

## **Översikt. Framtida underhållsbehov inom Bf Idog u.p.a**

Reviderad 2014-04-01

Distribuerad till medlemmarna i samband med kallelse till årsmötet 2014  
Angivna årtal är uppskattade. Angivna belopp är beräknade i dagens prisnivå.

### **Entréer och trapphus**

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Renovering år 2003 – 2005. Installation av dubbla fönster i trapphus 2013.	OK	(Löpande underhåll)

### **Lås till portar, källare, vindar**

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Portlås med kod och tidur mot gata nr 16 och 18. Nyckel nattetid.	Fungerar bra.	(Löpande underhåll)
Lås med ”husmorsnyckel” till källare och vindar	Fungerar bra	Borttappad nyckel debiteras 1.000:- för framtida byte av låscylindrar

### **Hissar**

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Hissarna installerade mitten av 30-talet.	Fungerar bra. Delar för reparationer finns.	(Löpande underhåll).
2010. Hiss nr 16 omfattande teknisk renovering.	Hiss nr 18 teknisk renovering	100.000:- / 2015 - 2020?
Avtal om löpande besiktning och underhåll finns		

### **Tak / Stuprör**

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Renoverat mitten av 80-talet.	Översyn av tak och takfot var 5:e år.	Löpande underhåll
	Målning tak	300.000:- / 2014

### **Fasader**

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Samtliga fasader mot gårdar och gata renoverade mitten 80-talet	OK	2 500 000:- ! 2040-talet

### Balkonger

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Bygglov 2001. Montering av balkonger hösten 2001. Enstaka senare. Medlem har själv bekostat balkong. Totalt 31 balkonger.	För framtida underhåll avsätts enligt stadgar till balkongfond inom föreningen. Räcker inte fonden betalar medlemmar med balkong extra.	Ingen kostnad för föreningen.

### Fönster mot gårdar och gata

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Målning	Målning c:a var 10:e år	500 000:- / 2019
2001 Samtliga fönster i lgh samt dörrar mot trapphus tätade med gummilist.		75 000:- / 2025
2008 Fönster bättringsmålade		
2012 Montering isolerglas för energibesparing och ljudisolering i samtliga lgh bostäder (ej lokaler)		

### Ledningar i mark för vatten, avlopp, värme, el, fiber, mm

2013 Alla ledningar i mark mellan fastigheterna på stora gården ersatta. På inre gården dagvattenledning ersatt, kompletterad med dräneringsrör för regnvatten i marken. Elkablar dragna i marken för belysning på mur.	OK	Löpande underhåll.  / 2120?
---	----	-----------------------------------

### Fjärrvärmecentral

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<u>Ny komplett fjärrvärmecentral 2007</u>	OK	500.000:- / 2040-talet
Avtal om löpande tillsyn finns.	OK	5 000:- (Driftbudget)
<u>Ejektorpump</u> som drivs med vattentrycket 1940-talet.	OK	Löpande underhåll
<u>Elektrisk sänkpump</u> , dränkbar i golvbrunn 2007	OK	Löpande underhåll

<u>Cirkulationspump</u> <sup>(1)</sup>	OK. Bör hålla 10 år.	Byte ca 10 000:- / 2020
<u>Expansionskärl</u> <sup>(1)</sup>	OK. Bör hålla 30 år.	Byte ca 30 000:- / 2040
<u>Värmeväxlare värme</u> <sup>(1)</sup>	OK. Bör hålla 30 år.	Byte ca 30 000:- / 2040
<u>Värmeväxlare varmvatten</u> <sup>(1)</sup> <sup>1)</sup> Ingår i komplett värmecentral	OK. Bör hålla 30 år.	Byte ca 30.000:- / 2040
<u>Ny reglerutrustning 2007.</u> Regler- /avstängningsventiler monterade i samtliga stammar och på samtliga element i fastigheten	forts. Utbyte av komponenter vid haveri / läckage.	forts Vid behov / Driftbudget
<u>Värmeelement</u> i lägenheter och allmänna utrymmen	Utbyte vid behov	Vid behov / Driftbudget
<u>Reglerventiler i element</u>	Vid behov	Vid behov / Driftbudget

### Avloppsstammar

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
De flesta avloppsstammar i lgh bytta sedan mitten av 1980-talet	De stammar som ej har bytts vid renoveringen 1985 byts av föreningen i samband med att medlemmar renoverar toaletter, dusch-/badrum och kök.	Genomsnitt ca 40 000:- per lgh. Totalt under kommande 20 år ca 400 000:- Driftbudget

### Stora tvättstugan

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Yttervägg invändigt putsad och målad, klinkers på golvet mars 2009.	OK	? / 2040-talet
<u>Tvättmaskiner.</u> 1 tvättmaskin (grön) installerad hösten 2003.	OK	45 000:- / 2018
2 tvättmaskiner (blå) från årsskiftet 2008/09	OK	100 000:- / 2024
<u>2014 Nytt torkskåp.</u> <u>Wascator TS5121</u>	OK	25.000:- / 2030
<u>Torktumlare.</u> Från 80-talet	OK. Status okänd.	20 000:- / 2015?

