

Brf Limhamnspelaren, Limhamn

Underhållsplan 2014-2034



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter.....	3
Introduktion	4
Underhållsplanens uppbyggnad.....	4
Vad är en underhållsplan?	5
Uppdragets omfattning	6
Arbetsätt.....	6
Besiktningens utlåtande/detaljinventering.....	7
Övergripande fastighetsbeskrivning	7
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder	7
Möjliga saneringsåtgärder:	7
Utlåtande	9
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering.....	9
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.	9
Fasader, fönster och balkonger.....	10
Entréer, trapphus och hissar	10
Värmeanläggning	11
Vatten, avlopp,	11
Ventilation.....	11
El, elkraftssystem	12
Tak, takdetaljer och vind	12
Myndighetsbesiktningar	12
Slutkommentar.....	14

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-20

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-20

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf	Brf Limhamnspelaren
Adress	Grönalundsgatan 13B, 216 16 Limhamn
Kund nr	1115
Org. Nr	769616-0204
Upprättad datum	2012-11-12

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Pelaren 1
Byggnadsår	1954
Ombyggnadsår	
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	3st
Antal våningar	Två 4-plans hus, ett 3-plans hus.
Antal lägenheter	114st
Antal lokaler	1st
P-platser	15st
Tomtyta	7766 kvm
Lägenhetsyta	6764 kvm
Lokalyta	253 kvm
Yta A-temp	

Byggnadstekniska uppgifter

Mark/undergrund	
Grundläggning	Betong
Dränering	JA
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Eternit respektive plåt
Vind	
Fasad	Puts
Fönster	2-glas, kopplade
Balkonger	Ja
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	1954
Avloppsledningar	1954
Elsystem	1954
Kabel-TV	
Bredband/internet	Telia
Avfallshantering	Sopnedkast

Upprättad av	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Lars-Johan Hammarsten Teknisk förvaltare/Projektledare Tel. 040-622 67 14 Lars-johans.hammarsten@sbc.se
---------------------	---

Introduktion

Underhållsplanens uppbyggnad

Basfakta/introduktion

Här finns grundläggande uppgifter rörande fastigheten; antal lgh, ytor, mm, byggnadstekniska uppgifter, samt en introduktion till begreppet underhållsplan och planens användning.

Besiktningens utlåtande

I löpande text beskrivs de för byggnaden/byggnaderna gällande delarna och de av besiktningens man identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningens ordning.

Sammanställningar:

Årssammanställning och nyckeltal

I tabellen redovisas kostnader per byggdel det första året (kallat underhållsprogram), därefter totalkostnader övriga år. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt samt kostnad per kvadratmeter och år anges, **exklusive** samt **inklusive** för tillfället aktuell moms. Detta är enda platsen där en kostnad inkluderar moms.

Kostnader innevarande år per byggdel

Visar årliga totalsummor för planerade underhållsåtgärder per byggdel under år 1.

Kostnader kommande år

Visar årliga totalsummor för underhåll under hela resten av perioden.

Årskostnader per byggdel

Visar kostnader per byggdel och år för hela perioden samt årskostnader.

Kalkyl och mängdberäkning (detaljinventering)

Indata från besiktning/beräkning förs in i den tabell som genererar diagrammen i sammanställningen. Här är byggnadsdelar sorterade enligt branschkod för fastighetsförvaltning (Aff).

Samtliga kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå som gällde då planen upprättades. Alla kostnader anges exklusive moms bl.a. på grund av att momsen kan förändras vilket skulle skapa tolknings- och uppdateringsvårigheter.

Vad är en underhållsplan?

Underhållsplanen är en uppsamling av information om byggnadsdelarnas åtgärdsbehov över en viss vald tid, och kostnader för dessa. Underhållet i planen är av en återkommande och förutsägbar art med en period av mer än ett år.

Planen för det yttre och periodiska underhållet är ryggraden i fastighetens långsiktiga ekonomiska planering.

SBC:s underhållsplan sträcker sig över en vald period, vanligen 10-30 år.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- känna till det årliga avsättningsbehovet
- skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- underlätta revisorns bedömning om lämplig storlek på fonderade medel och avsättningar
- kunna höja kreditvärdigheten.

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen: arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen
- Förvaltaren: kom ihåg-lista och prioriteringsredskap
- Ekonomen: analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn: avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status
- Kreditgivaren: underlag vid kreditbedömning
- Bostadsköparen: informationsmaterial om framtida kostnadsläge och åtgärder.

Att utföra underhållet

Det rekommenderas att föreningen gör en årlig genomgång av fastigheten, en statusbesiktning, som varje gång stämmer av de åtgärder som dels förekommer i planen och som dels har uppkommit i övrigt. Vid detta tillfälle omprioriterar man eventuellt planens prognos och skapar en skarp arbetsordning för året eller kommande år. Upphandlingar av större åtgärder görs helst väl i förväg, gärna ett år, ibland mer.

