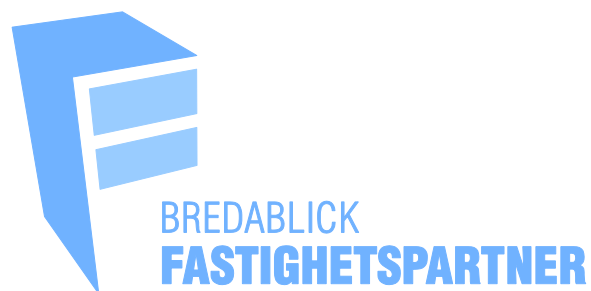


Underhållsplan 2015

Bostadsrättsföreningen Slottshörnet



Innehållsförteckning

Innehåll

Innehållsförteckning	2
1. Allmänna uppgifter	3
Uppgifter	3
Allmän information	3
Beskrivning underhållsplan	3
Genomföra underhållsarbeten	3
2. Fastighetsfakta	4
Fastighetsuppgifter	4
Byggnadstekniska uppgifter.....	4
3. Besiktningens utlåtande	5
Tomt, utemiljö och gård	5
Fönster.....	6
Fasad och balkonger.....	7
Portar och dörrar	8
Trapphus och vind.....	9
Tak.....	10
Tvättstuga.....	11
Källare och grund	12
El, värme och ventilation.....	13
Tapp- och spillvatten samt övrigt.....	14
4. Ekonomisk sammanställning per kategori	15
5. Ekonomisk sammanställning – 10 år	17



1. Allmänna uppgifter

Uppgifter

Beställare: Brf Slottshörnet

Besiktningdatum: 2015-01-27

Utförd av: Mikael Bengtsson, Bredablick Fastighetspartner

Allmän information

Besiktningen som genomförts är en okulär konditionsbesiktning. Denna ligger till grund för den underhållsplan som upprättats. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Beskrivning underhållsplan

Detaljinventering redovisas per byggnadstyp och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa kostnadsuppskattningar görs för att föreningen ska kunna planera sin ekonomi på bästa sätt. Kostnaderna ska inte ses som exakta värden utan som uppskattade.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnader och materialkostnader och är inklusive moms. Samtliga kostnader är beräknade utifrån 2015 års prisnivå. Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda. Vid en besiktning av fastigheten görs en ny bedömning om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt i tiden. Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av avsättning till underhållsfonden, samt är ett underlag för föreningens årsbudget. Efter en revidering av underhållsplanen bör summan för avsättningen till underhållsfonden samt årsbudgeten uppdateras.

Det är av yttersta vikt att föreningen jobbar aktivt med sin underhållsplan. Genom att ha kontinuerlighet i sitt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid men kostnaderna hålls också nere då föreningen jobbar proaktivt med sitt underhåll.

Genomföra underhållsarbeten

Vid genomförande av större underhållsarbeten och reoveringar är det viktigt att arbeta fram ett väl genomgånget förfrågningsunderlag som följer de avtal som används i branschen. Detta dels för att beskriva vad föreningen önskar få gjort i detalj men också för att de offerter som tas in ska vara jämförbara. Vidare är det viktigt att få in ett antal offerter för att säkerställa rätt prisnivå men det är också viktigt att de företag som kontaktas har god erfarenhet av den specifika typen av projekt samt har sin ekonomi under kontroll.

Efter avslutade reoveringar skall arkivering och dokumentering ske av all information som rör projektet. När det är dags för nästa styrelse att ta över ska de kunna gå tillbaka och följa exakt vad som gjorts och vilka betalningsströmmar som genomförts.

Bredablick Fastighetspartner hanterar processens samtliga steg, från start till mål.



2. Fastighetsfakta

Fastighetsuppgifter

Adress: Carl Hillsgatan 1-3, Erikstorpsgratan 5

Fastighetsbeteckning: Viske 8 och Viske 9

Byggår: 1937

Antal lgh: 38 varav 2 hyresrätter.

Antal lokaler: Inga

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar: 4

Antal trapphus: 4

Källare: Ja, med förråd och tvättstuga.

Vind: Ja, med förråd och uppgång till tak.