### Torkrum

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
2010 Ny luftavfuktare. God kapacitet	OK	20.000:- / 2025?

### Mangelrum

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Stor kallmangel från början av 1900-talet.	Allmän översyn kan behöva göras.	5 000:- / 2014 (Driftbudget)
Liten kallmangel (begagnad) installerad hösten 2003.	Oljud. Ny mangel?	20.000:- / 2016?

### Lilla tvättstugan

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<u>Tvättmaskin</u> inköpt 2001	OK	5.000:- / 2016?
<u>Torkskåp</u> . Ny timer monterad november 2003. Ny ventilationsslang monterad november 2003.	Lister i dörr dåliga.	Byte lister kostnad ca 500:- (Alt. låt vara tills köp av nytt skåp, pris ca 4 000:-)
<u>Utsug för ventilation</u> saknas	Takmonterad fläkt för luftutsug. Täcker även behov för bastu/dusch.	25 000:- / 2016?

### Bastu

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<u>Toalettstol</u> . 2012 utbytt		5.000:- / 2020?
<u>Bastuaggregat</u> . Från 80-talet	OK	10.000:- / 2020?
2006 Timerstyrd klocka	OK	5.000:- / 2020?
<u>Utsug för ventilation</u> saknas	Se "Lilla tvättstugan" ovan.	

### Stora gården

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
2013 Nya stensättningar och grusbeläggning i samband med grävningar för nya avlopp, vatten, kulvert för värme, el mm. Nya buskar och växter.	Löpande underhåll i samband med vår- och höststädning	Löpande underhållsbudget

### Lilla gården

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
2013 Nya stensättningar och grusbeläggning i samband med grävningar för dränering och nya dagvattenavlopp, el mm. Nyplantering träd Rosenapel, buskar och växter.	Löpande underhåll i samband med vår- och höststädning	Löpande underhållsbudget

### Träd

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Träd från 1930 -40-talet. Nya buskar och växter planterade 2013.	Träd båda gårdar bör beskåras var 3:e år	15 000:- / 2017

### Järnluckor och järndörrar till källare (gårdar och gata)

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<u>Stora järndörrar</u> till källare utbytta 2008	OK	? / 2040-talet
<u>Järnluckor</u> mot gårdar och gata, ca 30 st	Allmän översyn, målning	30 000:- / 2015?

### Hyresrätter

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<u>Lgh 3 och 12.</u> Kök, dusch/WC renoverade mitten 80-talet.  2010. Lgh 12 WC/dusch renoverad	Lgh 3. WC / dusch. Byte av vägg och golvbeklädnad samt stambyte.	50 000:- ? / 2020?

### Lokaler

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Lokal 1 och 25. Hyresvärd ansvarar för kök, WC, värme och vatten. <u>Lokal 25.</u> WC/dusch renoverat 2012.  <u>Lokal 1.</u>	OK  WC. Renovering	  60.000:- / 2014

### Ventilationskontroll

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<p>Obligatorisk ventilationskontroll genomförd 1999. Samtliga lägenheter godkända efter rengöring av kanaler och montering av tilloppsventiler i fönsterkarmar.</p> <p>En del medlemmar har bekostat tätning av kanaler för att få ha utsugningsfläkt i kök resp. duschrum. Intyg om tätade kanaler finns.</p> <p>2009 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.</p>	<p>Kanaler skall kontrolleras och rengöras med en intervall om ca 10 år.</p> <p>OBS! För montering av fläkt för utsug i kök och badrum fordras intyg att kanalen är tät. Medlem ansvarar för att dessa kanaler rengörs av behörig, ca var 6:e år.</p>	<p>30 000:-? / 2015?</p> <p>Medlem som gjort ej godkänd ombyggnad svarar för att installation blir godkänd</p> <p>Medlem betalar själv.</p>

### Soprum

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<p>Soprummet från mitten av 80-talet.</p> <p>2009 Reparation skorsten, arbetsstege, plattform monterad enligt anvisning. Byte av fläkt efter haveri.</p> <p>2012 Soprum renoverat. Golv klinkers. Väggar kakel. Målning. Elarmatur med rörelsevakt installerat.</p>	<p>OK</p>	<p>Löpande underhåll</p>

