

Utredningsrapport

Skellefteå 2024-01-21

Brf Torpet Hemmanet 1 och Fäboden 1

Per Öhrlund
per.ohrlund@riksbyggen.se
www.riksbyggen.se

Titel: Utredning fönstersnickerier och träfasader

Uppdragsgivare: Bostadsrättsföreningen Brf Torpet

Uppdragstagare: Riksbyggen ekonomisk förening



Innehåll

1	Inledning.....	3
1.1	Bakgrund och nuläge	3
1.2	Omfattning och förutsättningar.....	3
1.3	Allmänt om beslut.....	3
1.4	Riksbyggens Ombyggnadsavtal.....	4
2	Utredningsresultat.....	7
2.1	Utredning.....	7
2.2	Rekommendation	7
	Källförteckning	8
	Källor	8



1 Inledning

1.1 Bakgrund och nuläge

Bostadsrättsföreningen Brf Torpet, fortsättningsvis kallad Brf har valt att ingå avtal med Riksbyggen ekonomisk förening för utredning med erforderliga undersökningar och inventeringar avseende underhållsbehov på fasader och fönster.

Brf styrelse har uttryckt sin önskan att utreda bostadsrättsföreningens fastighet/er mer ingående för att bilda sig en heltäckande förståelse för vilka underhåll de står inför och hur önskade investeringar kan planeras.

Brf äger fastigheterna belägna på Hemmanet 1 och Fäboden 1 i Skellefteå kommun. På fastigheterna finns flerbostadshus med totalt 247 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan 1980-1982 och utformade i flera olika hustyper.

1.2 Omfattning och förutsättningar

Utredningsrapporten omfattar utredning i enlighet med uppdrag preciserat i samråd bekräftat genom uppdragsbekräftelse mellan Riksbyggen ekonomisk förening och Brf dat. 2023-03-29.

1.3 Allmänt om beslut

1.3.1 Föreningen

Styrelsen ansvarar för föreningens löpande förvaltning och fattar beslut om löpande underhållsåtgärder. Styrelsen får inte besluta om någon väsentlig förändring av föreningens hus eller mark eller ändring av lägenhet mot bostadsrättshavares vilja. Sådana fall behöver tas upp på en föreningsstämma. Olika typer av ändringar har olika majoritetskrav.

Föreningsstämman är högsta beslutande organ i en förening och kan i princip fatta beslut i alla frågor utom då styrelsen har en exklusiv beslutanderätt, t.ex. om medlemskap och årsavgifternas fastställande.

Vissa ärenden kan ibland drivas vidare till hyresnämnd innan beslut i frågan blir avgjord.

1.3.2 Kommunen

Nybyggnation, ändring och rivning på fastigheter kräver ofta beslut av kommunen. Vissa ärenden kräver bygglov och andra endast en anmälan. Kommunen har olika, enligt lagen framtagna, handläggningstider beroende på ärendetyp.

1.4 Riksbyggens Ombyggnadsavtal

Riksbyggens Ombyggnadsavtal är ett erbjudande som bostadsrättsföreningar med avtal om ekonomisk förvaltning genom Riksbyggen kan ta del av. Riksbyggens Ombyggnadsavtal är ett entreprenadavtal där Riksbyggen ekonomisk förening är bostadsrättsföreningens kontraktspart.

Avtalet innebär att Riksbyggen tar helhetsansvar som totalentreprenör gentemot bostadsrättsföreningen och sköter hela projektet. Riksbyggen skriver alla avtal med konsulter och entreprenörer för utförandet samt övertar styrelsens ansvar för bland annat arbetsmiljön under projektet. Riksbyggen står också med garantin för det utförda arbetet.

I Riksbyggens Ombyggnadsavtal ingår samtliga delar och kostnader för projektet, inklusive moms. Det ingår också en garanti om att inga oförutsedda kostnader tillkommer. Det fasta priset i Riksbyggens Ombyggnadsavtal ger bostadsrättsföreningen, dess styrelse samt medlemmar en bättre ekonomisk översikt och en unik förutsättning att planera långsiktigt. Bostadsrättsföreningens styrelse vet från första dagen vad slutkostnaden för projektet blir och kan på så vis också planera föreningens ekonomi därefter.