Fasader: Målade och putsade fasader. Teglad första plan mot gata. Renoverat 2014

Balkonger: 15 st.

Yttertak: Tegelpannor. Omlagt tak 2014. Värmeslingor till hängrännor och stuprännor 2011

Fönster: Yttre aluminiumbåge är monterad på träbågar. Byte till 3-glas 2008. Källarfönster 2011/12

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: 4 entréportar mot gata. Säkerhetsdörrar från 2009 till lägenheter.

Sophantering: Miljöhus på gård med sopsortering.

Värmeförsörjning: Fjärrvärmeväxlare, 2st

Ventilation: Självdrag (S-ventilation)

Spillvatten: Stambyte 2010

Tappvatten: Bytt 2005-2006

Värmeledningar/Radiatorer: Termostatbyte trappa 3a och 3b, 2014.

EL: Elstambyte 2006

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: 2013

Energideklaration: 2012-02-13

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Påbörjat 2013

Sammanfattning av åtgärder

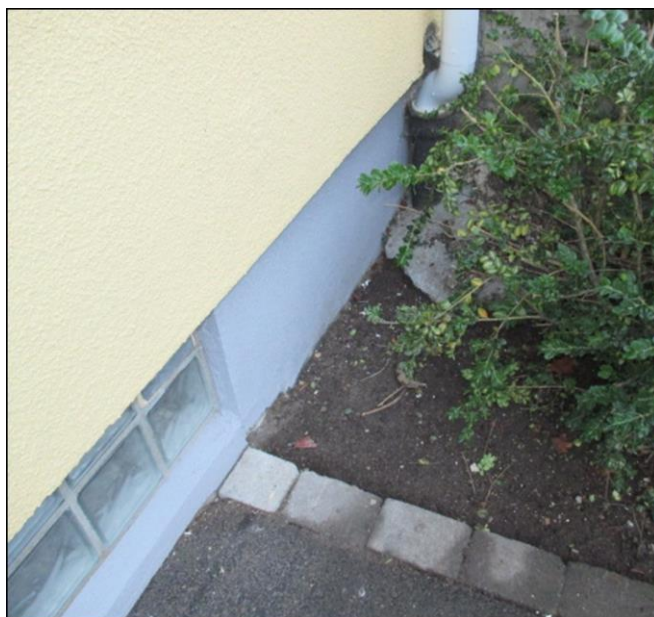
- Brandtäta gamla spillvattenledningar i vind och källare.
- Montera självrensande lövsilar på stuprör.
- Filma stuprör mot grannfastighet gör eventuellt läckage.
- Spola och filma dagvattensystem.
- Montera luddfilter på tvättmaskiner i tvättstuga vid Carl Hillsgatan.
- Barnsäkra fönster på översta planet i trapphusen.
- Justera gårdsdörrar från trapphusen så att dessa kan användas som utrymningsväg.



3. Besiktningens utlåtande



Innergård



Mycket fukt på insidan i källare. Hål i dagvatten?

Tomt, utemiljö och gård

Iakttagelser

- Innergård med asfaltsbeläggning samt gräsmatta.
- Miljöhus på innergård.
- Dagvattenbrunnar.
- Gardena kopplingar på vattenutkastare.
- Cykeluppställning.
- Källartrapp ner till ett pannrum och tvättstuga. Rostiga trapnosar i övrigt utan anmärkning.
- Planteringar och rabatt direkt mot sockel.

Åtgärder

- Spola dagvattenbrunnar och stuprör löpande.
- Filma dagvattenrör från stuprör för att kontrollera täthet. Mycket fukt i källare vid rabatten.
- Demontera gardena kopplingar på vintertid för att undvika frostsprängningar.
- Avspolning av algpåväxt på källartrappa.





Yttre båge av aluminium. Barnspärr på fönster.



3-luft fönster mot Carl Hillsgatan.

Fönster

Iakttagelser

- Träfönster med yttrebåge av aluminium.
- Trapphusfönster med hopklibbad färg som inte kan öppnas.
- Barnspärr på de flesta trapphusfönster.
- Galler för trapphusfönster är för brett för att uppfylla barnsäkerhet. 210 mm får max vara 150mm.

