

UNDERHÅLLSPLAN 2024-2033

Brf. Rosengården

746000-1576

Malmö



JORDNÄRA INNOVATIVT PERSONLIGT ENGAGEMANG

Jipe konsult AB
Tel: 0761-884490

Pilåkersvägen 29
217 64 Malmö

jan@jipekonsult.se
www.jipekonsult.se

Innehar F-skatt
Orgnr: 559043-4899

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	2-3
Basuppgifter	4
Besiktningsutlåtande	5-11
Detalj kalkyl	12-16
Stapeldiagram	17
Kostnad per byggdel	18
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 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

Brf. Rosengården

Lönngatan 58 A-F & Uddeholmsgatan 23

214 49 Malmö

746000-1576

2024-03-06

Medverkande från brf
Rosengården

Adriana Castiglioni

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning

Byggnadsår

Ombyggnadsår

Byggnadstyp

Antal huskroppar

Antal våningar

Antal lägenheter

Antal lokaler

Tomtyta

Lägenhetsyta

Lokalyta

Kv. Raden 9, Malmö Kommun

1944-1945

-

Friliggande flerbostadshus

1 bostadshus samt 1 miljö- och förrådsbyggnad

4 samt källare och vind

54

2

Ca 3050

2483

78

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning

Dränering

Stomme

Bjälklag

Yttertak

Vind

Fasad

Fönster

Balkonger

Hiss

Uppvärmning

Ventilation

Värmeåtervinning

Vattenledningar

Avloppsledningar

Elsystem

Kabel-TV

Bredband/internet

Avfallshantering

Källare. Betongsulor under bärande yttermurar av betong och mellanväggar tegel

Anslutet till kommunalt nät

Betong och tegel

Betong

Tegelpannor

Råvind med lägenhetsförråd

Skivbeklädnad

Trä och aluminium

14 st.

Nej

Fjärrvärme

Självdrag

Nej

Koppar

Gjutjärn

Serviceledning från gata

Tele2

Bahnhof

Sophantering i plastkärl i miljöhus på gård

Upprättad av

Jan Persson

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 1 huskropp avsedd för boende, 1 fristående byggnad som inrymmer miljöstation och förråd samt planerad tomtmark. Bostadshuset är i 4 våningar med tillhörande källare och vind. 7 st. trapphus betjänar lägenheterna och ger tillgång till vind och källare. Husens källare innehåller bl.a. förråd, tvättstugor, torkrum, hobbyverkstad och driftsutrymmen mm. Totalt inryms 54 st. lägenheter och 2 mindre uthyrningslokaler.

Gården är planerad med gräs-, grus-, stensatta- och trallbelagda ytor samt planteringar.

Husen byggdes 1944-45, bjälklagen är av betong med väggar av tegel och betong. Taket täcks av tegelpannor. Ventilationen i lägenheterna består av självdrag.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

TIDIGARE UTFÖRDA MER OMFATTANDE ÅTGÄRDER

1999	Renovering av elanläggning.
2007	Byte tappvattenstammar samt armaturer inom lägenheter.
2009	Fönstertätning
2009	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheter.
2011	Renovering avloppsledningar (relining).
2011	Byte termostater radiatorer inom lägenheter
2012	Genomgång/rensning ventilation
2016	Omläggning yttertak
2019	Dränering och fuktskydd av husgrund
2019	Fönstertätning
2021	Nytt elnät inkl. nya undercentraler i lgh
2021	Porttelefon inkl. tagg-system gemensamma utrymmen
2021	Brandskyddsåtgärder

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon Okänt

Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
Bly	Vissa äldre rörtätningar

GRUNDLÄGGNING, DRÄNERING, MARKANLÄGGNING, SOPHANTERING, MILJÖHUS

Husen är grundlagda med utbredda betongsulor under bärande väggar av betong och tegel. Utsida grundmur är tilläggsisolerad, fuktskyddad och dränerad 2019 med s.k. "Isodränmetod". Pumpar har installerats till dag/dränvattenledningar för anslutning till kommunens dagvattensystem. Pumpar är larmanslutna med indikering vid eventuellt driftsstopp placerad i undercentral.

