostäderna” och Folkhögskolan.
- Biltrafik stängs av under arbetet.

Metoden ”Relining med kortrör” har fördelarna

- Lägre kostnad.
- Kan göras utan att påverka marken ovanför ledningarna.

och nackdelarna

- Kan inte göras för ledningarna som ansluter brunn mot huslänga.
- Kan inte göras vid ledningar med T-korsningar.
- Medger inte samtida byte av vattenledningar
- Medger inte samtida byte av el-ledningar.
- Minskar rördiametern något.

Metoden ”**Relining med plaststrumpa**” har fördelarna

- Lång livslängd.
- Kan göras utan att påverka marken ovanför ledningarna.
- Minimal påverkan på rördiametern.

och nackdelarna

- Kan ev inte göras för ledningarna som ansluter brunn mot huslänga.
- Medger inte samtida byte av vattenledningar
- Medger inte samtida byte av el-ledningar.
- I princip lika dyrt som att ”gräva och byta”.

Styrelsen har även haft kontakt med en reliningsfirma som främst sysslar med invändig relining, dvs inuti hus, till skillnad från ute i gator (även om de gör det till viss del också). De har med tydlighet rekommenderat att ”gräva och byta” alltid är att föredra där det är möjligt, och bara använda relining där grävning inte är möjligt. Denna firma hade en teknik kallad ”sprut-relining”, men denna metod är inte lämplig för våra förutsättningar.

Styrelsen ser en risk med att välja ett alternativ där vattenledningarna inte byts samtidigt, framförallt den stora vattenledningen som går genom området mellan Folkhögskolan och Riksbyggen (som kommunen har servitut på). Kommunen kan besluta om akut byte av vattenledningen (genom grävning), och då blir föreningen delaktig i den kostnaden. Det medför alltså att man då betalat både för en relining och för en grävning.

Väljer vi att gräva denna sträcka kommer kommunen att ta en del av kostnaden för det.

Styrelsens förslag (metod)

Styrelsens förslag är att välja en kombination av metoderna.

Huvudmetoden blir grävning och byte för de flesta sträckorna i området. Detta ger den mest långsiktiga lösningen, och medger att man samtidigt byter vattenledningarna och lägger kanalisation för belysningens ledningar. Asfalten i området är också i behov av nyläggning, och det kan då göras samtidigt.

Skulle relining istället väljas som huvudmetod så är det ändå många sträckor som måste grävas, därför är det ett sämre val än grävning.

I samband med grävning kan vi dessutom förbereda garagen med kanalisation och/eller nya huvudledningarna inför framtidens elbilsladdning, om detta inte blivit aktuellt tidigare år.

Ett fåtal ledningar åtgärdas ändå med metoden relining (med kortrör eller plaststrumpa).

Dessa är främst ledningarna (spill- och dagvatten) från Rådjursstigen till Folkhögskolan. En fördel med detta är att vi inte behöver gräva på Lärarbostädernas mark. Dessutom går dessa ledningar under (eller nära) vissa tomter tillhörande Länga B, som annars skulle behöva grävas upp.

Nackdelen är att vi då inte byter vattenledningen på den sträckan. Det är en risk att inte byta denna vattenledning, eftersom den då kommer att vara mycket äldre än övriga ledningar och kan behöva lagas/bytas tidigare än andra delar i framtiden. Styrelsen gör bedömningen att risken är acceptabel i förhållande till kostnader och övrig påverkan.

Styrelsen har talat med olika reliningsfirmor, och de verkar vara överens om att relining av vattenledningen inte är möjligt.

Utöver detta görs förslag på en del detaljplanering för några kortare sträckor:

En dagvattenledning till en dagvattenbrunn som går under vissa tomter på Länga L lämnas utan åtgärd (om inte relining är möjlig), då detta medför allt för stor kostnad i förhållande till risken och konsekvensen om denna inte fungerar fullt ut.

Det har även konstaterats att dag- och spillvattenledningarna mot Länga E går under en av tomterna där. Denna kan antingen relinas eller eventuellt grävas om med ny sträckning.

Övriga kortare ledningar till dagvattenbrunnar i området kan eventuellt också relinas om detta bedöms som fördelaktigt i samband med detaljplaneringen.

Observera att detta är preliminärt och att fler justeringar av planerna sannolikt blir aktuellt under de kommande åren.

Varför måste metod väljas redan nu?

Val av metod behöver egentligen inte göras förrän det är dags för själva arbetet, dvs om ca 10 år. Anledningen till att man behöver veta ungefär vilken metod som ska användas är för att kunna planera finansieringen.

