

# FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLS OCH FÖRNYELSEPLAN

för Orrens samfällighetsförening 2020-

## Innehåll

1. Underhålls- och förnyelseplan bakgrund.....	2
2. Underhålls- och förnyelsefond .....	2-3
3. Fondens användande .....	3
4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning .....	3-5
5. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall .....	6-7
6. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond .....	7-8
7. Principer för finansiering av åtgärder .....	8-9
8. Skuldsättning och amortering .....	9
9. Försäkring .....	9
10. Placeringspolicy .....	9
11. Planens godkännande .....	10
12. Planens förnyelse .....	10
13. Genomförda arbeten .....	10
14. Planerade arbeten .....	10
15. Uppgifter och data .....	10

## Sammanfattning

Styrelsen har under det gångna året jobbat med att sätta sig in i områdets skick för att kunna göra en bedömning över vad som behöver göras i närtid och över längre tid. På följande sidor summeras kort bedömningen.

## Revisionshantering

Skapad år 2020 version 1.0 revideras vartannat år dock senast år 2024

Reviderad juni 2021 ny text markerad i rött.

## Underhålls och förnyelseplan bakgrund

En samfällighet är skyldig att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar gemensam egendom. För att kunna räkna ut avsättningen till en sådan fond upprättas en underhålls- och förnyelseplan.

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels den åldersberoende komponentens inverkan och det dagliga slitaget påverkan kan man uppskatta den årliga kostnaden för upprätthållande av ursprunglig standard och funktion. Denna kostnad varierar naturligtvis kraftigt från år till år då underhållsbehoven på de olika anläggningarna inträffar vid olika tidpunkter. Underhålls- och förnyelseplanen skapar förutsättningar för att periodisera dessa kostnader och på ett kontrollerat sätt ackumulera resurserna som krävs. Därmed undviks att de boende vid vissa enskilda perioder tvingas till stora inbetalningar eller motsvarande lån.

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

Samfälligheten Orrens underhålls- och förnyelseplan innehåller följande:

- a) anläggningarnas omfattning, utförande och ålder
- b) beräknad livslängd enligt allmängiltiga avräkningsmodeller
- c) uppskattat underhållsintervall för de i anläggningen ingående delarna
- d) hittills utförda samt planerade underhållsarbeten

Underhålls- och förnyelseplanens syfte är i huvudsak att sörja för;

- a) Planering av underhållsåtgärder
- b) Bestämma avsättningsbelopp och styrning av fondens storlek

### 1. Underhålls- och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunal-teknisk 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.

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. I lantmäteriets normalstadgar anges en minsta avsättning. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma men som minst var fjärde 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).

Fonden skall användas för att ge styrelsen en *beredskap och ett handlingsutrymme* när större

underhållsåtgärder krävs. Den skall härvid ses som ett komplement till andra finansieringsformer att sprida kostnaderna för större underhållsarbeten över en längre period.

Underhålls- och förnyelsefonden kan också av andelsägare (boende) ses som en *trygghet*, eller *buffert* mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning, som till exempel ett omfattande

ledningsbrott. Som andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har vilket skulle kunna medföra en ansevärd utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

Fonden skall *värdesäkras* genom att en årlig avkastning tillförs fonden. En säker placering av fondmedlen skall eftersträvas, se placeringspolicy.

När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 300 kr årligen. Samfällighetens fondavsättning ska *som regel eftersträva* skattebefrielse för andelsägare.

## 2. Fondens användande

Fonden ska i *huvudsak* användas till att underhåll och förnyelse av anläggningarna som omnämns under punkt 4. *Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning*.

I *andra hand* kan fondmedel användas till att lägga till ny funktionalitet i anläggningarna såsom att installera till exempel ladd stolpar eller solpaneler eller annan tilläggsfunktion som kommer samfällighetens medlemmar till gagn.

Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktion skall fattas vid ordinarie årsstämma varvid en ökning av fondavsättning också skall framgå av stämmobeslutet.

## 3. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning

Huvudanläggningen uppfördes mellan åren 1967–1970. I enlighet med de i anläggningsbeslutet bilagda ritningarna och består av följande objekt och omfattning.