Gården består av olika ytskikt. Ytor av marksten och stenkross är i gott skick. Marken närmast grundmur består av hårdgjord yta med fall från byggnad.

Gräsmatta och planteringsytor är i bra skick.

Räcke och handledare till de båda källartrapporna utmed österfasad är bra skick. Ny underhållsmålning finns dock upptaget i mitten/slutet av perioden.

Smidesräcken till de båda ljusgårdarna åt öster & väster är rostangripna och i behov av målningsbehandling.

Staket med grindar i galvaniserat stål som omgärdar gården har rostangrepp på gångjärn till grindar vilket ska åtgärdas. Staketet delas med fler fastigheter varför gemensam översyn rekommenderas.

På gården åt väster finns en anordnad uteplats/grillplats. Trä-decket är i ok skick men kräver rengöring och impregnering inför våren vilket omfattas av löpande underhåll. Tillhörande bänkar, bord och grill är i ok skick.

På gård åt väster är uppförd en byggnad som delas med grannfastighet. Byggnaden inrymmer i markplan miljörum och förråd för cyklar mm. Under byggnad är skyddsrum inrättat som utnyttjas till cykelförvaring. Byggnaden är avdelad med lättvägg mellan fastigheterna. Sophantering sker i miljörum med källsortering sker i flera olika fraktioner i plastkärl.

KÄLLARE MED FÖRRÅD, SERVICERUM, TVÄTTSTUGOR M.M.

Källaren, med ytskikt av omålat betonggolv, målade slammade tegelväggar och målade betongtak, är i slitet men ok skick. Källaren uppfattas torr och förekommande skador efter fuktgenomslag i nederkant av väggar bedöms härstamma från tiden före dräneringsarbetet. Föremål inom förråd bör dock ej placeras direkt mot golv eller vägg för att förhindra skador på materiel.

Förrådsväggar i trä är äldre men i okej skick.

I södra resp. norra delen av källaren finns skyddsrum som ej längre är aktiva och utnyttjas för cykelförvaring och som torkrum.

Toalett, hobbyrum, styrelserum är i ok skick.

UC, kombinerad med värmeanläggning, elcentral och vaktmästarutrymme, är i slitet men ok skick.

Målningsarbeten inom källare är att betrakta som löpande underhåll och omfattas ej i underhållsplanen.

Renslucka i källargolv i södra delen har skador och utgör snubbelrisk varför denna ska åtgärdas.

Elkabel till dräneringspump i södra delen av källaren hänger lös och utgör snubbelrisk varför denna ska åtgärdas.

I källaren finns branddetektorer, utrymningsskyltar och brandsläckningsutrustning utplacerat.

Tvättstuga nr: 1

Helkaklade väggar samt klinker på golvet och målat tak i bra skick. Utslagsback och luddlåda utan anmärkning. Belysning styrs med rörelsesensor. Torktumlare och torkskåp har avluftning anordnad genom grundmur.

<i>Tvättstugeutrustning</i>	<i>Typ</i>	<i>Installations-år</i>
Tvättmaskin	Electrolux W565HLE	2014
Tvättmaskin	Podab Proline TMX65	2021
Torktumlare	Podab Proline T9E	2021
Torkskåp	Podab Proline TS65E/93E	2023

Tvättstuga nr: 2

Helkaklade väggar samt klinker på golvet och målat tak i bra skick. Utslagsback och luddlåda utan anmärkning. Belysning styrs med rörelsesensor. Torktumlare och torkskåp har avluftning anordnad genom grundmur.