När man arbetat på detta sätt ett par eller fler år, kan planen ha påverkats så att det ekonomiska utfallet ändrats eller behöver justeras i planen. Man gör då en uppdatering av hela underhållsplanen så att den stämmer med de nya förhållandena.

Förfrågningsunderlaget vid stora såväl som små upphandlingar är viktigt. Detta dels för att kunna jämföra anbud och dels för att tidigt klargöra vad som skall gälla under entreprenaden. Överraskningar kan annars bli kostsamma. Avtalsarbetet och projektledningen är också viktiga delar där man ofta bör anlita professionell hjälp.

Beroende på åtgärden kan i ett tidigt skede ett förarbete och projektering vara aktuellt.

Uppdragets omfattning

SBC:s Tekniska avdelning har fått i uppdrag att för föreningens fastigheter upprätta en underhållsplan för byggnadernas yttre delar bl.a. omfattande yttertak, vindar, fasader inkl. fönster, mark, mm.

Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar och den ekonomiska sammanställningen.

Observeras bör att endast periodiska underhållsåtgärder som behövs för att bibehålla byggnadernas standard, beständighet och utseende har noterats. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. Gränsdragningen mellan dessa och det periodiska underhållet är dock ibland glidande.

Arbetsbeskrivningar som i detalj anger material och tillvägagångssätt för åtgärder ingår inte i underhållsplanen, men kan göras av eller tillhandahållas av SBC.

Arbetsätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar. Information kan även ha inhämtats från arkiv samt utomstående experter och branschrepresentanter.

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som i mån av förekomst bör utföras regelbundet/ärligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten. Åtgärderna betecknas alltså vanligen inte som planerat underhåll inom underhållsplanen.

Åtgärd	Rekommenderat intervall
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Kontroll av yttertak	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring självdragskanaler	10-15 år

Besiktningens utlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar detta uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Fastigheten omfattar 2st 4-plans och ett 3-plans hus. Samtliga byggnader har källare som inrymmer bl.a. Värmeanläggningar, elcentraler, förråd och gemensamma tvättstugor. Totalt är det 114 stycken lägenheter, varav 33st är upplåtna med hyresrätt.

Det finns 1st Butikslokal upplåten med hyresrätt på tomten.

På gården finns en mindre förrådsbyggnad samt en grusad biluppställningsplats. Sophantering sker idag via sopnedkast.

Huset är byggt 1954, bjälklagen är av betong och ytterväggar består av putsad betong. Taken täcks av eternitpannor och plåt. Ventilationen i lägenheterna består av mekanisk frånluft

OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år, nästa besiktning under 2012.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2014	Klinker inlagt i torkrum
2014	Takluckor utbyta
2013	Dag- och spillvattenledningar har separerats till enskilda system
2013	Sopnedkast har terminerats
2012	OVK- besiktning
2011	Injustering - Värmesystem
2011	Utbyte av ventiler till golvvärmeslingor
2010	Tilläggsisolering - Tak
2008	Utbyte av dörrar till säkerhetsdörrar
2008	Utbyte av tvättutrustning

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt, Sannolikt inte
Asbest	Kan finnas i rörböjar, ventilationskanaler, fogmassor etc.
PCB	Okänt, Sannolikt inte

Bly
Biologiska

Vissa äldre rörtätningar
Inga indikationer

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Fastigheten uppvisar idag inga större tecken på rörelser. Någon förskjutning kan dock skönjas vid markplattor på tomten, detta är ingenting onormalt men ev. sättningar bör hållas under årlig uppsikt. Förvärras problemen bör en djupare undersökning göras. En fastighets grundläggning kan påverkas av en mängd olika faktorer, såsom grundvattennivåer och kompression/rörelser i markens lerskikt. Alla åtgärder som grannfastigheterna vidtar kan komma att påverka aktuell fastighet och vice versa, varför en samsyn bör eftersträvas före eventuella åtgärder.

Delar av stödmuren är synliga, vid Gröналundsgatan 13, långsida ut mot vägen ligger stödmuren ovan angränsande marknivå. Huruvida omständigheten har orsakats av rörelser eller exempelvis bristfällig påfyllnad av jord är svårt att konstatera vid en okulärbesiktning. Förvärras problemen bör en djupare undersökning utföras. En åtgärd för att reparera/ gjuta –in blickbar armering på stödmuren finns med i planen.

Gården är planerad att åtgärdas där man bl.a. justerar markplattor och betongplattor samt fyller på grusade ytor med grus. I samband med detta bör man passa på att säkerställa ev. dränering samt att anslutningar från stuprör till dagvatten har fullgod funktion.

I angränsning till stupröret monterat vid balkonger (Hyllie Kyrkoväg 49B) finns det ett större hål i jorden. Huruvida omständigheten har orsakats av att ledningen läcker och på så vis drar med sig jorden eller om exempelvis djur har grävt hål i jorden är svårt att konstatera vid en okulärbesiktning. Enligt föreningens önskemål finns ingen åtgärd med i planen då fastighetens dräneringssystem ska åtgärdas 2013.

