



Underhållsplan 2019

Brf BoKlok Studentvången



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
Tomt, utemiljö och gård	5
3. Besiktningens utlåtande	4
Fönster	5
Fasad och balkonger	5
Portar och dörrar	5
Lofgångar och vind	5
Tak	5
Krypgrund	Fel! Bokmärket är inte definierat.
El, värme och ventilation	5
Tapp- och spillvatten samt kulvertar	5

1. Allmänna uppgifter

Uppgifter

Beställare: Brf Bo klok Studentvången i Lomma

Besiktningsdatum: 2019-04-02

Utförd av: Anders Pålsson, 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 50 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 2019 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 tidigare lägga 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 renoveringar 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 renoveringar 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: Krukmakaregatan 7-13

Fastighetsbeteckning: Lomma 11:148

Byggår: 2005

Antal Lgh: 24

Antal lokaler: Inga

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar: 2

Antal trapphus: 0

Källare: Nej / Krypgrund

Vind: Krypvind

Fasader: Trä/lockpanel

Balkonger: 24 stycken

Yttertak: Betongpanna

Fönster: H-hängda 2-glas

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: Nordan/Bordörren

Sophantering: Kommunalt

Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk från- och tilluft (FT-ventilation)

Spillvatten: 2005

Tappvatten: 2005

Värmeledningar/Radiatorer: 2005/radiatorer

EL: 2005

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: 2014

Energideklaration: Nej, skall utföras 2019

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Nej

Sammanfattning av åtgärder

- Besiktiga balkonger och loftgångar samt trappor.
- Spola och ev filma dagvattenbrunnar och ledningar.
- Miljöhus, renovera och måla fasadpanel samt dörrar
- Taktvätt, algpåväxt på samtliga tak.
- Takpannor spruckna, bör snarast bytas.
- Lägenhets och förrådsdörrar justeras och målas
- Träfönster och fönsterdörrar målas

3. Besiktningsutlåtande



Utemiljö.



Gårdshuset.

Tomt, utemiljö och gård

Iakttagelser

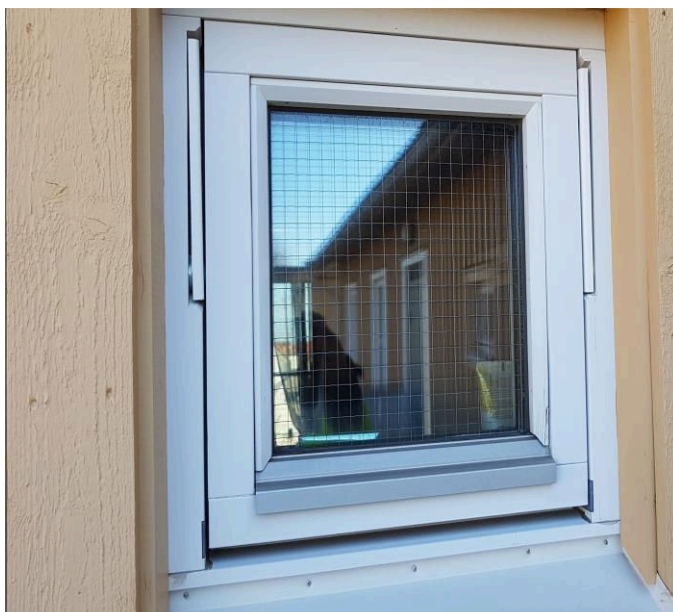
- Anpassad växtlighet till gårdens utformning.
- Träd och buskar med inramning av häck.
- Gårdshuset med tillhörande lägenhetsförråd.
- Utvändig träpanel har mindre rötskador.
- Gården är även belagd med grå bya-sten.
- Nyplanteringar var utmärkta.
- Brunnar på gården.

Åtgärder

- Föryngringsbeskära träden.
- Buskar och växter hålls ifrån fasader.
- Följa upp skador på träden.
- Åtgärda rötskador på träpanel.
- Målning av träpanel och dörrar i gårdshuset
- Rensa och håll brunnar rena från växtlighet och löv.
- Dagvattenbrunnar och bör spolas och ev filmas vart 7 år för att säkerställa funktion.



H-hängda 2 glas fönster med spröjs



H-hängda 2 glas fönster med spröjs

Fönster

Iakttagelser

- 2 glas H-hängda fönster med avtagbar spröjs, från 2005.
- Balkongpardörrar.
- Inga kända renoveringar eller målningar av fönster och balkongdörrar.
- Fönsteromfattningar av trä.
- Plåtkappa ovan fönster.
- Droppnäsa i aluminiumplåt.
- Fönsterbleck i aluminiumplåt.
- Vissa spröjsar fattades.

