

Löpande underhållsplan för Brf Tingshuset

Version 3.1

1	Inledning.....	1
1.1	Underhåll av planen.....	2
2	Kortsiktig teknisk plan – plan för innevarande år.....	2
3	Långsiktig teknisk plan.....	3
3.1	VVS, stammar.....	3
3.2	El.....	3
3.3	Värmesystem.....	3
3.4	Tvättstuga, torkrum.....	3
3.5	Sophantering.....	3
3.6	Källarvåning exkl. tvättstuga.....	4
3.7	Pannrum.....	4
3.8	Entré och trappuppgång.....	4
3.9	Gården.....	4
3.10	Garage.....	4
3.11	Fasad och fönster.....	4
3.12	Vind.....	5
3.13	Tak.....	5
3.14	Kabel-TV och bredband.....	5
3.15	Ventilation.....	5
3.16	Balkonger.....	5
4	Sammanfattning av den långsiktiga tekniska planen.....	6

1 Inledning

Bostadsrättsföreningen Tingshuset fick tillträde till fastigheten Kyrkstöten 1 den 1 dec 2004. Föreningen är registrerad hos bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Under 2004-2005 gjordes en i stort sett komplett upprustning av huset och omfattande ombyggnad från Tingshus med kontor och tingsssalar till 13 st bostadslägenheter och en lokal i källaren. Fastighetens skick motsvarar nyskick i ombyggda delar. Enda större område som inte renoverats är fasaden och taket. Huset är alltså i ett förhållandevis mycket bra skick.

Denna långsiktiga underhållsplan är ett komplement till den formella Ekonomiska Plan som finns registrerad hos bolagsverket och ska fungera som ett stöd för styrelsen i dess arbete och vara en tydlig information till föreningens medlemmar.

Följande tidshorisonter finns i planen

- P0 – teknisk plan för innevarande år – kallad kortsiktig teknisk plan. Denna plan skall ingå i aktuell årsredovisningen i avsnittet verksamhetsplan för det kommande året.
- P1-3 teknisk plan för åtgärder uppskattade för år 1-3 räknat från nuvarande år
- P4-10 teknisk plan för åtgärder uppskattade för år 4-10 räknat från nuvarande år
- P11-30 teknisk plan för åtgärder uppskattade för år 11-20 räknat från nuvarande år
- P30+ teknisk plan för åtgärder uppskattade för år 20+ räknat från nuvarande år

1.1 Underhåll av planen

Planen bör underhållas i varje år av styrelsen före årsmötet. Endast delar som avser närmast kommande år behöver underhållas. Styrelsen gör då en avvägning av vilka åtgärder från föregående års långsiktiga tekniska plan med horisonten 1-3 år som skall läggas in i det nu förestående årets kortsiktiga tekniska plan.

I den kortsiktiga tekniska plan ingår naturligtvis också pågående och tidigare beslutade åtgärder som ännu inte blivit klara.

Samtidigt görs en uppskattning av vilka reparationsåtgärder som skall flyttas fram en tidshorisont t.ex. från P4-10 i föregående års underhållsplan till P1-3 i det nu påbörjade årets underhållsplan.

I den nya planen görs en kostnadsuppskattning av hur mycket åtgärder i den kortsiktiga tekniska planen kan förväntas kosta. Denna kostnadsuppskattning finns i aktuell årsredovisnings verksamhetsplan. De mera långsiktiga åtgärderna behöver inte ha en kostnadsuppskattning.

Ungefär vart 5:e år bör en konsult gå igenom den tekniska delen av denna plan och alla dess tidshorisonter för att se att den fortfarande är realistisk och att eventuella kostnadsuppskattningar i planen är rimliga. För närvarande finns inga kostnadsuppskattningar i planen.

2 Kortsiktig teknisk plan – plan för innevarande år

Under kommande styrelseperiod planeras följande underhåll. Förslag om detta föreläggs årsmötet i april 2015. Detta underhållsarbete kan komma att sträcka sig in i 2016.

- Renovering av vissa fönster
- Målning av trapphusen

Exakt när dessa olika reparationer utförs beslutas av styrelsen.

3 Långsiktig teknisk plan

I de följande underavsnitten presenteras de olika områden som kräver underhåll

3.1 VVS, stammar

Status: Stammarna upp i fastigheten byttes under den stora ombyggnaden 2004-2005. Samtidigt kontrollerades ingående servis.

Renoveringsbehov: Beroende på detta stambyte förväntas inte något behov av underhåll inom detta område förrän senare än i P30+. Troligen är inte stambyte aktuellt förrän efter år 2050.

3.2 EI

Status: Alla elledningar upp i fastigheten byttes i samband med ombyggnaden av hela huset år 2004. Då byttes också el-centralen i källaren.

Renoveringsbehov: Beroende på denna el-översyn förväntas inte något behov av total renovering inom detta område förrän senare än i P30+. Mindre kompletteringar görs som del av det löpande underhållet.

3.3 Värmesystem

Status: Huset är anslutet till fjärrvärme sedan tidigare med värmeväxlare från denna period. Radiatorer är från då husets byggdes som är kompletterade med nya termostatventiler. Fjärrstyrd styr-/reglerutrustning har installerats 2011 och 2014.

