

UNDERHÅLLSPLAN 2023-2032

Brf. Söderport

Lund



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	2-3
Basuppgifter	4
Besiktningens utlåtande	5-11
Detalj kalkyl	12-15
Stapeldiagram	16
Kostnad per byggdel	17
Fotobilaga	

INLEDNING

Underhållsplanens uppbyggnad

Basuppgifter

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

Besiktningens utlåtande

Här redovisas och beskrivs behovet av underhåll i text, av de byggnadsdelar som besiktningsmannen bedömt och där behovet identifierats.

Detalj kalkyl

Samtliga kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå som gällde då planen upprättades. Alla kostnader anges **exklusive** mervärdesskatt.

Stapeldiagram (kostnader per år)

Visar årliga totalsummor för underhåll under perioden.

Kostnad per byggdel och år

I tabellen redovisas kostnader per byggdel de kommande 10 åren.

Allmänt om underhållsplan

Underhållsplanen omfattar byggnadernas yttre delar såsom yttertak, fasader, balkonger, fönster, dörrar, mark, mm. samt inre gemensamma utrymmen som exempelvis vindar, källare och trapphus. Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. En okulär statusbesiktning genomförs som följs upp av mängd- och kalkylberäkningar vilka sammanställs och presenteras i en Underhållsplan.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen/fastighetsägaren skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna visa på rättvis självkostnad för medlemmar över husets livslängd
- kunna jämföra ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- känna till det årliga avsättningsbehovet
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- kunna höja kreditvärdigheten.

Underhållsplanen är ett viktigt arbetsredskap för styrelsen när det gäller den långsiktiga underhållsplaneringen.

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.

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. Övriga saker 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.

BASUPPGIFTER

Underhållsplan

Avseende

Adress

Org. Nr

Besiktning genomförd

Medverkande vid besiktnings-
tillfället från brf. Söderport.**Brf. Söderport**

Gyllenkroks Allé 27

222 24 Lund

716407-1321

2023-05-25

Stefan Tornkvist & Peter Juhlin

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Kv. Södertull 30, Lunds Kommun
Byggnadsår	1983
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	1
Antal våningar	6 + inredd Ateljévåning
Antal lägenheter	29
Antal lokaler	-
Garage	-
Tomtyta	1959
Lägenhetsyta	2581
Lokalyta	-
A-temp yta	2900

**Byggnadstekniska
uppgifter**

Grundläggning	Källare. Betongsulor under bärande väggar i betong
Dränering	Anslutet till kommunalt nät
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor
Vind	Ja
Fasad	Tegel, träpanel & plåt
Fönster	Träfönster
Balkonger	25 st.
Hiss	Ja
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Frånluftssystem
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	Koppar
Avloppsledningar	Plast/gjutjärn
Elsystem	Serviceledning från gata
Kabel-TV	Ja
Bredband/internet	Ja
Avfallshantering	Miljöbyggnad

Upprättad av

Jan Persson
JIPE konsult AB
Pilåkersvägen 29
217 64 Malmö
jan@jipekonsult.se

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen.

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 det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

ÖVERGRIPANDE FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastigheten består av en huskropp, miljöbyggnad, parkering samt planerad tomtmark. Huskroppen innehåller ett trapphus, samt loftgång åt gård. Huset har 6 våningar samt vindsvåning inredd med lägenheter tillhörande lägenheter på plan 6, fläktrum samt övre vindsutrymme. Husens källare innehåller bl.a. lgh-förråd, tvättstuga, torkrum, WC, dusch, bastu, skyddsrum, föreningslokal och driftsutrymmen. Totalt inryms 29 st. lägenheter.

Innergården åt öster är planerad med gräsytor och stensatta ytor samt planteringar. Gården omgärdas av tegelmur.

Gården åt gata (väster) har även denna gräs- och stensatta ytor samt planteringar men även asfalterad yta med biluppställningsplatser och byggnad för sophantering (miljöhus).

Huset byggdes 1983. Bjälklagen och bärande väggar är av betong med fasad av tegel och panel av trä respektive plåt. Taket täcks av betongtakpannor. Ventilationen i lägenheterna består av tilluft via spaltventiler och mekanisk frånluft.

OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Brandvarnare finns, enligt uppgift, monterade i respektive lägenhet.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2023 Byte takfönster

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon Okänt

Asbest Okänt men ej troligt p.g.a. förbud enl. lag. Kan förekomma i rörisolering, ventilationskanaler, golvmaterial mm.

