

UNDERHÅLLSPLAN

1 Objekt

BRF Skurupshus Nr 3
Stattenagatan 11 A-C och
Långgatan 6-8
274 32 Skurup

Föreningen består av två tvåvåningsfastigheter med totalt 26 lägenheter, med 4-6 lägenheter i varje trappa. Bostadsytan är på 1552 kvm. Byggrätt ovan mark 1862 kvm. Tomtens markyta 3429 kvm. Byggnaderna uppfördes 1949 och har endast privatägda bostadslägenheter. Källaren består av cykelförråd och tvätt-utrymmen. Därutöver finns källarförråd som tillhör varje lägenhet.



2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för BRF Skurupshus Nr 3. Genom att årligen avsätta medel 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 uppfräschning och reparationer genomförts löpande av föreningens byggnader, för att hålla föreningen tilltalande för medlemmarna. 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 arbetet ska utföras. Konjunkturläget kan påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Tidigare renoveringar

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

- 2015 Utökat gårdsparkeringen till 15 bilparkeringsplatser
- 2015 Bytt tegeltaket mot likvärdiga pannor i betong, samt byte av stor del av undertaket.
- 2015/2016 Bytt källarfönsterna till energisnåla fönster
- 2016 Fastigheterna har tvättats och målats utvändigt
- 2017 Utbytt glas i entrédörr, Stattenagatan 11 A
- 2017 Samtliga armaturer i trapporna åtgärdade
- 2017 Utbyta lås i källardörrar
- 2018 Installation av Telia Fiber för internet 100/100 mb, TV-mottagning
- 2018 Renovering av gårdsplanen, utökat p-platser till 16 st
- 2018 Utebelysning vid parkering och miljöstationen
- 2018 Utbytt el-installation i källare Långgatan 6

2019 Renovering av tvättstuga o torkrum – målning, nya arbetsbänkar, målat golven
2019 Målning av dörrar och karmar tvättstuga, toalett, teknikrummet
2020 Trädgårdsskjul till trädgårdsredskapen
2020 Reparation värmeanläggning
2020 Torktumlare 8 kg, TCF 650 WP NDS LW Eco Speed
2020 Varmvattenrör i pannrum/reparation med byte av kopparrör
2021 Elanslutning av Redskapsförrådet
2021 Tvättmaskin Miele WED125WCS NDS LW 8 kg
2021 Vattenläcka pannrum/reparation
2021 Postbox med nycklar Lgh 2
2021 Dörrhandtag och lås till Lgh 2
2022 Renoverad fasadbelysning Stattenag. 11
2022 Byte av källararmaturer till LED med sensor. Stattenag. 11
2022 Solceller installeras på taken, söder och västerläge
2022 Laddstolpar installeras, 4 platser
2022 El stambyte i båda husen
2022 Höjning av el-säkring - 2 * 63 A, inkluderar även lägenheternas elförbrukning
2022 Gamla elmätare demonteras 26 + 2, återlämnas
2022 Markarbeten vid kabeldragning och p-platser vid laddning
2022 Byte av alla Ventiler och termostater på elementen
2022 Byggt grillplats med tillhörande vindskydd (Stormskada)
2022 Reparation avloppsrör i källaren Stattenag 11 A, Relining utförd
2022 Installation LED belysning i gym-lokalen
2022 Reparation avloppsrör Stattenag 11 C, Relining stick och stam
2023 Spolning av alla avloppsledningar från lägenheternas kök/badrum och ut i avloppsstammar
2023 Utökad parkeringsplatser till 26 st
2023 Energideklaration utförd, Eklund & Eklund – Ny energideklaration inom 10 år
2023 Installation av tilluftsdon i lägenheterna
2023 OVK genomförd efterbesiktning godkänd, OVK-center – Ny OVK inom 6 år
2023 Tvättmaskin, Miele WEA035WCS NDS LW
2023 Renovering av avloppsledningar Stattenag.
2023 Renovering av varmvattenledning Stattenag.
2023 Trädfällning av stora döda träd

5 Kortfattad byggbeskrivning

Yttertak	Betongpannor, 2-kupiga, plåt i röd nyans Underlagspapp Bräder inunder är Rååspont
Ytterväggar	Fasadputs Tilläggsisolerad utsida och därefter sprutputsad Målad puts på utsidan Invändigt puts
Stomme/ Bjälklag	Bärande stomme av sten Bjälklag av stål klädd gjutning Isolering
Balkonger	Betonggolv/platta Plåt på utsidan Räcken av smide
Fönster	Målade aluminiumklätt trä 3-glasfönster Källarfönster 3-glas



Invändiga	Golv och trappor, sten klädda
Trapphus	Väggar målad puts
Tvättstugan	Cementgolv Målad puts
Ventilation	Självdreg

6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

Yttertak: Nylagt 2015 med röda tvåkupiga betongpannor. Undertaket är till större delen utbytt med råa spontbrädor. Solpaneler på södersidans tak av Långgatan 6-8 och på väster sidans tak av Stattenagatan 11.

