

UNDERHÅLLSPLAN



Brf Ängspärlan

2021-10-06

INNEHÅLL

<i>Inledning</i>	<i>Flik 1</i>
<i>Fakta om brf. Ängspärlan</i>	<i>Flik 2</i>
<i>Teknisk beskrivning</i>	<i>Flik 3</i>
<i>Projektindelning</i>	<i>Flik 4</i>
<i>Sammanställning</i>	<i>Flik 5</i>
<i>Besiktningrapport</i>	<i>Flik 6</i>
<i>Åtgärdsplanering/år</i>	<i>Flik 7</i>
<i>Fondavsättning, ekonomisk analys</i>	<i>Flik 8</i>
<i>Obligatorisk ventilationskontroll, Radonmätning</i>	<i>Flik 9</i>
<i>Energideklaration</i>	<i>Flik 10</i>
<i>Information om byggavdelningen MBF</i>	<i>Flik 11</i>
<i>Åtterrapportering</i>	<i>Flik 12</i>

Kristijan Stapic
021-490 05 31
070-616 09 40
kristijan.stapic@mbf.se
MBF AB
Källgatan 14
722 11 Västerås

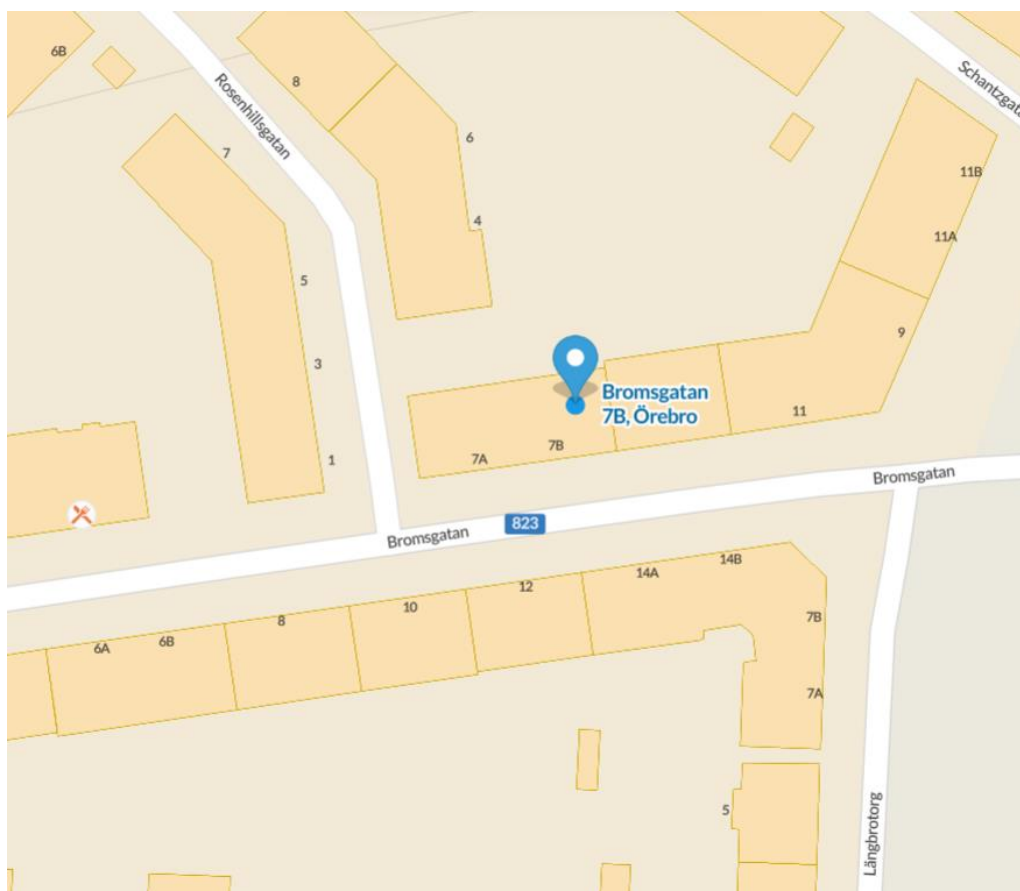
Inledning

Underhållsplan för Brf Ängspärlan

Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhållsbehovet för bostadsrättsföreningen Ängspärlan. Med planens hjälp kan fastighetens skick säkerställas för framtiden genom att rätt åtgärd utförs i rätt tid.

UPPDRAGET

Mälardalens bostadsrätts förvaltning har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för föreningen Ängspärlan. Planen beskriver det underhåll som behövs för att kvalitet och livslängd skall optimeras så gott det går och på så sätt säkerställa en god kondition på fastigheten. Arbetet sker i samarbete med styrelsen och den information som förmedlas ligger som grund till underhållsplanen. Med arbetet så utjämnas även det estetiska intrycket på fastigheten över tiden. Redovisningen omfattar i första hand de närmaste 10 åren. En uppdatering är lämpligt att göra en gång per år. Ansvarig för uppgifter i planen är MBF AB.



Källa: Hitta

Vad är underhållsplanering?

Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på föreningens ekonomi. Det finns självklart många fördelar med ett väl utfört underhållsarbete bland annat:

Föreningen förebygger kostsamma felavhjälpande åtgärder.

