

Presentationer på Stämman 2017

Dennis Westin

- Underhållsplan för Akalladalen
- Individuell värmemätning. Hur går det
- Garagerenoveringen

Underhållsplanen för 2016

se sid 13 i Kallelsen

Underhåll enligt plan för 2016 som beslutades på förra årsstämman

1. Upprustning lekplatser	150 000
2. Fortsatt översyn gräsmattor, träd och buskar	80 000
3. Underhåll Garage	30 000
4. Komplettering av belysning i Akalladalen	50 000
5 Uppstart ritningsarkiv för Akalladalen	10 000
6. Tvätt och rep av sopbehållare	30 000
7: Garagerenovering Kostnad över 9 milj	700 000

Totalt beslutad kostnad för underhåll enligt plan 2016 **1 050 000** Kr

Underhållsplanen för 2016 forts

- **Av ovanstående har följande utförts för Underhållsplan 2016**

• Punkt 1 Planering lekplatser utförd. Offert inkommit. Ej best	0
• Punkt 2 Beskärning träd	13 750
• Punkt 3 Inget särskilt garageunderhåll utfört utöver renov	0
• Punkt 4 Belysning Offert inkomna Ingen åtgärd beslutad	0
• Punkt 5 Ritningsarkiv Ritn nedladdade Indexering kvarstår	0
• Punkt 6 Tvätt och rep sopbehållare	23 925
• Punkt 7 Garagerenov över 9 milj (betalt 2016)	347 306
• Cirkulationspump värme utbytt	66 719
• Reparation Bauer vattenrenare	11 463
• Totalt utfört och betalt arbete 2016	463 163 Kr

Förslag till Underhållsplan för 2017

• Upprustning lekplatser (kvar sedan 2016)	150 000
• Översyn gräsmattor, träd och buskar	80 000
• Underhåll Garage och belysning	30 000
• Komplettering belysn Akalladalen (från 2016)	50 000
• Uppstart av digitalt ritn arkiv Akalladalen	10 000
• Tvätt och rep av sopbehållare	30 000
• Garagerenov kostn över 9 milj (rest fakt 2017)	50 000
• Upprustn UC (avgasare + cirkpump + vent)	100 000
• Totalt föreslagen kostnad för underhåll enligt plan 2017	500 000 Kr

Underhållsfond 2016 o 2017

• Ingående fond 2016 (= utg fond 2015)	1 378 939Kr
• Avsättning t underhållsfond 2016	460 000 Kr
• Utförda och betalda åtgärder 2016	-463 163 Kr
• -----	
• Utgående fond 2016	1 375 776 Kr

Underhållsfond 2016 o 2017

• Ingående fond 2017	1 375 776 Kr
• Förslag till avsättn u-fond 2017	460 000 Kr
• Förslag till åtgärder 2017	-500 000 Kr
	<hr/>
• Då blir Utgående fond	1 335 776 Kr

Frågor om Underhållsplanen?

Individuell värmemätning

Hur har det blivit ?

Hur har det blivit ? Forts.

- Vi började montera mätarna sommaren 2010
- Vi började debitera efter mätvärdena Feb 2011
- Alla 450 mätarna mäter riktigt
- Överföringen av mätarställningarna till databasen fungerar nu tillfredställande