Åtgärder

- Fönsterspröjsar ersätts.
- Smörjning av spanjoletter samt justering löpande.
- Löpande underhåll, justering målning ev byte tätningslister.
- Olja trösklar på balkongdörrar, alternativt måla.



Fasader.



Rötskadad räckesdel till utvändiga trappor.

Fasad och balkonger

Iakttagelser

- Fasaderna är målade under 2014.
- Balkongerna är målade samt trappor oljande 2014
- Handledare vid trappor.
- Bärande stålbalk på balkongerna är rostangripen.
- Bärande stålbalk för utvändiga trappor är rostangripen.
- Vissa utvändiga trappor har rötskadade delar.

Åtgärder

- Fasader bör målas vart 10 år.
- Balkongerna bör oljas vartannat år.
- Bärande konstruktionsdelar för balkongen och trappor bör besiktigas för framtida åtgärd.
- Rötskadade delar byts ut.



Entrédörr



Dörrar vid gårdshus.

Portar och dörrar

Iakttagelser

- Spårad Nordan/Bordörr med överljus.
- Trä omfattningar.
- Spårade förrådsdörrar.
- Små skador på vissa dörrar.
- Generellt i målningsbehov.

Åtgärder

- Smörja dörrar löpande.
- Justera pardörrar på miljöhuset.
- Rekommenderar att sätta plåtar nertill på miljöhusets dörrar för bättre livslängd.
- Målning av entrédörrar och förrådsdörrar inom kort.



Rostangripen stål balk till loftgång.

Loftgångar och vind

Iakttagelser

- Balkongavsats till övre lägenheterna.
- Vinden är en krypvind.
- Uppstigningslucka på taket sitter i en lägenhet.
- Balkongavsats lämnas utan anmärkning.

Åtgärder

- Balkonger och trappor med loftgångar besiktigas för att faställa skick och åtgärd.



Utvändiga trappor med loftgångar.



Taköversikt med spruckna pannor



Taknock med algpåväxt

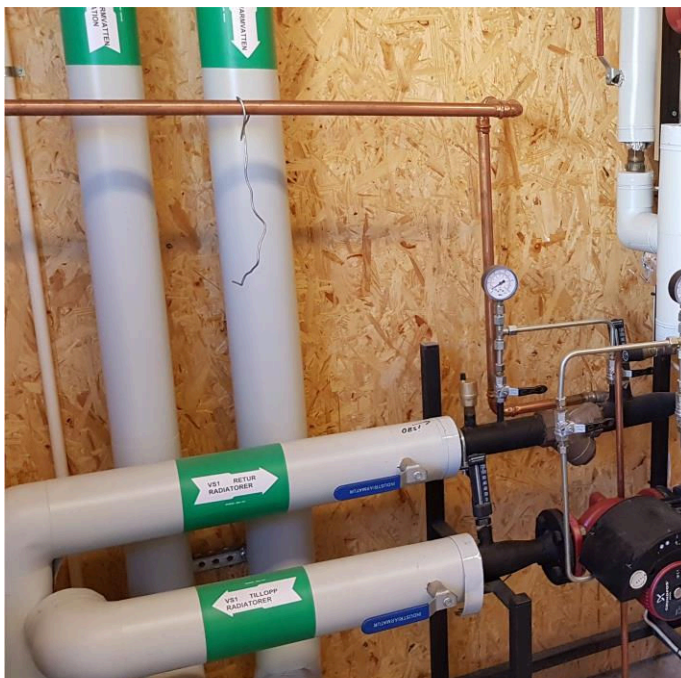
Tak

Iakttagelser

- Taken är belagda med en betongpanna.
- 3-rörs tak säkerhet finns, dock fattas gångbryggor.
- Påväxt av lavar = (sporsäcksvamp) samt mossor på samtliga tak.
- Vissa takpannor är spräckta, då det fattas gångbryggor.

Åtgärder

- Taktvätt rekommenderas.
- Byt ut söndriga betongpannor.
- Årligen besiktning av krypvindar för att tidigt upptäcka ev läckage.
- Byta ut spräckta takpannor.



Fjärrvärmeväxlare från 2005.



