

## Underhållsbesiktning Brf Bogesholm

Datum 2023-10-18

Närvarande Niklas Landén (Brf Bogesholm), Emma Johansson (Riksbyggen), Sanna Wahlin (Riksbyggen, praktikant)

*Besiktningen av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 2016-05-14. Densamma omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplan genomgicks.*

### Markytor och utemiljö

Lekutrustning på lekplatser samt sittbänkar är i stort behov av underhåll. Bör slipas ner och målas om i sin helhet till våren.



**Bild 1.**

Sign:

Rötskador på staket, framsida påträffades på ett fåtal ställen, även på vissa avskiljare. Rekommenderar översyn och målning av dessa bitar där man byter rötskadade partier i samband med att man genomför en målningssentreprenad av övriga panelpartier och taksprång,



Bild 2.

## Byggnad utvändigt

### Tak

Takets livslängd är uppnådd och renovering av taken är inplanerad år 2027 enl. underhållsplanen. Eftersom ett takbyte på en radhusförening är ett omfattande projekt bör man inom kort, förslagsvis 2024 då övrigt inplanerat underhåll är lågt, utföra en takbesiktning för att avgöra uppskattad kvarvarande livslängd på taken. Om de är i gott skick kan man flytta fram underhållet lämplig tid i underhållsplanen vid nästkommande revidering, men om renoveringsbehov upptäcks så bör man 2025 påbörja planeringen av en renovering.

Ockulärt syns en del påväxt fortfarande i skuggiga lägen, inga skeva takpannor kunde observeras och överlag var taken rena från mossor och alger.

**Fasad**

Tegelfasaden är i behov av en översikt, framför allt på gavelsidor, långsidorna är svårare att noggrant kontrollera vid revidering. På gavlarna observeras mycket håligheter i fogen, mycket chippade tegelstenar och urgröpta fogar. Framför allt börjar slitaget på fasaden bli märkbar ca 2 m upp. Väldigt svårt att fånga detta på bild, uppmanar därför resterande styrelse att själva titta när de är ute på området.



*Bild 3.*



Bild 4.

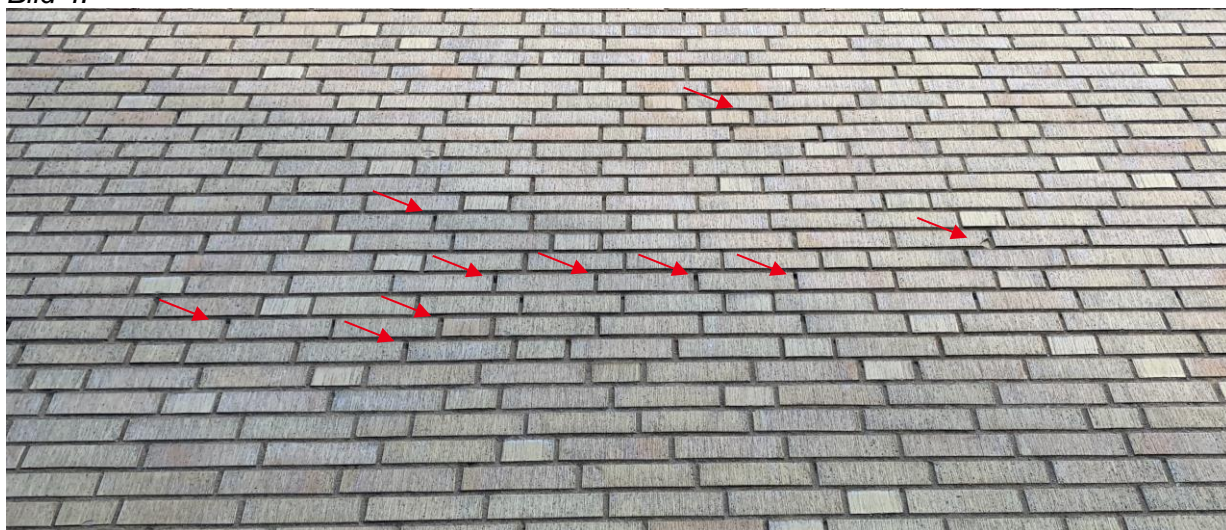


Bild 5(pilar visar exempel på håligheter och spruckna stenar, försök till bild på område där fog är urgröpt.)