<i>Tvättstugeutrustning</i>	<i>Typ</i>	<i>Installations-år</i>
Tvättmaskin	Podab Proline TMHX65	2023
Tvättmaskin	Podab Proline TMHX65	2023
Torktumlare	Electrolux T5190	2014
Torkskåp	Podab Proline TS65E/93E	2023
Kallmangel	Electrolux KM580	

FASADER, FÖNSTER OCH BALKONGER

Fasaden på bostadshus, inkl. takfotslådan, utgörs av skivbeklädnad monterad på läkt av trä. Skivorna (eternit) är spikade till träläkten. Flertalet av spikar har "krupit" och bakomvarande infästningsläkt befaras vara uttjänt/murket. M.a.a. läktens kvalitet och ålder bedöms inte ytterligare komplettering av infästningar ekonomiskt försvarbart. Påtaglig risk

föreligger att skivor släpper och faller till mark, vilket utgör en säkerhetsrisk för personskador och materiella skador. Efter rivning av skivbeklädningen föreslås att husets fasader tilläggsisoleras och förses med puts i kulör i likhet med ursprungligt utseende. Tilläggsisolering i kombination med byte av fönster ger betydande sänkning av husets värmekostnader.

Fasadrenovering **finns upptaget i planen.**

Stuprör är utbytta i samband med takrenoveringen och i bra skick med tillhörande rensanordning i markplan.

I bottenvåningens klinkerfasad åt söder förekommer mindre skador som bör åtgärdas i samband med fasadrenovering.

Mosaik kring entréer är i bra skick.

Husets sockel är målad men det förekommer fuktskador och släpp i dess nedre delar som troligen härstammar från tiden före dräneringsarbetet.

Gårdens miljöbyggnad har fasad av gulmålad träpanel i bra skick. Underhållsmålning bör ske ca: vart 10:e år **vilket ligger med i planen.**

Fönster och balkongdörrar är äldre, kopplade bågar, som vid tidigare renovering ersatts med ny ytterbåge av aluminium samt beklädning utvändigt av befintlig karm med aluminium. Dammtätningsslistor är trasiga och lösa och i behov av justering och utbyte, vilket noterades vid besök i lgh 17. Äldre trä i innerbåge samt karm förefaller friskt men i behov av underhållsmålning. Fönstrens spaltventil är ursprunglig och funktionen ifrågasätts.

Fönster och balkongdörrar byts, till nya av energisnåla, med fördel i samband med fasadrenovering vilket **är upptaget i planen.**

Källarfönster är äldre av trä, med enkelbåge invändigt och utvändigt båge trådnätsförsedd. Underhållsmålning och justering **ligger med i planen.**

I flera öppningar har fönster rivits och ersatts av glasblock med uteluftsventil monterad i bra skick.

De större fönstren till tvättstugor är av trä och i bra skick.

Balkonger förekommer till trapphusen. Dessa är enskiktsgjutna med hålkäl mot tröskel och väggar. Räcke av aluminiumstomme och frontplåt av sinuskorrigerad, stuccerad, grön aluminium i bra skick. Det förekommer ytliga sprickor i ovanyta betongplattor vilket ej bedöms i behov av åtgärd.

TRAPPHUS, ENTRÉER OCH DÖRRAR

Trapplopp utgörs av betong med terrassbeläggning på både löp och vilplan i ok skick. Målade väggar och tak i något slitet skick men i övrigt i ok skick. Trappräcke av svartmålat smide med handledare i trä i bra skick. Räckets på översta plan bör höjas för att minimera risken för fall.

Entrépartier är av aluminium och i bra skick.

I nedre plan har postfack monterats.

Lägenhetsdörrar av typ säkerhetsdörrar i bra skick.

Dörrstängare till ståldörrar mot vindsvåning är bristfälliga och stänger inte korrekt varför utbyte vilket **ligger med i planen**.

VÄRMEANLÄGGNING

Uppvärmningen består av fjärrvärme. Fjärrvärmeanläggningen är från 1996 (Alfa Laval) har nått sin teoretiska livslängd och dagens anläggningar är betydligt mer energieffektiva varför byte **finns upptaget i planen**.