GRUNDLÄGGNING, DRÄNERING, MARKANLÄGGNING, SOPHANTERING

Husen antas grundlagda med utbredda betongsulor under bärande pelare och väggar av betong. Dräneringens skick och placering kan ej fastställas men det rekommenderas att utföra rengöring och filmning av ledningar vilket **ligger med i planen**.

Risk föreligger att dränering och grundmurs fuktskydd åt norr skadas av rötter från grannfastighetens närliggande träd. Några skador eller fuktgenomslag kunde dock inte konstateras i källare.

Markytor åt öster (innergård) består av olika ytskikt. Gräsmatta, buskar och planteringsytor är i bra skick. Ytliga rötter från träd medför dock snubbelrisk i stensatta ytor utmed cykelskjul.

I stensatta ytor förekommer sättningar intill ventilationsbrunnar utmed husgrund vilket ska åtgärdas vilket **ligger med i planen**.

Belysningspollare inom gård bör riktas.

Utvändig källartrappa inkl. trädgårdsförråd samt trädgårdsmurar i ok skick.

Markytor åt väster (mot gata) har stensatta ytor, asfaltyta (bilparkering), gräsmatta, träd och planteringar, belysningsstolpar, bänkar, piskställning och cykelställ i bra skick.

Trä-staket och plank utmed lägenhetstäppor bör underhållsmålas vart 5-7:e år vilket **ligger med i planen**.

Låg mur mot grannfastighet åt söder uppvisar frostsador i tegel och putssläpp samt skador på krön av tegel/betongpannor. Muren är äldre och underhåll delas möjligen mellan fastighetsägare.

Planteringslåda utmed tomtgräns åt väster och norr uppvisar viss röta i trästolpar. Lådan är fylld med jord och täckt av tät växtlighet och konstruktionsuppbyggnad är oklar. Här rekommenderas en grundlig undersökning/utredning för att inte riskera ras.

Miljöhus med sopsortering i plastkärl. Träkonstruktion med utvändig vitmålad träpanel. Underhållsmålning bör ske vart 5-7:e år vilket **ligger med i planen**. Taket är beklätt med betongpannor. Hängrännor uppvisar otätheter i skarvar samt en skada åt väster vilket ska åtgärdas och omläggning tak **ligger med i planen** i samband med bostadshus.

KÄLLARE MED FÖRRÅD, SERVICERUM, TVÄTTSTUGA, SKYDDSRUM M.M.

Källare, UC, skyddsrum, EIC med målade betonggolv och målade väggar är i ok skick.

Lägenhetsförråd med nätväggar av stål i bra skick.

Föreningslokal med golv av typ korkplattor och målade väggar samt pentry och inredning är i bra skick.

Brandsläckningsutrustning och brandfilt finns placerad på vägg i källarkorridor samt brandvarnare i tak.

Skyddsrum (i norra delen av källaren) fungerar idag som bl.a. cykelförvaring. Separat rum för skyddsrumsmateriel finns. Skyddsrumsbesiktning är inget krav idag men ansvaret för

skicket ligger på föreningen varför det är av vikt att säkerställa dess funktion.
Skyddsrumsbesiktning **ligger med i planen.**

HWC med plastmatta på golv och vägg i ok skick. Dusch med kakel och klinker i bra skick.
Bastuavdelning i bra skick.

Tvättinrättning, tvättstuga och torkrum, med golv av klinker och målade väggar är i ok skick.

Tvättbänk och utslagsvask i bra skick. Till tvättmaskiner finns luddlåda.

Utrustning	Typ	Installations-år
Tvättmaskin	Miele Prof. TW6065	ca 2011
Tvättmaskin	Miele Prof. större	ca 2011
Tvättmaskin	Miele Prof. TW5065	ca 2011
Torktumlare	Miele Prof.	ca 2011
Torkskåp	Större	ca 2011
Kallmangel		Äldre

FASADER, FÖNSTER/FÖNSTERDÖRRAR, BALKONGER & LOFTGÅNGAR

Fasaden består av röd-gul, slät, fasadtegel med grå bruksfog i bra skick.

Inom balkonger och uteplatser åt väster är väggar beklädda med fasad av träpanel.
Underhållsmålning bör ske vart 10:e år vilket **ligger med i planen.**

Inom loftgångar åt öster är väggar beklädda med fasad av profilerad vit plåt i bra skick.