Dessutom är det en klar fördel att veta ungefär vilken metod som ska användas på olika sträckor, eftersom styrelsen då kan göra en bättre planering för samordnade aktiviteter (som t.ex. om asfaltering ska göras, och om vissa el-ledningar kan bytas samtidigt).

Framkommer nya alternativa metoder under tiden fram till genomförandet så kan dessa såklart beaktas.

När ska arbetet utföras?

Enligt den rekommendation som inspektionsfirman lämnat bör vi göra någon åtgärd inom ca 10 år (från 2022 räknat). Styrelsen föreslår att en ny inspektion görs ca 2030-2032, och därefter kan en ny bedömning göras om det är dags för åtgärder eller om man kan vänta ytterligare.

Blir bedömningen att det är dags för åtgärd, så lär det ta några år att göra detaljplaneringar och upphandling. Därmed föreslår styrelsen att år 2035 sätts som preliminärt genomförandeår.

Skulle det däremot visa sig vid en framtida ny inspektion att ledningarna inte är i akut behov av byte så kan tidplanen skjutas upp. Det skulle dessutom ha den positiva effekten att det ger oss mer tid att spara pengar till finansieringen, med ett mindre lån som följd.

Varför måste vi redan nu bestämma när underhållet ska utföras?

Exakt år för genomförande behöver egentligen inte bestämmas redan nu, men ett ungefärligt år behöver sättas för att kunna planera finansieringen.

Om det i framtiden visar sig att vi kan vänta ytterligare några år med att genomföra underhållet så är det bara en fördel.

Hur ska arbetet finansieras?

Föreningen sparar varje år pengar till framtida underhåll, så kallad ”fondering”. I underhålls- och förnyelseplanerna framgår hur mycket som bör sparas, baserat på vad ett underhåll kostar och hur ofta det bedöms behöva genomföras. Pengarna som sparas öronmärks till olika områden (fonder), t.ex. V/A eller Asfalt.

Det har historiskt varit svårt att göra en bra bedömning av kostnaden för ledningsnätets underhåll. Sedan 2024 års budget görs fondering till V/A-fonden baserat på nya planer, med betydligt högre belopp än innan. Trots detta kommer det inte att finnas tillräckligt med pengar för att göra underhållen vid den planerade tidpunkten (om ca 10 år).

Styrelsen har undersökt olika möjligheter till finansiering.

De alternativ som finns är:

- Höjd årsavgift för att spara ihop de belopp som behövs, fram till och med året arbetena ska genomföras.
- Lånefinansiering av föreningen, medför höjd årsavgift för att betala ränta och för att amortera lånet, från och med året efter arbetena ska genomföras. Endast delvis möjligt.
- Uttaxering av hela beloppet fördelat på medlemmarna, samma år som arbetena genomförs. Hela kostnaden tas då ut som en engångsavgift per medlemsfastighet.

Styrelsen föreslår en kombination av de två första alternativen, dvs:

Fram till genomförandeåret sparas en viss andel av vad arbetena beräknas kosta. Resterande belopp lånas och betalas av under efterföljande år.

För att utröna vilken fördelning mellan sparande och lån som är lämpligt har styrelsen haft kontakt med ett antal banker under 2024.

De banker som kontaktats är Swedbank, Handelsbanken, Länsförsäkringar bank och Häradsparbanken. Vi har frågat hur de ser på möjligheten att låna pengar vid ett framtida underhållsarbete, i storleksordningen 10-15 miljoner, om ca 10 år.

Handelsbanken har svarat att man i dagsläget inte kan lämna några besked.

Swedbank har svarat att man bedömer alla kunder (föreningar) individuellt, men generellt är en investering i storleksordningen 5-15 miljoner ovanligt stor för vår typ av förening. En egen insats är ett krav, där den minst måste vara 40-50 % av kostnaden. Vid en total kostnad på 15 miljoner skulle vi alltså bara få låna 7,5 miljoner. Vad gäller avbetalningstid (amortering) meddelar banken att de rimligtvis kommer att godta en tid på 10-15 år. Ju högre egen insats, desto längre avbetalningstid kan de antagligen godta, dock inte över 20 år, och då med en egen insats klart över 50 %.

Häradsparbanken har meddelat preliminära förutsättningar som i huvudsak överensstämmer med Swedbank. Även Länsförsäkringar har meddelat att ett lån av denna typ normalt får en avbetalningstid på 10 år, men att de eventuellt kan godta upp till 20 år.