Elskåp

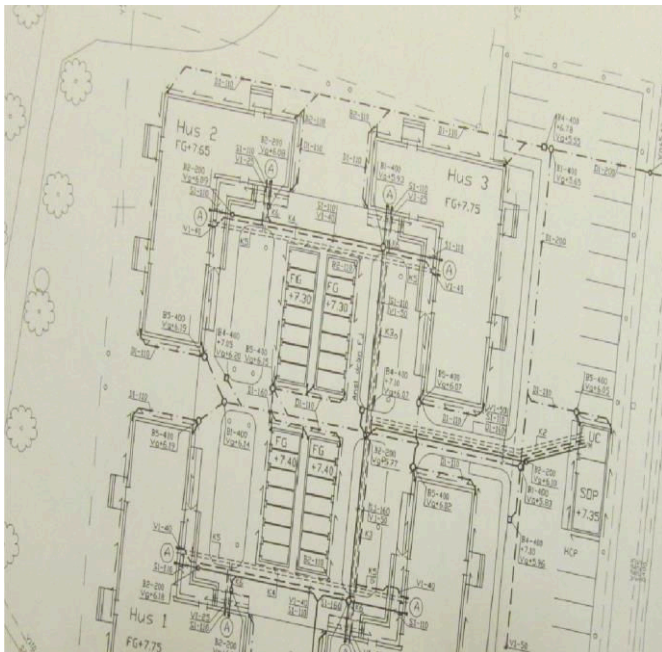
El, värme och ventilation

Iakttagelser

- Undercentral ligger i Miljöhuset.
- El från 2005.
- Fjärrvärmeväxlare 2005 med serviceavtal.
- Mycket saker runt växlare, samt hänger saker på rören.
- Elskåp med proppar.
- OVK utförs vart 6 år.
- Frånluftsfläktar håller normalt ca 25 år.
- Energideklaration skall utföras 2019.

Åtgärder

- Funktionsbesiktning av el rekommenderas vart 10 år, för att tidigt hitta ev fel.
- Städa av runt värmeväxlaren.
- Utföra OVK
- Utföra energideklaration.



Kulvertritning.



Kulvertar ligger dragna ca 1 m ner i marken.

Tapp- och spillvatten samt kulvertar.

Iakttagelser

- Tappvattenrör från 2005
- Vattenmätare sitter i undercentral.
- Spillvattenrör från 2005
- Värme och vatten ligger dragna ut till varje huskropp.
- Kulvert ritning skall finnas tillgänglig.

Åtgärder

- Tapp samt spillvattenstammar lämnas utan anmärkning.
- Spillvattenrör bör spolas var 7 år för att underhålla systemet och motverka stopp. (Speciellt köksstammar sätter igen.
- Kulvertritning skall vara anslagen i undercentral.
- Skydda kulvertar från rötter och buskage.

Specifikation över planerade investeringar/underhåll (tkr) avseende Brf Bo Klok Studentvången

Tomt/Utemiljö	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stenläggning på innergård	Omläggning efter sättning	2005	20-30	25	2030	Åter	m²	300	620	186 000	372 000										
Stenläggning på innergård	Algtvätt	2005	10-20	15	2019	Åter	omg	1	10 000	10 000	33 333	10									
Dagvattenbrunnar	Spolning dagvattensystem		6-9	7	2019	Åter	omg	1	10 000	10 000	71 429	10							11		
Utebelysning	Byte armaturer omg	2005	20-30	25	2030	Åter	st	1	35 000	35 000	70 000										
Miljöhus/undercentral	Ytbehandling/renovering av träfasad och dörrar		8-12	10	2020	Åter	st	1	20 000	20 000	100 000		20								
Belysning i förråd	Byte armaturer omg	2005	8-12	10	2025	Åter	st	24	4 000	96 000	480 000							108			
Utomhusmiljö	Beskärning av träd och buskar		3-6	3	3	Åter	omg	1	6 000	6 000	100 000										
Fönster	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Träfönster och fönsterdörrar	Byte	2005	30-50	40	2045	Åter	st	112	15 000	1 680 000	2 100 000										
Träfönster och fönsterdörrar	Skrapning, målning, injustering och ev. kompletteringskittning		10-15	10	2022	Åter	st	112	3 500	392 000	1 960 000				416						
Fasad och balkonger	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fasadpanel	Ommålning	2014	10-15	10	2024	Åter	m²	1 240	340	422 000	2 110 000						465				
Fasadpanel	Byte inklusive spikläkt	2005	40-50	40	2045	Åter	m²	1 240	1 600	1 984 000	2 480 000										
Balkonger, trappor och loftgångar	Besiktning och åtgärder	2005	25-40	30	2019	Åter	omg	1	75 000	75 000	125 000	75									
Balkonger	Byte	2005	40-50	40	2045	Åter	omg	1	200 000	200 000	250 000										
Portar och dörrar	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lägenhetsdörrar och förrådsdörrar	Byte	2005	30-40	40	2045	Åter	st	52	15 000	780 000	975 000										
Lägenhetsdörrar och förrådsdörrar	Smörjning och injustering, målning	2005	5-15	10	2020	Åter	st	52	3 500	182 000	910 000		186								
Tak	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Taktäckning av betongpannor	Byte inkl. taksäkerhet och hängrännor	2005	40-60	50	2055	Åter	m²	716	1 750	1 253 000	1 253 000										
Taksäkerhet	Nya gångbryggor, samt kompl taksäkerhet	2005	25-35	30	2035	Åter	omg	1	50 000	50 000	83 333										
El, värme och ventilation	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028

