



# Brf Sippan

2021

**Effekt konsult & fastighetsförvaltning AB**

Telefon 08 410 009 44  
Fax [Fax]

Nytorngatan 19  
116 22 Stockholm

[www.effektkonsult.se](http://www.effektkonsult.se)  
[roffe@effektkonsult.se](mailto:roffe@effektkonsult.se)

## Innehållsförteckning

Nulägesanalys .....	3
Statusbesiktning .....	4-14
Rapport .....	15
Kostnader/Intervall.....	16

## Nulägesanalys

### Allmänna uppgifter

Av Brf Sippan har undertecknat företag fått uppdraget att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter för att skapa en underhållsplan. Utlåtandet innehåller således en bedömning av behovet de närmsta 30 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Besiktningen utfördes 22 januari-14 och är en okulär översyn. Uppdaterad mindre syn utfördes med Kicki 2021-02-04

Fastigheterna Åbergssons väg 13, 17, 19 samt 21-45. Fastigheterna är byggda och uppförda 1989-1990 och består av 3 högbyggnader 13, 17, 19 och en lågbyggnad 21-45 som har fasader i tegel, tak består av betongpannor samt plåtbeklädda delar i övrigt. Balkonger i gjutna plattor med fronter av stenskivor och plåt. Föreningen har 3 större tvättstugor med olika år på maskinerna. Det finns en krypvind samt källare i den ena fastigheten med plåtförråd. Värmecentralen är en gemensamhetsanläggning för hela området då det är Solna bostäder som ägt och drivit området tidigare. Det finns 3 st hissar i fastigheterna som idag har skötselavtal. Fastigheterna har kabel tv. Husen är beskaffade med frånluft via ventilationsaggregat på vinden.



## Statusbesiktning

Vid genomgång av fastigheterna lade vi vikt på fasader tak, trapphus samt tvättstugor. Vi kom aldrig in i några lägenheter och såg badrum eller kök. Då det är en Brf kommer det mesta att falla på bostadsinnehavaren. Taken är idag betongpannor dubbelkupiga och dessa har en livslängd om ca 40-50 år. Takpapp o läkt håller ca 20-30 år. Vid besiktningstillfället kunde konstateras att pannorna ser ut att vara i bra skick men med viss påväxt från väder o vind. Utbyggnader är plåtbeklädda.





Fasaderna på fastigheterna består idag av tegel vilket är i princip underhållsfritt. Teglet kan komma behov av tvätt i framtiden.

Balkongerna har gjutna plattor och har beklädda fronter med både plåt och mineritskivor samt räcken av aluminium. Vissa är kraftigt nedsmutsade men i övrigt intakta.



Fönster och balkongdörrar är beklädda med plåt. Här finns alltid risk med kondens bakom plåtarna som kan ge upphov till röta. Vissa av fönsterbläcken flagnar och är av plåt.



Entréportar är gjorda av aluminium.



Trapphus beklädda med stengolv samt målade väggar. I hus nr 17 har man renoverat entrén och lagt nytt klinkergolv samt målat, målning även utförd i hus nr 13. Man har även bytt lägenhetsdörrar i fastigheterna till säkerhetsdörrar gäller i hus nr 13-17, 19. I hus nr 15 kvarstår byte av dörrar. Bild nedan från hus nr 13.



Tvättstugor finns i hus nr 13, 17 & 19 bestyckade med Miele o Wascatormaskiner, hus 13 & 17 av nyare datum nu även hus 19 renoverat. I hus nr 13 är tvättstugans ytskikt renoverat, nytt kakel, klinkers på golvet. I hus nr 17 är det målade väggar och klinkers på golvet.

Modern och uppfräschad tvättstuga nedan.



Bild av den äldre tvättstugan i hus nr 19.



Även här den äldre.





Källare med dess installationer och förråd, detta gäller hus nr 19, hus 13 och 17 har krypgrund.



Källarförråd och synliga delar av spillvattenledningar i gjutjärn.



Lågbyggnadsdelen med sina plåtbeklädda tak.



Förråd som är i behov av renovering.



Cykelgarage.



Altandel.



Dörr till brandtrapphus.



Omgjord entrè med postboxar.



Låghusdelen.



Fastigheten högdelen.



Renoverad hisskorg i hus nr 17.



Nu renoverad hisskorg i hus nr 19.



## Rapport

Fastigheterna är totalt sett i ett bra skick, dem skötes och underhålles i föreningens mening att förädla. Det vi har tittat på vid besiktningarna är mera enligt det önskemål föreningen har att veta framtida reparationer/renoveringar. I bifogat exellblad har vi tagit fram en intervall med ca. kostnader räknade i dagens prisintervaller. Vissa är prissatta i kr och andra kr per m<sup>2</sup>. Priser exkluderar moms.

