

Utlåtande

Brf Fåran 1

Fasader, fönster, balkonger

Husen har putsade fasader. Utförandeår är okänt. Den tekniska livslängden brukar anges till ca 40 år. Vid besöket kunde det konstateras rikligt med sprickor i putsen. Vid knackning konstaterades stora områden med "bomputs", dvs att putsen har släppts från husets stomme. Detta kan leda till att stora sjok lossnar och faller ned. Fasaden runt balkongerna renoverades i samband med balkongerna 2012. Vid skarven mellan lagningarna och den gamla putsen ser man på sina ställen att den nya putsen har armerats med ett nät. Detta gör att putsen får bättre fäste i stommen och man undviker på så sätt bomputs. Det rekommenderas att man omgående planerar för en fasadrenovering. Åtgärden i planen åsyftar en total nedknackning av befintlig puts med undantag för de renoverade ytorna kring balkonger. Då det krävs en byggställning för fasadarbeten rekommenderas det vidare att samordna detta med målning/renovering av takfoten samt omläggning av de delar av taken som är täckta med plåt (burspråk och fotrännor). Vid fasadrenovering kan man passa på att tilläggsisolera fasaderna då behovet verkar finnas enligt föreningen. Detta får dock betraktas som en investering och inte planerat underhåll och är därför inte upptaget inom planen.

Fönster är kopplade bågar med innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium. Ytterbågarna byttes 2002 då även karmar kläddes in i aluminium. Innerbågarna förseddes med en isolerruta. Då aluminium i regel saknar målningsbehov är det inte mycket underhåll på fönstren. Däremot finns det önskemål och synpunkter inom föreningen på innerbågarna. De synade fönstren har innerbågar som är i sämre skick. Om man ska byta fönsterkarmar är det oundvikligt att fasadputsen kring karmarna blir skadad. Detta kan man komma runt med så kallade insticks-moduler. Detta innebär att man monterar en ny fönsterkarm innanför den gamla. Nackdelen med denna lösning är att glasytan blir mindre och att det lätt ser klumpigt ut med tjockare karmar. I samband med fasadrenovering är det ett gyllene tillfälle att samtidigt byta fönster om man har behov av det. Då innebär det inget merjobb med lagningar av puts och man har ställningar uppe vilket underlättar fönsterbyte väldigt. Detta sammantaget gör att ett fönsterbyte läggs in i planen nästa år.

Balkongerna har gjutna betongplattor och skärmräcken i aluminium. 2012 renoverades balkongerna och ingen ytterligare underhållsätgard är planerad inom planen.

Entréer, trapphus och hissar

Entrépartierna består av enkeldörrar i ek med sido- och överljus. Då portarna ligger indragna i huslivet är de relativt skyddade från väder och vind. Portarna är dock enligt uppgift otäta och skeva och går ofta inte igen ordentligt vid stängning. En större renovering på verkstad rekommenderas därför. Åtgärden avser riktning av ramen, träbyte där det är nödvändigt, byte av gångjärn, låskistor och andra mekaniska delar för att få portarna att öppna och stänga som de ska. Därefter ligger återkommande slipning och lack i planen med ett intervall på ca 10 år. Källardörren i hus 16 har utvändigt foder som bör bytas. Den andra saknar foder. Annars är även dessa dörrar relativt skyddade och bör inte ha något omfattande underhållsbehov förutom regelbunden slipning/lack. Det finns två ytterligare ytterdörrar till lokaler. Den i hus nr 16 har flagad lack och ser inte rolig ut. Byte till en ståldörr rekommenderas i samband med fasadarbeten. Den andra lokaldörren är betsad och i bättre skick. Underhåll planeras samtidigt som övriga portar/ytterdörrar.

Trapphusen har marmorgolv och målade väggar samt tak. Det saknas information om när den trapphusen senast målades, men skicket är sådant att en ny målningsomgång planeras inom 2-3 år. Golven har inget direkt planerat underhåll förutom löpande polering och städning.

De båda hissarna renoverades 2002 med nya maskiner och styrning. Hisskorgarna är enligt bedömning original med sinuspanel på väggar och en grov plastmatta. Panelen är sliten och behöver slipas samt lackas. Det saknas även några panelribbor i den ena hissen. Renovering av detta ligger i planen.