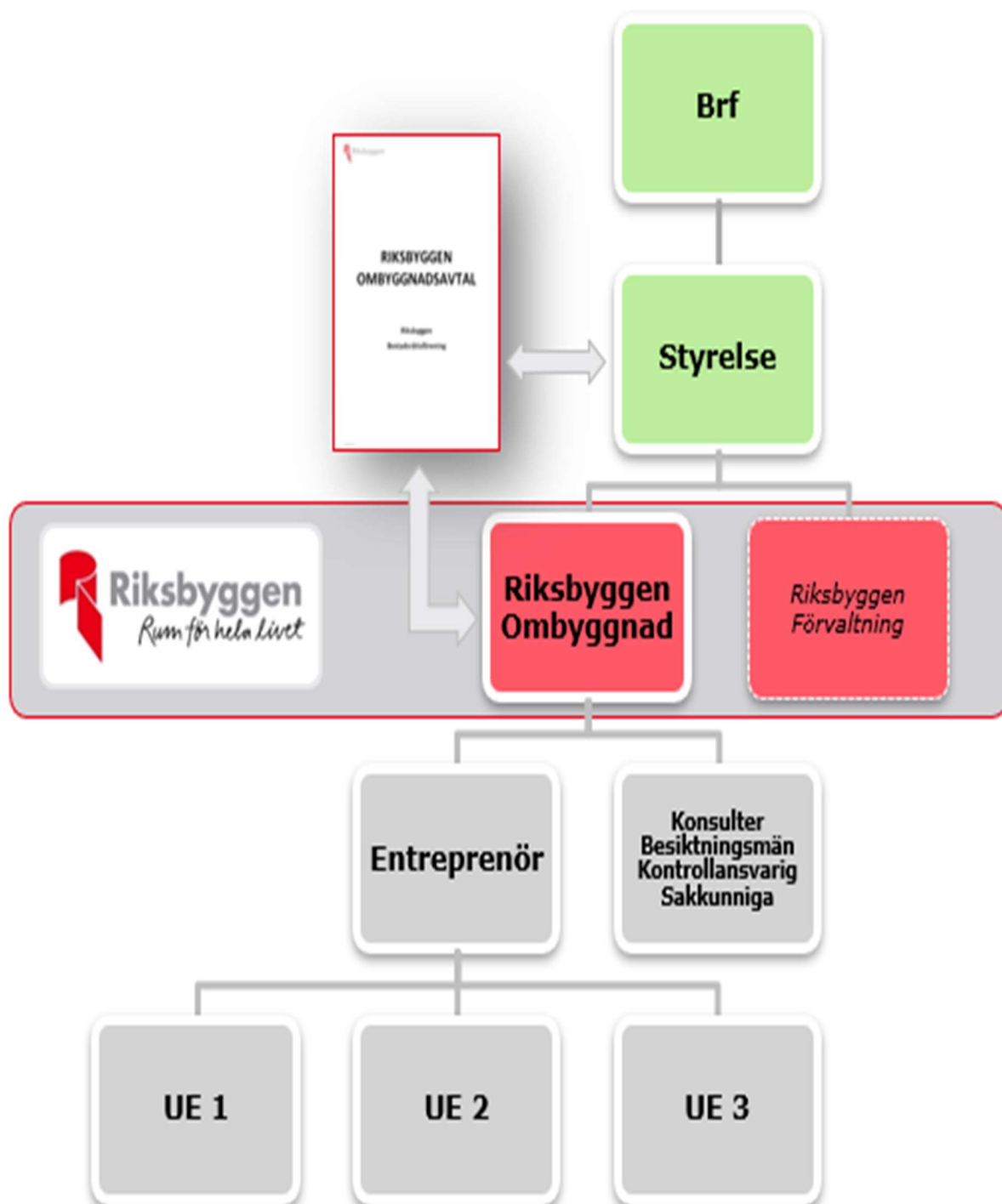
Avtalets principer är enkla, helhetsåtagande till ett fast pris.

Genom Riksbyggens Ombyggnadsavtal tecknas endast ett avtal för åtagandet och Riksbyggen är bostadsrättsföreningens kontakt genom hela projektet och under dess garantitid. Riksbyggen tillser att projektet följer samtliga lagar och regler samt att beslutsfattande i bostadsrättsföreningen går till på rätt sätt. Riksbyggen följer projektet från A-Ö och arbetar med transparens för bostadsrättsföreningen som är med på hela resan genom löpande information och beslutsfattande.

Vid en ombyggnad är det många saker att hålla ordning på



Organisation Riksbyggens Ombyggnadsavtal



2 Utredningsresultat

2.1 Utredning

*Utvändig kondens är inte skadligt för fönstret utan det är faktiskt ett tecken på att fönstret är välisolerat och energisnålt.

Orsaken är att fönstret isolerar så effektivt att nästan ingen värme tränger ut till fönsterrutans yttre glas. Kondensen försvinner under morgontimmarna när glaset värms upp.

Rekommendation

Att föreningen tar in fasta anbud på fönsterbyte så snart som möjligt för att se hur finansiering av projektet kan lösas. Arbetet bör etappindelas så fönsterbytet kan utföras under den varma årstiden.

2024-01-21

Per Öhrlund

Projektledare Ombyggnad Norr

Källförteckning

Källor

1. Orsak till kondens, Elit-fönsters hemsida.