

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Kommande underhåll och nyinvesteringar (20230124)

Avloppsomläggning under bottenplatta och rör på väggar upp till tak i källare Eklandag. och Lindströmsg. samt i samband med detta renovering av tvättstugor. Upphandling i maj-juni 2023 och byggstart troligen jan. 2024. Troligen färdigt juni 2024. Eklg. hål i golvet intill yttervägg väst och södra delen för nytt inkommande avlopp, eller mer korrekt för nytt avlopp ut, mer av golvet kommer att skäras upp för nytt avlopp, nya golvbrunnar mm. Kakel på västra väggen rivs, nytt kakel på västra väggen. Klinkergolv rivs och nytt golv, samma som Gibg., sätts. Puts på västra väggarna i torkrum rivs och nytt kakel på västra väggen och kakel på de andra tre väggarna. Totalt 6-7 miljoner i utgift.

Inkoppling av nya kulvertar Eklg-Lindstrg och byte av ventiler i fj.värmecentral. Håltagning i tv.stuga södra väggen Eklg. och efter det inkoppling kulvertrör, sker i maj-juni 2023 när värmesystem är ur drift. Värmen stängs och troligen behöver även varmvatten stängas. Totalt 300-400 000 kr i utgift.

Byte skjutventiler för alla stammar i värmesystem sker i aug. 2023. Totalt ca 350 000 kr i utgift.

Nytt stamnät datanät i egna byggnader, fråga om de kan göra arbetet ställt till Digital och Analog Communication samt Svagströmsmontage om de kan utföra arbetet i april 2023. Totalt ca 100 000 kr i utgift.

Slutföra nybyggnation och renovering gamla bilplatser med laddstolpar, 9 st laddpunkter, rabatter, växter och viss belysning, allt ca 700 kkr, bidrag 135 kkr ger 565 kkr. Inväntar svar från tidigare kontrakterad entreprenör som har uppdraget enligt avtal, de skall senast svara i mitten på mars månad 2023. Brf 1936 bunden av entreprenadavtal från den 6 nov. 2020. Efter svar i mitten på mars månad 2023 kan upphandling ske för slutförande.

Byte låssystem aug. 2023. Fråga skall ställas till iLoq rörande typ av elslutbleck som deras system fordrar; spänning (AC eller DC, 12-24 V) och storlek elslutbleck samt typ av kabel de fordrar port till källare för beröringsfritt system i portar och tvättstuga, övriga dörrar kodad elnyckelöppning. Brf 1936 har mycket smala portdörrar, s.k. smalprofil-låskista som inte finns kvar på marknaden. Likvärdig men större passar oftast. Totalt ca 475 000 kr i utgift.

Fasadrenovering och i samband med det terrassrenovering och troligen takomläggning. Förfrågningsunderlag skapas under år 2023. Väljs målning kan målning endast ske april-sep., som ger tidigast år 2024 april-sep. Målning fasad (enligt u-plan rengöring ca 350 kkr, ställningar, målning, nya stuprännor, nytt staket terrasser & balkonger) ca 7 mkr. Terrassrenovering med vattentålig isolering, mycket rivning av gammal isolering, 14 lager allt från år 1936 och till år 1983. Foamglas är en lämplig isolering, lagd i lokal 1002 som prov och förradontätning och isoleringplatta på mark. Terrasser ej med i u-plan, kanske 900-1300 kkr. Takomläggning med skyddsräcke och gångbryggor vid fläktar ca 700 kkr.

Renovering fönster i trapphus i samband med fasadrenovering och byte plåttak entréer, ca 1.2 – 1.5 mkr. Lämplig med lägsta årliga kostnad är att sätta en plåtbeklädnad på ramverket och ev. byta glaspaket (ca 1200 kr/st)

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

I samband med fasadrenovering med tanke på att ställningar finns på plats (1,5 mkr) och att hål behöver göras in till varje lgh i vardagsrum och sovrum för tilluftinsläpp bakom nya radiatorer. Vid senaste OVK-besiktningen av lgh nr 96 nov. 2022 påpekade besiktningsmannen att tilluften är för dålig i lägenheten, frånluften godkänd. Ett känt problem i Brf 1936 med för få tilluftsventiler ovan fönstren (3 reps. 4 i 2-rummare). Utsug 25 liter/sek. Luft sugas in via lgh-dörr, brevinkast, springor mellan lgh, till och med sugas luft från trapphus i sån omfattning att luft sugas från vinden som ger att luft kan sugas från avloppsluftare på terras-vind, ned in i lgh. Vidare är radiatorerna 90 år gamla och 7 st har rostat sönder, returventilen går inte att stänga, termostaterna är dåliga och ventilen bakom termostaten börjar bli dålig samt att 90-åringarna är ineffektiva.

Eventuellt installera solceller med leverans till lägenheter av el s.k. IMD och solvärme i kombination med berglagring av värme, motion 24 aug. 2022 att undersöka installation och att köpa in sig i en befintlig solelpark (ger dock fortfarande nätagg. betalas, placera 1.5 mkr utan ränta med viss risk). Pris från år 2017 ca 7 250 000 kr. Inbesparing fjärrvärme ca 600 kkr/år, inbesparing el f.n. så stor att återbetalningstiden för investering är ca 5 år med livslängd 25 år (effektgaranti).

Trapphusmålning år 2026, ca 700 kkr.

Byte portar, 13 st, två har hängt ned sig ganska mycket som ger att de inte stängs via dörrstängare alla gånger. Totalt ca 1.5 mkr. Kan ske i samband med fasadrenovering eller senare, dock senast år 2035.

Fönsterbyte ca år 2035. Kan gå att förlänga livslängd om alla 570 fönster ses över med inoljning av undre spanjoletten.

Byte avloppstam i kök och byte vent.kanal i kök samt koppla badrummens avlopp till avloppstam i kök för tvårummare. Enrummare kopplas bad till stam i kök, badrum vägg i vägg med kök. Samma som fönster omkring år 2035.

Efter det är alla större delar utbytt som inom 15 år kommer att behöva bytas.