

Utlåtande

Fastigheten är trevligt belägen på Färingsögatan i Rydebäck, och består av två flerbostadshus i sex respektive sjuvåningar. Fastigheten är allmänt i gott skick och det märks att föreningen sköter om fastigheten. Allmänna utrymmen såsom trapphus, källargångar/förråd mm. är väldigt väl efterhållna och välstädade.

Fasader, fönster, balkonger

Byggnaderna har klädsel av murad tegelfasad mot gatan, och fasadskivor eller motsvarande över utfackning, dvs isolerade ytterväggar med regelstomme på fasaden, mot innergården.

Tegelfasader sågs länge som i stort sett underhållsfria, men detta har ändrats under senare år. Surt regn och en allt aggressivare trafikmiljö påverkar främst tegelfasadernas fogar. Tegelfasader underhålls genom att man gör omfogning utav fogarna. Det är fogbruket som försämras genom väderpåverkan och behöver tas ur och ersättas med nytt. På nybyggda hus skall fogarna hållas på ett mycket bra sätt så det är som tidigast när huset är 40 år så detta läggs in i slutet av plan.

För skivorna bedöms ingen egentlig underhållsåtgärd mer än möjligen tvättning under perioden. Tvättning antas tillsvidare för 50%, tex de skuggiga sidorna av husen, och görs med skylift.

Lagning eller mindre byte av skivor kan bli aktuellt som löpande åtgärd vid skador.

Fönster är av trä med aluminium ytterbåge. Byte av fönster av denna typ och generation kan planeras efter ca 50-60 år, taget tillgång till reservdelar, alternativa energilösningar osv. Mindre renovering av fönster som justering och tätning läggs in i plan som en kostnad vid behov.

Balkong och fönsterdörrar har ofta något kortare livslängd än fönster, men byts samtidigt. Skulle behov av tidigare byte tex för uppgradering av säkerhet behövas, justeras planen.

Täckplåtar och bleck är av lackad plåt. Plåt har vanligen lackgaranti på 15 år, därefter kan de målas ca 20-25 års intervall.

Samtliga balkongplattor består av betong. Betongens naturliga åldrande gör att koldioxid tränger in och sänker PH-värdet, vilket gör att armeringen rostar och expanderar. Det brukar visa sig genom att armeringsjärn framskyntar i framkanten eller på sidorna av plattans botten. Ett annat tecken är att bitar av betongen faller ner. Genom ett karbonatiseringsprov kan man ta reda på om det är dags för åtgärder. Provet utförs genom att fenoltaleinlösning appliceras i borrhål och indikerar eventuellt sänkt pH-värde. Ett karbonatiseringsprov anses nödvändig efter ca 25-30 år då balkongplattor beräknas ha en teknisk livslängd på ca 30-35 år.

Ett karbonatiseringsprov av ca. 20-30 % av balkongerna läggs in i plan.

Vissa balkonger är inglasade. Inglasningar skall enligt uppgift ansvaras för av bostadsrättshavaren.

Balkongfronter består till största del av 8 mm. fibercementskivor, som har fått skador på flera ställen.

För att renovera frontharna bör man byta till tjockare skivor t.ex 12 mm. I planen läggs även en summa för eventuell renovering av skivorna på balkongernas fronter.

Entréer, trapphus och hissar

Entrépartier är av aluminium. Underhålls rörliga delar som beslag har dessa nästan en obegränsad livslängd. Entréerna är utrustade med porttelefoner och passersystem. För elektronik utomhus antas relativt kort livslängd, denna teknik utvecklas dessutom, dess tekniska livslängd beräknas till ca 15-25 år beroende på dess läge. Ett byte läggs in i plan.

Trapphusen är väl omhändertagna. Våningsplan har ytskikt av kalksten med målade väggar. Trapplöp består av terazzo-sten och handledare av smide. Med rätt skötsel håller kalksten och terazzo-sten i många år, dessa ytor går att slipa och djuprengöra för att få i nyskick, denna process kommer att fräscha upp trapphusen avsevärt och läggs in i plan i samband med målning av trapphus. Det rekommenderas en behandling med ca 20 års intervall, vilket även är normalt intervall för ommålning av trapphus. Dessa arbeten bör samordnas med övrig trapphusreovering. En komplett ommålning av trapphusen läggs även in i planen. Detta är dock av estetisk karaktär och kan utföras tidigare/senare än planerat beroende på dess slitage om så önskas. Entréplan tenderar att slitas ut snabbare än övriga våningsplan, då det av naturliga skäl är mer spring i dessa. Någon separat post för tätare underhåll av entréplanen är dock inte upptaget i plan. Märker man av att slitaget är högre i entréplan och tätare underhåll är nödvändig, kan en extra post för detta kompletteras.