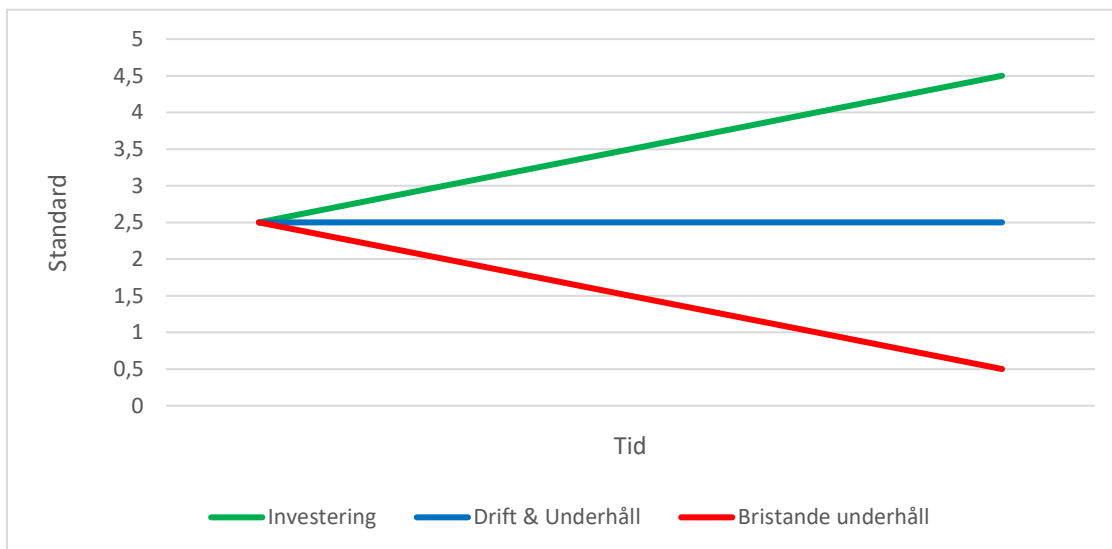
Lägre kostnader för drift och underhåll

Högre marknadsvärde på fastigheten samt lägenheter

Lägre försäkringspremier

Jämnare avgiftsutveckling

Ett trivsamt boende i många generationer framöver.



Underhåll

Underhåll syftar till att återställa en funktion till ursprungliga status, underhållet kan vara både planerat samt felavhjälpande. Huvudsyftet med underhållsplaneringen är att tänka långsiktigt och slippa felavhjälpande underhåll, då detta kan bli mera kostsamt för föreningen.

Drift

Är små åtgärder som återkommer minst en gång per år.

Vanliga driftåtgärder är tex byte av glödlampor, gräsklippning och filterbyten.

Dessa mindre åtgärder hanteras av driftpersonalen tex fastighetsskötaren och finns inte med i underhållsplanen.

Investeringar

Är åtgärder som påverkar fastighetens standard tex övernattningslägenheter, solceller, källsortering och takbyte för att bara nämna några.

Vad är en underhållsplan?

Bostadsrättsföreningens främsta uppgift är att förvalta de byggnaderna och den mark som föreningen äger.

Underhållsplanen är ett utmärkt hjälpmedel för detta arbete. Den beskriver **vad** som behöver göras med föreningens fastighet i framtiden, **när** det skall ske och till vilken **kostnad**

Syfte med plan är att:

- Vara väl förberedd på kommande underhållskostnader.
- Kunna fördela kostnader över en lång period.
- Kunna bedöma årligt avsättningsbehov.
- Skapa en rättvis boende kostnad över lång tidsperiod.
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder.
- Underlätta ekonomernas bedömning om storlek på fonderade medel och avsättningarna räcker till för att underhålla husen.
- Höja kreditvärdigheten.

Vem har nytta av underhållsplan?

- Styrelsen Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen.
- Projektör Kom-ihåg-lista och mängdförteckning.
- Ekonomen Analysmaterial för finansieringsstrategi.
- Revisorn Avstämningsmaterial för kontroll av Brf, status.
- Köpare av Lgh, Information om framtida underhållsåtgärder.
- Kreditgivare Underlag för kreditgivning.

Så här har vi tagit fram eran underhållsplan

Platsbesök - Vid vårt första möte hämtar vi in en mängd information om fastigheten genom att ställa frågor till styrelse, boende mm. Ritningar och övrig information inhämtas.

Besiktning – Vår byggkonsult besiktar samtliga delar av huset. Vi fotodokumenterar samt analyserar den tekniska livslängden på berörda komponenter.

Mängder – Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Ytor kalkyleras, åtgärder beräknas, tidsätts samt prissätts.

Leverans – Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer till er och presenterar. Samt beskriver hur ni kommer igång och använder underhållsplanen.

Uppföljning – MBF strävar alltid efter att bli bättre och efter överlämnad underhållsplan skickas ett formulär ut digitalt där ni gärna får fylla i vad ni tyckte om processen i sin helhet.

Tillvägagångsätt vid upprättande av planen

Grunden för underhållsplanen utgörs av en besiktning gjord på hela fastigheten. Åtgärder noteras, när de bör göras och vilka intervaller som skall gälla. Historisk information och synpunkter inhämtas från föreningens styrelse. Resultatet blir en besiktningsrapport. Nästa steg är en mängdberäkning och prissättning av områdets olika delar. Kostnader och åtgärder bedöms och fördelas över planens tidsperiod. Slutligen förs en diskussion med föreningens ekonom för att kartlägga avsättningsbehov och vilka konsekvenser planen får för bostadsrättsföreningen.