Plåtbeslagning kring fönster mm och fönsterbleck är i bra skick.

Mjukfogar i hörn och mot anslutande material/byggnadsdel (mot gårdsmurar, kring entré, mot plåt vid indragen fasad för utrymning från ateljévåning mm) är uttjänta och i behov av byte vilket **ligger med i planen.**

Stuprör saknar rensanordning i markplan vilket bör åtgärdas för att förhindra stopp i dagvattenledning, vilket **ligger med i planen.**

Stuprör är blekta av väderpåverkan men byte bedöms ej hamna inom perioden men byts med fördel i samband med takreovering.

Fönster består av inåtgående, kopplade trä-fönster. Energipaket i 2-glas placerad i innerbåge samt utvändig båge med enkelglas med genomgående spröjs.

Trä i karm och båge bedöms vara ok skick vid stickprovskontroll, och ingen röta kunde konstateras. Utvändig underhållsmålning bör ske vart 10:e år vilket **ligger med i planen.**

Enligt uppgift förekommer det en del kopplingsbeslag som kärvar och bågar som griper varför en generell översyn bör ske av beslag, funktion och tätninglistor med utbyte av uttjänta delar vilket **ligger med i planen.**

Takfönster är utbytta 2023. Vid besök i lgh 1502 konstaterades att funktionen i nedre fönster, som ska möjliggöra utrymning vid ex. brand, är tveksam. Öppningsbeslagen är

svåråtkomliga och svårmanövrerade, fönster kan ej öppnas fullt med begränsad utrymningsmöjlighet.

Fönsterdörrar mot balkonger uppvisar spanjoletter som kärvar och dörrblad som är skeva och inte slutet tätt mot karm varför byte **ligger med i planen.**

Balkonger/loftgångar är enskiktsgjutna och har räcke och frontplåt av aluminium. Det förekommer betongskador p.g.a. rostsprängning av armeringsjärn i framkant av betongplatta och loftgång (1304 och loftgång Plan 1). Översyn av samtliga framkanter och partiell lagning **ligger med i planen.**

Balkongers ovansidor var ej besiktningsbara vid besöket p.g.a. golvbeläggning/trall/matta.

Vid beläggning av balkongplattor rekommenderas att luft kan cirkulera under golvbeläggningen för att inte betongplattan ska stå fuktig utan ges möjlighet att torka ut. Exempelvis trätrall på distanser, indelade i sektioner, för att möjliggöra rengöring av betongplatta.

TRAPPHUS, ENTRÉPARTIER OCH HISS

Betongtrappor samt plastmattor på plan och vilplan belagd är i bra skick. Svartmålat smidesräcke och plastbelagd handledare i bra skick. Väggar och tak i ok skick.

Entrépartier av aluminium i bottenplan och ut mot loftgångar bedöms i behov av byte vilket **ligger med i planen.** Dörröppnare förutsätts kunna återmonteras.

Lägenhetsdörrar är i ok skick.

Hiss är i bra skick och renovering bedöms ej hamna inom perioden.

VÄRMEANLÄGGNING

Uppvärmningen består av fjärrvärme. Värmeanläggningen är äldre från tidigt 80-talet och har uppnått sin teoretiska livslängd. Komplet byte av fjärrvärmväxlare **ligger med i planen.**

Akkumulatortank mm för återvinning av frånluft från vindens fläktrum saknas/är borttagen och rören plomberade. Oklart vad anledningen är till att detta värmeåtervinningssystemet tagits bort men det bör utredas om systemet kan få nytt liv igen med tanke på energibesparing, i synnerhet under vinterhalvåret. En grov uppskattning är 150 000-200 000 för installation av ny anläggning för återvinning av frånluft med befintlig rörinstallation.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet. Teoretisk livslängd brukar anges till 80 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemet (p.g.a. läckage, service eller dylikt), kan denna tid kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion. Byte av termostater **ligger med i planen.**

VATTEN/AVLOPPSSYSTEM

Byte av tappvattensystemet eller renovering av avloppsledningar bedöms inte hamna inom perioden.

Underhållsspolning av avloppsledningar bör dock ske vart 5-7:e år vilket **ligger med i planen**.

