

Innehållsförteckning

Besiktningensprotokoll

Orientering.....	sida 2
Närvarande.....	sida 2
Beskrivning.....	sida 2
Underhållsplan.....	sida 2
Utlåtande.....	sida 2

<i>GRUNDLÄGGNING, DRÄNERING OCH TERASSBJÄLKLAG.....</i>	sida 3
<i>TVÄTTSTUGOR, FÖRRÅD,</i>	sida 3
<i>FASADER, BALKONGER OCH FÖNSTER.....</i>	sida 3
<i>TRAPPHUS.....</i>	sida 4
<i>DÖRRAR, PORTAR OCH ENTRÉER.....</i>	sida 4
<i>VÄRMEANLÄGGNINGEN.....</i>	sida 4
<i>VA-STAMMAR OCH BADRUM</i>	sida 4
<i>VENTILATIONEN.....</i>	sida 5
<i>ELINSTALLATIONER.....</i>	sida 5
<i>VINDSUTRYMME.....</i>	sida 5
<i>TAK, SKORSTENAR OCH PLÅTARBETEN.....</i>	sida 5

Besiktningens utlåtande

Från Brf. Hägerstenshamnen Stockholm Orientering

Efter önskemål från styrelsen för Brf Hägerstenshamnen, besiktigade Christer Öhlund från ISS Facility Services AB AB. Besiktningen är en konditionsbesiktning, vilken skall ligga till grund för den underhållsplan som skall upprättas. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa.

Närvarande

Vid besiktningen närvarande: Christer Öhlund ISS Facility Services AB

Beskrivning

Föreningen består av 108 bostadslägenheter samt 2 lokaler och en förskola. Fastigheten omfattas av 5 st huskroppar där 1 st är fri stående. Husen är belägna Selmedalsringen 8 – 16 i Hägersten Stockholm. Husen är byggda år 1990 - 1991 och är sannolikt grundlagda med utbredda plattor som är pålad till fastbotten. Bjälklagen är av betong och ytterväggarna är siporexelement med ädelputs. Taken täcks av 2-kupiga betongtakpannor/ plåt. Ventilationssystemet är mekanisk frånluft.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme.

Underhållsplan

Underhållsplanen redovisas som bilaga till det här protokollet. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen. Tidpunkterna för åtgärderna i planen skall inte heller betraktas som heliga utan som ett underlag vid en årlig besiktning av fastigheten, där man går igenom och ser om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta på dessa framåt i tiden.

OBS! I planen har ej tagits med kostnader för tvättstugor. Föreningen har ett serviceavtal med Miele. Därför ska föreningen lägga till den årliga kostnaden som detta avtal ger.

Utlåtande.

Eftersom husen är ca 21 år är det naturligt att vissa delar är slitna. Det bestående intrycket är dock att husen sköts mycket bra och att de ser bra ut. Följande iakttagelser har gjorts:

GRUNDLÄGGNING OCH DRÄNERING

Iakttagelser

Inga sättningsskador kunde konstateras.

Inga fuktskador på synts.

Förslag till åtgärder

Inga åtgärder

TVÄTTSTUGOR, FÖRRÅD, M.M

Iakttagelser

Utrymmena är i gott skick.

Alla utrymmena m.m är gott skick.

I fastigheten finns 2 st tvättstugor.

Några omedelbara åtgärder är inte förestående, men man bör i underhållsplanen lägga med kostnader för succesivt utbyte av maskiner. Kapaciteten i tvättstugorna är bra.

Förslag till åtgärder

Ommålning golv bör tas med i underhållsplanen.

Utbyte av utrustning i tvättstugan tas upp i underhållsplanen av föreningen enligt avtal med Miele.

FASADER, BALKONGER OCH FÖNSTER

Iakttagelser

De putsade fasaderna är i gott skick.. Några trasiga stuprör finns. De har sprängs sänder av is.

Fönstren som är inåtgående kopplade bågar och är i gott skick.

Takfots undersidor har troligen rörskador på några ställen. Det kan vara från problem med stopp i stuprören.

Förslag till åtgärder

Byt de trasiga stuprören.

Ev. montera värmeslingor i stuprören. Man bör spola dagvattenledningen ut till

TRAPPHUS

Iakttagelser

Trapphusen är i gott skick.