Fler viktiga saker att hålla koll på

Utöver själva underhållet finns en lång rad med olika myndighetsbesiktningar samt interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att ni som fastighetsägare följer de lagkrav och föreskrifter som finns. Nedan redovisas de som är av största vikt att hålla koll på.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)**
Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen
MBF har RAM-avtal med Presto som kan hjälpa er med detta.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**
OVK-besiktning skall utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på typ av ventilationssystem som fastigheten har.
MBF har RAM-avtal med företag som kan hjälpa er med detta.
- **Lekplatsbesiktning**
Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.
- **Taksäkerhet**
Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av sakkunnig i taksäkerhet.
På taksäkerhetskommitténs hemsida kan du hitta sakkunniga företag.
- **Besiktning av hissar**
För att fastighetens hissar ska få användas krävs att de besiktigas och kontrolleras årligen
- **Energideklaration**
Enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader ska energideklaration vara utföras var 10:e år
- **Radonmätning**
Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200Bq/m³.
Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från mätlaboratorium.
- **PCB**
Samtliga byggnader uppförda 1956–1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016.
Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder**
Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl**
Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar**
Ledningar bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket vanligtvis gasleverantören åtar sig.
- **Is & snö på tak**
Det är fastighetsägarens ansvar att utan dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.
- **Individuell mätning och debitering (IMD)**
Reglerna omfattar befintliga flerbostadshus med en energiförbrukning som överstiger 200kWh/m².

Fakta om Brf. Ängspärlan

Bostadsrättsföreningen Ängspärlan ligger i Örebro och tillhör Örebro kommun.
Föreningens organisationsnummer är **769624-7571**.

Fastighetsbeteckningen är **Stiftet 9**.
Fastighetensadressen är **Bromsgatan 7A-B**.
Byggnadsår **1956** och värdeåret är **1975**.

Fastigheten är ett flerbostadshus som består av 3 våningar med vind och källare med gemensamma utrymmen. Fastigheten omfattar 14st lägenheter.

Total boyta: **1059m²**
Total tomtyta: **646m²**

Lägenhetsfördelning

1rok:	2st	1 rum och kök (27m ²)
2rok:	2st	1 rum och kök (46m ²)
3rok:	1st	3 rum och kök (74m ²)
	1st	3 rum och kök (77m ²)
	6st	3 rum och kök (80m ²)
4rok:	2st	5 rum och kök (141m ²)

Totalt: 14st lägenheter

Undercentral **1st**
Lokal (25m²) **6st**

Kontaktperson i Brf. Ängspärlan
Sebastian Bokelund Sprangers
Tel: 070-855 69 48
Email: s.bokelund@gmail.com

MBF Ekonom
Elin Eliasson
Tel: 021-40 33 15
Email: elin.eliasson@mbf.se



Teknisk beskrivning

Områdes- och fastighetsbeskrivning

Föreningen Ängspärlan ligger norr om centrala Örebro och tillhör Örebro kommun. Området runt föreningen är bebyggd med samma typ av hus.

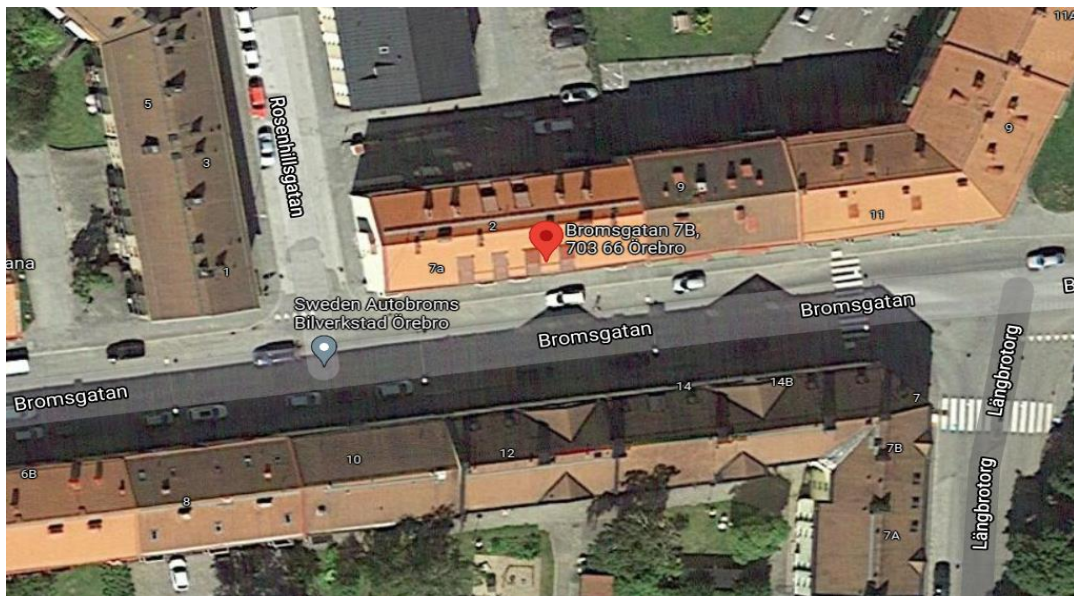
Man har nära till kommunikationer, rekreationer, park, skolor (förskolor, grundskolor samt gymnasieskola), restauranger och livsmedelsbutiker. Man har även nära till Lillån.

Brf. Ängspärlan består av ett flerbostadshus som byggdes år 1956. Fastigheten består av 3st våningar med vind och källare med gemensamma utrymmen.

Bostadshusen är av betongkonstruktion, ytterväggarna har ett ytskikt av puts och på taket ligger det taktegel.

Byggnaden har under 2015 genomgått en omfattande renovering. Under den omfattande renoveringen gjorde man följande:

- Ny undercentral
- Stambyte
- Nya elledningar
- Ny puts med tilläggsisolering på fasaden
- Stuprören har bytts
- Nya sökerhetsdörrar
- Balkonger har renoverats
- Rökkanaler har tätats
- Kök och badrum har renoverats



Källa: Google

Nedan följer en sammanfattning av de iakttagelser som ligger till grund för underhållsplanen. En mer utförlig redovisning av samtliga delar ingående i fastigheten, föreslagna åtgärder och kostnader återfinns i flik 7.

Mark

Markområdena som föreningen har anläggt vid byggandet 1956. Föreningens har en del markområde på baksidan som består av asfaltyta med bil- och cykelparkeringar.