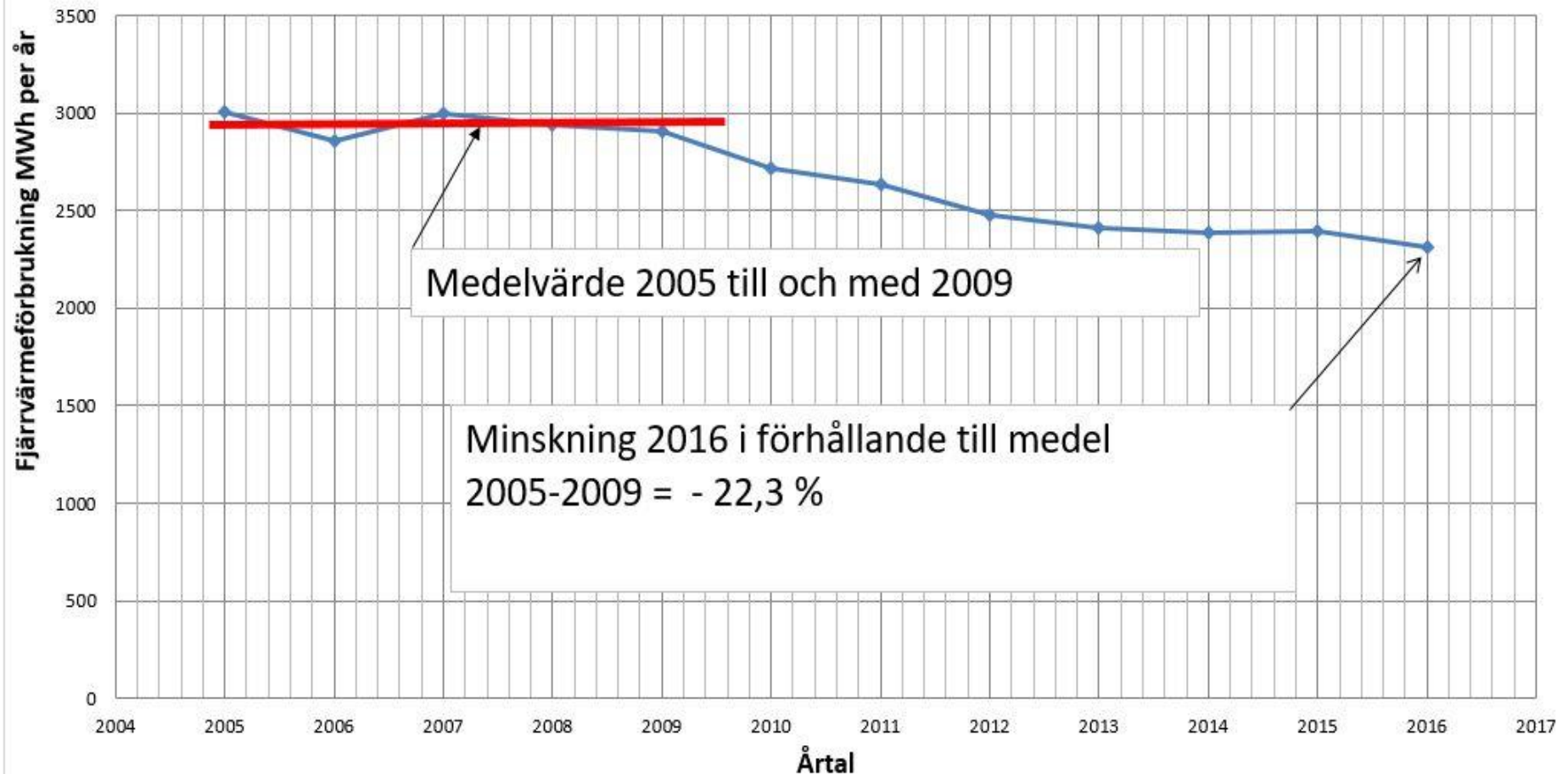
Hur har det blivit ? Forts.

Totalt sett har vi minskat vår värmeförbrukning med 22 % och vår vattenförbrukning med 7 % mätt på hela året, jämfört med medeltal 2005 - 2009