Vid besök i lgh 1304 kunde avloppslukt påvisas inom klädkammare i vilket schakt för vatten och avlopp är placerat. Genomföringar av vattenledningar i schaktvägg är inte täta och oklarheter föreligger var brandavskiljning har utförts. Är det tätt i bjälklaget eller ska schaktvägg fungera som brandcellsgräns? Detta bör utredas vidare och även varför det luktar avlopp.

Råttstopp finns monterat på utgående avloppsledning.

VENTILATION

Ventilationen är ett s.k. F-system (mekanisk frånluftsventilation) och skall besiktigas vart 6:e år (OVK).

Fläkt (FA1) är placerad i utrymme på vindsvåning, plan 6. Löpande underhåll i form av rengöring kanaler, filter mm omfattas ej av planen.

Aggregatet för återvinning av den uppvärmda frånluften är frånkopplat och det bör utredas närmare huruvida FX-systemet kan återinföras för att sänka energikostnaden (se även ovan under värmeanläggning).

Uteluftsventiler i lägenheter är placerade i övre bågstycke till fönster, s.k. spaltventiler. Det är en förutsättning att dessa är öppna och rengjorda för att systemet ska fungera med korrekt luftväxling i lgh.

Ytterväggsventiler till källarens uteluftsventilation är placerade i grundmur under marknivå med utvändigt monterad "ventilationsbrunn" av halvt betongrör med galler. Flera av dessa är idag inte fungerande då sand/grus mm förekommer i botten av brunnen som täpper till ventiler. Dessa ska grävas ur för att frigöra luftflöde genom ytterväggsventiler.

Uteluftsventiler (tallriksventil) inom källaren var vid besöket stängda och ska efter ovan urgrävning öppnas.

EL, ELKRAFTSSYSTEM

Ledningar för gemensamhets el samt till respektive lägenhet är från husens begynnelse och bedöms i bra skick.

Ledningar inom lägenheter är respektive lägenhetsinnehavares ansvar.

Elmätare till respektive lägenhet är placerad i el-rum i källare.

TAK, TAKDETALJER OCH VIND

Yttertaket nås via stege och mindre taklucka från fläktrum. Taksäkerhet utgörs enbart av nockräcke och fotstöd/snörasskydd varför besiktning endast är möjlig från taklucka.

Yttertaket består av röda betongpannor på läkt av trä. Skicket på underliggande papp kunde ej fastställas. Ventilationshuvor och plåtstosar på avloppsluftare är av röd-lackerad slätplåt.

Det noterades enstaka skadade pannor, mossbeläggning, färgsläpp på huvor. Mossbeläggning förkortar livslängden.

Hängrännor uppvisar förutom färgsläpp flera läckage i skarvar.

Taket är från byggnadsåret och omläggning bedöms hamna inom perioden varför detta **ligger med i planen.**

I samband med omläggning monteras ny taksäkerhetsutrustning i enlighet med gällande föreskrifter.

Som ett led i energibesparande åtgärder kan även utrustning för solenergi med fördel monteras vid takomläggning. Eventuell installation av solcellspaneler ska inte genomföras utan att taket läggs om i sin helhet.

Övre del av vind nås via vägglucka i fläktrum. Inom utrymmet är frånluftskanaler och avlopps luftningsledningar placerade. Även cirkulationsledning för tappvatten finns i detta utrymme. Utrymmet är isolerat, torrt och utan avvikande doft.

MYNDIGHETSBESIKTNINGAR M.M.

OVK:	Utförd 2018. Nästa besiktning 2024
Energideklaration:	Utförd 2018. Nästa besiktning 2028
Systematiskt brandskyddsarbete:	Uppgift saknas huruvida föreningen bedriver detta lagstadgade arbete.

Observera att även andra besiktningar m.m. kan vara föranledda.

SLUTKOMMENTAR

Byggnaden har nu uppnått en ålder av 40 år och underhåll är en förutsättning för att bibehålla dess värde. De förestående större åtgärderna inom perioden berör värmeanläggning, fönster och dörrar, yttertak och balkonger.

Med tanke på dagens höga energikostnader kan exempelvis utredas förutsättningar för återvinning av frånluft till värmesystemet som tidigare varit installerat. Även premisser för solenergi undersöks.

Vidare framkom viss doft av avlopp inom klädkammare i lgh 1304 där avloppsstam troligen är placerad i schakt. Oklarheter kring rörschakt, där stammar är placerade, gällande täthet (brand, lukt, gas) bör utredas.