Anläggningsform och Objekt	Utbredning/Omfattning	Anläggnings år	Förnyelse år	Ålder
Vägar mellan garagen samt parkeringsytor	Staren 1 och Piparen 2	1967–1970	Asfaltering i samband med kommunens arbeten med deras vägar 2007–2008	13 år
Planteringar, grönytor och Träd	Staren 1 och Piparen 2	1970	2008 Nya buskar nya träd nytt gräs vid panncentralen nya kantstöd	14 år
Parkeringar	Staren 1 och Piparen 2	2019	Parkeringsräcken vid alla garage nytt 2019	1 år
<b>Panncentral-byggnad</b>	Orren 1	1967		53 år
Panncentral: Tak, papp	Orren 1	2014	Omlagt	6 år
Panncentralen:	Orren 1	1967	Hängrännor utbytta 2012	12 år

Hängrännor				
Panncentralen: Fönster och karmar	Orren 1	1967	Fönster och karmar bytta 2011	13 år
Panncentral: Ytterdörrar	Orren 1	1967	Båda ytterdörrarna 2015–2016	4 år
Panncentralen: Utsida väggar	Orren 1		Målning och puts 2014	4 år
Panncentralen: Pannor och Oljetank	Orren 1	1967	Pannorna avställda och oljetanken tömd 2014	6 år sedan
Panncentral: Tvättstuga tvättmaskiner	Orren 1	1967	Tvättmaskinerna Utbytta 2015	5 år
Panncentralen: Torktumlare	Orren 1	1967	Torktummlaren byttes C: a 2006	14 år
Panncentral: Tvättstuga mangel	Orren 1	1967	Mangeln utbytt 2015	5 år
Panncentralen: Torkskåpet	Orren 1	1967	Torkskåpet bytt 2018	2 år
Panncentral: Tvättstuga golv och Väggar invändigt	Orren 1	1967	Golv och väggar 2015	5 år
<b>Garage</b>	Staren 1 och Piparen 2	1967		53 år
Garage ytterbelysning		2009	Utbytt	11 år
Hängrännor		2009	Utbytt	11 år
Garageportar		1995	Utbytt	25 år
Innerbelysning Staren 1	Elkabel, sensorer och armaturer	1990–95	Sensorer bytta 2019	25–30 år
Innerbelysning Piparen 2	Elkabel, sensorer och armaturer	1990–95	Ingen åtgärd	25–30 år
<b>Va-anläggning</b>				
Dagvattenbrunnar	6 st.	1967	Slamsugning	53 år
Kulvertar mellan husen	23 st. tot. 436 meter	1967	2 st. har rasat och lagats detta upptäcktes i samband med inst. av fiber 2009 (Sturev Oxelv)	53 år
Kulvertnedgångar/luckor	25 st.	1967	Nya låsbeslag på c: a 5–8 st. monterade 2019	53 år
Avlopp		1967	Endast utbytt vid skada	53 år
<b>Avlopp</b>	<b>Avloppsrör</b>	<b>2021</b>	<b>Hela orrens avloppsnät är stambytt våren 2021 omfattningen är sträckan mellan Roslagsvattens anslutningspunkt och avsticket till enskild fastighet</b>	<b>0,5 år</b>
Dagvatten	Dagvattenrör	1967	Omfattar sträckan mellan Roslagsvattens anslutningspunkt och enskild fastighet.	54 år
Varmvatten (VV)	83 st.	1967	Rören är i original men bedöms fungera. Dock saknar många rörisolering.	53 år

			Ventiler, som kärvar bytes löpande vid behov	
Varmvatten mätare	83 st.	1967	Bytes vid behov	
Kallvatten (KV)	83 st.	1967	Rören är i original men bedöms fungera. Ventiler, som kärvar bytes löpande vid behov	53 år
Kallvatten mätare	83 st.	1967	Bytes vid behov	
Värmevatten (VS)	83 st.	1967	Rören är i original men bedöms fungera. Dock saknar många rörisolering. Ventiler, som kärvar bytes löpande vid behov	53 år
Värmevatten mätare	83 st.		Batterier/mätare Bytes vid behov	
Varmvattencirkulation (VVC)	2 st.		Pumparna får service 2 ggr. per år	53 år
Värmeväxlare	1 st.		Serviceavtal spolning och funktionskontroll	?
Styrenheten VV och VS	1 st.	2019	Utbytt	1 år
Ställdon, ventiler med mera i panncentralen			Utbyta vid behov	
<b>Fiber</b>		2009	Optiskfiber, teknikskåp, konverter och nätverksuttag i alla hus installerat 2009	11 år
Switchar i panncentral		2009	Switchar i undercentralen bytta 2019	1 år
Konverters		2009	Nya konverters i husen 2019	1 år
Fiberoptisk kabel		2009	Skadad på vissa ställen behöver åtgärdas	11 år

#### 4. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

Den tekniska livslängden på kommunala anläggningar (Väg/VA) anses vara 40 till 70 år.