Mjukfogen är övergripande i väldigt dåligt skick, sprucken och börjar lossna i stora tjog på många ställen.





*Bild 6.*

Rekommenderar att man 2024 besiktigar samtliga fasader, även långsidor och gör en bedömning på var behovet för omfogning finns, att besiktningsman kan göra en bedömning på fogens hårdhet, samt ev. lägga en prioriteringsplan för föreningens område. Underhållet samstämmer också i tiden enligt underhållsplanen.

Mjukfogarna bör samtliga bytas snarast.

I underhållsplanen är det endast beräknat för omfogning 5 %, vilket inte kommer motsvara det verkliga beloppet vid en omfogning, då man bör omfoga i sin helhet istället för att ”lappa och laga”. Efter åtgärd bör underhållsplanen korrigeras till 100%.

## **Träpanel/träfasad**

Sign:

Samtliga målade ytor; träfasad, fasad kring förråd och cykelförvaring, staket, balkonger och taksprång är smutsiga, färgen börjar bli sliten, det finns en del algpåväxt samt att det observerats röta på framförallt staket, som också är lättast att ockulärt besiktiga vid en revidering då det är svårt att komma tillräckligt nära på partier in på boendes trädgårdar. Målning av områdets träpartier i sin helhet rekommenderas därför inom de närmsta åren. I underhållsplanen samlades samtliga målningsarbeten till 2025.



*Bild 7.*



*Bild 8.*



*Bild 9.*



*Bild 10.*

Eventuellt, beroende på vad besiktningen av fogarna visar och i vilken omfattning, kan det vara klokt att slå samman dessa åtgärder för genomförande 2025 då båda i viss omfattning kräver ställning.

## **Byggnad invändigt**

### **Cykelförråd**

Tecken på vattengenomträngning i träpanel från insidan. Vid jämförelse från fjolårets bilder kan man se en något mer mörknad kring skadade områdena, vilket tyder på att det är fortsatt vattengenomträngning vid spikrad. Kommer på sikt leda till röta i träet.



Bild 11.



*Bild 12.**Bild 13.***Driftutrymmen**

En del saker och skräp observerades i pannrummet. Av brandsäkerhetsskäl får inte brännbart material förvaras i driftutrymmen. Bråte kan även förhindra servicearbeten.

**Myndighetskrav/övriga kommentarer**

Sammanfattningsvis, föreningen är i en ålder där mycket av de stora underhållen av klimatskalet ligger i närtid. Riksbyggens rekommendation efter senaste revideringen är att Ni kommande år fokuserar på att;

Se över tegelfasad och mjukfogar  
Planera målningstreprenad för 2025

Påbörja planering av ett ev kommande takrenovering med en besiktning.  
Utför OVK-besiktning av gemensamhetslokalen- obligatoriskt myndighetskrav.

Stora ändringar gjorda i underhållsplanen efter 2023-års revidering:

Laddstolpar 8 st bubbelstolpar inlagt i planen.

Målningsarbeten flyttade och samlade till 2025

Takbyte på garage samt utbyte av stenikrossplattor låg planerat 2023, flyttat till 2025.

Fönsterbyte låg planerat samma år som takbyte 2027 och belastade UH-kostnaderna för det året väldigt mycket. Flyttat fram till 2030.

Renovering av gemensamhetslokal låg planerat till 2025, flyttat fram till 2029.

Underhållsplanen uppdateras och revideras enligt genomgången på plats. Riksbyggen återkommer med en uppdaterad version.

Beställningsbara arbeten och entreprenader nämnda ovan, kan beställas hos undertecknad.

Utöver ovan angivna underhållsbehov synes fastigheterna vara i gott skick.

**Vid protokollet:**

**Justeras:**

---

Riksbyggen

---

Brf Exemplet