Siffrorna i detaljkalkylen 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.

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.

Underhållsplan brf. Söderport, Lund

Detalj kalkyl

Samtliga kostnader är exkl. moms

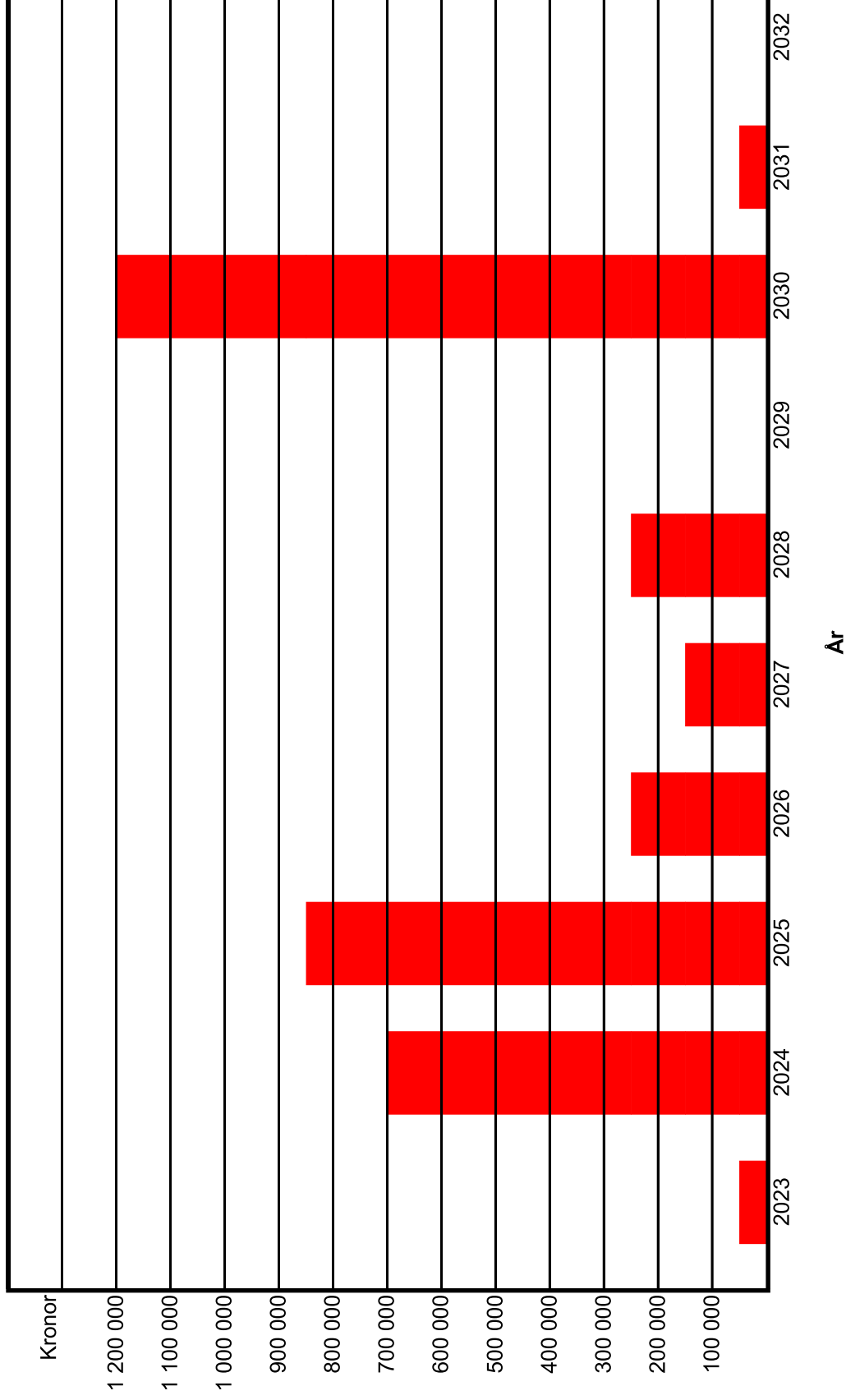
Pos	Byggdel	Atgård	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Atgårdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
T1	UTEMILJÖ									
T1.1	Vegetationsytor									
T1.11	Gräsytor									
T1.111	Bruksgräsmatta	Löpande underhåll								
T1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter									
T1.121	Träd	Löpande underhåll		st						
T1.122	Buskar	Löpande underhåll		lm						
T1.123	Planteringar rabatter	Löpande underhåll		m ²						
T1.13	Naturmark									
T1.2	Markbeläggningar									
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt									
T1.211	Marksten	Omlägg./justering	10	m ²	1000	10000		40	2023	Avser diverse sättningar
T1.212	Kullersten	Omsättning		m ²	1200			30		
T1.213	Betongplattor	Omlägg./justering		m ²	400			30		
T1.215	Asfalt	Underhåll		m ²	500			40		
T1.3	Fast utrustning på tomtmark									
T1.311	Gårdsmurar	Omputsning		m ²	600			40		
T1.313	Plank - Trä	Underhåll	160	m ²	300	48000		7	2027	Avser målning staket o plank till uteplatser & avskijjare inom
T1.381	Stolpar för belysning, skyltar									
T1.4	Lös utrustning på tomtmark									
T1.42	Planteringslådor av trä		26	m					2024	Utredning. Konstruktion kontrolleras. Rötskador förekommer
T1.5	Diverse på tomtmark									
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT									
T2.1	Yttertak, skärmtak od									
	Takbeklädnad - Betongpannor	Omläggning	635	m ²	1200	762000		40	2030	Bostadshus
	Takbeklädnad - Betongpannor	Omläggning	30	m ²	1200	36000		40	2030	Miljöhus
	Vindskivor - Trä	Målning	10	m	500	5000		10	2030	Miljöhus