Cirkulationspump och styr-/reglercentral är nyare och kan ev. bevaras.

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 radiatorer och värmeledningar **finns upptaget i slutet av perioden**.

VATTEN/AVLOPPSSYSTEM/GAS

Tappvattensystemet byttes 2007 och är i bra skick. Inkommande vatten är placerat i norra gaveln. Vattenmätare och konsol byttes i samband med renoveringen, då 3 st. installerades.

Det noterades oisolerade varmvattenrör i källarens norra skyddsrum vilket ska åtgärdas.

Avloppsledningar, stammar och inom lägenheter, av gjutjärn relinades 2011.

Status på bottenavlopp är oklart och kontroll med spolning och filmning, för eventuell vidare åtgärd, **ligger med i planen**.

Råttstopp finns monterade på synliga avloppsstammar i källaren.

Huset är även försett med gas. Flera medlemmar har dock bytt ut äldre gasspisar mot nya elpisar.

VENTILATION

Ventilationen är ett självdragssystem och skall numera besiktigas vart 6:e år (OVK, ÖVR). Det är viktigt att spaltventiler för tilluft i fönster hålls rena för att funktionen skall tillgodoses. Det gäller även frånluftsventiler i bad och kök. Erforderlig luftväxling inom lägenhet är viktig, inte minst av hälsoskäl, men även ur fuktpåverkan gällande byggnadsmaterial.

Källaren har uteluftsventiler monterade i glasblocksöppningar i grundmur.

I torkrum (tidigare skyddsrum åt norr) är en Hygrotork 306 installerad samt en Velcofläkt av okänd ålder.

I hobbyrum är en fläkt monterad för avluftning genom grundmur.

EL, ELKRAFTSSYSTEM

Elanläggningen och gemensam-el är utbytt och uppdaterat 1999 samt 2021 och i bra skick.

E-lcentralen är placerad i UC och ny serviceledning är installerad (200 Amp). Samtliga mätartavlor för lägenheter är placerad i utrymmet och föreningen har gemensamt elavtal. Även utrustning för nätverksanläggning är placerad där.

Belysningsarmaturer i källarens allmänna utrymmen är utformade med närvarostyrning.

Tagg-system och porttelefon är installerat för entréer och dörrar i allmänna utrymmen.

TAK, TAKDETALJER OCH VIND

Omläggning av yttertaket genomfördes 2016. Takpannor utgörs av enkupiga tegelpannor (Monier) i bra skick. Skorstenar är inklädda med plåt och kronorna är avtäckta med blyplåt inkl. nät över kanalöppningar i bra skick. Avloppsluftare är inklädda med plåt. Takbrygga finns monterad längsnock på västra sidan och snörasskydd längs takfot. Hängrännor byttes i samband med omläggningen.

Skyddsräcke saknas kring uppstigningslucka **vilket ska kompletteras**.

Fågelbo konstaterades in ovankant av uppstigningslucka vilket bör avlägsnas.

Nockband uppvisar otäthet mot pannor vilket bör justeras.

På papptaket till miljöhuset förekommer en hel del mossa/alger vilket ska avlägsnas genom tvätt.

Vinden är en oisolerad s.k. råvind, avdelad i tre sektioner, med i huvudsak lägenhetsförråd. Ingen avvikande lukt eller läckage kunde konstateras. Golvet utgörs av obehandlat betongbjälklag och väggar och skorstenar av tegel, slammade i okej skick.

Vindens äldre lägenhetsförråd av trä med stålnät är i bra skick.

Inom vinden finns även reservpannor till yttertak placerade.

MYNDIGHETSBSIKTNINGAR M.M.

OVK: Utförd och godkänd 2020. Nästa besiktning 2026

Energideklaration: Utförd 2019. Nästa besiktning 2029

Systematiskt brandskyddsarbete: Uppgift saknas huruvida föreningen bedriver detta lagstadgade arbete.

