

# Löpande underhållsplan för Brf Tingshuset år 2023.

## Version 3.2

1	Inledning .....	1
1.1	Underhåll av planen .....	2
2	Kortsiktig teknisk plan – plan för innevarande år .....	3
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 .....	4
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 .....	5
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 tingssalar till 13 st bostadslägenheter och en lokal i källaren. Fastighetens skick motsvarar efter denna upprustning nyskick i ombyggda delar. Enda större område som inte renoverades är fasaden och taket.

Denna underhållsplan består av en kortsiktig del, kallad P0, samt en långsiktig del, kallad P1-3 och vidare. Planen 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

#### **Kortsiktig plan**

- P0 – teknisk plan för innevarande år. Denna plan skall ingå i aktuell årsredovisningen i avsnittet verksamhetsplan för det kommande året.

#### **Långsiktig plan**

- 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 tidshorizont 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.

Under år 2020 utfördes en fullständig besiktning av HSB.

Under år 2021 utfördes en fullständig fönsterinventering av arkitekt Mats Edström.

Under år 2022 utfördes besiktning av yttertaket på Västelånggatan av konsult Anders Ewelöf, Epcon AB

## 2 Kortsiktig teknisk plan – plan för innevarande år

Under kommande styrelseperiod planeras följande underhåll.

- Påbörja ommålning eller byte av gamla fönster
- Exakt när arbetet 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.

Kontroll av statusen på stammar utfördes 2018/19 av Spoltec.

### 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.

### **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 behövas under P2

### **3.7 Pannrum**

**Status:** Pannrummet inrymmer en avdelning med värmeväxlare och en ledig avdelning till föreningens förfogande.

Renoverades 2014.

**Renoveringsbehov:** En större renovering inom överskådlig tid lämpligen under P3-10.

### **3.8 Entré och trappuppgång**

**Status:** Entré och trappuppgång målades 2015.

**Renoveringsbehov:** Föreningens målsättning är att bättringsmålning kan göras vid höst- och vårstädningsdagar. Möjligen kan ommålning krävas mot slutet av P3-10. Lasering av ytterdörrar var tredje år under aktivitetsdagarna, senast utfört 2021.

### **3.9 Gården**

**Status:** Gården har skänkta trädgårdsmöbler samt cykelställ.

**Renoveringsbehov:** Gården underhålls som del av höst och vårstädning och löpande under året. Ommålning av staket under period P 3-10 eller tidigare.

### **3.10 Garage**

**Status:** Föreningen har 2 hyresgarage.

**Renoveringsbehov:** Inget renoveringsbehov i närtid. Under P3-10 får man förvänta att båda garage bör renoveras. Ommålning av garageportarna sker på aktivitetsdagarna, senast utfört 2021.

### **3.11 Fasad och fönster**

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

**Renoveringsbehov:** Fasaden bör renoveras snarast p g a att fogarna lossnat på flera ställen, event i samband med renovering av tak. Takfönster på vinden och i taklägenheterna bytas i samaband med renovering av tak Västerlånggatan. Takfönster bytt i lgh 12 under 2013.

### **3.12 Vind**

**Status:** Vinden är i acceptabelt skick.

**Renoveringsbehov:** Ommålning kan behövas under period P11-20.

### **3.13 Tak**

**Status:** Taket åtgärdades inte i den stora ombyggnaden 2004-2005 och underhåll av taket behövs. Papptaket på den låga delen byttes senast 2020.

**Renoveringsbehov:** En omläggning av taket torde krävas under P2. Ett nytt byte av papptak under P15-20. Takskyddsanordning kontrolleras och renoveras under P2.

### **3.14 Kabel-TV och bredband.**

**Status:** Kabel-TV och bredband finns installerat. Uppgradering skedde 2016.

**Renoveringsbehov:** Uppgradering av kabel-TV-systemet kan behövas i P5-10.

### **3.15 Ventilation**

**Status:** Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via spaltventiler i karmöverstycken resp. separata ventiler. Luftvärmväxlare installerad 2019 i lgh 5,6 o 7.

**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
2023	P0	3.11	Renovering alt byte av gamla fönster	140.000
2024	P1	3.11	Fortsatt renovering alt byte av gamla fönster	?
		3.4	Byte av tvättutrustning-gång 2	15.000
		3.7	Byte av värmväxlare	?
2025	P2	3.6	Ommålning av källare exkl tvättstuga	25.000
2025-2027	P3-10	3.11o13	Omläggning av yttertak Fasad, balkar över fönster, byte av takfönster	2.500.000
		3	Porttelefon	35.000
2028-2037	P11-20	3	Dag- o spillvattenledningar	500.000
			Ommålning entré, trapprum	?