Åtgärder

- Löpande smörjning av fönster.
- Kontrollera avstånd på galler för fönster utan barnspärr på handtagen.
- Öppna upp klibbade fönster försiktigt.





Fasad mot gata. Ny puts och nya fogar.



Saknas lövrens mot innergård.

Fasad och balkonger

Iakttagelser

- Nyrenoverade fasader 2014.
- Målad puts.
- Första plan med tegel mot gata.
- Målad sockel mot gård.
- 9 balkonger mot innergård, 6st mot gata utan anmärkning.
- Lövrens saknas på stuprör mot innergård, dock monterat mot gata.
- Elvärmekabel i stuprör och hängrännor.

Åtgärder

- Montera lövrens på stuprör mot innergård.
- Besiktiga balkonger med 5år intervall, (rekommendation från balkongföreningen).
- Renovera vandalskydd.





Entréport i trä mot Carl Hillsgatan.



Port mot innergård

Portar och dörrar

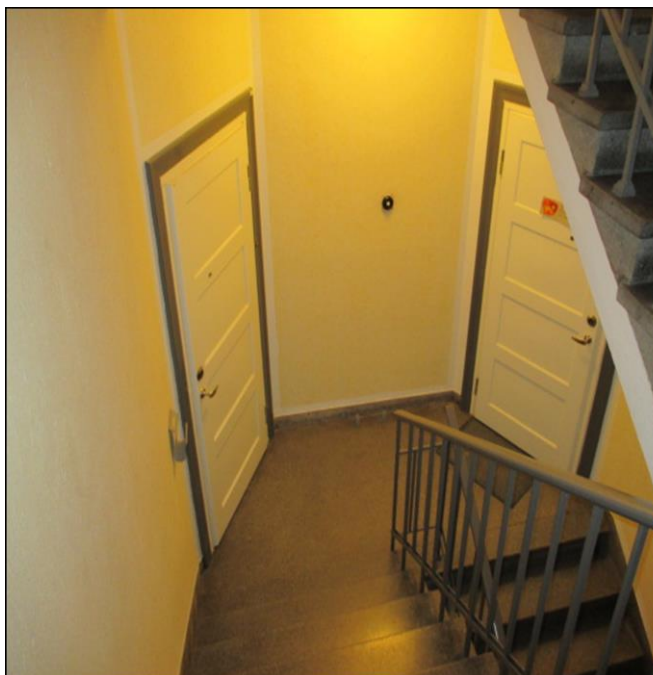
Iakttagelser

- Lackade portar mot Carl Hillsgatan. I behov av oljning alternativt lackning.
- Målade invändiga portar i trapphus samt mot innergård utan anmärkning.
- Portkod mot gata.
- Portar mot innergård är låsta inifrån.

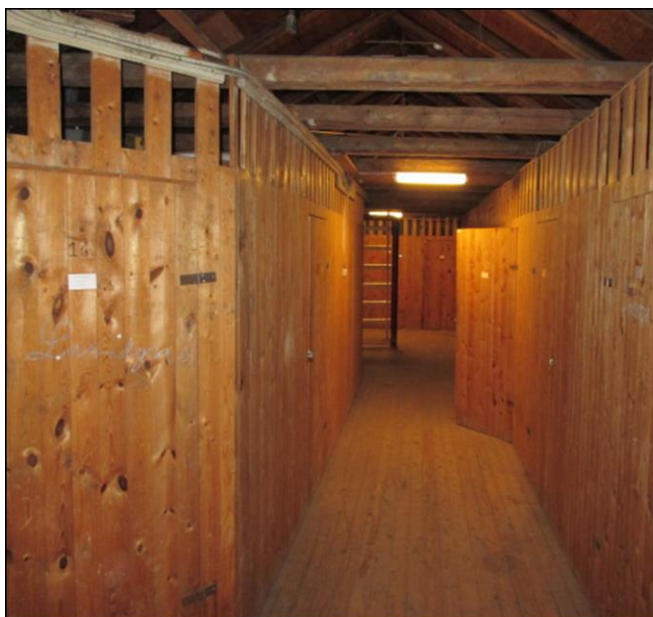
Åtgärder

- Dörrar till gård från trapphus bör vara öppningsbara med aveende på utrymning.
- Årlig oljning av entréportar mot gata.