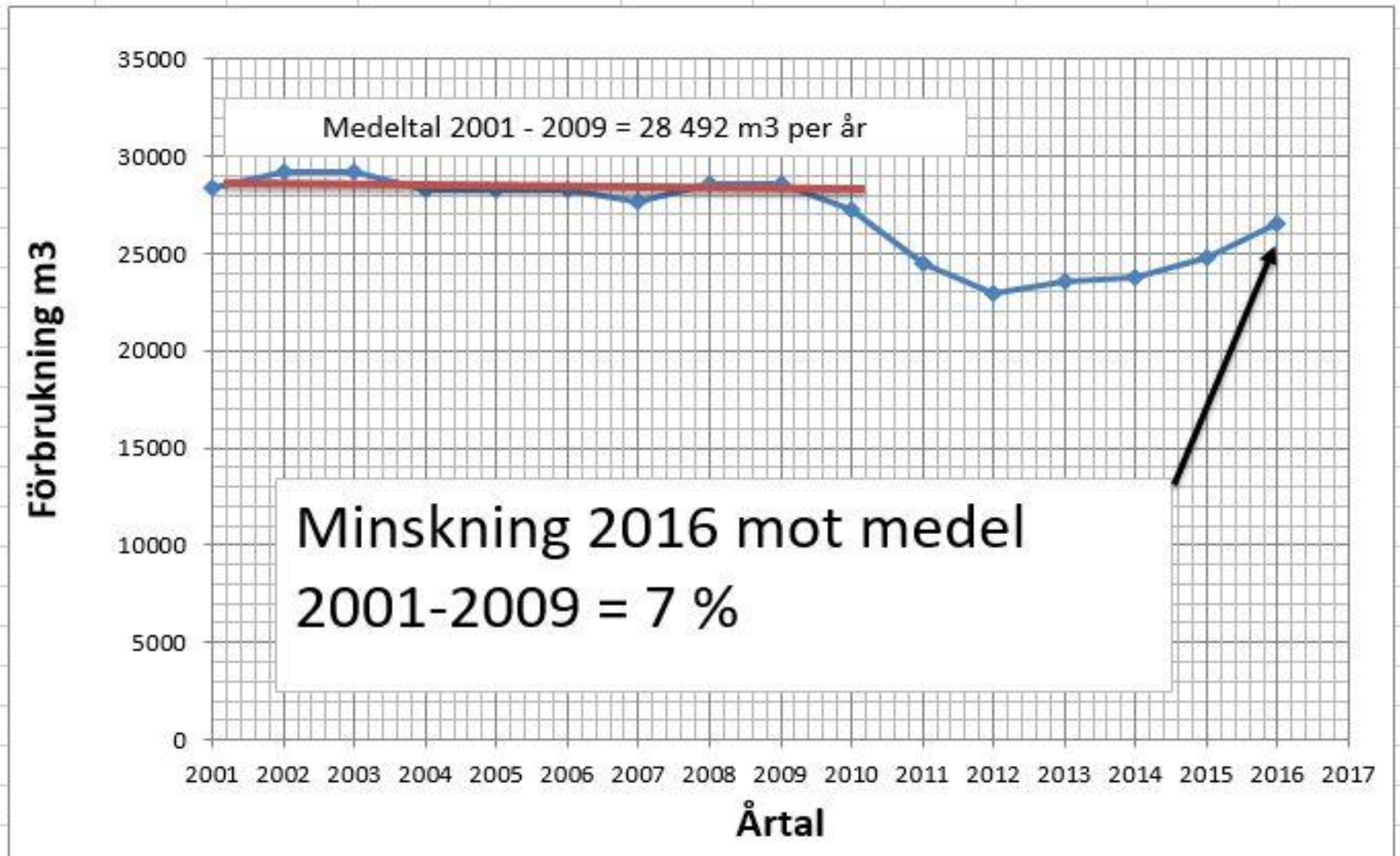
Förbrukningen av Fjärrvärme och Kallvatten

Fjärrvärmeförbrukningen 2016

Normalårskompenserad förbrukning fjärrvärme



Kallvattenförbrukning 2016



Värme / Varmvatten 2016

- 17 % av all fjärrvärme förloras i våra krypgrunder. Det kallas kulvertförluster
- Av resten av den fjärrvärme vi får från Fortum går 24 % till uppvärmning av varmvatten
- 76 % går till uppvärmning av våra värmeelement

Medelförbrukning av värme och varmvatten för våra olika hustyper per månad för år 2016

Våra olika hustyper är följande (enligt moderna taxeringsuppgifter) inom Akalladalen

Hustyp 402 Boyta 49 m² Hustyp 403 Boyta 86 m² Hustyp 404 Boyta 102 m² Hustyp 111 Boyta 122+16 m²

Hustyp	Energityp		Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totalt 2016
															kWh
402	Värme	kWh	1 332	982	792	572	116	71	0	0	73	596	944	1 032	6 510
403	Värme	kWh	1 837	1 341	1 056	744	143	87	0	0	100	796	1 263	1 371	8 738
404	Värme	kWh	1 818	1 329	1 062	745	151	90	0	0	97	786	1 249	1 361	8 688
111	Gavelhus	Värme kWh	1 915	1 397	1 104	795	158	100	0	0	100	830	1 349	1 476	9 224
111	Innerhus	Värme kWh	1 873	1 369	1 070	792	150	93	0	0	95	803	1 275	1 409	8 929
111	Medel	Värme kWh	1 906	1 391	1 100	794	157	99	0	0	99	816	1 333	1 461	9 156
															Totalt 2016
															m ³
402	Varmvatten	m ³	2,9	2,9	3,1	2,8	2,7	2,5	2,4	2,5	2,4	2,4	2,6	2,5	32
403	Varmvatten	m ³	3,4	3,3	3,8	3,7	3,6	3,1	2,9	2,9	2,7	3,0	3,2	3,3	39
404	Varmvatten	m ³	4,9	4,7	4,9	4,5	4,3	4,2	3,4	4,0	4,2	4,8	4,6	5,2	54
111	Varmvatten	m ³	4,4	4,0	4,3	4,1	4,1	3,6	3,0	3,7	3,6	4,1	4,0	4,4	47
Alla	Varmvatten	m ³	4,2	3,9	4,2	4,0	3,9	3,5	3,0	3,5	3,5	3,9	3,9	4,2	46
			Vinterpris			----- Sommarpris -----						Vinter pris			
Energipris	Kr per kWh		1,20	1,20	1,15	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,15	1,15	0,95	Medel 1,13 Kr/kWh
Pris för varmvatten (inkl kallv)	Kr per m ³		115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	100	Medel 114 Kr/m ³
Samfällighetsavgift för månaden	Kr/mån		1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	Totalt 16 080 Kr/år