Utvändiga räcken vid källartrappor är i behov av underhåll, likaså avgränsande räcken runt rabatter och dyligt, dessa är delvis trasiga. Åtgärd för utvändiga räcken finns således med i planen.

Underhåll av trädäcket, parkeringsplatsen samt piskställningen på tomten finns med i planen.

Tvätt av yttre källartrappor finns med i planen.

Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.

Väggen vid källartrappan visar tecken på fuktproblematik (Hyllie Krykov. 49B). Även byggnadernas fasadsockel uppvisar mindre tecken på fuktproblematik. En fördjupning rekommenderas, således finns en fuktmätning med i planen.

Källaren anses vara i gott skick. Normalt tillåter man tämligen omfattande slitage i dessa utrymmen, varför upprustningsintervallerna i planen blir något längre. Golvet i huvudvärmecentralen bör åtgärdas för att få upp finishen i utrymmet samt minska snubbelrisken. Åtgärder för att underhålla källarutrymmen finns således med i planen.

Tvättstugor är idag mycket fräscha med nyare maskiner och ytskikt är delvis av kakel och klinker. Dessa ytskikt har troligtvis en mycket lång livslängd, målning väggar och tak i tvättutrymmen finns med i planen. Utrustningen i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten finns med i planen.

Torkrummen har idag 2st nyare och ett äldre kondensavfuktningssaggregat. En åtgärd för dessa finns således längre fram i planen. Vid tvättmaskinernas avlopp bör det sitta ett s.k. luddfilter för att förhindra att ludd förs ned i avloppet, vilket kan hämma flödet genom avloppsrören och orsaka skada.

Målning av El – centraler finns med i planen.

I källaren finns en äldre oljetank, enligt lämnade uppgifter fyller denne ingen funktion och upptar utrymme som ev. kan användas till annat. En terminering av tanken finns således med i planen. Vid terminering av anläggningar och ledningar är det viktigt att återställa ev. brandceller dvs. genomgångar i väggar, tak och golv skall tätas på ett ändamålsenligt sätt.

Utbyte av toalettstolar samt tvättställ i källaren finns med i planen.

Matkällaren i hus nr11 har ett golv i tegel som delvis är trasigt, ett utbyte av golvet finns således med i planen.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader är putsade.

Fasader är enligt lämnade uppgifter tvättade 2010 och bortsett från mindre skador på fasader anses dessa vara i gott skick. Åtgärd för mindre skador i putsfasaden finns således tidigt i planen för att förebygga mer omfattande skador orsakade av regnvatten som idag kan ta sig in i fasaden. Inga sättningssprickor förekommer idag. Datum för målning av fasaden är synkat samman med datum för takbytet med viss hänsyn tagen beträffande ställningsbyggnads kostnader.

Stuprör samt hängrännor anses vara i gott skick, en åtgärd (målning) finns således längre fram i planen.

Enligt lämnade uppgifter fick husen nya fönster/fönsterdörrar vid balkongerna för ca:10 år sedan och de fönster som synats är i gott skick. Dessa fönster har troligtvis en mycket lång livslängd. Målning av dessa fönster finns med i planen.

Fönster mellan balkongerna, vid entréfasaderna samt källarfönster är äldre och ett byte av dessa partier finns således med i planen.

Balkongerna uppvisar idag skador vid betongplattan och betongskärmar. Åtgärder för dessa skador finns således med i planen. Balkongräcken anses vara i behov av skrapning samt målning, en åtgärd finns med i planen.

Balkonger är enligt lämnade uppgifter de ursprungliga sedan 1954. Ett karbonatiseringsprov för att konstatera balkongernas kondition finns med i planen.

Entréer, trapphus och hissar

Fastighetens entrépartier i aluminium anses vara i gott skick. Dessa partier har troligtvis en mycket lång livslängd, ingen åtgärd finns med inom planen.

Även övriga dörrar anses vara i gott skick. Åtgärder såsom målning och justering av källardörrar finns således längre fram i planen.

Dörrstängare är upptagna år 2022 i planen, men byts i verkligheten efterhand då de slits ut.

Porttelefonen har en teknisk livslängd av 20 år. Ett byte av porttelefonsystemets centralenheter finns med i planen.

Synade trapphus är väl omhändertagna. En åtgärd (komplett ommålning) finns längre fram i planen.

Synade trapphus saknar säkerhetsspärrar vid fönster. Här rekommenderas att man monterar säkerhetsspärrar på fönster för att ev. förekomma olyckor beträffande barn t.ex.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme. På sekundärsidan förekommande värmeväxlare, pumpar, termostater och expansionskärl mm som ägs av föreningen varför en beredskap för utbyte av dessa delar bör finnas.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 70 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemen (p.g.a. läckage, service eller dylikt), kan denna kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Eftersom värmeledningarna är från husets byggår, ligger ett utbyte med i plan.

Värmeväxlare är enligt lämnade uppgifter över 10 år gamla, byte av dessa finns således med i planen.