I praktiken förnyas anläggningarna oftast efterhand. Vad gäller underhåll ska följande anses gälla:

- Va-anläggningens underhåll är till stor del av sporadisk och slumpmässig natur, i synnerhet i anslutning till ledningsbrott eller skada. Eftersom det till stor del är fråga om anläggningar under jord är behovet av insatser dels svåra att förutse dels mycket kostsamma. Enklare underhåll såsom rensning av brunnar etcetera utförs när behov uppstår och kostnader för detta tas genom driftsbudgeten.
- El-anläggningens ledningar under jord har samma underhållsproblem som Va-anläggningen. Därtill kommer kontinuerligt underhåll i form av till exempel byte av lampor etc. Detta sköts av styrelsen och kostnaden tas genom driftsbudgeten.
- En tredje underhållskostnad, som ska tas med i beräkningen är skadegörelse (oavsiktlig eller avsiktlig) till exempel påkörad belysningsstolpe eller garageväggar.

- Enligt gatukontoret är omlägningsintervallen för väl trafikerade vägar 10–15 år medan det för villaområden kan röra sig om 30–35 år.
- Övriga underhållsarbeten, till exempel ommålning av gemensamma byggnader (panncentral/tvättstuga) sker vart 10–15 år.
- Byte av träd och buskar, samt underhåll av grönytor utförs av medlemmarna och kostnaderna för detta tas genom driftsbudgeten.
- Förändrade lagar och regelverk kan påverka förnyelseintervallen.

Anläggningsform	Objekt	Åtgärd	Intervall i år
Vägar mellan garagen samt parkeringsytor	Beläggning	Asfaltering/omläggning	35
	Kantsten	Underhåll	10
	Skyltar	Utbyte	50
	Linjemarkering	Ommålning	8
Planteringar, grönytor och Träd	Buskar och träd	Ersättning	20
Parkeringsgarage	Parkeringsräcken	Underhåll/utbyte	5/15
<b>Panncentral-byggnad</b>			
Panncentral: Tak		Byte	25
Panncentralen: Hängrännor		Byte	25
Panncentralen: Fönster och karmar		Byte	40
Panncentral: Ytterdörrar		Byte	35
Panncentralen: Utsida väggar		Puts och målning	30
Panncentralen: Pannor och Oljetank		Pannorna avställda och oljetanken tömd 2014	
Panncentral: Tvättstuga tvättmaskiner		Byte	15
Panncentral: Tvättstuga Torktumlare		Byte	15
Panncentral: Tvättstuga mangel		Byte	15
Panncentralen: Torkskåpet		Byte	15
Panncentral: Tvättstuga golv och Väggar invändigt		Underhåll målning etcetera	15
<b>Garage</b>			
Garagebyggnader	Garagelängor	Nyinstallation 8 längor 83 platser	35
Garage ytterbelysning			
	Elkabel	Byte	45
	Armatyr	Byte	30
Hängrännor		Byte	25

Garageportar		Byte/kontroll och underhåll	30/städdag höst smörja och kontrollera infästning
Innerbelysning Staren 1	Elkabel/armatur	Byte/Funktionskontroll	30/Byte vid behov
Innerbelysning Piparen 2	Elkabel/armatur	Byte/Funktionskontroll	30/Byte vid behov
<b>Va-anläggning</b>			
Dagvattenbrunnar	6 st. inom området	Slamsugning	Vart annat år
Kulvert mellan husen	23 st. tot. 463 m.	Reparation	vid behov
Kulvertnedgångar/luckor		Kontroll och montering av lås hasp	Städdagar
Avloppsrör	Orrrens vertikala rör i krypprunderna under våra hus. Omfattar sträckan mellan Roslagsvattens anslutningspunkt och avsticket till enskild fastighet.	Bytta 2021	Repareras/bytes vid behov. Livslängd beräknas till 40-50 år
Dagvattenrör	Orrrens vertikala rör i krypprunderna under våra hus. Omfattar sträckan mellan Roslagsvattens anslutningspunkt och avsticket till enskild fastighet.	Repareras/bytes vid behov.	Repareras/bytes vid behov
Varmvatten (VV)	Ventiler	Byte	Vid behov
Varmvatten mätare	Mekanisk mätare	Byte	5–10 år/vid behov
Kallvatten (KV)	Ventiler	Byte	Vid behov
Kallvatten mätare	Mekanisk mätare	Byte	5–10 år/vid behov
Värmevatten (VS)	Ventiler	Byte	Vid behov
Värmevatten mätare	Elektronisk mätare	Byte/byte av batterier	5–10 år/vid behov
Värmevattencirkulation (VVC)	Pumpar	Kontroll/service	2 ggr. per år
Värmeväxlare		Kontroll/service/spolning	2 ggr per år
<b>Fiber</b>			
Switchar	Central i panncentral	Byte	10
Konverters	I varje hus	Byte	10
Fiberoptisk kabel	I kulvertar och under husen	Byte	10