Som 111 Gavelhus har räknats de hus som har en hel eller halv gavel ut mot fria luften

Som 111 Innerhus har räknats de hus som har båda sina gavlar helt och hållet mot sina grannar

Månadsdebiteringarna satta så att den totala debiteringen av fastigheterna för hela året skall precis täcka fakturorna från Fortum för fjärrvärmerna, från Stockholm vatten för kallvattnet för SMHI prognosstyrning samt admin kostnader från Minol för månadsfakturer till fastighetsägarna.

Enligt beslut i Akalladalens Styrelse så höjs Samfällighets-avgiften

med 200 Kr per mån från och med Jan 2016 för kostnaderna garagereoveringen

Samfällighetsavgiften kommer att höjas under år 2017 på grund av renoveringen av garagen. Styrelsen har beslutat att höja Samfällighetsavgiften med 200 Kr /mån från och med den 1 Jan 2017

Sedan 2009 har vi minskat vår förbrukning av fjärrvärmem från Fortum och kallvatten från Stockholm vatten

År 2016 så gjorde vi av med 22 % mindre fjärrvärme än medeltalet av åren 2005-2009 och 7 % mindre kallvatten

För den som vill spara pengar lönar det sig att ha det lite svalare i huset (cirka 18-19 grader) samt att investera i nya fönster och tilläggs-isolering

För optimalt värmeutbyte från fjärrvärmem till lägsta kostnad skall

- **Termostatventilerna** på värmeelementen vara högst 10 – 15 år gamla. Om termostaterna är äldre torkar de och reglerar inte bra
- **Servoventilerna** under huset som reglerar maxmängden värme som man kan ta ut ur elementen i husen, skall vara ställda så lågt som möjligt
- Om ni tycker att värmeräkningarna är omotiverat höga kan ni kontakta Sense eller Dennis så kan vi krypa ner under grunden och kontrollera era ventilinställningar

- Naturligtvis skall man ju kolla att tätninglisterna runt fönstren och dörrar är nya och täta
- Man bör kolla att vindsluckan är tät
- När man vädrar skall man göra det korta stunder, inte ha fönster öppna länge

Den fastighetsägare som vill ha det varmare i huset, har möjlighet till det, men det kostar lite mer

Den fastighetsägare som vill ha lägre värmekostnad kan få det genom att ha lägre temperatur inomhus, täta sina fönster eller byta fönster till 3-glas.

1 grad svalare ger ca 5% lägre kostnad

Frågor om Värmemätningen?

Garage-renoveringen

Dennis Westin

Garagerenoveringen 2015-2016

- För några år sedan var Sense uppmärksam och upptäckte sprickbildning i garagen
- Vi började då med att anlita en konsult för att kontrollera betongen i våra garage
- Han konstaterade att garagen behövde renoveras
- Vatten har trängt ner från övervåningarna genom golven så att armeringsjärnen rostade och expanderade och förstört betongen i golven och nederdelen av pelarna
- Samma problem har alla garage från 1970 talet

Garagerenovering forts

- Konsulten hjälpte oss att skriva en kravspecifikation för vad som skulle åtgärdas
- Konsulten hjälpte oss att skicka ut offertförfrågan till flera olika entreprenörer
- Vi fick in 6 olika offerter
- Priserna låg på mellan 6,8 milj och 15 milj

Garagerenovering forts

- På grund av att konsulten hade erfarenhet av BVA, som hade lämnat den lägsta offerten på 6,8 milj, så vågade vi beställa garagerenoveringen från BVA
- Med BVA offerten som grund så beslutade en extra Stämman i Sept 2015 att anta en budget på 9 milj. med tanke på de extrakostnader som alltid tillkommer
- På Stämman i Mars 2016 utökades budgeten med 0,7 milj
- 9 milj skulle tagas som ett banklån på 20 år och det som översteg 9 milj (max 0,7 milj) skulle tagas från Underhållsfonden

Garagerenovering forts

- Vi beställde jobbet från BVA i mitten av Sept 2015 och den 1 Okt 2015 började BVA att jobba med våra garage
- Jobbet skulle enligt planen vara klart den sista Okt 2016
- Jobbet blev klart enligt planen den sista Okt 2016
- Budgeten för renoveringen var max 9,7 milj
- Den slutliga kostnaden blev 9,4 milj