Byte av cirkulationspumpar, elektroniska reglerventiler och expansionskärl mm finns med i planen.

Lägenheterna i samtliga husen värms upp via golvvärmslingor bortsett från ett fåtal lägenheter som har kompletterats med radiatorer. Golvvärmslingorna är enligt lämnade uppgifter de ursprungliga sedan 1954, varvid en beredskap för ett utbyte av dessa bör finnas. En åtgärd beträffande fastighetens golvslingor finns således med i planen.

Kulvert som löper mellan fastigheterna är enligt lämnade uppgifter utbytt ca 15 år sedan, en åtgärd finns med i planen.

Vatten/avloppssystem

VA och avloppsledningar har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 70 år.

Fastigheten har enligt lämnade uppgifter de ursprungliga VA, VVS och avloppsledningarna sedan 1954. Några av ledningarnas ventiler har blivit utbytta i efterhand. En mer omfattande åtgärd (byte av VA, VVS och avloppsledningar mm) finns således med i planen.

Spolning av avloppet är enligt lämnade uppgifter utfört några år sedan, en spolning samt filmning av avloppet finns således planlagd till år 2018.

Ventilation

Ventilationen är typ Mekanisk frånluft som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Den senaste funna uppgiften är från 1996, varför OVK-kontroller planlagts löpande fr.o.m. innevarande år. Ovk beträffande lokalens FTX-system utförs vart 3:e år.

Vid besiktning av källaren kunde man känna matos från frånluftsdonen. Denna omständighet kan uppstå när den enskilde lägenhetsinnehavaren monterar en motordriven köksfläkt som ger ett högre flöde än fastighetens frånluftsfläktar och på så vis kan matos färdas in till t.ex. grannlägenheten. En ev. åtgärd kan regleras med utgångspunkt i föreningens stadgar.

Fläktaggregaten som betjänar husen är äldre, en åtgärd (utbyte) finns med i planen. Enligt lämnade uppgifter finns det ingen frekvensomvandling eller styrning. Det rekommenderas att införskaffa styrsystem för att minska energiåtgången.

Högst sannolikt är att Flertalet av fastighetens ventilationskanaler är tillverkade av eternit (troligtvis innehållande asbest). Utbyte av dessa kanaler är kostsamt och kan kräva ett omfattande ingrepp i fastigheten, varvid en ev. åtgärd bör förberedas i god tid. Inga åtgärder finns med i planen.

EI, elkraftssystem

Normalt byter man ut föråldrade belysningsarmaturer och dyl. i samband med renovering alt. när de går sönder.

Fastighetscentraler samt fastighetens elledningar är de ursprungliga sedan byggår 1954. En större åtgärd (byte av elsystemet) finns således med i planen

Tak, takdetaljer och vind

Yttertaket består av eternitpannor. Det finns flertalet hål och otätheter i taket som gör att regnvatten kan tag sig in i husen, vilket har resulterat i att bärverket har blivit delvis fuktskadat. En åtgärd för taket (Utbyte) finns enligt föreningens önskemål längre fram i planen. Tätning av diverse hål rekommenderas för att förekomma fuktskador i fastigheten.

Tilläggsisolering av vindarna har skett i angränsning till år 2010. Vid besiktningen var isoleeringen något fuktig, omständigheten kan uppstå när bristfälliga uppbyggnader från de originella luftspalterna hämmar luftningen på vinden. Här rekommenderas att man i första -hand åberopar entreprenadens ev. garantier för att avhjälpa felet.

De övre balkongernas yttertak består av bandtäckt plåt, en målning av plåten ligger således med i planen.

Underhåll av övriga plåt detaljer på taket samt målning av takfoten finns med i i planen.

Underhåll för skärmtak vid entréer finns planlagt.

Luckor upp till vinden har i fastnat vid flertalet trapphus, underhåll av dess finns således med i planen.

Myndighetsbesiktningar

OVK

Energideklaration

Tryckkärl

Systematiskt brandskyddsarbete

Lekplatsbesiktning

Motordrivna portar

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 876 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 122 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger över median (median är ca 90, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i Malmötrakten är ca 100-150 kr/ m² och år. Kostnaden är alltså normal.

Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år indexuppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Idag är dessa ca 4-5 %.