Pos	Bygghet	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
	Vindskivor - Plåt	Byte	50	m	700	35000		40	2030	Bostadshus
	Vindskivor - Plåt	Byte	10	m	700	7000		40	2030	Miljöhus
	Undertak - Takfot	Målning	50	m ²	300	15000		40	2030	Bostadshus inkl. övre loftgångstak
	Undertak - Takfot	Målning	7	m ²	300	2100		40	2030	Miljöhus
	Takrännor - Hängrännor	Byte	71	m	500	35500		40	2030	Bostadshus
	Takrännor - Hängrännor	Byte	12	m	500	6000		40	2030	Miljöhus
	Takluckor	Byte	1	st	10000	10000		60	2030	Bostadshus
	Stosar/Avloppsluftning	Byte	6	st	1500	9000		30	2030	Bostadshus
	Huvar - Ventilation	Byte	4	st	5000	20000		60	2030	Bostadshus
	Taksäkerhetsdetaljer									
	Gångbrygga	Byte	36	m	2000	72000		60	2030	
	Räcken	Byte	10	m	1500	15000		60	2030	
	Snörasskydd	Byte	71	m	800	56800		60	2030	
	Takstege	Byte	6	st	3000	18000		60	2030	Utrymning och tillträde gångbrygga
T2.2	Fasader									
T2.21	Fasaddelar & detaljer									
	Plåt - Profilerad	Byte	380	m ²				60		
	Tegel	Omfogning/tvättning	903	m ²				40		
	Trä	Målning/underhåll	330	m ²	300	99000		10	2027	Ytterväggar inom balkonger o uteplatser
	Trä	Målning/underhåll	46	m ²	300	13800		7	2027	Miljöhus
	Stuprör - Plåt	Byte	108	m	450	48600		40	2030	Byte i samband med takomläggning
	Stuprör rensanordning	Byte	6	st	1500	9000		20	2024	
	Fogar - Dillfog - Elementfasad	Byte	20	m	400	8000		40	2023	
T2.22	Balkonger									
	Helgjuten balkong	Renovering	25	st	5000	125000		30	2024	Antaget. Översyn samtliga framkanter och partiell lagning
	Helgjuten loffgång	Renovering	5	st	15000	75000		60	2024	Antaget. Översyn samtliga framkanter och partiell lagning
T2.23	Fönster & fönsterdörrar									
	Fönster - Trä	Målning	222	luft	1500	333000		10	2025	Utvändig målning
	Fönster - Trä	Justering	222	luft	500	111000		20	2025	Justering beslag o tätningsslister
	Fönsterdörrar - Trä	Byte	29	st	14000	406000		40	2025	
T2.24	Entréer, Dörrar & portar									
	Entréparti - Aluminium	Byte	1	st	70000	70000		30	2028	Entréparti väst. Dörrautomatik återmonteras
	Entréparti - Aluminium	Byte	1	st	50000	50000		30	2028	Entréparti öst. Dörrautomatik återmonteras
	Entréparti - Aluminium	Byte	5	st	25000	125000		30	2028	Loftgång. Dörrautomatik återmonteras