Fasaden: Under 2016 reparerade och tvättades fasaden, därefter målades båda fastigheterna.

Fönster: Lägenhetsfönster är utan anmärkning och likaså källarfönster som är tidsenliga trippelglas för energibesparing.

Trapphus: Målning av trappuppgångarna bör kanske ske inom en 10-års period

Entrédörrar: Ståldörrspartier med glas som bör hålla under många år framåt.

Källardörrar: Ytterdörrar i källarplanet är av lättmetall, dörrpartier med glas

Balkongdörr: Aluminiumklädda balkongdörrar

Tvättstugan: Behov av målning och uppräschning vart 10-e år.

Maskinerna byts ut succesivt. Dessa räknas som inventarier. Vi har valt att ha dem med i redovisningen trots att det inte behövs.

Trädgård: Vaktmästaren har uppdraget att klippa gräs, rensa rabatter och sköta utemiljön så gott tiden medger. Alla lägenhetsinnehavare har möjlighet att hjälpa till i mån av tid, ork och intresse.

Gården: Finns tjugosex parkeringsplatser. Kö till plats, anmälan sker till ordföranden, vaktmästare eller kassör för intresse av parkeringsplats. Det finns 4 st el platser, som också kan användas vid företagsbesök, för att verkställa någon reparation i husen.

Garage: Finns fem varmgarage varav två är lämpliga för veteranbilar då det krävs enskilt utrymme. De tre mellersta garagen är utan mellanväggar.

Ventilation: Fastigheten har självdreg. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under 2023. Ev. åtgärder i lägenheterna bekostas av respektive innehavare, såvida det inte avser kanalerna. OVK ska genomföras vart 6:e år för självdregssystem.

Vatten och avlopp: Samtliga vattenledningsrör är av järn och inte utbytta sedan fastigheten byggdes. Vid läckage har felen omedelbart renoverats med ny moderna rör. Privata nyrenoverade badrum tror vi att det finns kopparrör, men det är innehavarnas egna ansvar för dessa installationer. Avloppsstammarna är i järn och Relining har skett under 2009. Under hösten 2023 föll avloppsrören samman, mellan fastigheten och brunnen ute i gatan där det medförde en större kostnad att återställa avloppet i källaren Stattenagatan 11. Spolning av avloppsrören från lägenheterna och ner till stamledningen har utförts under 2023. Avloppsrören spolas kontinuerligt vart 5:e år eller när behov uppstår.

Fjärrvärme: Föreningen har en central i källarplanet. Värmeväxlare med tillhörande elektronik, styrningen ägs av Solör Bioenergi AB, tidigare företagsnamn Agro energi Lantmännen. Cirkulationspumpen utbytt under 2015, på föreningens bekostnad. Fjärrvärmen installerades under 2006. Vi beräknar en livslängd på minst 30 år. Återkommande reparationer av detaljer till värmeväxlaren har genomförts.

El-anläggning: El stammarna är bytta under 2022 i båda fastigheterna. Brf Skurupshus medlemmar beslutade att all el som används skulle gå till föreningens gemensamma mätare



Bostadsrättsföreningen
Skurupshus Nr 3
Org.nr: 748000-1010
Bankgiro: 5225-9140

som uppgraderades till 2 mätare med vardera 63 A. Alla lägenhetsmätare demonterades och återlämnades till Skurups elverk. Detta var ekonomiskt fördelaktigt då solcellerna på taken ger den största mängden kwh och föreningsmedlemmarna behöver endast betala avgift för 2 mätare, istället för 28 mätare.

Badrum: Är varje innehavares egendom vad avser lägenheterna. Toaletten i källare har fräschats upp med färg på väggarna.

7 Energideklaration - OVK

Enligt lag skall alla flerbostadshus energi deklarerars och detta har utförts 2023. För att utföra deklARATIONEN krävs underlag i form av energiåtgång (värme, vatten, el) som kassören levererade och därefter fick Skurupshus deklARATIONEN godkänd. Anslag finns i sammanträdesrummet tillgängligt för alla innehavare.

Energideklaration är utförd av Eklund & Eklund EnergideklARATIONER i Skåne AB. Resultat D – Energiklass. Energiprestanda 80 kWh/m². Uppvärmningssystem Fjärrvärme.

OVK – (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under 2023 av OVK CENTER Energibolaget AB. Efterbesiktning har genomförts efter utförda åtgärder som påtalades av besiktningsman. Lägenhetsinnehavarna hade anmärkningar men inget som behövde åtgärdas förrän till nästa besiktning som är om 6 år.

