

## UNDERHÅLLSPLAN

### 1 Objekt

BRF Husbygge nr 1 i Skurup  
Stattenagatan 9 A-C  
Prästgatan 15 A-B  
274 32 Skurup

Föreningen består av två tvåvåningsfastigheter med totalt 26 lägenheter, med 4-6 lägenheter i varje trappa. 2 lägenheter 3 rok, 16 lägenheter 2 rok och 8 lägenheter 1 rok. Bostadsytan är på 1309 kvm. Byggrätt ovan mark 1625 kvm. Tomtens markyta 3253 kvm. Byggnaderna uppfördes 1949 och har endast privatägda bostadslägenheter. Källaren består av cykelförråd, tvätt utrymmen och samlingslokal. Därutöver finns källare- förråd som tillhör varje lägenhet, det finns också tre bilgarage i källarplan. På gårdsytan finns 22 bilparkeringsplatser.

### 2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för BRF Husbygge nr 1 i Skurup. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar vi förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgiften vid varje större reparation.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 8 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden har uppskattats.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas utvändiga delar. Men vi har även tagit med maskiner för värme och tvätt utrustning som finns i allmänna utrymmen. Dessutom bedöms ventilations-, rör- och el-anläggningar.

### 3 Underlag

Under åren har genomgång av standarden på föreningens byggnader samt tidigare genomförda underhållsåtgärder. Bedömning av behov av underhåll har utgått från utlåtande av expertis/hantverkare.

De redovisade investeringskostnaderna måste ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras. Konjunkturläget kan påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

### 4 Tidigare renoveringar

Nedan anges större genomförda renoveringar. Komplette förteckning över sökta bygglov kan erhållas från Skurups kommuns Byggnadskontor.

1990-talet bytt alla fönster till plastfönster med energi-glas

1990-talet bytt ytterdörrarna till aluminium underhållsfria med glas

1990-talet Utökat gårdsparkeringen till 22 bilparkeringsplatser

2007 Fjärrvärme installerad i fastigheten

2009 Installation av postboxar i alla entréer

2009 Lägenhetsdörrarna byttes till Säkerhetsdörrar

2010 Utbytta lås i källardörrar

2010 Renovering av tvättstuga o torkrum – målning, nya arbetsbänkar, målat golven (Stattenagatan)

2013 Inrett ny tvättstuga o torkrum – målning, nya maskiner & arbetsbänkar (Prästgatan)

2013 Fastigheten på Stattenagatan renoverad söderfasaden (Fogning, puts & plåtning)

2014 Bytt tegeltaket mot likvärdiga pannor i betong, samt byte av stor del av undertaket.

2014 Skorstenarna fogades om i samband med byte av tak  
2014 Alla plåtarbeten med hängrännor och stuprör utbytta i samband med byte av tak  
2017 Ny miljöstation för sophantering  
2018 Renovering av gårdsplanen (Singel)  
2018 Utbytt elinstallation Stattenagatan (Enbart inkommande ledning och dosa för huvudsäkring)  
2018 Målning av alla trapphusen  
2018 Renovering av trädgård och parkområdet med bl.a. trädfällning  
2018 Fiberanslutning med Telia för TV-mottagning, Internet 10/10, fast telefoni  
2019 Byte av plafond till LED  
2019 Matjord till trädgårdsanläggning  
2019 Regulatorbyte fjärrvärmen  
2019 Renovering av balkongdörrar, trappfönster, murningsarbeten  
2020 Siemens ställdon till Värmeanläggningen  
2020 Torktumlare  
2020 El-reparation dörrlås  
2020 Reparation av fönster i 4 lgh  
2020 Vattenläcka/reparation pannrummet  
2020 VS projekt med byte av tappvattensystemet och samtliga termostater på elementen  
2020 Lås-cylinderbyte  
2020 Slutbesiktning av VS-projektet  
2021 Garageportar  
2021 Elinstallation i garagen  
2021 Torkkrumspaket, fläkt mm.  
2021 Garagenedfarten reparerad  
2021 Nya Källardörrar  
2021 El stambyte i båda fastigheterna  
2021 Armaturer och nya ledningar i båda källarna