Enligt räddningstjänstlagen måste alla allmänna utrymmen hållas rena från lösöre. Detta innefattar cyklar, barnvagnar, dörrmattor, möbler, skoställ, hyllor, växter (konstgjorda som riktiga) och liknande. Trapphusen och våningsplanen är utrymningsvägar, men även en egen brandcell, om en brand skulle uppstå. För att skydda trapphuset från brand, exempelvis vid brand i en lägenhet, ska det utformas som en egen brandcell.

Byggnadens lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar av märket Swedoor. För att dörrar skall ha en perfekt funktion under många år krävs ett visst underhåll. Omfattningen av underhållet är beroende av bl.a öppningsfrekvens, belastning och driftmiljö. Underhållet består av översyn, smörjning, rengöring samt justering vid behov.

Hissarna är original från 2005. Att bedöma hissars livslängd är väldigt svårt och många faktorer spelar in såsom hur ofta hissarna används, antal plan hissen betjänar, hur tungt de lastas samt om föreningen har ett löpande serviceavtal utanför den årliga besiktningen. Normalt teknisk livslängd för en hiss beräknas till ca 30-35 år, vilket innebär att en omfattande reovering alt. byte läggs in i plan.

Under tiden har man kostnader inom löpande serviceavtal vilka innefattar en del periodiska ombyggnader och byten, dessa tas inte med i underhållsplan utan ses som driftkostnader.

Värmeanläggning

Uppvärmning sker via ett vattenburet system med gaspanna som distribueras genom ett vattenburet radiatorsystem. Gas är en uppvärmningsform som är ren, smidig, tyst och sköter sig själv. En gaspanna är precis som det låter en gaseldad värmepanna. I gaspannorna värms kallt vatten tills det blir varmt och ångas. Det varma vattnet/vattenången sprids sedan ut i huset genom ledningsrör. Till bränsle används ofta stadsgas eller naturgas. Naturgas är, likt olja, ett fossilt bränsle som bildats av nedbrytna växter och djur som levde för många hundra miljoner år sedan. Fördelen med gas är att föreningen slipper tänka på att beställa och förvara bränsle. Gas transporteras i långa gasledningar och förbränns sedan i husets gaspanna. Ifall det skulle ske ett läckage av gas innebär det ingen direkt fara, eftersom den inte är giftig och automatiskt stiger mot himlen. Till naturgaserna räknas stadsgas, biogas och gasol. Generellt sett är naturgas bra eftersom den har en hög verkningsgrad till en låg arbetsinsats. Stadsgas är ett rörledningsdistribuerat gasformigt bränsle som idag består av en blandning av metan (53–55%) och luft (45–47%). Metanet kommer antingen ifrån naturgas eller ifrån biogas. I stadsgas ingår även små mängder av ett odöriseringsämne, tetrahydrotiofen, för att göra gasen upptäckbar för luktsinnet.

Gaspannan har en cirka 20 års livslängd.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 80 år, men beroende på hur ofta man byter vatten i systemen (p.g.a läckage, service eller dylikt), kan denna kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion. Enligt bedömning har föreningen termostater med god funktion men byte kan komma vara nödvändigt under plan. Termostater har en teknisk livslängd om ca 20 år, i vissa fall kan dock funktionen försämrans redan efter 10-15 år.

Energideklaration - Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år.

Vatten/avloppssystem

Fastighetens vattenförsörjning kommer från kommunen via inkoppling till deras VA-nät med anslutning i teknikrum. Normal teknisk livslängd på avloppsstammars är 50-60 år men kan även vara kortare eller längre och därmed är ett stambyte ej aktuellt inom plan.

Avloppsstammar behöver regelbundet spolas för att upprätthålla dess funktion, förebygga stamstopp och säkerställa en god livslängd då det lagras och byggs på med fett och smuts på avloppsledningarnas insida. En spolning av avloppet gör att rören blir renade från inre beläggningar och eventuella flaskhalsar och i plan är stamspolningar upptagna med ett intervall om 8 år. Det faktiska behovet kan vara tätare eller glesare, beroende på stammars skick och diameter, beteende hos boende avseende diskning och matlagning m.m. En spolning av avloppsstammarna räknas till förebyggande underhåll.

Avledning av dagvatten med brunnar och tillgängliga rör kan spolas/rensas med intervall varierande efter hur mycket flis, löv etc som vanligen hamnar i systemet.