Trapphus med säkerhetsdörrar mot Carl Hillsgatan



Vind inredd med förråd.

Trapphus och vind

Iakttagelser

- Fyra trapphus. Nya målning.
- Nya stammar dragna i trapphusen. Inbyggnadslådor är ej målade.
- Säkerhetsdörrar installerade 2009.
- Postboxar placerade i entrén.
- Fyra invändiga portar i trapphus.
- Rörelsedeckare på belysningsarmaturer.
- Kontrollera fönster överst i trapphus gällande barnsäkerhet.
- Cementmosaik på golv.
- Smidesräcken med ålade trähandledare.
- Målning utan anmärkning.
- Brandsläckare placerade överst i trapphus.
- Vind med förråd.

Åtgärder

- Måla och montera kantskydd på de inklädnadslådor där detta saknas. Tex överst i trappa 3B.
- Inga synliga läckage på råspons på vinden.





Tak mot innergård



Tak mot Carl Hillsgata, med snörasskydd.

Tak

Iakttagelser

- Tegeltak omlagt 2014.
- Taktsäkerhet utan anmärkning.
- Mjukfogad runt plåtar på skorstenar.
- Fågelskydd på skorstenar.
- Murade skorstenar utan anmärkning.

Åtgärder

- Att rekommendera är att ha fågelpiggas på skorstenar för att förhindra att fåglarna sätter sig på skorstenskronorna.





Tvättutrustning Carl Hillsgatan	Tillverk.	Antal	Typ
Electrolux W465HLE	2008	2	Tvättmaskin
Electrolux T4190	2008	1	Torktumlare
Electrolux TS4121	2004	1	Torktumlare
Podab	-	1	Mangel

Tvättutrustning Erikstorpsgatan	Tillverk.	Antal	Typ
Electrolux W465HLE	2008	2	Tvättmaskin
Electrolux T4190	2008	1	Torktumlare
Electrolux TA2002	2004	1	Avfukare
KM580	1985	1	Mangel

Tvättstuga

Iakttagelser

- Två tvättstugor
- Vitvaror är leasing.
- Löksäckar och filter saknas i tvättstuga mot Carl Hillsgatan.
- Fel fall på dräneringsrör från avfuktare vid Erikstorpsgatan.
- Vask i båda tvättstugorna.
- Klinker på golv i tvättstuga mot Carl Hillsgatan. Målade väggar.
- Målade väggar och golv mot Erikstorpsgatan.
- Fukt i vägg mot innergård i tvättstuga mot Carl Hillsgatan.

Åtgärder

- Montera löksäckar på TM mot Carl Hillsgatan. Risk att avlopp sätter igen.
- Justera dräneringsrör från avfuktare för rätt fall.
- Måla alternativt klinka golv i tvättstuga mot Erikstorpsgatan.





Fukt på källarvägg i tvättstuga.



Förråddsväggar som är fuktangripna.

Källare och grund

Iakttagelser

- Källare under större delen av huskropparna.
- Fuktutslag i tvättstuga mot Carl Hillsgatan. Beror troligen på brunn mot innergården som på något sätt läcker.
- Förrådsvirke i källare suger fukt från grunden.
- Inga rörelsedeckare för belysningen.

Åtgärder

- Ska nya förråd monteras så sätts de på distans från grunden alternativt icke organisk material.
- Material som förvaras i förråd skall ej placeras direkt på marken eller mot väggar pga risk för fuktskador.





Fjärrvärmesväxlare i UC mot Carl Hillsgatan.



El för Carl Hillsgatan, samt lös kabel på vind.