##### 5 Kortfattad byggbeskrivning

|             |                                                                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yttertak    | Betongpannor, 2-kupiga, plåt i röd nyans<br>Underlagspapp<br>Bräder inunder är Rååspont                                                           |
| Ytterväggar | Gul fasadtegel med detaljer i puts & plåt                                                                                                         |
| Skorstenar  | Används som ventilation                                                                                                                           |
| Stomme/     | Bärande stomme av sten                                                                                                                            |
| Bjälklag    | Bjälklag av stålkädd gjutning samt delvis träbjälklag<br>Isolering                                                                                |
| Balkonger   | Betonggolv/platta<br>Plåt på utsidan<br>Räcken av smide                                                                                           |
| Fönster     | Plastfönster med energiglas<br>Även balkongdörrar är av plast med energiglas<br>Källarfönster målade träfönster som behöver bytas eller renoveras |
| Invändiga   | Golv och trappor stenkädda                                                                                                                        |
| Trapphus    | Väggar målade puts                                                                                                                                |
| Tvättstugan | Cementgolv<br>Målade puts                                                                                                                         |
| Ventilation | Självdreg                                                                                                                                         |

## 6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

**Fasaden:** Den putsade sockeln på östra gaveln på Prästgatan har haft sprickor som har putsats. Styrelsen gör kontroll årligen om det skulle uppstå fler sprickor framöver.

**Fönster:** Finns behov av att gummilisten runt glasen byts, då det finns läckage.

**Entrétrappor:** Cementen på yttertrapporna har haft skador som åtgärdats under 2021. Vid årliga besiktningen kontrolleras detta om reparationsbehov åter skulle uppstå.

**Källardörrar:** Ytterdörrar i källarplanet är av trä och utbytta under år 2021

**Balkonger:** Balkongerna bör ses över för att fastställa behov av renovering. Beläggningen med klinkers har spruckit, det bildas "istappar" på undersidan och visst rostangrepp finns på smidesdetaljerna.

**Tvättstugan:** Gott skick varför inget omedelbart behov av målning och uppfräschning finns. Kan läggas i en 5-årsplan

Maskinerna byts ut succesivt. Dessa räknas som inventarier. Dessa behöver därför inte tas upp i underhållsplanen.

**Trädgård:** Alla lägenhetsinnehavare hjälps åt en söndag i månaden under sommarhalvåret (April-okt) för att rengöra planteringar, buskage och klippa gräs. Ingen vaktmästartjänst finns.

**Parkeringsplats på gården:** Finns 22 parkeringsplatser. Kö till plats, anmälan sker till ordföranden/kassören för intresse för parkeringsplats.

**Garage:** Finns tre varmgarage, alla lämpliga för veteranbilar då det krävs enskilt utrymme. Kö till garageplats, anmäls till ordföranden/kassör för intresse av garage. Alla portarna är ny installerade under 2021

**Ventilation:** Fastigheten har självdrag. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under 2017. Ev. åtgärder i lägenheterna bekostas av respektive innehavare, såvida det inte avser kanalerna. OVK ska genomföras vart 9:e år för självdragssystem. Föreslagna åtgärder i respektive lägenhet, är inte kontrollerade av styrelsen. Inför nästa OVK föreslås uppföljning och åtgärd av alla brister direkt följd.

**Vatten och avlopp:** Samtliga vattenledningsrör är av järn och utbytta under 2020 i fastigheterna. Privata nyrenoverade badrum tror styrelsen att det finns kopparrör, men det är lgh innehavarnas egna installationer. Avloppsstammarna är i järn. Ingen Relining har skett. Avloppsrören spolats inte kontinuerligt, enbart när behov uppstår. Behov av utbyte av vattenledningsrör eller Relining av avloppsrör föreligger inom en 5-års period.