Sophantering

Föreningen sköter sin sopsortering utomhus i sopkärl som finns utställda på baksidan.



Grundläggning

Betongkonstruktion, grundläggning antingen på pålar eller direkt på fast mark.

Stomme/bjälklag

Lättbetong.

Lägenhetsskiljande väggar är av murade alt gjutna betongväggar.

Sockel/Dränering

Fastigheternas sockel är av betong. Skulle det uppstå sprickor i sockeln så bör man se över/åtgärda det snarast för att förhindra att de växer och skapar större renoveringsbehov och större följdkostnader.

Dräneringsrören bör finnas runt fastigheten och den tekniska livslängden på dränering är cirka 30–40 år. Det man bör veta är att en otillräcklig dränering gör att man på sikt kan få problem med fukt i källaren eller i husgrunden. Om dräneringen är lagt för mer än 25 år sedan så bör man göra en utvärdering på hur väl vattentransporten bort från husen fungerar.

Vid besiktningens så noterades fuktfläckar på sockeln samt påväxt i form av mossor längs husets baksida, se bilderna nedan. Detta är ett klart tecken på att dräneringen måste göras om.



Ytterväggar

Ytterväggarna består av tegel, betong och är bekläda med målat slätputs. Man renoverade fasaden under ombyggnadsåren 2015 där man också tilläggsisolerade fasaden.

Den rekommenderade cykeln för målning/om putsning av putsfasad är cirka 12–15 år men beror också på hur utsatt fasaden är av yttre påverkan.

Fasaden bidrar till det viktiga första intrycket. Viktigare är dock funktionen en fasad fyller. Den utgör det yttersta skyddet för husets konstruktion och därför är det viktigt att ha en översyn av fasaden med jämna mellanrum så att fel/skador så som sprickor kan upptäckas i tidigt skede. Skulle det uppstå sprickor/skador så bör man åtgärda det snarast för att slippa större följdkostnader eftersom sprickor/skador i putsad fasad kan leda till fuktskador.

Fönster/Fönsterdörrar

De befintliga fönstren och fönsterdörrarna är av trä och är så kallade kopplade 2-glas fönster/fönsterdörrar. Fönster/fönsterdörrar ingick inte under den omfattande renoveringen och information från vilket år fönster samt fönsterdörrarna är ifrån saknas.

Något man bör planera de närmsta åren är byte av samtliga fönster samt fönsterdörrar till 2+1-aluminiumfönster och fönsterdörrar. Fördelen med aluminiumfönster är att de är i princip underhållsfria i jämförelse med fönster av trä som man måste underhålla med jämna mellanrum i form av målning.

Det man också bör veta är konsekvensen med dåligt underhållna fönster kan leda till att de blir otäta och det i sig kan leda till att fastighetens energianvändning blir högre eftersom fönster är stora energitjuvar.

Balkonger

Balkonger av betongplattor, räcken av profilerad plåt.

Balkonger har en lång teknisk livscykel som är cirka 50–60 år.

Vid besiktningen noterades en del skador där färgen på balkongernas undersida har börjat flagna, se bilderna nedan. En ommålning bör planeras in och kan tas i samband med fönsterrenoveringen.



Det finns inga lagar eller bestämmelser om obligatorisk besiktning av balkonger, men av både säkerhetsmässiga och ekonomiska skäl bör en balkongbesiktning utföras av en **sakkunnig besiktningsman** minst vart 5e år.

Yttertak

Takbeläggningen på fastigheten består av tegel-takpannor som ligger på en träkonstruktion, med mellanliggande papp och läkt.

Taket är enligt uppgift renoverad och taksäkerhetsutrustning monterades samma år.

Takpannor har en livslängd på ca 40 år så renovering av taket kommer inte vara aktuellt på många år.

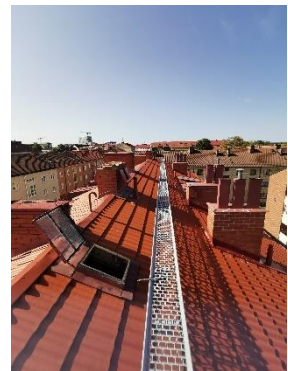
Vid besiktningen noterades att tegelstenarna har börjat lossna från skorstenarna något som man bör se över snarast. En rekommendation är att man ser över fogarna alternativt att man klär in skorstenarna i plåt.

Taket bör endast beträdas av behörig personal med rätt säkerhetsutrustning och det är bra om det finns en årlig rutin på översyn av taket för att lokalisera eventuella trasiga takpannor men även taksäkerhetsanordningarna och avvattningen på taket.

Om det skulle uppstå påväxt i form av mossa/lava på pannorna så bör man utföra en taktvätt för att få bort det då mossa/lava bryter ned pannorna. Förutom att mossan/lavan bryter ned pannorna så finns risken för att vatten tränger igenom och skadar undertaket eftersom mossa leder vatten bra.

Avvattningen på husen går via ståldrännor/hängrännor till stuprör. Stuprören är inte anslutna till dagvatten-ledningar runt fastigheten och kan också vara en orsak varför det finns påväxt längs huset då regnvatten inte leds bort.

Vindskivor, takfot och hängrännor är utsatta punkter av väder och vind vi rekommenderar att även dessa kontrolleras i den årliga taköversynen.



Vind

Vindsutrymmet används som förrådsutrymme där lägenhetsförråden finns. Något man bör se över är stegen upp till taket då den inte uppfyller dagens säkerhet, se bilderna nedan.



Entréer/Lås- och passersystem

Entréporten är utav trä (ek) med sammanhängande glasytor och från vilket år entréerna är saknas. Då entréerna är av trä så är de också i behov av underhåll i form av oljning/justering med jämna mellanrum.