Det känns som att det inte föreligger något akut behov av någon renovering utan att man kan följa intervallerna. Finns lite ytskiktsunderhåll såsom träfasaden på förråden (enligt bild) samt de nedsmutsade balkongdelarna.

Tvättstugan i 19 är nu renoverad. Badrum som är renoverade 2002 och 2007, bör ha nästa intervall om ca 40-50 år för det fall man använt sig av porslin på väggar och golv.

Byte av takpapp och läkt bör inplaneras inom närmsta åren på fastigheterna med tegeltaken, förlängde detta med några år.

Vi kan vara behjälpliga i framtida underhållet med att ta fram underlag för upphandlingar av olika renoveringar, handla upp, hålla i projekten (projektstyrning) samt tillse att slutbesiktningar utförs allt enligt ABT 06 vid önskemål. Be gärna om offert.

## Kostnadsuppskattning/intervaller

Tvättstugor: Maskiner har en livslängd på ca 15-20 år beroende på användning. Kostnad: tvättmaskin ca 35 000 kr/st, torkskåp ca 20 000 kr/st, tumlare ca 23 000 kr/st, tork/avfuktare ca 24 000 kr/st samt mangel ca 15 000 kr/st. Priserna baserade på Miele eller Wascators proffsmaskiner.

Fasader: Tvättning av tegelfasader, innan man tar beslut om tvättning bör sakkunnig först säkerställa behovet. Kan vara så att behov inte föreligger alls. Kostnad ca 1 000 kr kvm. Detta väldigt grovt uppskattat.

Tak: Papp och läkt livslängd ca 20-30 år kostnad ca 750 kr m<sup>2</sup> samt tegelpannor (betongpannor), livslängd ca 40-50 år, kostnad ca 650 kr m<sup>2</sup>. Plåtdelar målning har en livslängd på ca 15-18 år, kostnad ca 1 300 kr m<sup>2</sup>.

Hissar: Livslängd ca 30 år. Kostnad uppskattad till 400 000 kr per hiss.

Balkonger: Livslängd ca 40 år, kostnad ca 45 000 kr/st.

Fönster: Renovering av befintliga fönster utföres med 10-30 års intervaller, kostnad ca 4 000 kr/st.

Spillvattenstammar: (stambyte) utföres vart 40-50:de år. Kostnad beräknad ca 150 000 per badrum inklusive källare med övriga utrymmen. Kök exklusive snickerier ca 35 000 kr/st, separata toaletter ca 25 000 kr/st. Stambyte, ytskikt utföres samtidigt av ekonomiska skäl.

Trapphus: Tidsintervall 15-20 år till en uppskattad kostnad om ca 250 000 kr/st.

Ventilationsaggregat: livslängd 25-30 år. Kostnad ca 350 000 kr/st.

EL: El-stammar och stigare, livslängd ca 50 år. Kostnad ca 1 500 000 kr per fastighet.

Fjärrvärmecentral: Livslängd 20-25 år del av ca 300 000 kr.

Läggning klinkergolv 800 kr m<sup>2</sup>, t.ex tvättstuga.

Målning tak, väggar och snickerier i t.ex tvättstuga uppskattas kostnaden till ca 800 kr m<sup>2</sup> \* rummets yta.

( Ett rum med golvyta 30 m<sup>2</sup> beräkning är 30\*800 = 24,000 kr )





Summa kr	Rekommenderad prioritering
35 000 maskin	15-20 år
utredning	25-30 år
1 426 000	2039
1 062 000	2025
400 000 st	30 år
45 000 st	2045
4 000 st	10-30 år
	2039
200 000 st	15 år
400 000 st	20 år
	2040
300 000	2020

## Brf Sippan

### Rågen 9 nr 13

Åtgärder	ÅR	Intervall	Kostnad per st/m2 kr
Totalreovering av hiss	2019	2050	400 000 st
Totalreovering tvättstuga ca 30 m2	2019	2040	1 400 m2 * golvytan <b>42 000 kr</b> golv, vägg, tak, snick.
Totalreovering av samtliga badrum	2007	2047	140 000
Renovering entré trapphus	2011	2026	250 000 st Ytskiktsrenovering.
Renovering samtliga våningsplan	2019	2035	Ingår ovan
Ny el belysning	2011	2051	<b>ca 35 000 kr</b>
Installation av säkerhetsdörrar	2011	2061	15 000
Ny torktumlare/tvättstuga	2013	2030	23 000 TV <b>35 000 kr</b> , TS <b>20 000 kr</b> , TT <b>23 000 kr</b> , Avfukt <b>24 000 kr</b> , mangel <b>15 000 kr</b>
Tak: byte av takpannor ca 780 m2	1989-1990	2030-2040	650 m2 <b>ca 507 000</b>
Tak: byte papp och läkt	1989-1990	2016-2020	750 m2 <b>ca 585 000</b>
Plåttak dela av yttertak ca 78 m2	1989-1990	2020	1 300 m2 <b>ca 100 000 kr</b> .
Balkonger	1989-1990	2030	45 000 st
Fönster/balkongdörrar	1989-1990	2020	4 000 <b>ca 460 000 kr</b> fastigheten. 115st
Ventilationsaggregat vind	2019	2050	350 000 st
Fasader tegel tvättning ca 1 806 m2	1989-1990	2040	1 000 m2 <b>ca 1 806 000 kr</b> fastigheten.