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Lars-Johan Hammarsten

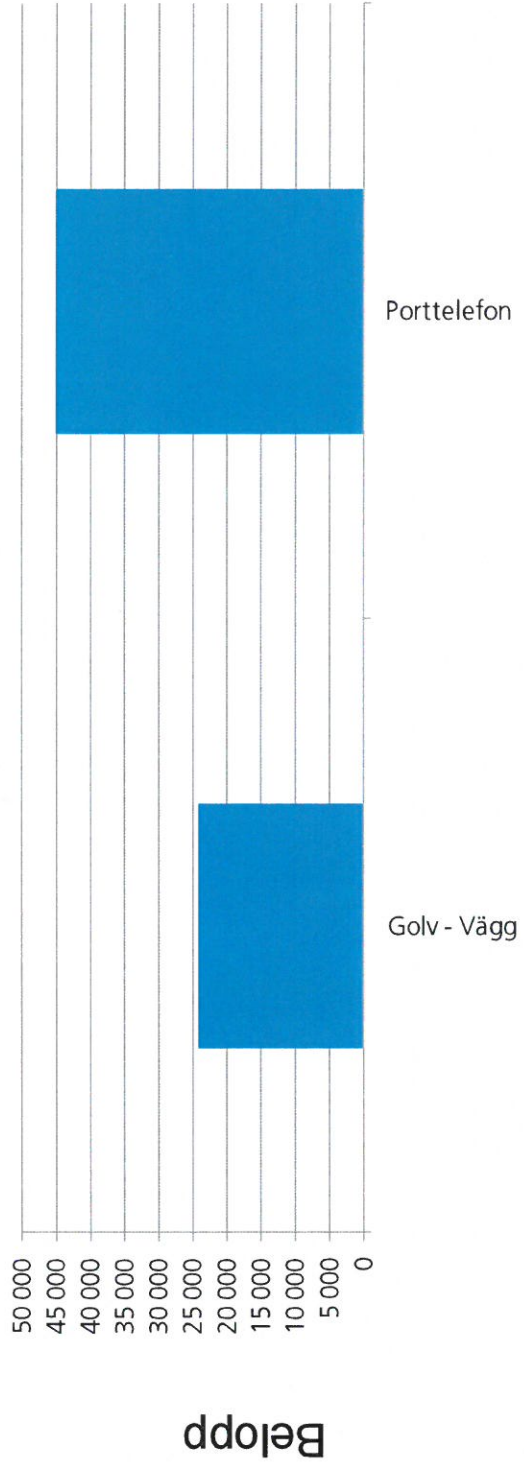
Appendix

Brf Limhamns spelaren 20 år

Årssammanställning och nyckeltal

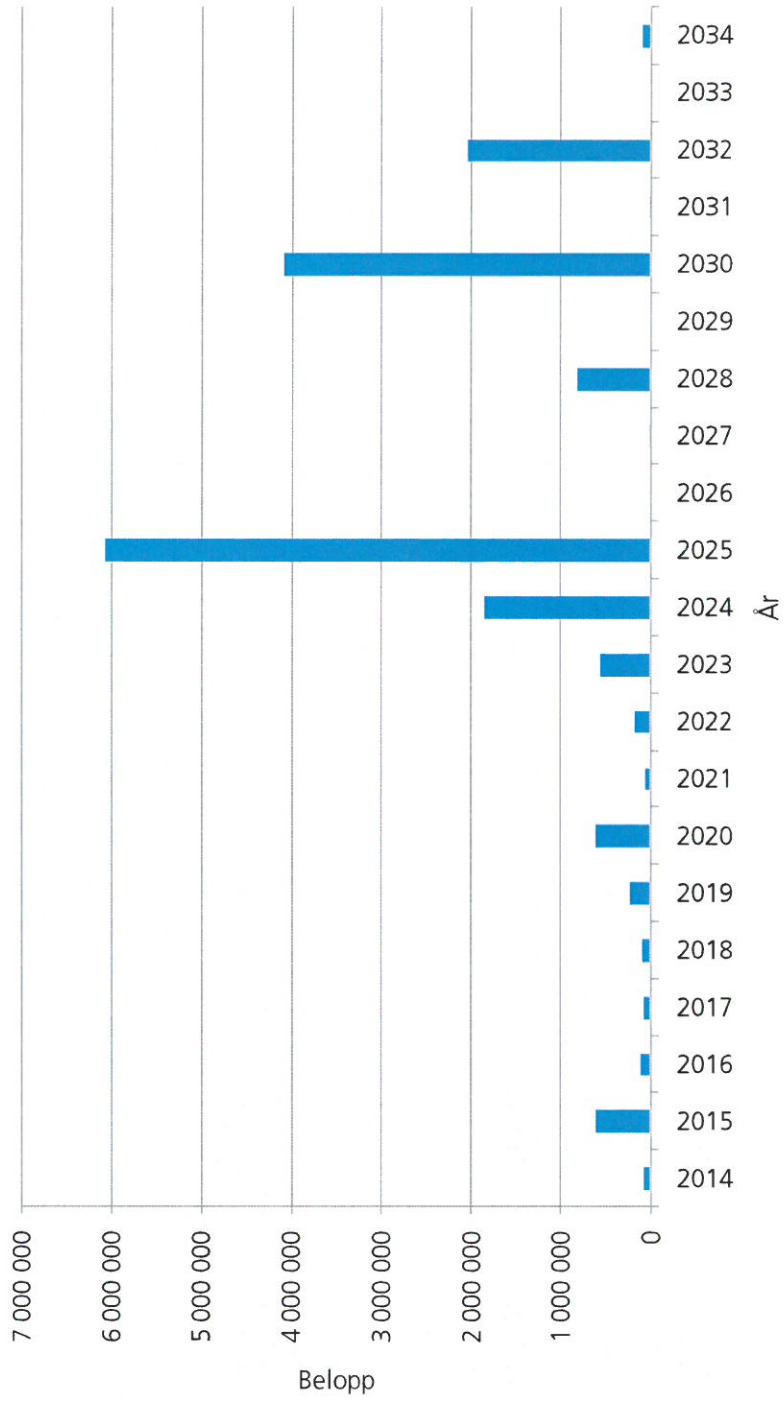
År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2014	Golv - V ägg	24 000
2014	Porttelefon	45 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2015		605 600
2016		104 300
2017		78 000
2018		83 700
2019		226 900
2020		613 200
2021		57 000
2022		180 000
2023		551 500
2024		1 855 000
2025		6 072 700
2027		9 000
2028		806 900
2030		4 080 000
2031		1 300
2032		2 040 000
2034		85 300
Totalt för perioden		17 519 400
Genomsnitt per år under perioden		875 970
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		122
Totalt för perioden inkl moms		21 899 250
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		1 094 963
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		153

