

Brf Sjökristallen

Nacka, Sicklaön

Underhållsplan för åren 2014-2054

Stockholm 20 maj
Mats Frosteman

Sammanfattning

Delagott utför statusbesiktningar av fastigheters tekniska kondition, bedömer byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskattar kostnader för åtgärdande av dessa och periodiserar kostnaderna i tiden.

Baserat på denna 40-åriga underhållsplan är vår bedömning att brf Sjökristallen bör sätta av 122 tkr per år till fond för yttre underhåll för att ha en balanserad ekonomi, vilket motsvarar 55 kr/BOA och år, vilket ligger under mediankostnaden för bostadsrättsföreningar.

Föreningen bör dessutom budgetera för ytterligare årliga reparationer cirka 56 tkr, baserat på undersökningar att normala reparationer ligger på 25 kr/kvm och år.

Delagott använder sig av REPAB Faktaböcker där 35 års samlade erfarenheter och statistik finns samlad om underhållskostnader.

Vanliga frågor:

- *Vad är "fond för yttre underhåll"?*
- *Var finns de pengarna?*
- *Hur görs avsättningen till yttre fond?*

- *Vad är "fond för yttre underhåll"?*

I bostadsrättslagen finns en skrivning om att brf ska fondera pengar för framtida underhåll. Oftast reglerar stadgarna att det ska sättas av till yttre fonden baserat på föreningens underhållsplan.

- *Var finns de pengarna?*

Det finns ingenting som säger att det finns några öronmärkta pengar på något konto eller så, som överensstämmer med yttre fonden. Det vettiga för en brf är normalt att amortera lån med likviditeten som avsättningarna till fonden genererar, tills det blir dags för större underhåll enligt underhållsplanen, och låna pengar då.

- *Hur görs avsättningen till yttre fond?*

Pengar bokas om från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Det innebär att föreningen ska budgetera för en vinst som är lika stor som den årliga avsättningen så att det finns fritt eget kapital att överföra. När underhållsåtgärder sedan görs blir det underskott i resultaträkningen som kompenseras med överföring åt andra hållet, från bundet eget kapital till fritt eget kapital.

Innehållsförteckning

Brf Sjökrisstallen	1
Sammanfattning.....	2
Underhållsplan.....	5
1. Uppdrag.....	5
2. Uppdragsgivare	6
3. Besiktning.....	6
4. Utlåtande.....	6
4.0 Allmänt.....	6
4.1 Byggnad/gård.....	7
4.1a Mark/Grundläggning	7
4.1b Stomme.....	7
4.1c Fasader	7
4.1d Tak/ takavvattning.....	7
4.1e Fönster	7
4.1f Gemensamma utrymmen.....	8
4.1g Lägenheter.....	8
4.1h Lokaler	8
4.2 VVS-anläggning.....	8
4.2a Värmeproduktion.....	8
4.2b Värmedistribution.....	8
4.2c Avlopp/vatten/sanitet.....	8
4.2d Ventilation	8
4.3 Elanläggning.....	9
4.4 Övrigt.....	9
4.4 a Miljö.....	9
5. Kostnadssammanställning (kostnadsläge maj, 2014)	9
5.1 Byggnad.....	9
5.1a Mark/grundläggning.....	9
5.1b Fasad.....	9
5.1c Tak.....	10
5.1d Fönster.....	10
5.1f Gemensamma utrymmen.....	10
5.2 VVS-anläggning.....	10

Bilaga 1. Underhåll per åtgärd respektive byggnadsdel..... 11

Underhållsplan

1. Uppdrag

Delagott utför statusbesiktningar av fastigheters tekniska kondition, bedömer byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskattar kostnader för åtgärdande av dessa och periodiserar kostnaderna i tiden.

Underhållsplanen begränsar sig till bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt bostadsrättslagen. Det omfattar gemensamma samt yttre delar av byggnader och mark.