Renoveringsbehov: Man kan misstänka att värmeväxlarna måste bytas / renoveras inom en 20-årsperiod. Översyn vad det gäller styrfunktioner för ökat energibesparing görs kontinuerlig 2 ggr/år som en del av det löpande underhållet.

3.4 Tvättstuga, torkrum

Status: Tvättstugan med ny tvättutrustning och torkrummet renoverades till en viss del 2004-2005.

Tvättstugan renoverades 2013.

Renoveringsbehov: Periodvis måste utrustningen bytas ut. Planeringsmässigt bör man tänka sig att detta sker vart 7:de år. Under perioden P4-10 måste rimligen ommålning ske.

3.5 Sophantering

Status: Sophus finns med sopsorteringskärl. Ev komplettering kan möjligtvis ske.

Renoveringsbehov: Se över plank och plattor under period P1-3.

3.6 Källarvåning exkl. tvättstuga

Status: Källarvåningen renoverades och målades i samband med ombyggnaden 2004-2005. Ommålning skedde 2013.

Renoveringsbehov: Möjligen kan ommålning krävas mot slutet av P4-10.

3.7 Pannrum

Status: Pannrummet inrymmer en avdelning med värmepåsar och en ledig avdelning till föreningens förfogande som är i helt orenoverat skick. Renoverades 2014.

Renoveringsbehov: En större renovering inom överskådlig tid lämpligen under P4-10.

3.8 Entré och trappuppgång

Status: Entré och trappuppgång målades i samband med ombyggnaden 2004-2005.

Renoveringsbehov: Vissa kortsiktiga åtgärder kan behövas, såsom sätta upp luckor som döljer de gamla sopnedkasterna. Föreningens målsättning är att bättringsmålning kan göras vid höst- och vårstädningsdagar. Möjligen kan ommålning krävas mot slutet av P4-10.

Slipning och polering av stentrapporna planeras till period P1-3. Lasering av ytterdörrar var tredje år under aktivitetsdagarna, senast utfört 2013.

3.9 Gården

Status: Gården har gamla/skänkta trädgårdsmöbler samt cykelställ.

Renoveringsbehov: Gården underhålls som del av höst och vårstädning och löpande under året. Ommålning av staket under period P1-3 eller tidigare.

3.10 Garage

Status: Föreningen har 2 hyresgarage.

Renoveringsbehov: Inget renoveringsbehov i närtid. Under P11-30 får man förvänta att båda garage bör renoveras. Ommålning av garageportarna sker på aktivitetsdagarna, senast utfört 2013.

3.11 Fasad och fönster

Status: Treglasfönster sattes in i vissa lägenheter under den stora renoveringen. De gamla fönstren målades invändigt.

Renoveringsbehov: Ommålning av underram och underbåge av de gamla fönstren planeras i period P0 och därefter under P4-10 på alla delar. Byte av de gamla fönstren behövs i P10-30. Fasaden bör renoveras snarast p g a att fogarna lossnat på flera ställen. Takfönster på vinden och i taklägenheterna behöver också bytas under P10-30. Takfönster bytt i lgh 12 under 2013.

3.12 Vind

Status: Vinden är i acceptabelt skick.

Renoveringsbehov: Ommålning kan behövas under period P11-30.

3.13 Tak

Status: Taket åtgärdades inte i den stora ombyggnaden 2004-2005 och underhåll av taket behövs. Papptaket på den låga delen byttes under ombyggnaden.

Renoveringsbehov: En omläggning av taket torde krävas under P10-30. Ett nytt byte av papptak under P10-30. Takskyddsanordning kontrolleras och renoveras under P4-10.

3.14 Kabel-TV och bredband.

Status: Kabel-TV och bredband finns installerat.

Renoveringsbehov: Uppgradering av kabel-TV-systemet kan behövas i P4-10.

3.15 Ventilation

Status: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via spaltventiler i karmöverstycken resp. separata ventiler.

Renoveringsbehov: Kontinuerlig kontroll. Filterbyte enl leverantörens anvisningar 2 ggr/år.

3.16 Balkonger

Status: Nya balkonger monterades i samband med den stora ombyggnaden, samt 4 st takterrasser utformades.

Renoveringsbehov: Det förväntas inte något behov av underhåll.

4 Sammanfattning av den långsiktiga tekniska planen

År	Tid	Avsn.	Åtgärd	Kostnad
2015	P0	8	Ommålning entré och trappuppgångar	100.000
		11	Renovering/byte av vissa fönster	50.000
2016	P1	11	Renovering del av fasaden	
		8	Slipning och polering av stentrappor	140.000
2017-2023	P4-10	11	Ommålning av alla gamla fönster	
		13	Kontroll och renovering av takskyddsanordning	
		14	Uppgradering av kabel TV	
		10	Renovering av garage	
2024-2033	P11-20	3	Byte av värmepump	
		4	Byte av tvättutrustning - gång 2	
		11	Byte av alla gamla fönster	
		12	Ommålning vind	
		13	Byte av papptak låga delen av byggnaden	