Kostnader per byggdel år 1



Byggdel

Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt			103 000	30 000																		
	Fast utrustning på tomtmark	49 000	1 300	24 000																			
	Yttertak, skärmtak od	16 800			1 300	12 000	8 300	8 300	262 500	81 000	262 500	3 438 400	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
	Fasaddelar & detaljer				8 000	46 000																	
	Balkonger				127 600																		
	Fönster & fönsterdörrar	453 200			318 200																		
	Entréer, Dörrar & portar	3 600							31 300	12 000													
	Undercentral												56 000										
	El-central												17 000										
	Tvättstuga							39 000															
	Torkrum							18 000															
	Mangelrum						10 000				36 000												
	Korridor/källare	24 000										80 000											
	Trapphus																						
	Övrig lokalutrustning																						
	Enskilda utrymmen																						
	Husgrunder	8 000																					
	Vatten & Avlopp (VA)		34 200										1 368 000										
	Värmesystem		4 500																				
	Luftbehandlingsystem														9 000								
	Elkraftsystem																						
	Diverse Teletekniska system																						
	Tvättstugsinstallationer				24 000	70 000	215 000																
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar				45 000	20 000						45 000											
	Summa	69 000	605 600	104 300	78 000	83 700	276 900	613 200	57 000	180 000	551 500	1 855 000	6 072 700	9 000	806 900	4 080 000	1 300	2 040 000	45 000	2 040 000	1 300	2 040 000	85300

Underhållsplan Brf Limhamnspelaren

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggnad	Ätgärd	Mängd	Enh.	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Ätgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag	Ändring	Anmärkning	Status vid bes
					het	(Kronor)	(Kronor)			åtgärdsår	åtgärdsår		
T1		UTEMILJÖ											
T1.2		Markbeläggningar											
T1.21		Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
T1.211		Marksten - Betong	Justering	90	m ²	200	18 000		20	2016			
T1.213		Betongplattor	Omlägg./justering	850	m ²	100	85 000		15	2016			
T1.22		Grusade ytor	Påfyllning	400	m ²	75	30 000		4	2017			
T1.3		Fast utrustning på tomtmark											
T1.310		Utvändiga räcken Stål	Underhåll	80	m	300	24 000		10	2015			
T1.311		Utvändiga räcken Plåt	Underhåll	200	m	300	60 000	2013	10				
T1.313		Plank - Trä	Byte	60	m	200	12 000		10	2017			
T1.314		Plank - Trä	Byte	20	m ²	600	12 000		10	2017			
T1.315		Trappor utomhus betong	Tvättning	30	m ²	400	12 000		10	2020			
T1.321		Sandlåda	Byte Sand	1	st	10 000	10 000		9	2015			
T1.322		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300	2013	3				
T1.323		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2016			
T1.324		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2019			
T1.325		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2022			
T1.326		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2025			
T1.327		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2028			
T1.328		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2031			
T1.329		Lekutrustning - Gungställning	Besiktning	1	st	1 300	1 300		3	2034			
T1.323		Lekutrustning - Gungställning	Byte	1	st	12 000	12 000		20	2015			
T1.324		Lekutrustning - Lekstuga	Underhåll	1	st	3 000	3 000		3	2015			
T1.386		Piskställning	Byte	1	st	7 000	7 000		25	2022			
T2		BYGGNAD UTVÄNDIGT											
T2.1		Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	Målning	300	m ²	1 000	300 000		60	2025			
			Målning av plåttak ovanför balkonger.										

Biluppställningsplatsen samt mellan entreer.

Utvändiga räcken vid källarentréer blåstras/skrapas samt Utvändiga räcken vid rabatter underhålls. Runt lekplatsen och parkeringsplatsen. Runt trädäck samt butiken. Utvändiga källartrappor.

Besiktning av gungställningen. Besiktning av gungställningen. Besiktning av gungställningen. Besiktning av gungställningen. Besiktning av gungställningen. Besiktning av gungställningen. Besiktning av gungställningen.

Lekstuga målas.