Pos	Bygghet	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT									
T3.1	Driftutrymmen									
	Undercentral									
	El-central									
	Hissmaskinrum									
T3.2	Gemensamma utrymmen									
	Tvättstuga									
	Torkrum									
	Korridor/Korridorer									
	Cykelrum									
	Förråd									
	Lokal									
	Bastu									
	Övriga rum									
	Trapphus									
	Övrig lokalutrustning									
	Trinette	Byte		st	20000			20		
	WC-stol och tvättställ	Byte		st	10000			40		
	Bastuaggregat	Byte		st	30000			20		
T3.4	Husgrunder									
	Dräneringsledning	Rengöring/filmning	100	lm	200	20000		50	2024	Antagen mängd
T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM									
T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät									
	Vatten & Avlopp (VA)									
	Avloppsledning	Underhållsspolning	1	omg	25000	25000		5	2024	Lgh inkl. bottenavlopp
	Avloppsledning	Underhållsspolning	1	omg	25000	25000		5	2031	Lgh inkl. bottenavlopp
T4.6	Värmesystem									
	Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	350000	350000		30	2024	
	Byte termostat (enbart termostadel)	Byte	150	st	350	52500		15	2024	
T4.7	Luftbehandlingssystem									

Pos	Bygghet	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
	Bygghet	Byte		st	60000			40		Utredning.
	Frånluftsläkt - Tak									
	Atervinningsaggregat									
T5	ELSYSTEM									
T5.1	Elkraftsystem									
	Elservis från gatan	Byte		st	90000			60		
	Serviscentral	Byte		st	200000			60		
	Fastighetscentral	Byte		st	50000			60		
	Belysning inomhus									
	Trapphus	Byte		plan	8000			60		
	Källare	Byte		st	35000			60		
	Vind	Byte		st	20000			60		
	Förråd	Byte		st	7000			60		
	Tvättstuga	Byte		st	10000			60		
	Värmecentral	Byte		st	7000			60		
	Elrum	Byte		st	5000			60		
	Cykelrum	Byte		st	7000			60		
	Belysning utomhus									
	Stolpe - Hög	Byte		st	20000			30		
	Stolpe - Låg	Byte		st	6000			30		
T7.2	Hiss									
	Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering		1 st				40		
T7.82	Tvättstugsinstallationer									
	Tvättmaskin - större	Byte		1 st	75000	75000	2011	15	2026	
	Tvättmaskin	Byte		1 st	35000	35000	2011	15	2026	
	Tvättmaskin	Byte		1 st	35000	35000	2011	15	2026	
	Torktumlare	Byte		1 st	30000	30000	2011	15	2026	
	Torkskåp - Större	Byte		1 st	45000	45000	2011	15	2026	
	Kallmangel	Byte		1 st	25000	25000		30	2026	
A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar									
375	Energideklaration	Upprätta rapport		1 st	25000	25000		10	2028	
377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning		1 hus	25000	25000		6	2024	
377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning		1 hus	25000	25000		6	2030	
379	Skyddsrumsbesiktning	Besiktning		1 st	15000	15000		10	2023	

KOSTNADER PER ÅR (exkl. moms)



KOSTNAD PER BYGGDEL (exkl. moms)

BYGGDEL	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
UTEMILJO										
Justering mark	10 000									
Målning staket, plank					48 000					
BYGGNAD UTVANDIGT										
<i>Husgrund</i>										
Rengöring dränering		20 000								
Yttertak										
Komplett omläggning tak								1 104 400		
Fasader										
Målning träpanel					112 800					
Byte mjukfogar	8 000									
Byte stuprör, ny rensanordning		9 000						48 600		
Balkonger										
Betongläggning framkanter		200 000								
Fönster/dörrar										
Utv. målning o justering fönster			444 000							
Byte balkongdörrar			406 000					245 000		
Byte aluminiumpartier dörrar										
BYGGNAD INVANDIGT										
Värme										
Byte fjärrvärmecentral		350 000								
Byte termostater		52 500								
Vatten & avlopp										
Underhållsspolning avlopp		25 000							25 000	
Ventilation										
EI										
Hiss										
OVRIGT										
<i>Tvättstugeutrustning</i>				245 000						
<i>Myndighetsbesiktning</i>						25 000				
Energideklaration										
Skyddsrumbesiktning	15 000									
OVK		25 000						25 000		
SUMMA	33 000	681 500	850 000	245 000	160 800	270 000	0	#####	25 000	0