För oss är det viktigt att ta fram användbara underhållsplaner som kan uppdateras årligen. Därför är det viktigt att inte bli för detaljerad i beskrivningen av fastigheten, vi undviker att gå ner på spik-och-planka nivå, utan jobbar med de stora delarna för att få en rimlig uppfattning om fonderingsbehovet. Stambyte, värmedistributionssystem samt elnät är inte med i kostnadsuppskattningarna.

Denna underhållsplan beskriver planerat underhåll. Bedömt årligt reparationsbehov finns inte med i underhållsplanen, men kan som referens nämnas att det uppgår till 20-45 kr/BOA enligt REPAB Fakta, Nyckeltal för kostnader.

Delagott använder sig av REPAB Faktaböcker där 35 års samlade erfarenheter och statistik finns samlat om underhållskostnader för byggnadsdetaljer.

Besiktningarna är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

Definitioner:

Planerat underhåll:

Planerat underhåll utförs med **längre periodicitet** än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. Planerat underhåll omfattar aktiviteter för underhåll av mark, byggnad utvändigt, byggnad invändigt och installationer.

Reparationer:

Med reparationer avses åtgärder förorsakade av oförutsedda händelser som ej går att hänföra till tillsyn och skötsel eller planerat underhåll. Reparationer omfattar åtgärder som skador skadegörelse, självrisker, brister i utförande eller brister hos material och utrustning.

2. Uppdragsgivare, nycketal

Brf Sjökristallen i Nacka.

I årsredovisningen 2013-06-30 hade föreningens fastighet ett bokfört värde på 60 387 tkr, varav byggnader 51 125 tkr. Taxeringsvärdet för byggnaderna var 30 350 tkr.

Taxeringsvärdet ska motsvara 75% av marknadsvärdet för motsvarande hyreshus, marknadsvärdet är i så fall 40 467 tkr. Bokfört värdet är i så fall högre än marknadsvärdet.

Föreningens inteckningslån är 20 045 tkr, vilket ger en beräknad soliditet på ca 50%, vilket är OK. Föreningen tog upp avskrivningar på 59 tkr detta år, vilket är ca 0,11%, vilket om det är en linjär avskrivningsplan motsvarar 909 år. Avskrivningarna ökade med 8% jämfört med föregående år.

3. Besiktning

Besiktningen utfördes 16 april 2014 av Håkan Ljungdahl, LB&I Konsult.

Okulära besiktningar utförs löpande av fastighetstekniker Daniel Repa och består i rondering av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, ritningsunderlag samt erfarenhet om normal underhållsperiodicitet för bygg och installationsdelar.

Kalkylerade kostnader kommer från samlad statistik av gjorda upphandlingar av entreprenörer under 35 års tid av specifika byggtekniska arbeten som finns samlade i REPAB Faktaböcker och Xpand underhållsprogram. Dessa priser uppdateras årligen.

Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utförs främst i fastighetens allmänna och gemensamma utrymmen samt i fastighetens driftsutrymmen. Vidare avsynades fastighetens väderskydd. Dessutom har en lägenhet besökts.

Vid besiktningen närvarade:
Håkan Ljungdahl, besiktningsman
Daniel Repa, fastighetstekniker
Mats Frosteman, vd Delagott
Gerardo Amaya, praktikant

4. Utlåtande

4.0 Allmänt

Fastigheten är bebyggd med två huvudbyggnader om tre plan och ett vindsplan som är sammanlänkade av ett trapphus i mitten med hiss. Byggnaderna har loftgångar mot

Värmdövägen som delvis är inglasade. Byggnaderna är uppförda 2008, byggherre SSM. Det finns 24 lägenheter och 4 lokaler. Boarea 2 232 kvm.

Inga större reparationer eller underhållsarbeten har utförts.

Byggnaderna kan generellt anses vara i normalt skick för byggåret.