Entréerna är försedda med ett passersystem i form av kodlås-system. Liksom annan teknisk utrustning, måste lås och passersystem skötas med jämna mellanrum för att fungera väl.

Ytterdörren ner till cykelutrymmet är i behov av en reovering och här rekommenderas att man byter ut dörren till aluminium/stål-dörr för att öka säkerheten.

Räcket runt trappan på utsidan rekommenderas att bytas ut då den inte uppfyller dagens krav. Räcket når inte dagens kravhöjd och för att säkerställa att ingen ramlar speciellt under vintertid då risk för halka ökar så bör man även kanske sätta dit handledare.



Trapphus

Trapphusen är av betongkonstruktion och har ett ytskikt av klinkerplattor på vilplanen och på trapporna. En uppfräschning i form av ommålning av trapphusen finns medräknat i planen. Trappräcken, ledstång av smides.

Något som rekommenderas är att kontrastmarkera framkanten på trappavsatsen på det översta sättsteget samt det nedersta plansteget för att på så vis uppmärksamma nivåskillnader samt visa vart trappan börjar och slutar, öka tillgängligheten.

Lägenhetsdörrar

Lägenhetsdörrarna är så kallade säkerhetsdörrar som är från den omfattande reoveringen år 2015. Säkerhetsdörrar ger ett bra inbrottsskydd, ljudminskning från trapphusen samt ökat brandskydd. Dörrar har en lång teknisk livscykel så något byte av dörrarna kommer inte vara aktuellt på många år.

Källare/markplan

Källarplanen innehåller gemensamma utrymmen så som tvättstuga, mangelrum, cykelutrymme, WC, lokaler, uthyrningslokal, el-central och undercentral.

En uppfräschning i form av ommålning av källargången samt de gemensamma utrymmena på källarplan bör planeras in längre fram och finns även medräknat i den tioåriga planen.

En rekommendation är att renovera dessa tomma lokaler till något som man kan nyttja så som gym/relaxrum, alternativt bygga om ett utav lokalerna till en lägenhet/gästlägenhet.

Det man behöver tänka på angående skyddsrum är:

"I fredstid får skyddsrum användas för andra ändamål under vissa förutsättningar.

Fredsanvändningen av lokalen får inte bli mer komplicerad än att skyddsrummets olika detaljer är åtkomliga för underhåll och inspektion. Fastighetsägaren måste också kunna ställa i ordning skyddsrummet inom två dygn" msb.se

Lägenhetsförråd

Lägenhetsförråd finns uppe på vinden och är av enklare träkonstruktion.

En rekommendation är att man byter ut förråden till troax-förråd (metallförråd). Förutom att troax-förråden har hög säkerhet mot inbrott, skadegörelse och brand så får man även bra ljusinsläpp samt god ventilation.

Tvättstuga/mangelrum

Föreningen har en tvättstuga där golvet har en beläggning av plastmatta och väggar samt tak är målat.

Byte av vitvarorna finns medräknat i planen.

Tvättstugan består av:

Tvätttho med blandare.

2st tvättmaskiner, modell: "Electrolux W365H"

1st Torktumlare, modell: "Wascator TT 210".

1st Torkskåp modell: "Electrolux TS 3121".

1st Kallmangel modell: "Wascator KM 80"

En rekommendation är att byta bokningen av tvättstugan till ett digitalt bokningssystem.

Fördelen är att den ger en god översikt över lediga tider och snabb och enkel bokning och avbokning med ett knapptryck. Man kan även via boka-avboka genom smartphone.

Mangelrummet är angripet av mögel (förmodligen svartmögel) vilket är farligt då det bildar gifter i gasform, som sprids i via luften och leda till allergier och hälsobesvär. Detta är något som bör åtgärdas snarast och den information jag fick från styrelsen är att man har tagit tag i detta.

Värme/Undercentral

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och fjärrvärmeinstallationerna är från 2015.

Tekniska livscykeln på komponenterna i undercentralen ligger mellan 20–30 år. I den 10-åriga planen finns byte av komponenter medräknat.

Anläggningen fjärrstyrs (digital styrning) enligt driftavtal som föreningen har. Om föreningen inte har driftavtal så är det något som rekommenderas att göra för på sätt få en bättre koll på komponenterna och dess status.

Undercentralen där tak, väggar och golv är utav betong. Utrymmet skulle behöva en uppfräschning och detta rekommenderas att göras i samband med de resterande utrymmen.

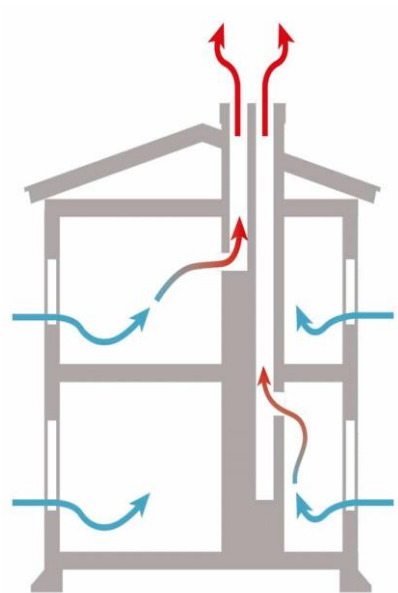
Värmedistribution sker med vattenburen värme med radiatorer i lägenheterna. Det man måste göra med jämna mellanrum är att motionera termostatventilerna/radiatorerna samt injustera värmesystemet med jämna mellanrum.

Ventilation

Fastigheten är försedd med förstärkt (Nonstopfläktar i kök och paxfläktar i badrum) självdragsventilation så kallt S-system.