Värmeanläggning

Husen värms med vattenburen fjärrvärme. Undercentralen är från 2002 och har en beräknad teknisk livslängd på ca 25 år.

Radiatorer och värmeledningar har en beräknad teknisk livslängd på ca 80 år, men detta kan variera stort. Med tanke på att husens installationer är ca 75 år rekommenderas det att göra en förstudie för att fastställa kvarvarande livslängd på dessa. I planen ligger förstudien om ca 4 år och en åtgärd ytterligare 4 år efter det. Tidpunkten för åtgärden kan behöva revideras efter utförd förstudie.

Termostater byttes i samband med installation av den nya undercentralen 2002. Det rekommenderas att hålla samma intervall på byte även fortsättningsvis då smuts och avlagringar från systemet tenderar att sätta igen radiatorventiler och termostater vilket gör att det blir svårt att injustera systemet.

Vatten/avloppssystem

Vatten- och avloppsledningar har en teknisk livslängd på ca 50 år. Enligt föreningens information byttes dessa 2003, vilket gör att nästa stambyte hamnar strax utanför planens tidsperiod. I kommande uppdateringar av planen kommer stambytet att hamna inom perioden, vilket påverkar den genomsnittliga kostnaden för underhållet över tid då ett stambyte är den enskilt mest kostsamma underhållsåtgärden i en bostadsfastighet.

Den horisontella samlingsledningen i lokalen på Hagavägen 14 byttes 2017.

Man bör regelbundet spola avloppsledningar för att undvika stopp som kan leda till läckage och vattenskador. Detta gjordes senast 2020 och i planen föreslås ett intervall på ca 5-7 år för återkommande spolningar.

Ventilation

Bostäderna ventileras med mekanisk frånluftsventilation. Frånluftsfläktar byttes 2019 då även nya tilluftsventiler monterades i fönster. Byte av fläktar, rengöring av kanaler samt OVK ligger i planen enligt rekommenderat intervall.

2020 installerades även ny ventilation i lokalen på Hagavägen 14. Systemet har mekanisk till- och frånluft och OVK är godkänd.

El, elkraftsystem

Inkommande elservis samt centraler är enligt bedömning från husets byggår. Stigarledningarna ser dock ut att vara utbytta då det har bilats i taket och gjutits igen. Årtal för detta saknas både i föreningens information samt i den gamla underhållsplanen. I planen läggs en post för utbyte av elcentraler i närtid och en för stigarledningar längre fram i tiden. Det konstaterades att även trådningen i källare är från byggåret, vilket potentiellt kan utgöra en brandrisk då dessa ledningar är isolerade med tyg (se bild längre ned i utlåtandet). Genomgång av elinstallationer i allmänna utrymmen ligger därför som en samlad post i planen.

Efter byte av stuprör rekommenderas det att installera värmekabel i stuprören för att undvika isbildning. Det finns tecken idag på att is har sprängt upp falsen på stuprören, vilket leder till att regnvatten stänker utanför.

Tak, takdetaljer och vind

Husen har sadeltak med täckning av betongpannor på papp och läkt. Enligt föreningen är utförandet från 2001. Teknisk livslängd på utförandet är ca 40 år. Burspråken är täckta med falsad plåt. Även fotrännor är av plåt. Dessa har rikligt med flagad färg, vilket påpekades redan 2014 när föreningens förra underhållsplan upprättades. Uppgift saknas om när utförandet är ifrån, men slutsatsen är att man troligtvis inte gjorde något åt plåtar vid takomläggningen 2001. Detta i kombination med fuktindikationer i takfoten gör att en omläggning av plåtdelar rekommenderas tillsammans med målning av takfot och utbyte av rötskadat virke. Då dessa arbeten kräver en byggställning och denna utgör en betydande kostnad rekommenderas det vidare att samordna åtgärderna med fasadrenovering som även det är en prioriterad åtgärd.

Takavvattningen sker med fotrännor och stuprör. Det noterades att stupröret på det nordvästra hörnet av nr. 16 har en fals som gått upp. Bakom stupröret är fasaden missfärgad och har spruckit upp. Oklart om det har något samband men det är troligt. Vidare konstaterades det isbildning i lövsilar. Troligtvis är isbildning även anledningen till att falsen har gått upp. Det rekommenderas att installera värmekabel i rören för att förhindra detta i framtiden. Byte av samtliga stuprör ligger i planen tillsammans med fasadrenovering då de ska demonteras.