4.1 Byggnad/gård

4.1a Mark/Grundläggning

Förutom gräsmatta och rabatter så finns det 23 parkeringsplatser på fastigheten. Grundläggning med platta på mark, med gjutna klackar mot berg. Hårdgjorda ytor belagda med asfalt. Betongplattor till entréer, gårdsdörrar etc.

Ingen noterad fuktupptagning. Inget generellt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

4.1b Stomme

Väggar av betongelement. Bjälklag Swelitebalk MP350.

4.1c Fasader

Puts i generellt normalt skick. Putsbärare 12 mm Sto Ventec, ytputs 5-8 mm exklusive Stolit. Missfärgning på de södra gavlarna.

Träpaneler vid entréer i normalt skick samt lärkpaneler vid balkonger och uteplatser. Lärkpanelerna behöver underhåll.

Limträbalkarna på loftgångsfasaden har dålig ytbehandling och är missfärgade. Visst mögelangrepp kan också misstänkas. De har spruckit vid bultförband, dessa behöver förstärkas med brickor.

Vidarehar plywoodskivorna som används som golv i loftgångarna börjat gå sönder och vår bedömning är att de kommer att behöva bytas ut mot nya inom fem år.

4.1d Tak/ takavvattning

Yttertak i huvudsak belagda med takpannor. En takpanna noterades trasig. Mellan huvudbyggnaderna och på den västra respektive östra fasaden finns trapphus med galvat plåttak. Takavvattning utan anmärkning. 3G-mast på taket. Har den en egen elmätare eller betalar brf elen? Det drar ofta mycket el.

4.1e Fönster

Treglasfönster i trä med aluminiumbåge med mycket långa underhållsintervall.

4.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus och cykelförråd:

Bedöms vara i gott skick med tillfredställande belysning. Förslag att slå av fläkten i norra cykelrummet. Drar mycket el och uppvärmning, det räcker med självdrag där.

Installationsutrymmen:

Ytskiktsmässigt i normalt skick.

Entrépartier:

Entrépartier i aluminium utom två portar som är av ek och glas. Ekportarna behöver lättare underhåll.

Sophantering:

Invändig sophantering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Vindar:

Oinredda. Takfotsförband, skarvar, glest spikade. Komplettera? Takstolar delvis av board. Limträbalks infästning ser något klen ut.

4.1g Lägenheter

Respektive lägenhetsinnehavare har eget ansvar för det inre underhållet. Besökt lägenhet i fint skick.

4.1h Lokaler

Inga lokaler finns i föreningen.

4.2 VVS- och ventilationsanläggning

4.2a Värmeproduktion

Brf. Sjökrisstallen köper in sin värme av grannfastigheten (bergvärme), således finns det ingen undercentral i huset.

4.2b Värmedistribution

Värmen distribueras av ett vattenburet värmesystem med radiatorer. Inga fel finns noterade.

4.2c Avlopp/vatten/sanitet

Installationerna är från 2008.

4.2d Ventilation

Fastigheten är utrustad med sju frånluftsaggregat. Tilluften tas genom springventil under fönsterkarmarna på innergårdssfasaden. Normen för ventilation är 0,35 l/s och kvm, det ger ett ventilationsbehov på 78 kbm/s. Ingen information om att OVK-besiktning är utförd.

4.3 Elanläggning

Inga anmärkningar finns på elsystemet som är av typ TN-S.

4.4 Övrigt

4.4 a Miljö

Utfall av radonmätning har inte redovisats. Ingen energibesiktning är känd. Indikation på uppvärmningskostnad är 80 kr/kvm för 2014, vilket är lågt. (45 tkr per kvartal från Samfällighetsföreningen.)

5. Kostnadssammanställning (kostnadsläge maj, 2014)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad-, byggherrekostnader och mervärdesskatt)

Brf Sjökristallen bör sätta av 122 000 kr per år till fond för yttre underhåll för att ha beredskap för kommande underhållsbehov.

5.1 Byggnad

5.1a Mark/grundläggning

Inga noterade fel.