S-system bygger på naturlagarna och man konstruerar huset på ett sådant sätt att luft automatiskt ska ventileras genom huset utan någon hjälp från fläktar.

Självdragsventilation är en äldre form av ventilation som framför allt förekommer i bostäder byggda innan 1970-talet och som är svårare att reglera och därför innebär många svårigheter. Vid självdragsventilation förvinner varm luft ut genom luftkanaler, genom principen att varm luft stiger. Detta skapar undertryck i huset och luft tar sig då in genom otätheter i huset. Självdragsventilation fungerar bäst på vintern, då temperaturskillnaderna är större. Det är också på vintern den behövs som mest. Självdragsventilation fungerar också bättre i hus med flera våningar.



En OVK-besiktning för S-system ska göras var 6e år. Man bör även rensa ventilationskanalerna med jämna mellanrum.

VA-installationer

Fastigheten har gemensamma avloppsledningar genomföring yttervägg/bottenplatta samt ledningar i/under bottenplattan och fram till det kommunala ledningsnätet. Men även stammar i huset är föreningens ansvar.

Vatten- och avloppsstammar är av gjutjärn (alternativt av rostfritt stål/PVC-plast (polyvinylklorid)).

Den normala livslängden på vatten- och avloppssystemet är 50–60 år.

Under den omfattande renoverings året 2015 så utförde man stambyte samt kök och badrum renoverades.

Stamspolning bör göras med jämna mellanrum för att bland annat avlägsna stopp i rören, men även verkar förebyggande mot eventuella problem i framtiden. Minskar även risken för att akuta problem ska uppstå samt förlänger livstiden på rören (stammarna).

Intervall på stamspolning ligger mellan 8–12 år.

MBF har ett ramavtal med Recover angående spolning och filmning.

El-installationer

Byggnadens elledningar har installerats och detta gjorde man under den omfattande renoveringen år 2015. Viss belysning är försedd med rörelsesensorer.

En rekommendation är att byta all belysning till LED med rörelsefunktion för bättre framtidsenergibesparing då mindre energi krävs för att uppnå samma ljusstyrka som en vanlig glödlampa, till och med lågenergilampa. En LED-lampa på 6W motsvarar ungefär en vanlig glödlampa på 40W samt att LED-lampa är miljövänligare.

Myndighetsbesiktningar

Energideklaration

Energideklaration är ett dokument med uppgifter om hur mycket energi som går åt i ett hus när det används, se exempel på detta dokument på höger sida.

Enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader ska energideklaration vara utföras var 10:e år.

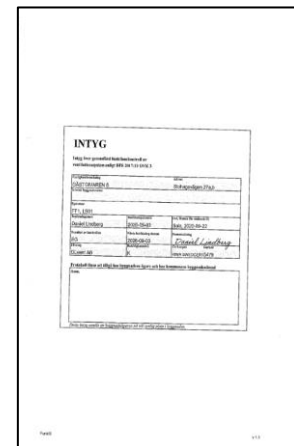
Senast utförda energideklaration är daterad 2015-11-11 och det framräknade värdet på fastigheten är 128 kWh/m², år och har "E" i energiklass. Nästa energideklarationstillfälle är år 2030.



Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

När den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes år saknas men förmodligen gjordes den samma år som energideklarationen vilket var 2015. Exempel på OVK-besiktning intyg ser du på höger sida.

Vart 6:e år skall obligatoriska ventilationskontrollen för självdragssystem (S-system) göras och nästa OVK-besiktning ska göras i år (2021).



Radonmätning

Radonmätningen utfördes år 2015-10-27 med radonhalt på 180 BQ/m³. Exempel på radonmätningsprotokollet ser du på höger sida. Rekommenderade cykeln för radonmätning är vart 10e år men i mindre omfattning om man har fått bra resultat från den senaste radonmätning. Den rekommenderade radonmätningen skall göras år 2025.



Radonmätningar i ska göras under eldningssäsongen, oktober till och med april, för att få ett säkert resultat. Mätperioden ska vara minst två, helst tre månader.



**OBS! Godkännandebevis skall anslås på anslagstavlan i trapphusen.
MBF har ramavtal med företag som kan utföra ovannämnda besiktningar.**

Projektindelning

Vi vet hur svårt det kan vara att prioritera rätt åtgärder i rätt tid. Därför har vi här nedan sammanställt projekt som är mest akut för föreningen att se över. På detta sätt kommer ni att kunna arbeta så tidseffektivt och kostnadseffektivt som möjligt.

År	Underhåll
2022	<p>Renovering av dräneringen</p> <p>Renovering av dräneringen bör göras då synliga fuktskador på sockelytan runt huset finns.</p> 
2023	<p>Renovering av Fönster och fönsterdörrar</p> <p>Avser byte av samtliga fönster/fönsterdörrar.</p> 

MBF kan bistå er i föreningen med att utföra dessa projekt, så ni kan fokusera på annat. Kontakta oss gärna för en offert.

Historisk sammanställning av underhåll

Kort sammanställning av föreningens tidigare åtgärder i fastigheten, tabellen grundar sig på information från föreningen.

År	Underhållshistorik
1956	Byggår
2015	Ny undercentral
	Stambyte
	Nya elledningar är installerade
	Ny puts med tilläggsisolering på fasaden
	Stuprör har bytts
	Nya säkerhetsdörrar (lgh-dörrar)
	Balkonger har renoverats
	Rökkanaler har tätats
	Kök och badrum har renoverats

Sammanställning på kommande större åtgärder.