FOTOBILAGA

Underhållsplan 2023-2032, brf Söderport, Lund

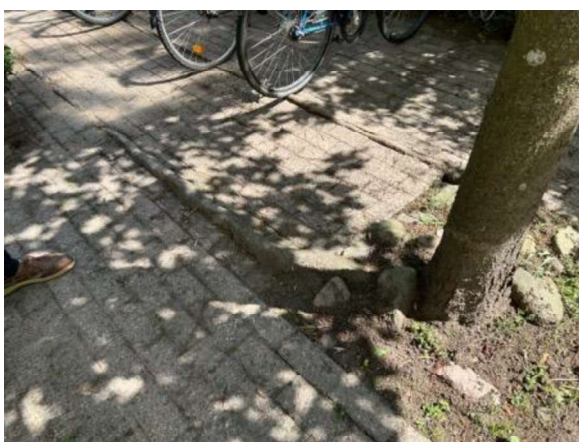
MARK/GRUND



Planteringslåda utreds m.a.a. befarade rötskador



Uttjänt mjukfog i gårdsmur



Ytliga rötter i markbeläggning inom gård



Skador på äldre mur mot grannfastighet



Sättningar i marksten kring ventilation källaren



Plank o staket lgh-täppa

KÄLLARE



Föreningslokal



Förrådsutrymmen



HWC



Bastu o dusch



Brandutrustning



Brandvarnare



Tvättstuga



Luddlåda

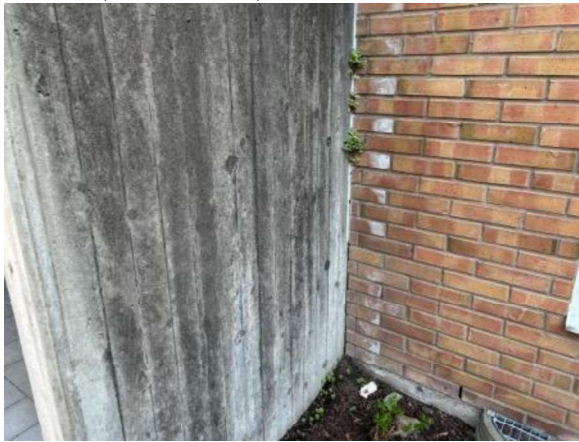


UC, Fjärrvärmväxlare

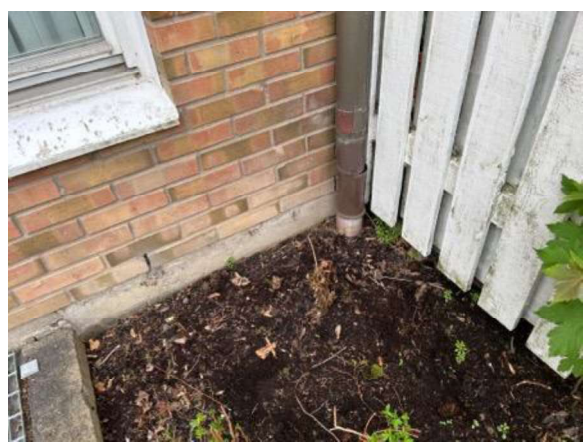


Styrenhet

FASAD, FÖNSTER, BALKONGER & LOFTGÅNGAR



Uttjänt mjukfog entré



Stuprör utan rensanordning



Betongskada balkong, rostsprängning



Betongskada loftgång, rostsprängning



Spaltventil, uteluftsventil fönster

Målningsbehov utv. fönster

TRAPPHUS, ENTRÉPARTIER



Huvudentréparti

Entréhall o entréparti gård

TAK & VIND



Otät hängränna

Utrymning från etage-lgh



Takvy

Underlagspapp



Färgsläpp takhuv



Övre vind



Fläktrum vind



Frånluftskanal vind

ÖVRIGT



Miljöhus



Radiator, termostat



Schaktvägg inom lgh



Lgh-mätare i elcentral källare