Tillvägagångssättet är att en certifierad kontrollant upprättar energideklARATIONEN/OVK och lämnar vid behov åtgärdsförslag. 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 prisbasbelopp.

Skurup 2024-02-08

Styrelsen för BRF Skurupshus Nr 3



/Sven-Åke Strandberg/
Ordförande

Bostadsrättsföreningen
Skurupshus Nr 3
274 32 SKURUP
Org.nr: 748000-1010

Stattenagatan 11 A-C Ordförande Sven-Åke Strandberg
Långgatan 6-8
Tfn. 0707 872 191
Bankgiro: 5225-9140

BRF Skurupshus nr 3, orgnr: 748000-1010, Stattenagatan 11/Långgatan 6-8, 274 32 Skurup

Investeringskostnader och årlig avsättning

	Belopp	Livslängd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<u>Yttertak</u>										
Tak, betongpannor	1000tkr	50år	20	20	20	20	20	20	20	20
Undertak, träspont	400tkr	50år	8	8	8	8	8	8	8	8
Plåt, kantbeklädnad	120tkr	50år	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Stuprör, takrännor m.m.	50tkr	50år	1	1	1	1	1	1	1	1
Skorstenar	25tkr	50år	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
<u>Fasad 2 fastigheter</u>										
Putsad tegel / reparationer	400tkr	20år	20	20	20	20	20	20	20	20
Målning	500tkr	10år	50	50	50	50	50	50	50	50
<u>Fönster</u>										
Aluminium klädda fönster	600tkr	40år	15	15	15	15	15	15	15	15
Källarfönster	120tkr	20år	6	6	6	6	6	6	6	6
<u>Trapphus, ytterdörrar, källardörrar</u>										
Renovering, målning 5 trappor	150tkr	10år	15	15	15	15	15	15	15	15
Entrédörrar 5st, aluminiumdörrar	150tkr	50år	3	3	3	3	3	3	3	3
Källaringångar 4 dörrar	125tkr	20år	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
<u>Tvättstuga/Torkrum</u>										
Målning	10tkr	10år	1	1	1	1	1	1	1	1
Belysning	10tkr	20år	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Tvättmaskin 1	15tkr	10år	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Tvättmaskin 2	15tkr	10år	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Centrifug	10tkr	20år	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Torktumlare	15tkr	10år	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Torkrum 1 Målning	4tkr	20år	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Torkrum 2 Målning	4tkr	20år	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Torkrumsfläkt 1	35tkr	20år	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
			155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8

BRF Skurupshus nr 3, orgnr: 748000-1010, Stattenagatan 11 /Långgatan 6-8, 274 32 Skurup

Ventilation

OVK vart sjätte år/ utfört 2023

Rengöring av kanaler

Galler i luftintag/kontroll

Energideklaration

Vatten och Avlopp

Byte vattenstammar

Avloppsspölning

Fjärrvärme

Byte värmestammar

Byte av sekundärsido rör

Elanläggning

Byte matarledning och centraler

Utfört 2022

Föreningens källarelokaler

Pannrum / målning

Sammanträdesrum/ målning

Källarekorridorer / Målning

Arsavsättning till Yttre reparationer:

Minst 2% av taxeringsvärdet (13 565 000) bör Brf försöka avsätta (271 300kr) till reparationsfonden.

Avsättningen för år 2023, 250.000 kr lämnas som förslag åt styrelsen och därefter årsstämman att besluta om.

Under 2023 gjordes följande reparationer och projekt: Avloppsroren Stattenag. rasade samman och byttes ut i källarkorridor och ut i avloppsstammen. Rörservice m.fl. 99.482 kr, Skurups Åkeri o Schakt AB, p-platser 25.044.-, Trädfällning 8.156.-. Energideklaration och OVK kontroller med efterarbete och besiktning 75.000.-. Avloppsjouren flera gånger 65.000.-. Elarbeten byggkontakt 3.812.-

Lgh yta 1556 m2 - Tomtare 1862 m2

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
36tkr	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
16tkr	2	2	2	2	2	2	2	2
20tkr	1	1	1	1	1	1	1	1
24tkr	3	3	3	3	3	3	3	3

1000tkr	20	20	20	20	20	20	20	20
35tkr	7	7	7	7	7	7	7	7

500tkr	10	10	10	10	10	10	10	10
100tkr	2	2	2	2	2	2	2	2

500tkr	10	10	10	10	10	10	10	10
--------	----	----	----	----	----	----	----	----

2tkr	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
10tkr	1	1	1	1	1	1	1	1
20tkr	2	2	2	2	2	2	2	2
	218,5	218,5	218,5	218,5	218,5	218,5	218,5	218,5

Skurup 2024-02-08.....



Sven-Åke Strandberg, ordförande BRF Skurupshus nr 3