År	Kommande underhåll
2021	OVK-besiktning
	Brandbesiktning (SBA)
2022	Byte av vitvaror i tvättstugan
	Dräneringsarbete
2023	Byte av samtliga fönster/fönsterdörrar
2025	Radonmätning
	Större målningsarbete av källarplan
2026	Byte av vitvaror
2027	Målning/omputsning av fasaden
	Målning av trapphusen
2028	Renovering av lokal
2030	Byte av lgh-förråd

Sammanställning

Föreningen är i generellt gott skick men det finns en del åtgärds punkter samt rent estetiska punkter som föreningen skulle kunna jobba med.

Genom att börja arbeta efter denna underhållsplan kommer föreningen klara av att förvalta föreningens fastighet på sikt och även säkerställa en sund ekonomisk planering så att föreningen har de resurser som behövs när det behövs.

FÖRKLARINGAR

Den bilagda besiktningsrapporten ligger till grund för underhållsplanen. I den finns uppgifter om:

- Benämning Vad som skall åtgärdas .
- Mängd Mängd som åtgärden avser.
- Åtg år När åtgärden bör göras nästa gång.
- Tids int Intervall Hur många år som skall gå innan samma åtgärd återkommer.
- Föreg När åtgärden senast utfördes.
- Kostnad kr Åtgärdens kostnad i kronor.

Det bör observeras:

- att kostnader är inklusive moms.
- att projekterings - och byggherrekostnader inte ingår.
- att några statliga räntebidrag inte är medtagna då regler ändras över tid.

Vi tackar för förtroendet med att upprätta er underhållsplan och hjälper er gärna med kommande projekt.

Kontakta oss gärna för en offert.

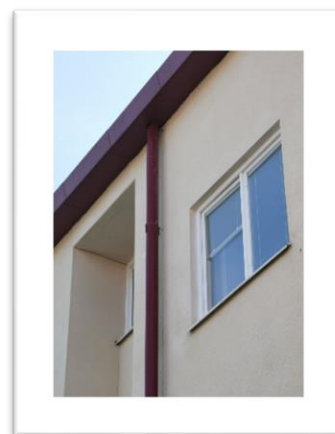
Upprättad av:

Kristijan Stapić

FONDAVSÄTTNING

Bakgrund

Som fastighetsägare har Brf Ängspärlan ett stort ansvar. Föreningens styrelse ska ta hand om sin fastighet med föreningens bästa i åtanke. En stor del i detta arbete är att ta fram en planering för det underhåll som fastigheten behöver, något som ofta omnämns i bostadsrättsföreningars stadgar. En underhållsplan visar på vilka behov som föreligger samt ger uppskattade tidsramar och kostnader. Styrelsen behöver sedan arbeta med frågorna kring hur föreningens ekonomi påverkas och hur styrelsen med framförhållning kan förbereda föreningen på framtida utgifter.



Ekonomisk analys

Föreningen har under de kommande 10 åren underhållspunkter av större karaktär att ta hänsyn till. Tillkommande utgifter under de kommande 10 åren uppskattas till strax över 3,8Mkr. Brf Ängspärlan har idag en kassa som inte ger utrymme att finansiera hela delen av de tillkommande utgifterna med egna medel. Inför fönsterbytet år 2023 skulle föreningen behöva låna pengar.

Vi har räknat på ett lånebehov om 1,5Mkr under 2023.

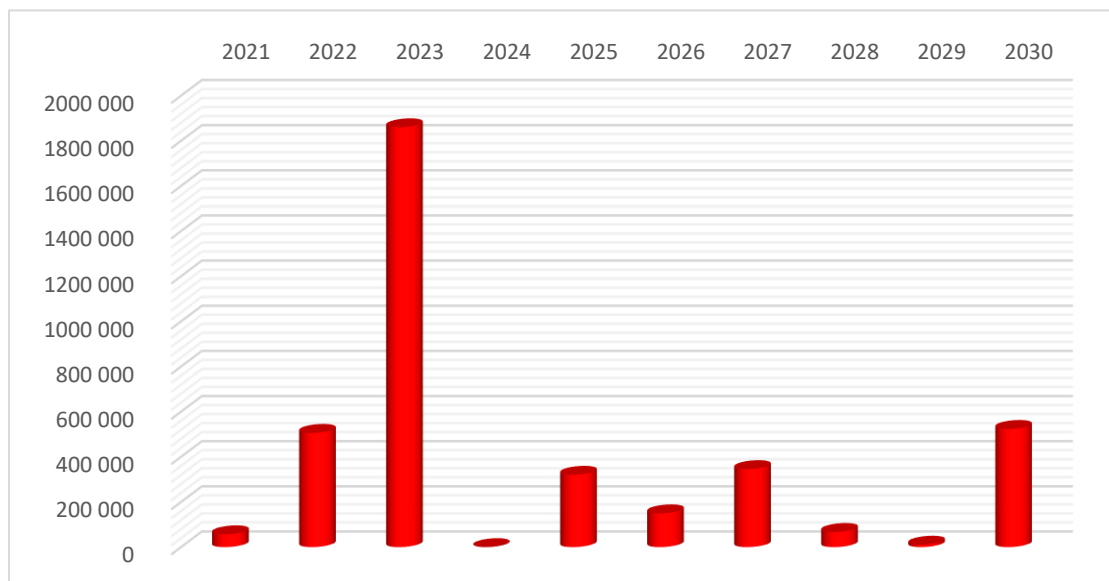
Idag sätter föreningen av 37 000 (35kr/m²) per år till fond för yttre underhåll, vilket är en liten avsättning för en fastighet av denna typ. Föreningen skulle behöva avsätta 85 000 (80kr/m²) per år till fond för yttre underhåll.

För att följa MBF's modell om ett uthålligt kassaflöde är det viktigt att föreningen låta det årliga budgetarbetet ligga till grund för årsavgifterna men den ekonomiska prognosen visar på att flera höjningar av årsavgifterna är behövligt.