5.1b Fasad

20546 Ommålning träpaneler, ca 2018.	120 kkr.
Ommålning träpaneler, ca 2028.	120 kkr.
Ommålning träpaneler, ca 2038.	120 kkr.
Ommålning träpaneler, ca 2048.	120 kkr.
21120 Byte av plywoodskivor som används som golv i loftgångar ca 2019.	222 kkr.
Byte av plywoodskivor som används som golv i loftgångar ca 2029.	222 kkr.
Byte av plywoodskivor som används som golv i loftgångar ca 2039.	222 kkr.
Byte av plywoodskivor som används som golv i loftgångar ca 2049.	222 kkr.
21543 Tunnputs omputsning 100 % av ytan ca 2033.	1204 kkr.
21546 Tunnputs 2 ggr strykning ca 2018.	152 kkr.
Tunnputs 2 ggr strykning ca 2028.	152 kkr.
Tunnputs 2 ggr strykning ca 2038.	152 kkr.

Delagott

Tunnputs 2 ggr strykning ca 2038. 152 kkr.

5.1c Tak

26114 Byte av tegelpannor ca 2048. 507 kkr.

26256 Takplåt galv/lack profilerad 2 ggr strykning ca 2048. 73 kkr.

5.1d Fönster

Fönster ingår liksom stambyte i en större investeringsplan då det är ett omfattande ROT arbete. Bör utvärderas när stambyte eller relining ligger inom 40-års horisont.

5.1f Gemensamma utrymmen

30742 Trapphus helreovering normal ca 2030. 516 kkr.

Trapphus helreovering normal ca 2052. 516 kkr.

5.2 VVS-anläggning

57237 Fläktaggregat, reovering ca 2023. 34 kkr.

Fläktaggregat, reovering ca 2038. 34 kkr.

Fläktaggregat, reovering ca 2053. 34 kkr.

Totalsumma Brf. Sjökrisfallen, åtgärder under 40 år: 4 890 kkr.

Bilaga 1. Underhåll per åtgärd respektive byggnadsdel

Företag: Delagott												
Brf. Sjökrisstallen, UH-plan, åtgärder												
Belopp i TKR												
Kostnadsfaktor: inklusive moms och byggherre kostnad 1,32												
Kostnadsläge 1402												
Åtgärd	14-17	18-21	22-25	26-29	30-33	34-37	38-41	42-45	46-49	50-53		
Företag												
1, Delagott												
Förvaltningsenhet												
SIÖKRIST, Brf Sjökrisstallen												
20546 Träfasad, typ 4 målning 2 ggr		120		120			120		120			
21120 Träskivor		222		222			222		222			
21543 Tunnpants omputsning 100% av ytan					1204							
21546 Tunnpants 2 ggr strykning		152		152			152		152			
26114 Takpannor tegel/btg 1-kupiga byte tegelpannor									507			
26256 Takplåt galv/lack profilerad 2 ggr strykning									73			
30742 Trapphus helrenovering normal					516					516		
57237 Fläktaggregat, renovering TA eller FA-aggregat <1.5 m3/s			34				34			34		
Summa:		493	34	493	1720		527		1072	551		
<hr/>												
Byggnadsdel	14-17	18-21	22-25	26-29	30-33	34-37	38-41	42-45	46-49	50-53		
Företag												
1, Delagott												
Förvaltningsenhet												
SIÖKRIST, Brf Sjökrisstallen												
2 Utvändigt												
20 Utvändigt		120		120			120		120			
21 Fasader		373		373	1204		373		373			
26 Yttertak									579			
3 Invändigt												
30 Invändigt					516					516		
5 VVS												
57 Luftbehandling			34				34			34		
Summa:		493	34	493	1720		527		1072	551		
Incit Xpand												
		Avsättning/år:	122				Totalsumma Brf. Sjökrisstallen, åtgärder under 40 år:			4890		