Gemensamt för alla banker är att den ränta man kan förvänta sig är ett par procent högre än vad privatpersoner normalt har i bolån enligt listräntorna. Bakgrunden till de dåliga lånevillkoren för samfälligheter är att vi inte har någon egen egendom som säkerhet, till skillnad från privatpersoner som har en fastighet som säkerhet. Följden av detta är att det enda tillgängliga alternativet är blacolån (med rörlig ränta). Säkerheten för föreningslån är istället att samtliga delägare blir betalningsansvariga om föreningen inte betalar.

Med dessa förutsättningar måste föreningen ta beslut om hur finansieringen ska planeras och genomföras.

Övriga arbeten som kan göras samtidigt

Det är viktigt att beakta helheten vid så stora jobb som det nu planeras för. Den mest uppenbara samordningen som behöver beaktas är asfalteringen. Där man grävt måste såklart ny asfalt läggas, men när vi ändå genomför asfaltering bör vi asfaltera de övriga ytorna också. Asfalten är (med några undantag) sedan området byggdes på 70-talet, så det börjar bli dags för ny asfaltering oavsett om det sker någon grävning för V/A eller ej.

Kontakt har även tagits med Oskarshamn Energi för att undersöka vilken samordning som kan vara möjlig tillsammans med dem. De har meddelat att de kan byta sina elledningar om det finns behov. Styrelsen har även haft möte med Oskarshamn Energi angående framtida elbilsaddning. De uppgav att det finns begränsningar för hur många elbilar som skulle kunna ladda samtidigt, med de befintliga kablarna (gäller både garagelängorna och hus med egna garage). Styrelsen har då påtalat för Oskarshamn Energi att i en framtid när elbilsaddning är mer utbrett så ligger det i deras intresse att uppgradera ledningarna så att problemet löses, och att det är fördelaktigt att göra så när föreningen ändå gräver vissa sträckor. Styrelsen kommer att fortsätta jobba för att Oskarshamn Energi ska se fördelarna med ett samarbete där de står för kostnaderna för sin del av elnätet.

Vid grävning har vi även möjlighet att byta de elledningar som föreningen äger, dvs ledningarna till belysningsarmaturerna. Dessa är gamla och det uppstår då och då fel med dyra reparationer som följd. Nya ledningar kan dessutom läggas i kanalisation, vilket medför att de blir lättare (billigare) att byta nästa gång de blir dåliga. Även elledningarna mellan garagen på Älgstigen behöver bytas, och framförallt uppgraderas till tjockare sådana, för att möjliggöra framtida laddning av elbilar (om inte detta redan genomförts innan 2035).

Övrig information

Efter att underhållsarbetet på V/A-nätet utförts kan underhålls- och förnyelseplanen uppdateras. Detta medför sannolikt att V/A-nätet får en längre beräknad livslängd (längre avskrivningsperiod) än hittills, vilket i sin tur medför att den årliga ordinarie fonderingen därefter kan sänkas.

Sammanfattning av förutsättningarna

- Genomförandeår planeras till 2035.
- Metod för arbetet är grävning, med relining för vissa kortare sträckor.
- Metodval kan ändras under tiden fram till 2035, men behövs för att kunna göra en budget med planerad finansiering.
- Vid grävning byts även vattenledningarna (på sträckorna med relining byts inte dessa, men kan ev relinas om vi hittar en sådan metod).
- Asfaltering av samtliga ytor.
- Föreningen behöver spara minst 50 % av den beräknade totalkostnaden.
- Föreningen lånar resterande belopp med en avbetalningstid på 15 år*.
- Ordinarie fondering pågår under hela perioden, sparande och lån är utöver det ordinarie sparandet.

* Avbetalningstid kan inte garanteras (bankerna ger inga lånelöften). Föreslagen tid är baserat på vad de sannolikt kommer att gå med på.