Målning av plåttak ovanför balkonger.

Underhållsplan Brf Limhamnspelaren

Detailinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggnad	Åtgärd	Mängd	Enh.	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. lvs-längd	Förslag åtgärdsår	Ånring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Takbeklädnad - Etemitpannor	Omläggning	2150	m ²	1 400	3 010 000		40	2025		Rivning av eternit samt nymontage av nytt tak.	
		Takbeklädnad - Etemitpannor	Lagning	2150	m ²	10	21 500	2014	40			Lagning av håll och otätheter beträffande taken.	
		Skärmtak - Entréer - Ovansida	Byte plåt	10	m ²	400	4 000		30	2020		Skadad plåt byts ut.	
		Skärmtak - Entréer	Målning	24	m ²	700	16 800		15	2015			
		Vindskivor - Plåt	Byte	140	m	500	70 000		10	2025		Vindskivor byts vid takbyte.	
		Vindskivor - Plåt	Målning	140	m	300	42 000		40	2020			
		Takrännor - Hängrännor	Målning/Byte	350	m	350	122 500		25	2023			
		Takfotsplåt - Takspräng	Målning/Underhåll	350	m	400	140 000		30	2023			
		Takspräng	Målning	50	m	400	20 000		10				
		Takluckor/fönster	Byte	4	st	2 000	8 000	2014	10			Takluckor på vinden släpper in regnvatten.	
		Takluckor	Underhåll	10	st	800	8 000		60	2019		Injustering av luckor upp till vinden.	
		Takfönster/lucka	Byte	3	st	12 000	36 000		30				
		Stosar/Avloppsluftning	målning/Byte	32	st	1 200	38 400		30	2025			
		Huvar - Ventilation	Målning	40	m ²	500	20 000		10	2025		Huv - Frånluftsfläkt	
		Ståndskiva	Målning	49	m	130	6 400		10				
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Nockräcke	Nymontage	140	m	500	70 000		60			Samtliga hus.	
		Snörasskydd	Nymontage	280	m	400	112 000		60			Samtliga hus.	
		Fasader											
		T2.21 Fasaddelar & detaljer											
		Puts	Lagning	20	m ²	500	10 000	2014	14			Putsskador åtgärdas för att förhindra fuktskador i fasader.	
		Puts	Målning	4400	m ²	500	2 200 000		15	2025		Ev. putsskador åtgärdas i samband med målning.	
		Betongelement	Målning	900	m ²	400	360 000		10	2025		Målning betongelement - Utfackning vid balkong.	
		Stuprör - Plåt	Målning	270	m	300	81 000		25	2023			
		T2.22 Balkonger											
		Balkongplatta - Betong	Renovering	114	st	100	11 400		30	2019		Lagning av av balkongplattor som är delvis trasiga.	
		Balkongplatta - Betong	Fördjupning	10	st	1 000	10 000		30	2019		Karbonatiseringsprov - balkonger.	

Underhållsplan Brf Limhamnspelaren

Detailinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggnad	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
Förbränningsoljetank - Lokal													
		Oljeank	Termineras	1	st	10 000	10 000		40			Tanken kan termineras om den inte fyller någon funktion.	
T3.2 Gemensamma utrymmen													
Tvättstuga													
		Tak	Målning	50	m ²	300	15 000		10	2021		Samtliga Tvättutrymmen.	
		Vägg	Målning	80	m ²	300	24 000		10	2021		Samtliga Tvättutrymmen.	
		Vägg - Kakel	Byte	70	m ²	700	49 000		40	2034		Samtliga Tvättutrymmen.	
		Golv - klinker	Målning	50	m ²	700	35 000		10	2034		Samtliga Tvättutrymmen.	
Torkrum													
		Tak & vägg	Målning	120	m ²	150	18 000		20	2021		Samtliga Torkutrymmen.	
		Golv - Målning	Målning	30	m ²	250	7 500	2014	10			Samtliga Torkutrymmen. (Klinker)	
Mangelrum													
		Tak & vägg	Målning	160	m ²	150	24 000		20	2023		Samtliga mangelutrymmen.	
		Golv - Målning	Målning	40	m ²	300	12 000		10	2023		Samtliga mangelutrymmen.	
		Kallmangel	Byte	2	st	5 000	10 000		40	2020		Byte till elektrisk mangel.	
Korridor/Källare													
		Golv - Tegel	Omläggning	50	m ²	800	40 000		20	2024		Matkällare grönalundsg. 11.	
		Golv - Betong	Slipning - Målning	200	m ²	200	40 000		20	2024		Hus 1,2 och 3, utrymmen med obehandlat betonggolv i källare.	
		Golv - Vägg	Fuktmätning	3	hus	8 000	24 000		15	2014		Källare Hus 1,2 och 3. Kontrollera även fukt vid fönster.	
Trapphus													
		Golv - Terazzo - Stenbeläggning	Lagning	5	m ²	1 500	7 500	2013	60			Hus 1,2 och 3, Trasiga golv/trappor i diverse trapphus.	
		Räcken- Övriga - Stål	Målning	38	plan	1 200	45 600		20	2028		Trapphusräcke - Översyn - Målning, Hus 1, 2 och 3.	
		Tak och väggar	Målning	38	plan	20 000	760 000		10	2028		Hus 1, 2 och 3. Helmålning.	
Övrig lokalutrustning													
		Trinette	Byte	1	st	10 000	10 000		20	2030		Trinette i föreningslokal.	
		WC-stol	Byte	2	st	4 000	8 000		30	2020		Grönalundsgatan 13 och 11.	
		Tvättställ samt blandare	Byte	2	st	2 000	4 000		40	2020		Grönalundsgatan 13 och 11.	