### Rågen 4 nr 17

Totalreovering av hiss	2019	2050	400 000 st
Totalreovering tvättstuga ca 30 m2	2004-2007	2027	1 400 m2 * golvytan <b>ca 42 000 kr</b> golv, vägg, tak, snick.
Totalreovering av samtliga badrum	2002	2042	140 000
Renovering entré trapphus	2003-2006	2021	250 000 st Ytskiktsrenovering.
Renovering samtliga våningsplan	2012	2027	Ingår ovan

Ny el belysning	2012	2052	ca 35 000 kr
Installation av säkerhetsdörrar	2011	2061	15 000
Ny torktumlare/tvättstuga	2013	2030	23 000 TV 35 000 kr, TS 20 000 kr, TT 23 000 kr, Avfukt 24 000 kr, mangel 15 000 kr
Tak: byte av takpannor ca 910 m2	1989-1990	2030-2040	650 m2 ca 591 500
Tak: byte papp och läkt	1989-1990	2016-2020	750 m2 ca 682 500
Plåttak del av yttertak ca 91 m2	1989-1990	2025	1300 m2 ca 120 000
Balkonger	1989-1990	2030	45 000 st
Fönster/balkongdörrar	1989-1990	2030	4 000 ca 720 000 kr fastigheten. 180 st
Ventilationsaggregat vind	2019	2050	350 000 st
Fasader tegel tvättning ca 1 888 m2	1989-1990	2040	1 000 m2 ca 1 880 000 kr fastigheten.

#### Rågen 7 nr 19

Totalrenovering av hiss	1989-1990	2025	400 000 st
Totalrenovering tvättstuga ca 30 m2	2019	2040	1 400 m2 * golvytan 42 000 kr golv, vägg, tak, snick.
Totalrenovering av samtliga badrum	1989-1990	2030	140 000
Renovering entré trapphus	1989-1990	2015	250 000 st Ytskiktsrenovering.
Renovering samtliga våningsplan	1989-1990	2015	Ingår ovan
Ny el belysning	1989-1990	2015	finns offert 35 000 kr
Installation av säkerhetsdörrar	2019-2020	2045	15 000
Ny torktumlare/tvättstuga	1989-1990	2015	17 000 st TV 35 000 kr, TS 20 000 kr, TT 17 000 kr, Avfukt 24 000 kr, mangel 15 000 kr
Tak: byte av takpannor ca 506 m2	1989-1990	2030-2040	650 m2 ca 328 900
Tak: byte papp och läkt	1989-1990	2016-2020	750 m2 ca 379 500
Plåttak del av yttertak ca 50,6 m2	1989-1990	2025	1 300 m2 ca 70 000 kr
Balkonger	1989-1990	2030	45 000 st
Fönster/balkongdörrar	1989-1990	2030	4 000 ca 348 000kr fastigheten. 87st
Ventilationsaggregat vind	2019	2050	350 000 st
Fasader tegel tvättning ca 1 072 m2	1989-1990	2040	1 000 ca 1 072 000 kr fastigheten.
Källare/spillvattenstammar/ventiler	1989-1990	2040	400 000 Fastigheten

#### Låghus 21-28 samt 29-45

Fasader tegel tvättning ca 396 m2	21-28	1989-1990	2040	1000 m2 <b>ca 396 000 kr</b> fastigheten.
Plåttak ca 252 yttertak		1989-1990	2020	1000 m2 <b>ca 252 000 kr</b> fastigheten.
Fönster		1989-1990	2030	4 000 st <b>ca 92 000 kr</b> fastigheten. 23st
Fasader tegel tvättning ca 576 m2	29-45	1989-1990	2040	1000 m2 <b>ca 576 000 kr</b> fastigheten.
Plåttak ca 432 m2 yttertak		1989-1990	2025	1 300 m2 <b>ca 702 000 kr</b> fastigheten.
Fönster		1989-1990	2030	4 000 <b>ca 96 000 kr</b> fastigheten. 24st

TV =

TS =

TT =

Tvättmaskin

Torkskåp

Torktumlare