På stamledningar för kall- och varmvatten sitter avstängningsventiler. Dessa bör motioneras årligen för att hålla upp en god funktion. Funktionen är viktig, för att vattnet ska kunna stängas av vid renovering, läckage och felavhjälpande åtgärder. Teknisk livslängd är ca 25 år, varför ett byte är medtaget inom plan.

Ventilation

Byggnaderna är utrustade med mekanisk frånluft som är temperaturstyrd, som även kallas F-system. Principen för mekanisk frånluft fungerar som så att den med hjälp utav en fläkt, placerad på tak, suger upp frånluft (innetluft) i lägenheterna via b.l.a spiskåpa i kök och frånluftsdon i badrum och toaletter, vilket skapar ett undertryck. Undertrycket suger in ny luft (tilluft) via spaltventiler i ventiler som sitter bakom radiatorerna, och otätheter i byggnadens klimatskal. Denna luft värms sedan upp utav lägenhetens uppvärmda innetluft. Luften i bostäder förorenas kontinuerligt av människor, byggmaterial och inredning m.m. Dålig ventilation kan ge upphov till bl.a. allergiska besvär, huvudvärk, trötthet, klåda och irritationer i ögon och luftvägar. För att minska risken för hälsobesvär så skall ventilationen vara anpassad för befintlig verksamhet och regelbundet skötas om. Det är viktigt att man som boende behöver se till att ventiler i väggen och i badrum är öppna.

Fastigheten har 2 fläktrum. Den tekniska livslängden beräknas till 30 år varför ett byte av fläktarna är planerat efter den tekniska livslängden.

Senast godkända obligatoriska ventilationskontroll (OVK) utfördes under 2016 enligt uppgifter. Enligt nuvarande föreskrifter ska OVK-besiktning genomföras vart 6:e år beträffande mekanisk frånluftsventilation. Enligt de regler som gäller är det den som genomför besiktningen som är skyldig att lämna protokollet till berörd myndighet, i detta fall kommunen. Rensning (sotning) av ventilationskanaler läggs in i samband med varannan obligatorisk ventilationskontroll i underhållsplan.

EI, elkraftsystem

Fastighetens huvudcentral och fastighetens elledning är ursprungligen 3-fas med separat mätare för respektive lägenhet. Fastighetens elcentraler är belägna i byggnadens källarplan där även fastighetens inkommande el är ansluten. Man rekommenderar aldrig förvaring av saker i dessa utrymmen, förutom de nödvändigast, i någon form av central främst pga brandrisk.

Byggnadens elsystem är original från 2005 när husets uppfördes. Elsystemets tekniska livslängd (elcentral, gruppcentral, elstigarledning m.m.) beräknas till cirka 40-60 år. Ett eventuellt byte av serviscentralen samt stigarledning är planerade under tidsramen för underhållsplan för att få med summan. En elbesiktning vart 20:e år är inplanerad för att säkerställa systemets funktion, detta rekommenderas för att förebygga problem samt för att användas som ett verktyg för att hålla uppsikt över systemets skick.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader, trappuppgångar, källare mm, byts ut i samband med t.ex. ommålning.

Föreningen har nyligen bytt till led belysning i garaget, trapphuset och hissarna, och därmed har energianvändningen på fastigheten reducerats markant.

Tak, takdetaljer

Byggnadens tak består av papptak. Takpapp eller tjärpapp är ett vattentätt taktäckningsmaterial bestående av papp impregnerad med asfaltliknande petroleumtjära. Pappen kan antingen fungera som enda täckning på ett ex. brädtak, eller underlagspapp som kondensskydd under exempelvis taktegel. Livslängden varierar kraftigt beroende på kvalitet, klimat och skötsel, material som är anpassat för klimat och håller god kvalitet kan hålla upp till 40 år. En årlig översyn av yttertaket rekommenderas, denna kan utföras av styrelsemedlemmar från uppstigningslucka, för att i god tid upptäcka eventuella skador.

Taket är original från 2005, därför hamnar ett nytt takbyte i slutet av perioden.

På taket sitter huvarna till fläktarna och en avluftare till avloppet på vardera tak. Ommålning av dessa takdetaljer är upptagna i plan.

Hänggrännor och stuprör av plåt, byte bör göras cirka vart 30:e år och är därav inplanerat i samband med takbyte.

Brandventilatorns (rökluckor) funktion ska kontrolleras regelbundet, årligen. God skötsel och gott underhålls krävs särskilt vintertid vid sträng kyla och starkt snöfall. Rökluckor används för att vid brand evakuera rök ifrån b.la trapphus. Syftet är att sänka temperaturen, minska rökskadorna och förhindra brandspridning. Rök- och brandgaser hindrar utrymning, skadar byggnader, försvårar släckningsarbetet och är farliga både för personer i byggnaden och för räddningspersonal.