### Brandsäkerhet

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
<p><u>Brandvarnare</u>. 2003 krav från myndighet att brandvarnare skall finnas i varje bostad i flerbostadshus. Brandvarnare installerade 2003 i samtliga lgh, lokaler samt tvättstuga, vindar och soprum.</p>	<p>OK.</p> <p>Beräknad livslängd 10 år.</p>	<p>Medlem ansvarar och betalar funktionsduglig utrustning</p>

Vindar o allm. utrymmen. Rensning av kvarlämnade tillhörigheter.	Var 5:e år	0:- Ingår i städdag.
--	------------	----------------------

### Rökkkanaler, Brandskyddskontroll

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Vattenburen värme installerad på 1930-talet. Ersatte kakelugnar och andra eldstäder. Kvarvarande kakelugnar med rökkkanaler som inte åtgärdats (tätats) kan antas vara otäta.  Ett stort antal kanaler har av medlemmar tätats, intyg är utfärdade.  2011 Obligatorisk brandskyddskontroll av samtliga eldstäder i bostäder och lokaler. Protokoll utfärdade för varje eldstad. Ej godkänd eldstad skall vara plomberas.	Kakelugnar och öppna spisar som saknar giltigt täthetsintyg har eldningsförbud.  Medlem ansvarar personligen för kanalers täthet och sotning om eldning sker.  Sotning av kanaler i bruk bör ske var 4:e år.	Medlem bekostar själv.  2015. Medlem betalar själv.  Medlem med eldstad betalar själv för åtgärd och kontrollkostnad.

### Elinstallationer (föreningens ansvar)

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
-80-talet. Nya stigarledningar till lägenheternas installerade	OK	? / 2040-talet
Elcentraler.	Vid ökad elförbrukning i fastigheterna kan utrustning med högre prestanda behöva installeras. Bör kartläggas.	? / 2020?

### Elinstallationer i lägenheter (medlemmars ansvar)

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
Okänt hur kvaliteten är på befintliga installationer	Besiktning av samtliga lgh med utfärdat protokoll????	15 000:- 2015?

## Kabel-TV, Bredband

Historik	Behov	Prel. kostnad / År
1980-talet. Kabel-TV. Föreningen äger kabelnätet inkl. förstärkare i fastigheten.  2009 Avtal med Stokab 25 år. Stokab drar fiber till fastigheten. Avtal med Tele2 om installation av ett fastighetsnät 100/10 Mbit/sek för IT-tjänster. Centralt avtal uppkoppling samtliga bostäder till internet. Avtalstid 6 år. fastighetsnätet ägs av föreningen.  Takantenn och utrustning sätts upp för distribution av ”de fria” TV-kanalerna i det gamla kaskadnätet för TV.	Avtal till 1 oktober 2015.  Avtal kan förnyas (6 mån uppsägning) eller ersättas med ny leverantör.  Föreningen ansvarar för kaskadnätet	60 000:- per år (Driftbudget)  Medlem kan beställa IT-tjänster hos Tele2. Medlem betalar.  Löpande underhåll, årlig driftbudget.

### Sammanfattning:

1. Amortering av banklån sker för närvarande med 150.000:- per år.
2. Avsättning till reparationsfond (yttre fond) skall göras med min 0,3% av tax. värde för föreningens hus, f.n. ca 82.000:- per år. Detta enligt stadgar.
3. Avsättning till balkongfond skall göras med 1% av prisbasbeloppet, för närvarande ca 13.000:- per år. Detta enligt stadgar.
4. I budgeten upptas normalt ca 300 000:- per år för löpande underhåll och reparationer.

Ovanstående bör, efter uppräknig av årsavgifter enligt inflation, klara det löpande underhållet fram till 2040-talet då en större reparation bör ske.

Målsättning bör vara att klara det löpande underhållet inom beslutade årsbudgetar för respektive år. När föreningens nuvarande lån är amorterade under 2020-talet enligt nuvarande amorteringstakt bör beslut tas om avgifter och eventuella fonderingar för finansiering av en planerad, större reparation på 2040-talet.

Reparation på 2040-talet bör omfatta tak, fasader med balkonger, byte av samtliga fönster, dörrar till entréer och lägenheter samt målning av trapphus, nya hissar och stambyten enligt senare upprättad detaljplan. I samband med detta bör övervägas inredning av vindar alt. byggande av ytterligare våningsplan samt om mark under gård kan nyttjas.

Kontant bör föreningen ha en likviditet på ca 500 000:- för löpande betalningar och för att klara eventuella ”katastrofer”.

Styrelsen