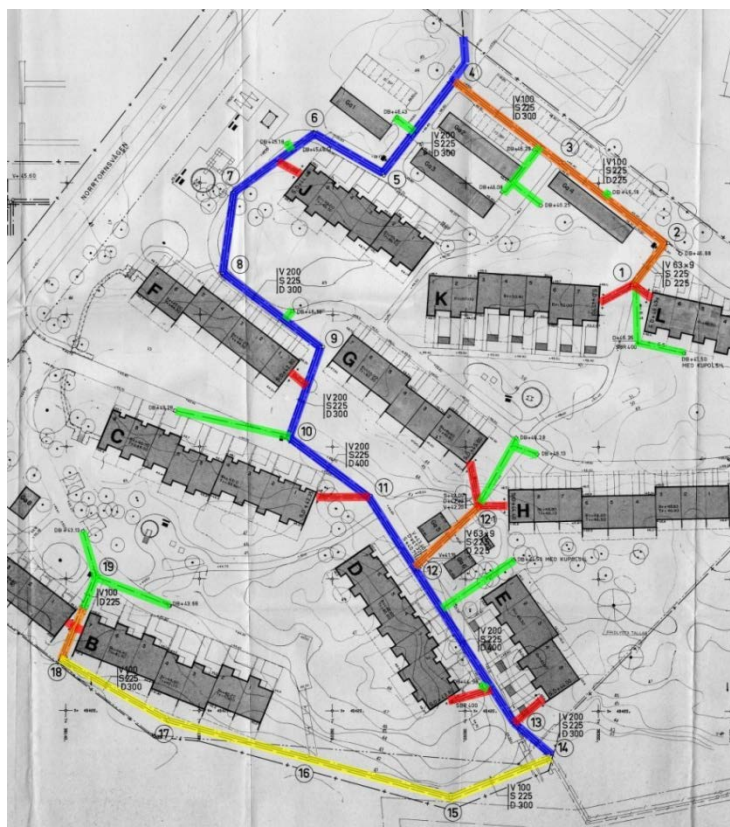
Nedanstående karta över områdets V/A-ledningar beskriver arbetena enligt dessa förutsättningar.

- Blå Spillvatten, dagvatten, Vattenledning (kommunens servitut)
- Orange Spillvatten, dagvatten, Vattenledning (egen)
- Röd Spillvatten, dagvatten, Vattenledning (egen), anslutningar mot hus
- Grön Endast dagvatten
- Gul Spillvatten, dagvatten, Vattenledning (egen), går delvis utanför föreningens mark

Sträckorna som åtgärdas genom grävning är huvudsakligen: Blå, Röd, Orange och Grön.

Sträckorna som åtgärdas med relining är huvudsakligen: Gul.

Observera att planen är preliminär.



Kan vi vänta längre med genomförandet?

Inspektionsfirman har rekommenderat åtgärder inom ca 10 år. Firman har inget egenintresse i att tvinga fram ett genomförande (de säljer alltså inte dessa tjänster själva) så de får anses vara oberoende/trovärdiga i frågan. Risken med att planera för ett genomförande mycket längre bort än om ca 10 år är att det då kan bli akut behov under tiden, med resultat att inte tillräckligt med sparade pengar då finns. Styrelsen anser att det vore oansvarigt att "chansa" på att vi t.ex. skulle kunna vänta ytterligare 10-20 år.

Styrelsens förslag till finansiering

Enligt underhållsplanerna har kostnaden för V/A-arbetet uppskattats till ca 9 200 000 kr vid grävning av alla sträckor, och för Asfalteringen ca 1 600 000 kr för hela området. Med det föreslagna alternativet att göra relining (uppskattning med metoden kortrör) mot Rådjursstigen uppskattas totalkostnaderna istället till ca 8 300 000 kr för V/A-arbetena. Kostnader för nya elledningar till belysningen är ännu inte beräknat. Budgeterad totalkostnad är således (i dagsläget) 9 900 000 kr, vilket är det belopp nedanstående plan baseras på. Detta kan komma att ändras.

Planerat genomförandeår 2035 ger 11 år av sparande (extra fondering), dvs 2025 till och med 2035. Under dessa år sparas med målet att 61 % av den beräknade totalkostnaden för V/A, och hela den beräknade totalkostnaden för Asfalt, ska finnas tillgängligt i föreningen vid införandeåret (förklaring till procentsatserna längre ner).

Lån tecknas på kvarstående belopp vid genomförandet. Lånet betalas av på 15 år, dvs under perioden 2036 till och med 2050.

Förklaring till val av förhållandet mellan spara/låna, samt räkneexempel

Bankerna har (enligt tidigare beskrivning) meddelat att vi i praktiken behöver spara ihop minst halva beloppet själva, för att få låna resten, samt att vi kan förvänta oss att få en avbetalningstid på ca 15 år, kanske 20 år men det var osäkert, därför görs räkneexemplet nedan med 15 år. Låneräntan är såklart mycket svår att gissa, men har satts till 7 % i beräkningarna.