I fastigheten finns hissar. Hissarna har kontrollerats av besiktningsman.

Förslag till åtgärder

Inga åtgärder föreslås.

DÖRRAR, PORTAR OCH ENTREÉR

Iakttagelser

Entréportarna är i gott skick.

Förslag till åtgärder

Inga omedelbara åtgärder föreslås.

VÄRMEANLÄGGNINGEN

Iakttagelser

Värmesystemet är av vattenburen fjärrvärme.

Radiatorer och rörsystem kan anses kunna behållas ytterligare 20 år.

Enligt uppgift har föreningen en låg värmeförbrukning men en optimering bör utföras..

Förslag till åtgärder

En driftoptimering bör utföras.

VA-STAMMAR OCH BADRUM

Iakttagelser

Ledningarna i fastigheten bör kunna behållas ytterligare c:a 20 år.

Förslag till åtgärder

Inga åtgärder föreslås.

VENTILATIONEN

Iakttagelser

Huset har mekanisk frånluftsventilation. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd.

Förslag till åtgärder

Inga åtgärder föreslås.

ELINSTALLATIONER

Iakttagelser

Elsystemet är gott skikt.

Åtgärder

Inga omedelbara åtgärder föreslås.

TAK, OCH PLÅTARBETEN

Iakttagelser

Husen, har takbeläggning av 2-kupiga betongtakpannor och plåt på förskolan.

Plåten bör målas om inom 4 - 5 år.

Takfotsundersidorna bör målas samt det finns rötskador på några platser.

Takskyddsanordningar som takstegar, gångbryggor och nockräcken finns enligt gällande krav.

Förslag till åtgärder

Ommålning av takfoten.

ISS Facility Services AB

Christer Öhlund
Projektledare



DATUM: 2011-10-27

UNDERHÅLLSPLAN

Objekt : Brf.Hägerstenshamnen 4

UNDERHÅLLSKOSTNADERNAS FÖRDELNING ÖVER EN 10 - ÅRS PERIOD (2009 års prisläge) KOSTNADERNA ÄR EXKL MOMS

År:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bygg & Målning (kr/år)			40 119	18 750	8 188	28 125	120 451	56 250	4 375	18 750
Installationer (kr/år)			18 750		67 500					
Totalt (kr/år)			58 869	18 750	75 688	28 125	120 451	56 250	6 875	18 750
Akkumulerad total summa kr:			58 869	77 619	153 306	181 431	301 882	358 132	365 007	383 757

Äge	Del	Uh-åtgärd	Kat	Intervall	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
YTTERTAK														
U	Taktäckning	taktregel omläggning	B	45 år										
U	Taktäckning	plåttak målning	B	25 år							17 888			
U	Plåbeslag	vindskivor målas	B	10 år					8 188					
U	Hängrämmor	Utbyte/målas	B	30 år										
U	Tak över balkonger	plåttak målning	B	25 år										
FASADER														
U	Fasad	Puts, omfärgning	B	30 år										
U	Takfotsundersida	Ommålning	B	20 år			23 744							
U	Balkonger	Ommålning	B	30 år										
U	Stuprör	Målas	B	20 år										
U	Stuprör	Utbyte	B	20 år			12 000							
U	Fönster	Målning	B	20 år										
U	Rönsterdörrar	Målning	B	25 år										
U	Socket	Rengöring	B	30 år										
MARKYTOR														
U	Asfalterade ytor, hårda ytor	justering och kompl.	B	10 år							10 000			
U	Gräsytor	kompl. Justering	B	5 år						5 000				
PLANTERINGAR														
U	Buskar, Häckar	Allmän sköttsel	B	3 år			2 500			2 500			2 500	
U	Träd	beskäring	B	3 år			1 875			1 875			1 875	
TRAPPHUS														
I	Målning tak/vägg/trapplöp	Ommålning	B	15 år										
I	Entrédörr/parti	Ommålning	B	14 år							15 063			
ALLMÄNNA UTRYMMEN														
Tvättstuga														
I	Målning invändigt	Ommålning	B	15 år								37 500		
I	Tvättmaskiner	Utbyte	B											
I	Centrifug	Utbyte	B											
I	Torktumlare	Utbyte	B											
I	Torkskåp	#REFERENSI	B											
I	Mangel	Utbyte	B											
I	Torkrum avfuktare	Utbyte	B											
I	Grovtvätt maskin	Utbyte	B											
Lokal														
I	Målning	Ommålning	B	10 år							12 500			
I	Wc	Ommålning	B	20 år									2 500	
I	Golvbeläggning	Byte	B	10 år							5 000			
<i>Cykelrum, Barnvagnsrum</i>														