Garagerenovering forts

- Under hela renoveringsperioden har vi haft planeringsmöten var 14:e dag
- Deltagare har varit Sievert, Sense och Dennis från Akalladalen, konsulten Niklas från SB Betongkonsult och Andreas från entreprenören BVA
- Planeringsarbetet har fungerat väldigt bra utan några konflikter
- Idag den 29 Mars hade vi ett sista avslutsmöte

Garagerenovering forts

- Grundkostnaden för renoveringen enligt en detaljerad specifikation var 6,8 milj
- I specifikationen var ett antal parametrar specificerade t.ex. antal kvadratmeter golv som skulle vattenblästras och antal kvadratmeter balkar och pelare som skulle vattenblästras och återgjutas
- Alla detaljer var prissatta
- Om det blev mer som skulle åtgärdas så skulle det kosta oss mer pengar
- Om det blev mindre som behövde åtgärdas så skulle kostnaden för oss minska

Garagerenovering forts

- Enligt grundspecifikationen på 6,8 milj var det färre kvadratmeter som behövde åtgärdas
- Det innebar att grundkostnaden på 6,8 milj minskade till 6,3 milj
- Dock har kostnaden ökat med 3,1 milj på grund av sådant som vi varit tvungna att beställa extra och sådant vi önskat beställa extra

Extra kostnader

• Stockholms Betongkonsult	0,5 milj Kr
• 34 st extra avloppsbrunnar inkl avloppsrör	1,35 milj Kr
• Målning av tak på övre planen m. antidroppfärg	0,4 milj Kr
• Nya lysrörsarmaturer (c:a 120 st dubbla rader)	0,4 milj Kr
• Kontroll av murar under golv i alla garage	0,15 milj Kr
• Diverse småjobb	0,3 milj Kr
<hr/>	
• Totalt extra	3,1 milj Kr

Själva renoveringsarbetet i huvuddrag

- **På övervåningarna**
- På golven och pelarna på övre planen har dålig betong blästrats bort med vattenjet-bläster (cirka 370 kvadratmeter golv samt nederdelen på alla pelare)
- Golven och pelarna har återgjutits med betong
- Golven på övre planen har belagts med en 5 mm tjock vattentät matta för att förhindra vatteninträngning i golvens betong
- Över tätskiktet har en 25 mm tjock gjutasfalt lagts på

Själva renoveringsarbetet forts.

- Runt alla väggar och pelare har ett hålkäl lagts för att förhindra att vatten tränger ner mellan golv och vägg
- Nya och många fler golvbrunnar i golven
- Övervåningarnas tak har målats med antidroppfärg
- Ny lysrörsbelysning (dubbelt så många armaturer mot tidigare)
- Rörelsedetektorer för att tända belysningen

Själva renoveringsarbetet forts.

- **Nedervåningarna**
- Runt väggarna har golven grävts upp för att kontrollera betongväggarna under mark
- Ny asfaltering runt om väggarna
- Ny asfaltering av dåliga delar på golven
- Hålkäl runt alla väggar
- Ny lysrörsbelysning (dubbelt så många armaturer)
- Rörelsedetektorer för att tända belysningen

Själva renoveringsarbetet forts.

- Nya avloppsrör från golvbrunnarna på övre plan
- Nya golvbrunnar nedre plan
- Nya avloppsrör under mark från golvbrunnar nedre plan
- Nya brunnslöck nedre plan

Felbeställning

- Vi gjorde en felbeställning
- Vi beställde de lysrörsarmaturer som el-firman rekommenderat
- De visade sig behöva 15 min för att komma upp i full ljusstyrka, särskilt vid kyla vintertid
- Det var vi inte nöjda med
- El-firman har nu bytt till samma typ som vi haft tidigare som får full ljusstyrka snabbare, även när det är kallt ute
- Extra-kostnaden för Akalladalen blev 30 000 Kr

Sammanfattning garagerenovering 2015-2016

- Vi använde oss av den billigaste entreprenören
- Vi har hållit oss under budgeterad kostnad
(kostn 9,4 milj Kr med en budget på 9,7)
- Vi har blivit färdiga på planerad tid
(1 Okt 2015 – 31 Okt 2016)
- Samarbetet med konsult, entreprenör och myndigheter har gått mycket bra
- Kostnaden för renoveringen har betytt en höjning av Samfällighetsavgiften med 400 Kr per mån
- Styrelsen är mycket nöjda med renoveringen
- **Hoppas ni är det också**

Frågor på garagerenoveringen

Tack för mig