El, värme och ventilation

Iakttagelser

- Värmeinjustering utförd 2013.
- Två fjärrvärmesväxlare.
- Nyare fjärrvärmesväxlare mot Carl Hillsgatan.
- Fjärrvärmesväxlare under Erikstorpsgratan ej tillgänglig vid besiktningen.
- Termostatsbyte i Carl Hillsgatan 3A samt 3B utförd 2014.
- Elcentral placerad i källare med lägenhetsmätare.
- Elstigare bytt 2006.
- Fritt hängande inkopplad kabel på vind. Kan utgöra risk för skador och eventuellt brand.
- Synliga ventilationskanaler är mycket smutsiga.
- OVK utförd 2013.

Åtgärder

- Koppla bort elkabel på vind.
- Rensning av självdagskanaler.
- Utför OVK med intervall vart 6e år.
- Spolning av spillvattenstammar bör utföras vart 7-8 år.





Nya spillvattenstammar i källare, äldre ej pluggad



Äldre och ny luftare, samt tappvattenrör.

Tapp- och spillvatten samt övrigt

Iakttagelser

- Spillvattenstambyte utfört 2010.
- Tappvattenstambyte utfört 2005-2006.
- Äldre tapp- och spillvattenstammar finns kvar.
- Luftare på vinden har kopplats med flexrör vilket kan försvåra luftningen.

Åtgärder

- Plugga eller demontera äldre luftare samt spillvattenledningar. Dessa måste brandtätas.
- Justera flexrör för luftare på vinden.



4. Ekonomisk sammanställning per kategori

Tomt/Utemiljö	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Källartrappa	Puts- och betonglagning	Bygg	1 st	20 000	20 000		2022	20
Räcke källartrappa	Blästra, måla	Målare	1 st	10 000	10 000		2022	20
Asfalt gårdsplan	Omläggning efter sättning	Mark	215 m2	500	107 500		2026	30
Spolning brunnar, dagvatten	Spolning	Sanering	1 omg	10 000	10 000		2015	5
Miljöhus, cykeluppställning	Underhåll	Bygg	1 omg	20 000	20 000		2024	10
Fönster	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fönster	Byte	Bygg	196 st	12 000	2 352 000	2007	2026	35
Fönsterdörrar	Byte	Bygg	15 st	12 000	180 000	2007	2026	35
Fönster	Smörjning och justering	Bygg	211 st	200	42 200	2007	2015	8
Fasad och balkonger	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Tegelfasad	Omfogning	Mur	210 m2	1 000	210 000	2014	2064	50
Putsad fasad, gata	Putslagning samt målning	Mur	650 m2	900	585 000	2014	2039	25
Putsad fasad, gård	Putslagning samt målning	Mur	505 m2	900	454 500	2014	2039	25
Sockel	Tvätt	Sanering	121 lm	100	12 100	2014	2024	10
Balkonger	Besiktning	Bygg	15 st	750	11 250		2020	5
Portar och dörrar	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Trapphusdörrar, gata	Oljning	Målare	4 st	1 500	6 000		2015	1
Trapphusdörrar, gård	Slipning/målning	Målare	4 st	7 500	30 000		2020	10
Invändiga dubbelporlar i trapphus	Slipning/ målning	Målare	4 st	10 000	40 000		2020	20
Lägenhetsdörrar	Byte	Bygg	40 st	15 000	600 000	2009	2039	30
Trapphus och vind	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Trapphus	Putslagning/målning	Bygg/målare	4 st	80 000	320 000		2030	30
Handledare	Skrapa och måla	Målare	16 plan	1000	16 000		2027	15
Armaturer i trapphus	Byte inkl rörelsedekare	El	28 st	4 000	112 000		2027	15
Tak	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Tegelpannor	Byte inkl. taksäkerhet	Bygg	1100 m2	1 500	1 650 000	2014	2054	40
Skorstenar	Omfogning och plåtning	Mur och Plåt	14 st	8 000	112 000	2014	2054	40