Objekt : Brf.Hägerstenshamnen 4

UNDERLAG FÖR UNDERHÅLLSPLAN

2011-10-27

1:a år 2010

Kostnader är inkl.moms.

Förklaringar

Läge

Kat

U=Utvändigt

B=Bygg, Mark, Målning

I=Invändigt

V=Värme, Vent, Sanitet, Vatten, Avlopp

E=El, Hiss, Styr o regler

Läge	Del	Uh-åtgärd	Kat	Mängd	Enh	A-pris kr	Kostnad kr	1:a utförandear	Intervall	Anmärkningar
	Tvättstuga									
I	Målning invändigt	Ommålning	B	2	st	15 000	37 500	2017	15 år	
I	Tvättmaskiner	Utbyte	B							se Miele avtalet
I	Centrifug	Utbyte	B							se Miele avtalet
I	Torktumlare	Utbyte	B							se Miele avtalet
I	Torkskåp	Utbyte	B							se Miele avtalet
I	Mangel	Utbyte	B							se Miele avtalet
	Torkrum avfuktare	Utbyte	B							se Miele avtalet
I	Grovtvätt maskin	Utbyte	B							år
	Lokal									
I	Målning	Ommålning	B	2	st	5 000	12 500	2016	10 år	
I	Wc	Ommålning		2	st	1 000	2 500	2018	10 år	
I	Golvbeläggning	Byte	B	2	st	2 000	5 000	2016	10 år	
	Cykelrum, Barnvagsrum									
I	Målning	Ommålning	B	6	st	5 000	37 500	2016	20 år	
	Soprum									
I	Målning	Ommålning	B	6	st	3 000	22 500	2016	20 år	
	Förskola									
I	Underhåll	Ommålning, utbyta av utrustn	B	1	st	15 000	18 750	2013	2 år	beräknat underhåll
	VÄRMESYSTEM									
I	Värmestammar	Byte	V	108	lgh	39 400	5 319 000	2031	30 år	
I	Radiatorer	ingår i byte värmestammar								
I	Radiatoveniler	ingår i byte värmestammar								
I	Undercentral	Byte, ev. datorisering av fjärr	V	1	st	100 000	125 000	2031	30 år	
	Väremänläggning	Driftoptimering	V	1	st	15 000	18 750	2012	10 år	för att minska förbrukningen

Objekt :Brf.Hägerstenshamnen 4

2011-10-27

1:a år 2010

UNDERLAG FÖR UNDERHÅLLSPLAN

Kostnader är inkl.moms.

Förklaringar

Läge

U=Utvändigt

I=Invändigt

Kat

B=Bygg, Mark, Målning

V=Värme, Vent, Sanitet, Vatten, Avlopp

E=El, Hiss, Styr o regler

Läge	Del	Uh-åtgärd	Kat	Mängd	Enh	A-pris kr	Kostnad kr	1:a utförandeår	Intervall	Anmärkingar
	VATTEN OCH AVLOPP									
I	Vatten och avloppsstammar	totalreovering	V	108	lgh	75 000	10 125 000	2040	40 år	
	VENTILATION									
I	Fläktaggregat	Byte	V	6	st	15 000	112 500	2021	30 år	
I	OVK-besiktning	Lägenheter	V	108	lgh	500	67 500	2014	6 år	
	EL									
I	Elcentraler	Byte	E	108	lgh	2 000	270 000	2025	25 år	
I	Belysning	Byte	E	1	st	25 000	31 250	2022	20 år	Invändig belysning i allmänna utrymmen

UNDERHÅLLSKOSTNADERNAS FÖRDELNING ÖVER EN 10 - ÅRS PERIOD (2009 års prisläge) KOSTNADERNA
ÄR EXKL MOMS