Fjärrvärmeväxlare	Byte växlarpaket samt tillh.	2005	20-30	30	2035	Åter	st	1	215 000	215 000	358 333										
Värmesystemet	Byte av ventiler, termostater och injustering	2005	10-20	15	2021	Åter	omg	1	65 000	65 000	216 667			68							
Pumpar, expansionskärl	Byte och underhåll	2005	20-30	30	2035	Åter	omg	1	40 000	40 000	66 667										
Frånluftskanaler	Tätning av kanaler	2005	30-50	40	2045	Åter	lgh	24	8 000	192 000	240 000										
Fläktar frånluftsventilation	Byte	2005	15-25	25	2030	Åter	st	8	20 000	160 000	320 000										
El	Byte fastighets-el	2005	40-60	50	2055	Åter	lgh	24	25 000	600 000	600 000										
Tapp och spillvatten	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Spillvattenledningar lgh	Relining med sprutmetoden		30-50	30	2035	Åter	lgh	24	30 000	720 000	1 200 000										
Spillvatten bottenledningar	Infodring	2005	40-60	50	2055	Åter	omg	1	250 000	250 000	250 000										
Tappvattenledningar	Byte	2005	40-60	50	2055	Åter	lgh		70 000												
Tappvattenventiler	Byte samt komplettering med nya	2005	20-30	25	2030	Åter	omg		65 000												
Termostater och termostventiler samt radiatorer	Byte	2005	20-30	20	2025	Åter	st	125	1 200	150 000	375 000							169			
Driftskostnader	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall åtgärd	Period år	Nästa åtgärd	Antal ggr	Enhet	Mängd	Å-pris (kr)	Kostnad period (kr)	Kostnad 50 år (kr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material		1	1	2020	Åter	omg	1	5 000	5 000	250 000		5	5	5	5	6	6	6	6	6
Obligatorisk ventilationskontroll	Besiktning och åtgärder		3-6	6	2020	Åter	lgh	24	470	11 000	91 667		12						13		
Sopkärl	Sanering av sopkärl		1-3	1	2020	Åter	omg	1	1 500	2 000	100 000		2	2	2	2	2	2	2	2	2
Balkonger	Funktionsbesiktning		5-10	10	2020	Åter	omg	1	15 000	15 000	75 000		15								
Taktäckning av betongpannor	Tvätt inkl. algsanering		7-15	10	2020	Åter	m²	716	75	54 000	270 000		55								
Spillvattenledningar	Spolning och filmning		5-10	7	7	Åter	lgh	24	1 200	29 000	207 143										
Energideklaration	Besiktning		10	10	2019	Åter	omg	1	15 000	15 000	75 000	15									
Fastighets-el	Besiktning		10-15	15	2019	Åter	omg	1	35 000	35 000	116 667	35									

Specifikation över avsättning till underhållsfond avseende Brf Boklok Studentvången

Kvm (bostad och lokal)	1 512
------------------------	-------

Underhållsplan upprättad år	2019
Innevarande år	2019
Antagen prisökning	2,00%
Antal år för underhållsplan	50

Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Investeringar/underhåll årsvis (uppräknad)	95	206	68	416		465	277	11		

Totala investeringar/underhåll uppräknad	342	349	356	363	370	378	385	393	401	409
Totala investeringar/underhåll uppräknad (kr/kvm)	226	231	235	240	245	250	255	260	265	270

Brf BoKlok Studentvången 10-årssammanställning

År			
2019	Fastighetsdel	Åtgärd	95 000
	Utemiljö, stenläggning gård	Tvätt	10 000
	Utemiljö, dagvattenledningar/brunnar	Spolning, ev filmning	10 000
	Balkonger och trappor samt loftgångar	Besiktning samt åtgärder	75 000
2020	Fastighetsdel	Åtgärd	202 000
	Miljöhus	Renovering träfasad	20 000
	Lägenhet och förrådsdörrar	Justering-målning	182 000
2021	Fastighetsdel	Åtgärd	65 000
	Undercentral, värmesystem	Byte ventiler mm	65 000
2022	Fastighetsdel	Åtgärd	392 000
	Träfönster och fönsterdörrar	Justering-målning	392 000
2024	Fastighetsdel	Åtgärd	422 000
	Fasadpanel	Renovering målning	422 000
2025	Fastighetsdel	Åtgärd	256 000
	Utemiljö, dagvattenledningar/brunnar	Spolning, ev filmning	10 000
	Belysning i förråd	Byte.	96 000
	Värmesystemet	Byte ventiler termostatventiler, mm	150 000
2029	Fastighetsdel	Åtgärd	15 000
	Balkonger	Besiktning.	15 000
Totalt			1 447 000