**Fjärrvärme:** Föreningen har en central i källarplanet. Värmeväxlare med tillhörande elektronik och styrning ägs av Skurups Fjärrvärme AB, Agro energi Lantmännen. Cirkulationspumpen utbytt under 2013, på föreningens bekostnad. Fjärrvärmen installerades under 2007. Vi beräknar en livslängd på minst 30 år.

**El-anläggning:** El stammarna har bytts och nya ledningar är dragna framtill alla lägenheternas el-mätare. Alla armaturer är bytta i källarplanen. Detta arbete har utförts under 2021.

**Badrum:** Är varje innehavares egendom vad avser lägenheterna.

### 7 Energideklaration

Enligt lag skall alla flerbostadshus energi deklarerats och detta utfördes 2013. För att utföra detta krävs underlag i form av energiåtgång (värme, vatten, el) genomförd OVK samt tidigare utförda renoveringar. BRF Husbygge nr 1 har alla underlag tillgängliga. En certifierad kontrollant upprättar energideklarationen och lämnar vid behov åtgärdsförslag för att minska energianvändningen. Beslut om nödvändiga åtgärder och fördelning av kostnader tas av styrelsen. Därefter presenteras behovet och kostnader vid ett delägaremöte, där ekonomiska beslut tas om det överstiger ett basbelopp.

4

Skurup 2022-02-28

Styrelsen för BRF Husbygge Nr 1 i Skurup



/Michael Andersson/  
Ordförande



/Anders Lindskog/  
Vice ordförande



## BRF Husbygge Nr 1 i Skurup, org.nr: 748000-0301, Stattenagatan 9/Prästgatan 15, 274 32 Skurup

Ventilation

|                                   |              |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------|--------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>OVK</b>                        | <b>26tkr</b> | <b>8år</b> | 3,25  | 3,25  | 3,25  | 3,25  | 3,25  | 3,25  | 3,25  | 3,25  | 3,25  |
| Rengöring av kanaler              | 16tkr        | 8år        | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Galler i luftintag/kontroll       | 20tkr        | 20år       | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Energideklaration                 | 24tkr        | 8år        | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| <u>Vatten och Avlopp</u>          |              |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Byte vattenstammar/Relining       | 1000tkr      | 50år       | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    |
| Avloppsspolning                   | 35tkr        | 5år        | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     |
| <u>Fiärrvärme</u>                 |              |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Byte värmestammar                 | 500tkr       | 50år       | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    |
| Byte av sekundärsido rör          | 100tkr       | 50år       | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| <u>Elanläggning</u>               |              |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Byte matarledning och centraler   | 500tkr       | 50år       | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    |
| <u>Föreningens källarelokaler</u> |              |            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Pannrum / målning                 | 2tkr         | 10år       | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   | 0,2   |
| Sammanträdesrum/ målning          | 10tkr        | 10år       | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Källarekorridorer / Målning       | 20tkr        | 10år       | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
|                                   |              |            | 215,5 | 215,5 | 215,5 | 215,5 | 215,5 | 215,5 | 215,5 | 215,5 | 215,5 |

Avsättning som bör göras till Rep.fond:

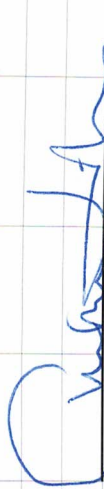
Avsättning har gjorts i bokföringen för 2021. El ledningarna har bytts ut. Armaturer i källarna har bytts ut. Garageportar och källardörrar har bytts ut.  
Garagenedfarten har reparerats.

**Byggrätt 1625 m2****Lgh yta 1309 kvm****Avskrivningar se årsbokslutet**

Skurup 2022-02-28



Michael Andersson



Anders Lindskog