År 2022 20%

År 2023 10%

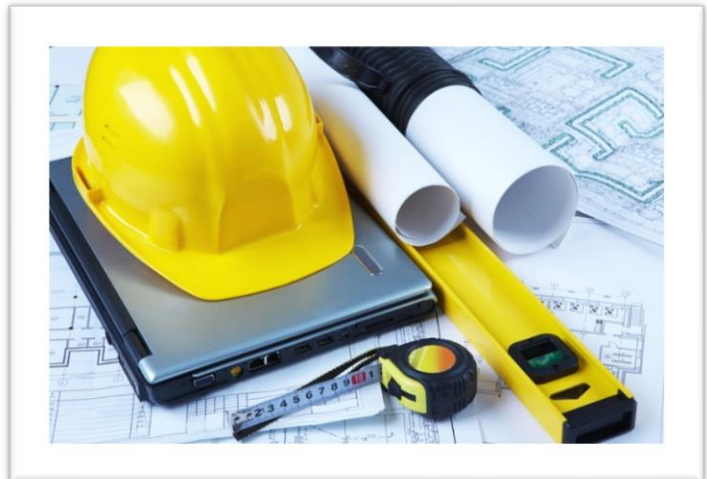
År 2024 10%



MBF:s tekniska rådgivare

MBF, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning är en förvaltningsorganisation som varit verksam sedan 1958. Idag har företaget 39 medarbetare och förvaltar ca 500 bostadsrättsföreningar. Våra medlemsföreningar finns runt om kring i Mälardalen, men framför allt i Västerås och i Stockholm.

Som ett komplement till den ekonomiska – och administrativa förvaltningen finns MBFs Byggavdelning. Hos MBFs Byggavdelning finns den samlade tekniska kompetens som en bostadsrättsförening behöver och vi kan visa på en mängd områden där våra tjänster kommer underlätta för styrelsen.



Erfarenhet

MBF Bygg har lång erfarenhet av fastigheter. Personalen har arbetat med fastighetsrelaterade Bygg - och förvaltningsfrågor under många år. De senaste åren har de specialiserat sig mot bostadsrätt. Många av de reparationer och underhållsåtgärder som kan komma ifråga i en bostadsrättsförening har de vid flera tillfällen handlat upp, varit projektledare för och har beprövade lösningar. De vet vilka regler som gäller. Hur beslut skall fattas, vilka underlag som behövs. De kan de entreprenadjuridiska regelverken kring en ombyggnad/renovering. De har också ett nära samarbete med er personliga ekonom på MBF. MBF är flergångsbeställare vilket säkerställer bästa pris.

Bostadsrättsföreningen

Det är styrelsen i en bostadsrättsförening som har ansvaret för att fastigheten underhålls och är i bra skick. Vid renoveringar blir styrelsen såsom representant för föreningen byggherre. Förutom att styrelsen skall hålla reda på kostnaderna så faller även annat ansvar på styrelsen såsom arbetsmiljöansvar för de arbetare som utför arbetet. Detta ansvar gäller både i projektering– och åtgärdsskedet. Det kan också behövas tillstånd, till exempel byggnadslov men i vissa fall även tillstånd från Polisen. Sammantaget är det en mängd regler och lagar som styrelsen har att hålla reda på för att inte det skall bli fel.

Väljer styrelsen att anlita MBF byggavdelning får styrelsen hjälp med samtliga delar som kan tänkas. Ni får också en professionell upphandling som säkerställer mest till bästa pris. En annan viktig sak är ett korrekt upprättat entreprenadavtal som skyddar föreningen om något skulle gå fel.

Ett ombyggnadsprojekt börjar oftast med ett behov. Något måste repareras eller förbättras, men det kan också vara t.ex. ett behov av större balkonger eller bättre inomhus klimat.

Vid ett första möte med styrelsen säkerställer vi vilket behov som er förening har. I huvuddrag följer sedan projektet följande punkter:

1. Vi sätter sedan igång en projektering för att utreda hur behovet kan tillfredsställas. När vi tagit fram en lösning och är överens med styrelsen så sammanställer vi ett förfrågningsunderlag. I det ingår Administrativa Föreskrifter inklusive BAS P och BAS U och arbetsmiljölagen baserat på AF-AMA 12.
2. Upprättande av rambeskrivning.
3. Infordran av anbud på totalentreprenad inklusive tillhandahållna ritningar.
4. Genomgång av anbud med anbudsgivare.
5. Upprätta kapitalkostnadskalkyler och genomgång av finansiering och låneansökan.
6. Genomgång av anbud och kapitalkostnadskalkyl med styrelsen och medverka vid stämma samt framtagande av handlingar inför stämma.
7. Upphandling av entreprenör(entreprenadkontrakt).
8. Hålla byggmöten samt skrivning och utskick av protokoll.
9. Tillsyn och kontroll av objektet genom platsbesök 1–3 ggr/vecka.
10. Biträda vid slut- och efterbesiktning.
11. Överlämna projektet till styrelsen.

MBF erbjuder sig att hjälpa föreningen med allt ovanstående via ett uppdragsavtal med ett fast pris alternativt att det görs på löpande räkning.

Kontakta byggavdelningen så bokar vi ett förutsättningslöst möte.

Återrapporering

I detta underlag kan ni enkelt följa vilka punkter ni har utfört under året.
Listan skickas 1 gång per år in till Mbf för uppdatering av åtgärdslistan.

Artikelnr	Artikelbenämning	Antal	Åtgärdat/Flyttat
Yu			
Yu			
Yu			

Artikelnr	Artikelbenämning	Antal	Åtgärdat/Flyttat
Yu			
Yu			
Yu			