## 5. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Den beräknade avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden avgår med nedanstående belopp borträknat 50 % som är den lägsta finansieringsgraden som ska antagas vid större investeringar (orange markering).

Anläggningsform	Objekt	Åtgärd	Frekvens	Kostnad	Kostnad/År
Väg/gångbanor	Ytskikt	Omläggning	40	1 000 000	25 000
Planteringar	Buskar/träd	Ersättning	20	150 000	7 500
Parkering	Parkerings räcken	Byte	20	35 000	1 750
<b>Panncentral-Byggnad</b>					
	Tak	Omläggning	40	30 000	750
	Hängrännor	Byte	25	20 000	800
	Ytterdörrar och fönster	Byte	40	40 000	1 000
	Utsida väggar	Puts och målning	30	50 000	1 667
	Invändigt väggar och golv	Målning	15	30 000	2 000
	Maskiner	Byte	15	65 000	4 333
<b>Garage</b>					
	Byggnader: 8 längor 83 platser	Nybyggnation	50	12 000 000	240 000
	Ytterbelysning	Byte	30	35 000	1167
	Innerbelysning	Byte	30	40 000	1 200
	Hängrännor	Byte	25	30 000	
	Garageportar	Byte	50	1 750 000	35 000
<b>Va-anläggning</b>					
	Dagvattenbrunnar	Rensning/slamsugning	2	7 500	3 750
	Kulvertar mellan husen	23 st. tot. 436 m lagas vid behov (efter ras)	Löpande	25 000	25 000
	Varmvatten (VV)	Byte av ventiler	Löpande	3 000	3 000
	Varmvatten mätare	Byte mekanisk mätare	Löpande	400	400
	Kallvatten (KV)	Byte av ventiler	Löpande	3 000	3 000
	Kallvatten mätare	Byte mekanisk mätare	Löpande	400	400
	Värmevatten (VS)	Byte av ventiler	Löpande	3 000	3 000
	Värmevatten mätare	Byte elektronisk mätare/byte batteri	Löpande	4000/75	4000/75
	Varmvattencirkulation (VVC)	Byte	25	5000	200
	Värmeväxlare	Byte	25	200 000	8 000
	Avloppsrör kulvert	Byte Banklån 1,2 milj. Återbetalning 10 år därav den höga kostnaden per år	40 - 70	1,5-2,0 miljoner	120.000 – 160.000
	Dagvattenrör kulvert	Byte/reparation	Vid behov	3.000 – 6.000/gång	
<b>Fiber</b>					
	Switchar	Byte	10	7500	750
	Konverter	Byte	10	2000	200
	Fiberoptisk kabel	Byte 83 hushåll	10	150 000	15 000

**Totalt per år 476 192 – 520 117 kr.**

Avsättning totalt per år	445 867 – 488 867 kr.
Avsättning per år och fastighet	445 867 kr. delat på 83 hushåll = 5 372 kr.
Avsättning per månad och fastighet	5 372 kr. delat på 12 mån = 448 kr.



Avsättning per kvartal och fastighet	448 kr. x 3 mån = 1 344kr. Med den högre avsättningen 488 867 blir höjningen 1470/kvartal
Avsättning per månad minus 50 % yttre finansiering (banklån)*	

\* Ränte- och amorteringskostnader tillkommer

Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad-hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare. Kommunen anger till exempel 50–100 år som teknisk livslängd för ett V/A system medan föreningen har valt att lägga sin beräkningsgrund i borte ändan av skalan, dvs. på 100 år. Om V/A systemet skulle vara uttjänt redan efter 80 år, har avsättningen följaktligen inte varit tillräcklig. Det är därför viktigt att a) underhålls- och förnyelseplanen justeras som minst vart 4 år samt att indexuppräknig av kostnader sker i anslutning till detta. Den beräknade fondavsättningen tar inte hänsyn till eller försöker kompensera för avsättningar som gjorts fram till idag.