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

Slutkommentar

Fastigheten har genomgått flera större renoveringar den senaste perioden och bedöms väl underhållen. Det större underhållsåtgärder för inom kommande period rör i första hand bostadshusets fasader och fönster men även värmesystemet. Tilläggsisolering och nya energieffektiva fönster i kombination med modern fjärrvärmeanläggning betingar inte enbart sänkning av dyra uppvärmningskostnader utan medför även mervärde för bostadsrättshavare.

Källaren bör föreningen gemensamt besluta om vilket behov som anses nödvändigt med tanke på i första hand trivsel och estetik men även funktion.

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. Rosengården

Detalj kalkyl

Samtliga kostnader är exkl. moms

Pos	Byggdelen	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
T1	UTEMILJÖ									
T1.1	Vegetationsytor									
T1.11	Gräsytor									
T1.111	Bruksgräsmatta	Löpande underhåll						30		
T1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter									
T1.121	Träd	Löpande underhåll								
T1.122	Buskar	Löpande underhåll								
T1.123	Planteringar rabatter	Löpande underhåll								
T1.13	Naturmark									
T1.2	Markbeläggningar									
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt									
T1.211	Marksten	Byte	400	m ²				40		
T1.213	Betongplattor	Omlägn./justering	200	m ²				30		
T1.22	Grusade ytor	Påfyllning	60	m ²				15		
T1.23	Ytor med träbeläggning, trätrall	Löpande underhåll	30	m ²						
T1.3	Fast utrustning på tomtmark									
T1.310	Utvändiga räcken Stål	Målning/rostskydd	10	m	700	7000	2019	10	2029	Räcken till trappor och ljusgårdar
T1.315	Trappor utomhus betong	Löpande underhåll	2	omg						
T1.381	Stolpar för belysning, skyltar		2	omg						Äldre och vackra belysningsstolpar som bevaras
T1.4	Lös utrustning på tomtmark									
T1.41	Utemöbler, bänkar	Löpande underhåll	1	omg						
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT									
T2.1	Yttertak, skärmtak od									
	Takbeklädnad - Tegelpannor	Omläggning	1170	m ²			2016	40	2056	
	Takbeklädnad - Papp	Rengöring	70	m ²	150	10500		20	2024	Miljöhustak
	Vindskivor - Trä	Målning	22	m	500	11000		10	2031	Miljöhus
	Undertak - Takfot	Målning	8	m ²	300	2400		40	2031	Miljöhus
	Undertak - Takfot	Målning	90	m ²	500	45000		40	2026	I samband med fasadrenovering