Vindar är oinredda och har lägenhetsförråd med hönsnät. Dessa fyller sin funktion, men om man vill minska brandrisk och öka inbrottssäkerheten kan man uppgradera till stålåtsburar typ Throax. Detta är dock ingen nödvändighet och är därför inte med i planen.

Myndighetsåtgärder

Energideklaration: Vart 10:e år. Gällande energideklaration upprättades 2019 med prestanda 151-161 kWh/kvm och år, vilket ger energiklass E respektive F.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll): Vart 6:e år. Senaste kontrollen utfördes 2020.

Hissbesiktning: årligen

Allmänna utrymmen

Tvättstugan har klinkergolv och halvkaklade väggar. Målning av väggarnas övre del samt tak ligger i planen liksom byte av maskiner. Källarutrymmena har till största del omålade betonggolv och målade väggar. I passagen innanför cykelrummen ligger det ett linoleumgolv som har passerat bäst-före datum. I planen ligger en samlad post för uppförskning av källarutrymmen. Den avser målning av tidigare målade ytskikt samt utbyte/bortrivning av linoleummattan. Lägenhetsförråden är av trä och i rätt så dåligt skick. Utbyte av dessa till moderna gallerburar av Throax-typ skulle öka säkerheten, minska brandrisk samt höja trivseln för de boende.

Takterrasser

Takterrassen på Hagavägen 14 renoverades 2014 efter en vattenskada. Nytt tätskikt och ytskikt av klinker lades. 2017 var det samma sak med terrassen i det andra huset. Båda terrasserna har putsskador som ingår i fasadrenoveringen i planen. En trolig orsak till skadorna är brister i takets plåttäckning runt terrasserna, vilket även det ligger som en åtgärd i planen i år. Virket i takfoten bör bytas i samband med plåten.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning underhållsplan framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 560 000 kr inklusive moms i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 220 kr/m² och år inklusive moms. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet.

Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning. Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Idag är dessa ca 2-3 %. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Jonas Nyman, januari -22

T5.1 Elkraftsystem

Antal

å-pris

Budgeterad kostnad (exkl. moms)

63 EI EI, fastighetscentraler, byte 2 st 45 000 kr 90 000 kr

Avser samtliga äldre gruppcentraler i elrum.



63 EI EI, omträdning i allmänna utrymmen 1 omgång 60 000 kr 60 000 kr

Avser omträdning i befintliga rör, ej utanpåliggande installationer. Omfattning är uppskattad.



Budgeterad kostnad för år 2022

150 000kr

Hela fastigheten 2023

T5.1 Elkraftsystem

		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
63 EI	EI, värmekabel i stuprör	66 meter	500 kr	33 000 kr

Installeras efter byte av stuprör för att förhindra isbildning.



T2.1 Yttertak

		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
26 Tak, utvändigt	Takplåt, omläggning	80 kvm	3 500 kr	280 000 kr

Avser fotplåtar och burspråk. Se mer info i utlåtandet.

27 Enheter på tak	Takfot, målning/renovering	146 lpm	500 kr	73 000 kr
-------------------	----------------------------	---------	--------	-----------

Inklusive en viss del trälagningar.



T2.12 Takavvattning

		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
22	Stuprör, byte	66 meter	800 kr	52 800 kr
Fasadkomplettering				

Byts i samband med fasadrenovering.

T2.2 Fasader

		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
21 Fasader, utvändigt	Byggställning, hyra	1800 kvm	400 kr	720 000 kr

Till fasadarbeten samt takfot och plåtarbeten på tak.

Hela fastigheten 2023

T2.2 Fasader

Antal

å-pris

Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 21 Fasader,
utvändigt

Fasad, omputsning

1800 kvm

1 300 kr

2 340 000 kr

Avser båda husen.



T2.23 Fönster, fönsterdörrar

Antal

å-pris

Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 24 Fönster,
utvändigt

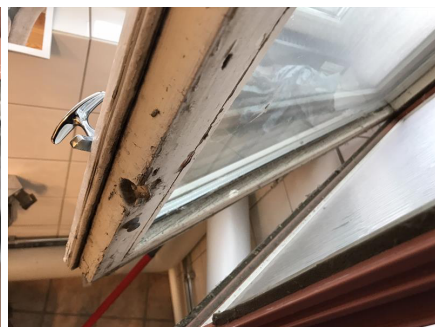
Fönster, byte

159 st

15 000 kr

2 385 000 kr

I samband med fasadrenovering.