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 därmed bli både högre och lägre än vad som angivits här ovan.

## 6. Principer för finansiering av åtgärder

Beträffande större underhålls- och förnyelseåtgärder (investeringar) förutsätts att anläggningarna i första hand är *försäkrade* där så är lämpligt, se försäkring. I andra hand föreslås finansiering genom *banklån*.

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av förenings inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen.

Större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen *ska alltid till en del* finansieras genom banklån (som minst 50 % av egenkostnaden). Den stipulerade finansieringsgraden ska alltid avräknas från den fondavsättning som ska göras av föreningens andelsägare. Ett finansieringsförslag skall också alltid *beakta och inkludera* kommun och/eller statsbidrag som delfinansiering.

Alla större investeringar samt finansieringsförslag skall godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Påföljande kostnader ska därefter uttaxeras av andelsägare genom månadsavgiften och framgå av förenings inkomst- och utgiftsstatistik vid årsstämman alternativt extrastämma.

Exempel: Möjliga finansieringsmodeller för större investeringar

Exempel A	Exempel B	Exempel C
60 % finansiering (banklån)	30 % eget kapital (fond)	10 % enskild fastighet
40 % stats-/kommunbidrag	30 % finansiering (banklån)	20 % eget kapital (fond)
	40 % stats-/kommunbidrag	30 % finansiering (banklån)
<i>Procentsatserna är exempel</i>		40 % stats-/kommunbidrag

## 7. Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska *avbetalningstakten som längst motsvara löptiden* för återinvestering, dvs. ett lån för att renovera avloppet ska maximalt ha en löptid om 50 år i det fall avloppets underhållsintervall efter insats bedöms till 50 år.

## 8. Försäkring

Anläggningarna förutsätts vara försäkrade där så är lämpligt. Försäkringar ses över inför varje nytt räkenskapsår. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Det innebär att åtgärder pga. förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador.

Försäkringspremier ska därför anses vara *skäliga* varvid inga krav på full kostnadstäckning vid en skada ska eftersträvas.

## 9. Placeringspolicy

Föreningens kapital skall förvaltas med *låg risk och långsiktighet*. Kapitalet skall förvaltas så att inte de enskilda medlemmarna påverkas negativt av skatteeffekter. I första hand skall kapitalet placeras på bankkonto eller i obligationer/obligationsfonder. Föreningen får placera i aktiefonder, dock max 10 % av föreningens kapital. Föreningen får *ej* placera i enskilda aktier.

Alla placeringar skall göras efter styrelsebeslut. En översyn av placeringarna ska göras två gånger om året tillsammans med rådgivare på banken.

Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare.

## 10. Planens godkännande

Underhålls- och förnyelseplanen ska godkännas av föreningsstämman vilket ska framgå av stämmoprotokollet, detsamma gäller efter det att planen har reviderats.

## 11. Planens förnyelse

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras som minst var fjärde (4) år.

## 12. Genomförda arbeten från och med januari 2019

Parkerings räcken	2019
Innerbelysning Staren 1	2020
VVS ventiler i kryppgrunder	Löpande 2019–2020
Fiberkonverter i samtliga hus	2019
Switchar i undercentral	2020
Stambyte avloppsrör (omfattar sträckan mellan Roslagsvattens anslutningspunkt och avsticket till enskild fastighet)	2021

## 13. Planerade arbeten

Byte av icke fungerande Värmemängdsmätare (gäller 8-12 st. enligt protokoll från möte 419)	2021
Installation Laddstolpar	Vilande

## 14. Uppgifter och data

Priser och livslängder i detta dokument är i många fall uppskattningar, tack vare att de flesta nyinstallationer och/eller reparationer är unika för vår samfällighet och inte mycket generell data finns att hitta via publika kanaler.


Alternativet är som vi ser det att i så fall begära in offerter för i stort sett alla projekt vi önskar eller måste utföra.

Så har vi gjort i ett fall, nämligen i fråga om avloppet.

Den offerten har inte inkommit ännu, däremot har vi fått ett förhandspris på c: a 4 688- 4 487 kr per löpmeter.

Anläggningens omfattning och status har beskrivits utifrån följande källor:

- Anläggnings- och exploateringsbeslut från Lantmäteriet
- Tyréns utvärdering av orrens rörsystem och kulvertar från 2017
- Ritningsunderlag för V/A-nät

- 
- Övriga mark-och grönytor har uppskattats med hjälp av kartunderlag