Myndighetsåtgärder

Detta är en minneslista, då det inte rör sig om periodiskt underhåll i egentlig mening.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK): Vart 6:e år gällande F-system i bostäder.

Energideklaration: Energideklarationen utförd 2019. Giltig i 10 år.

Systematisk brandskyddsarbete (SBA): Löpande, årligen.

Hissbesiktning: Löpande, årligen

Motordrivna portar: Vartannat år.

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Allmänna utrymmen

De allmänna utrymmena i bostadsrättsföreningen består av utrymmen med lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum, soprum, undercentral, elcentral, ett utsiktsrum, en gästlägenhet, garage mm. Källargångarna och förrådsutrymmena är i bra skick. Enklare målning av väggar läggs in längre fram i plan. Källardörrarna är stäldörrar.

Mark, garage, grundläggning, utemiljö och sophantering

Byggnaden är grundlagd på en betongplatta på mark med källare.

Föreningens yttre miljö består till största del av innergård med gräsytor, buskar och träd, samt hårdgjorda ytor i form av betongmarksten och betongplattor. Det föreligger inget direkt underhållsbehov i nuläget. Samtliga ytor bedöms falla under respektive normalintervall.

Det vanliga vad beträffar omläggning av marksten är att en fullständig omläggning sker varje 30-35 år. Periodvisa lagningar förestår vid tydliga behov och är svåra att förutse i nuläget.

För gräsmattor och planteringar endast skötsel inom löpande drift. Åtgärd läggs ej i plan för närvarande.

Garaget ligger på källarplan. Tätskiktets tekniska livslängd är cirka 40-50 år. En renovering av tätskiktet planeras i slutet av planen för att få med summan.

Besiktning och service av garageport är inte medtaget i plan. Föreningen har ett aktivt serviceavtal på sin garageport för att bibehålla en lång livslängd. En besiktning ska enligt myndighetskrav alltid göras vartannat år.

Sophantering sker via utvändigt miljörum med källsortering.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 330 198 kr exkl. moms i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 111 kr/m² och år. 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. Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Helafastigheten 2021

T1.1		<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
<input type="radio"/> 1 Mark	Trästaket, oljning/renovering	75 meter	200 kr	15 000 kr

Budgeterad kostnad för år 2021

15 000kr

Helafastigheten 2022

T2.22 Balkonger

		<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
● 22	Balkongskivor, 8 mm, byte	29 st	45 000 kr	1 305 000 kr
	Fasadkomplettering			

T4.7

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

● 57 Ventilation	OVK-besiktning-F-system, lägenheter	34 st	650 kr	22 100 kr
------------------	-------------------------------------	-------	--------	-----------

● 57 Ventilation	Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh	34 st	700 kr	23 800 kr
------------------	---	-------	--------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2022

1 350 900kr

Helafastigheten 2023

T2.24 Entré, portar

		<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Entréport, dörrar, renovering/justering	4 st	8 000 kr	32 000 kr

T3.25

		<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
● 30 Invändigt sammansatt	Gästlägenhet, renovering	1 st	10 000 kr	10 000 kr

T4.3

		<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
● 52 Vatten och avlopp	Dagvattenledningar/brunnar, rensning/spolning	4 st	2 000 kr	8 000 kr

● 52 Vatten och avlopp	Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal	34 st	1 300 kr	44 200 kr
------------------------	--	-------	----------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2023

94 200kr

Helafastigheten 2025

T4.6			Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 56 Värme	Injustering av värmesystem		2983 kvm	50 kr	149 150 kr
● 56 Värme	Radiatorventil och termostatventil, byte/lgh		33 st	6 500 kr	214 500 kr
Lägenheter + allmänna utrymmen.					
● 56 Värme	Värme uc. renovering, pumpar /styrning		1 st	45 000 kr	45 000 kr
● 56 Värme	Gaspanna-byte		1 st	250 000 kr	250 000 kr
Budgeterad kostnad för år 2025					658 650kr

Helafastigheten 2026

T3.25 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 30 Invändigt sammansatt	Utsiktsrum, renovering	1 st	10 000 kr	10 000 kr
----------------------------------	------------------------	------	-----------	-----------

T4.7 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 57 Ventilation	Frånluftsfläkt, soprum mm, tak, byte	4 st	6 000 kr	24 000 kr
-------------------------	--------------------------------------	------	----------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2026

34 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