Genom den ordinarie fonderingen, redan sparat kapital, samt en extra fondering (sparande), kan vi nå 50 % sparat belopp på 11 år genom en extra fondering på ca 2355 kr/år/hus (för V/A-arbetena och asfalteringen). Lånet på resterande del av kostnaden skulle därefter medföra en extra kostnad på mellan 8786 kr/år/hus (första året) och 4586 kr/år/hus (sista, dvs 15e året), dvs en medelkostnad för ränta och amortering på ca 6686 kr/år/hus. Årsavgiften skulle därmed höjas avsevärt vid övergången från sparande till lånekostnader runt år 2035.

Det är istället styrelsens förslag att årsavgiften ska bli så jämnt fördelad som möjligt mellan perioderna före respektive efter arbetena utförs. För enkelhetens skull föreslås att hela beloppet för asfalteringen sparas fram till genomförandet, eftersom kostnaden för detta är betydligt mindre i förhållande till V/A-arbetena. Fördelningen mellan spara och låna för V/A-arbetena kan istället anpassas så att helheten för årsavgiften blir så jämn som möjligt.

Med målet att istället spara ihop 61 % av kostnaden (för V/A) på 11 år så kommer den extra fonderingen (för V/A+asfalt) istället att bli ca 4377 kr/år/hus och lånekostnaden att bli 4372 kr/år/hus (medel över hela låneperioden). Av detta står asfalteringen för 1208kr/år/hus fram till 2035.

Då siffrorna trots allt bygger på en del antaganden och preliminära planer får de inte ses som någon exakt betalningsplan, utan istället som en i dagsläget bästa uppskattning av ungefär hur kostnaderna kommer att se ut i framtiden. Indexuppräknings för inflation kommer också att behöva göras under årens lopp.

Viktigt att notera i sammanhanget är att de totala räntekostnaderna under 15 års avbetalning blir ca 1 800 000 kr, eller ca 23 500 kr/hus. Skulle man välja att spara en större andel kommer denna kostnad att minska, vilket den också gör om det visar sig att genomförandeåret kan flyttas fram efter den tilltänkta inspektionen i början av 30-talet.

Framkommer ny information under de kommande åren kan planen justeras.

Sammanfattning av kommande års avgifter

Föreningen kommer att gå över från årsavgift till månadsavgift. 2024 togs det första steget från årsavgift till halvårsavgift, och 2025 planeras avgiften att fördelas på fler inbetalningar. För att ge en överblick av kommande års (totala) avgifter ges nedan en uppskattning av hur det kommer att se ut. Föregående och innevarande år har tagits med för jämförelse. Belopp i dagens penningvärde, indexuppräknings för inflation kommer att behöva göras under årens lopp.

År	Årsavgift, längor utan fristående garage	Motsvarande månadsavgift, utan fristående garage	Årsavgift, längor med fristående garage	Motsvarande månadsavgift, med fristående garage
2023	5270 kr	439 kr	10738 kr	895 kr
2024 (extra fondering endast belysning)	8380 kr	698 kr	13795 kr	1150 kr
2025 (extra fondering V/A+asfalt, inkl belysning)	ca 12800 kr	ca 1067 kr	ca 13700 kr	ca 1142 kr
2026-2035 (extra fondering V/A+asfalt)	12400 kr	1033 kr	13200 kr	1100 kr
2036 (första året med lån)	13800 kr	1150 kr	14600 kr	1217 kr
2036-2050 (medel)	12400 kr	1033 kr	13200 kr	1100 kr
2050 (sista året med lån)	11000 kr	917 kr	11900 kr	992 kr
2051	7700 kr	642 kr	8500 kr	708 kr

För längor med fristående garage på Älgstigen tillkommer ytterligare ca 100 kr/år för elförbrukningen. Observera att alla siffror är en preliminär uppskattning.

Vad händer nu?

Har du frågor eller förslag är du välkommen att skicka dessa till styrelsen genom e-post till ordforande@norrtn.se

Mindre frågor kan besvaras direkt, medan större frågor kan behöva behandlas på ett styrelsemöte innan svar kan ges.

Inkomna frågor kan komma att publiceras på hemsidan så att alla får möjlighet att ta del av svaren. Detta sker då anonymt, dvs namn på frågeställaren anges inte.

Detta kommer att pågå under oktober-november 2024. Alla siffror är preliminära tills vidare och kan komma att ändras. Besök hemsidan för senaste information.

Slutlig budget (baserat på det vi vet idag) kommer att delges i kallelsen till årsmötet 2025, som skickas ut senast 14 dagar innan mötet. Förändringar kan ske på framtida årsmöten.

Med vänlig hälsning

STYRELSEN

Ordförande Johan Håkansson
Kassör Marcus Molander
Sekreterare Wanda Sadowska
Ledamot Tanya Holmqvist
Ledamot Håkan Engholm