Underhållsplan Brf Limhamnspelaren

Detailinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggnad	Byggnad	Mängd	Enh	Årspris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. lvs- längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	5	st	15 000	75 000		15	2015		Grönalundsgatan 11 och 13 samt Hyllie Kyrkoväg.	
		Fläktaggregat	Byte	1	st	1			15	2015		Butkslokal. Vent-aggregat bör bytas och besiktigas.	
		Frånluftsfläkt - Kanaler	Rensning	114	lgh				3				
T5		ELSYSTEM											
T5.1		Elkraftssystem											
		Elservis från gatan	Byte	1	st	60 000	60 000		60	2032		Troligt föreläggande från Malmö kommun.	
		Serviscentral	Byte	1	st	150 000	150 000		60	2032			
		Fastighetscentral	Byte	3	st	40 000	120 000		60	2032			
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	114	lgh	15 000	1 710 000		60	2032			
		Besynings inomhus											
		Övrigt	Byte	1	st	500	500	2013	40			Byte av trasig strömbrytare i matkällare. Grönalundsg. 13	
T6		TELE- OCH DATASYSTEM											
T6.8		Diverse Teletekniska system											
		Porttelefon	Byte	3	st	15 000	45 000		20	2014		Byte centralutrustning, hus 1, 2 och 3.	
T7		TRANSPORTSYSTEM											
T7.1		Anläggningar för avfallshantering											
		Sopnedkast	Termineras	3	hus	35 000	105 000	2013	30			Bytet till miljöhäus kan projekteras av SBC.	
T7.2		Hiss											
T7.82		Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin - Grovtvätt	Byte	2	st	35 000	70 000		12			Grönalundsg. 11 och 13. (Finns ej enligt Niklas)	
		Tvättmaskin	Byte	2	st	35 000	70 000		12	2019		Grönalundsgatan 13.	
		Tvättmaskin	Byte	4	st	35 000	140 000		12	2020		Grönalundsg. 11.	
		Torktumlare	Byte	3	st	25 000	75 000		12	2020		TT166. Grönalundsgatan 11 och 13.	
		Kondensavfuktare	Byte	2	st	24 000	48 000		12	2022		Grönalundsg. 11 och 13. Inkl. cirkulationsfläkt.	
		Kondensavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		13	2017		Grönalundsg. 11. Aldre aggregat. Inkl. cirkulationsfläkt.	

Underhållsplan Brf Limhamnspelaren

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggnad	Byggnad	Ätgärd	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Ätgärd senast	Norm. livslängd	Förlag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Cirkulationsfläkt - Torrum	Byte		3	st	2 000	6 000		16				
		Cirkulationsfläkt - Torrum	Byte		1	st	2 000	2 000		17				
A7.4		Myndighetsbesiktningar / -												
		anmälningar												
375		Energieklamation	Upprätta rapport		1	st	20 000	20 000	2009		2019			
377		OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning		3	hus	15 000	45 000		6				
378		OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning		3	hus	15 000	45 000	2012	6	2018			
379		OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning		3	hus	15 000	45 000		6	2024			
380		OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning		3	hus	15 000	45 000		6	2030			
378		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000	2010	3			Butikslokalen.(Fimns ej enligt Niklas)	
379		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000		3			Butikslokalen.	
380		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000		3			Butikslokalen.	
381		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000		3			Butikslokalen.	
382		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000		3			Butikslokalen.	
383		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000		3			Butikslokalen.	
384		OVK-besiktning - FTX	Besiktning		1	hus	1 000	1 000		3			Butikslokalen.	

SBC har arbetat inom bostadsrättsområdet sedan 1921. Idag sköter vi förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet – med erfarna och kompetenta medarbetare inom ekonomi, teknik och juridik.

Lägg grunden till en förvaltning med önskat resultat!
Välkommen att kontakta närmaste SBC-kontor eller vår centrala Kundtjänst med öppettider måndag-fredag kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722.
Mycket information hittar du även på www.sbc.se



www.sbc.se

Stockholm tel vxl: 08-775 72 00 – **Göteborg** tel vxl: 031-745 46 00 – **Malmö** tel vxl: 040-622 67 70
Uppsala tel vxl: 018-65 64 70 – **Västerås** tel vxl: 021-38 25 00 – **Sundsvall** tel vxl: 060-600 80 00