T2.24 Entré, portar

Antal

å-pris

Budgeterad kostnad (exkl. moms)

Hela fastigheten 2023

T2.24 Entré, portar

Antal

å-pris

Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Entrédörr exteriört förråd, byte	1 st	8 000 kr	8 000 kr
----------------------------------	----------------------------------	------	----------	----------

Avser hyresförråd i hus 16 med entré från gatan. Befintlig dörr bytes till ståldörr i samband med fasad/fönsterarbeten.



Budgeterad kostnad för år 2023

5 891 800kr

Hela fastigheten 2024

T3.25

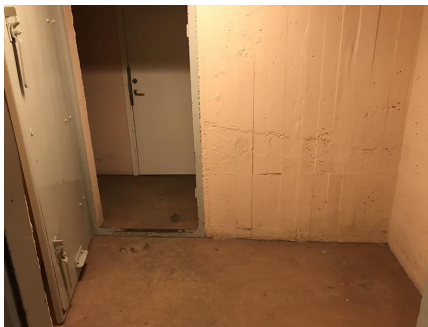
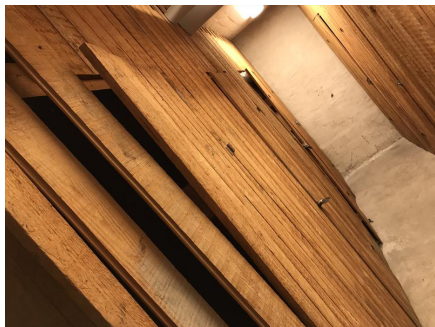
Antal

å-pris

Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 30 Invändigt sammansatt	Källare, renovering ytskikt	300 kvm	500 kr	150 000 kr
------------------------------	-----------------------------	---------	--------	------------

Avser en samlad uppräskning av ytskikt i källare.



Budgeterad kostnad för år 2024

150 000kr

Hela fastigheten 2025

T3.212 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● **30 Invändigt sammansatt** Trapphus, målning 10 plan 30 000 kr 300 000 kr

Okänt när senaste målningen utfördes.



T2.24 Entré, portar **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● **25 Dörrar/Portar, Utvändigt** Entrédörr lokal, slipning/bets/lack 1 st 4 000 kr 4 000 kr

Avser lokal i hus 14.



● **25 Dörrar/Portar, Utvändigt** Entrépartier, renovering 2 st 25 000 kr 50 000 kr

Avser riktning av ram, träbyte och byte av låskistor, gångjärn mm. Portarna hängs av och tas till verkstad.

T7.21 Linhiss **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● **71 Hissar** Hiss, renovering av hisskorgar 2 st 20 000 kr 40 000 kr

Avser byte av skadad panel, slipning och lack samt byte av golv.



Hela fastigheten 2026

T2.24 Entré, portar

Antal **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Källardörrar, renovering	2 st	3 000 kr	6 000 kr
-------------------------------	--------------------------	------	----------	----------

Källardörren i hus 16 har utvändigt foder som bör bytas. Den andra saknar foder.



T4.3

Antal **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 52 Vatten och avlopp	Avloppsstammar, spolning	47 lgh	1 000 kr	47 000 kr
------------------------	--------------------------	--------	----------	-----------

Spolades senast 2020.

T4.7

Antal **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 57 Ventilation	Ventilation, rensning kanaler	2543 kvm	15 kr	38 145 kr
------------------	-------------------------------	----------	-------	-----------

● 57 Ventilation	Ventilation, OVK	2543 kvm	12 kr	30 516 kr
------------------	------------------	----------	-------	-----------

Senaste OVK:n är från 2019.

Budgeterad kostnad för år 2026

121 661kr

Hela fastigheten 2027

T4.6		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 56 Värme	Värme, undercentral, byte	1 st	250 000 kr	250 000 kr
Befintlig uc är från 2002.				
● 56 Värme	Termostatventiler, byte	40 lgh	4 000 kr	160 000 kr
Budgeterad kostnad för år 2027				410 000kr

MARKNADSKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 80

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501 150 00
WWW.SBC.SE