Tvättstuga	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Golv/vägg, Erikstorpsgatan	Klinker, målning	Målare	1 st	25 000	25 000	-	2016	20
Golv/vägg, Carl Hillsgatan	Klinker, målning	Målare	1 st	25 000	25 000	-	2025	20
Tvättmaskin	Utbyte (leasing)	Vitvaror	4 st			2008	2023	15
Torktumlare	Utbyte (leasing)	Vitvaror	2 st			2008	2023	15
Torkskåp	Utbyte (leasing)	Vitvaror	1 st			2008	2028	20
Avfuktare	Utbyte	Vitvaror	1 st	20 000	20 000	2000	2020	20
Mangel	Byte	Vitvaror	1 st	15 000	15 000	1985	2015	25
Källare och grund	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Dränering, mot gård vid rabatt	Dränering med isodrän och fiberduk	Mark	5 m	12 000	60 000	-	2016	30
Väggar	Lagning av putskläpp	Mur	10 m ²	500	5 000	-	2017	20
El, värme och ventilation	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fjärrvärmeväxlare	Byte	VS	2 st	120 000	240 000	-	2040	30
Injustering, termostater	Byte	VS	38 lgh	2 500	95 000	2014	2034	20
OVK	Besiktning	Vent	38 lgh	500	19 000	2013	2019	6
El	Fastighets-el	El	38 lgh	25 000	950 000	2006	2056	50
Ventilationskanaler	Rensning	Vent	38 lgh	500	19 000	-	2015	6
Tapp- och spillvatten samt övrigt	Åtgärd	Kategori	Mängd	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Spillvattenledningar (bytt 2010)	Relining	VS	38 lgh	20 000	760 000	2010	2060	30
Spillvattenledningar	Spolning och filmning	VS	38 lgh	900	34 200	2010	2023	8
Tappvattenledningar	Byte	VS	38 lgh	50 000	1 900 000	2005	2055	50
Tappvatten-/värmeventiler	Byte	VS	1 omg	50 000	50 000		2025	25



5. Ekonomisk sammanställning – 10 år

År			Kostnad
2015	Aktivitet	Åtgärd	93 200
2015	Spolning brunnar, dagvatten	Spolning	10 000
2015	Ventilationskanaler	Rensning	19 000
2015	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2015	Fönster	Smörjning och justering	42 200
2015	Mangel	Byte	15 000
2016	Aktivitet	Åtgärd	91 000
2016	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2016	Golv/vägg, Erikstorpsgatan (tvätt)	Klinker, målning	25 000
2016	Dränering, mot gård vid rabatt (om brunn och stuprör är helt)	Dränering med isodrän och fiberduk	60 000
2017	Aktivitet	Åtgärd	11 000
2017	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2017	Väggar, tvättstuga efter drän.	Lagning av putslägg	5 000
2018	Aktivitet	Åtgärd	26 000
2018	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2018	Miljöhus, cykeluppställning	Underhåll	20 000
2019	Aktivitet	Åtgärd	26 000
2019	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2019	OVK	Besiktning	19 000
2020	Aktivitet	Åtgärd	117 250
2020	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2020	Spolning brunnar, dagvatten	Spolning	10 000
2020	Balkonger	Besiktning	11 250
2020	Avfuktare	Utbyte	20 000
2020	Trapphusdörrar, gård	Slipning/målning	30 000
2020	Invändiga dubbelportar i trapphus	Slipning/ målning	40 000
2021	Aktivitet	Åtgärd	26 000
2021	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2021	Ventilationskanaler	Rensning	19 000
2022	Aktivitet	Åtgärd	36 000
2022	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2020	Källartrappa	Källartrappa	20 000
2020	Räcke källartrappa	Räcke källartrappa	10 000
2023	Aktivitet	Åtgärd	282 200
2023	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2023	Fönster	Smörjning och justering	42 200
2023	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	34 200
2023	Tvättmaskin	Utbyte (leasing)	140 000
2023	Torktumlare	Utbyte (leasing)	60 000
2024	Aktivitet	Åtgärd	38 100
2024	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2024	Miljöhus, cykeluppställning	Underhåll	20 000
2024	Sockel	Tvätt	12 100



2025	Aktivitet	Åtgärd	111 000
2025	Trapphusdörrar, gata	Oljning	6 000
2025	Spolning brunnar, dagvatten	Spolning	10 000
2025	OVK	Besiktning	19 000
2025	Tappvatten-/värmeventiler	Byte	50 000
2025	Golv/vägg, Carl Hillsgatan (tvätt)	Klinker, målning	25 000