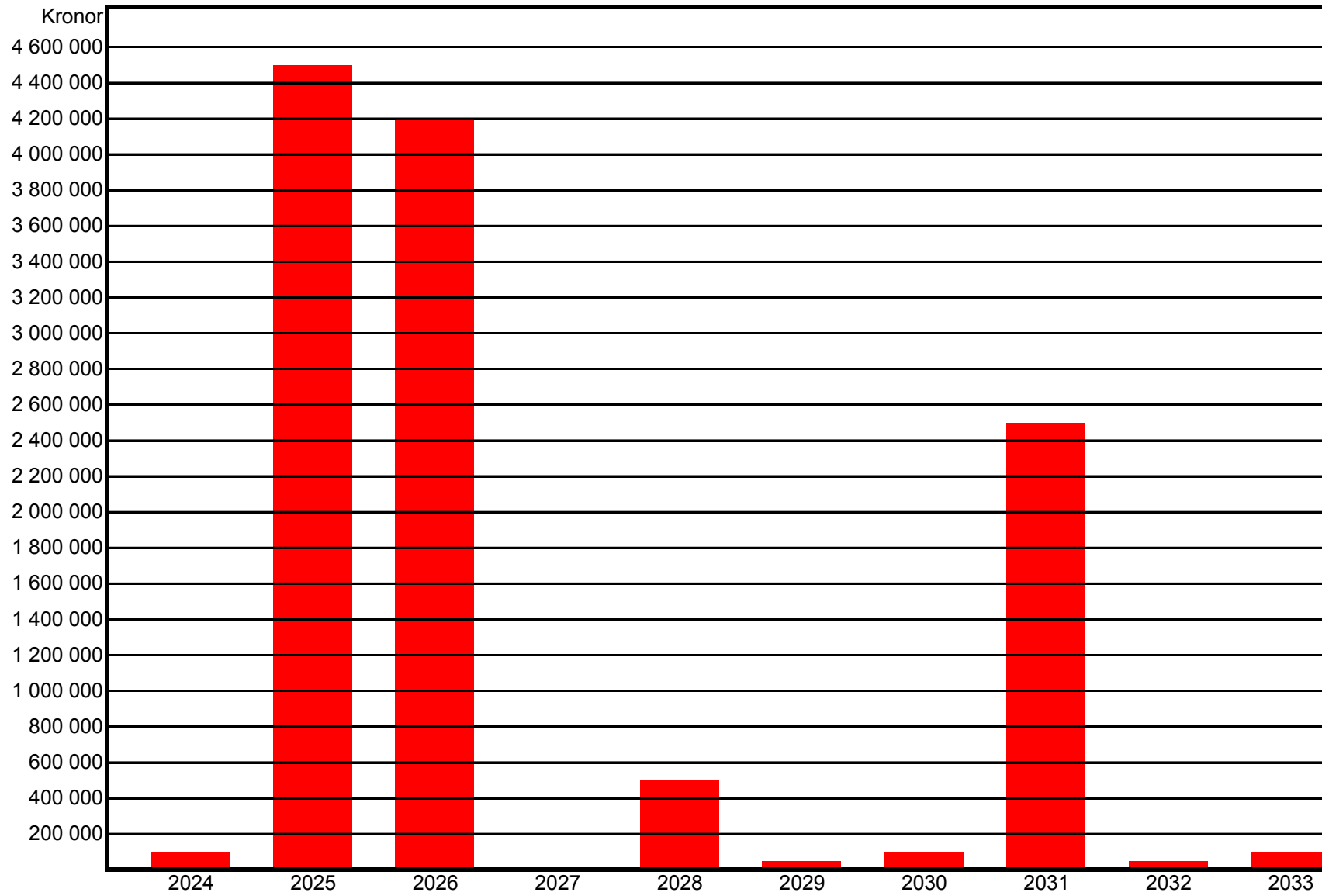
Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
	Takrännor - Hängrännor	Byte	180	m			2016	40	2056	
	Takluckor	Omtäckning	1	st			2016	60	2076	
	Stosar/Avloppsluftning	Byte	14	st			2016	30	2046	
	Skorsten - Plåt	Byte	10	st			2016	60	2076	
	Taksäkerhetsdetaljer									
	Gångbrygga	Byte	80	m			2016	60	2076	
	Räcke - Gångbrygga	Montage	5	m	2500	12500		60	2024	Räcke kring ny uppstigningslucka
	Snörasskydd	Byte	170	m			2016	60	2076	
	Väggstege	Byte		m	1500			60		
	Övrigt									
T2.2	Fasader									
T2.21	Fasaddelar & detaljer									
	Puts-tilläggsisolering	Omputsning	2340	m ²	2600	6084000		40	2025-2026	Inkl. rivning av bef eternitfasad
	Trä	Målning	50	m ²	400	20000		10	2031	Miljöhus
	Stuprör - Plåt	Byte	130	m			2016	40	2056	
	Fönsterplåt-bleck	Byte	300	m	400	120000		40	2026	
	Mosaik	Renovering-komplettering	1	omg	30000	30000		40	2026	
T2.22	Balkonger									
	Helgjuten	Renovering	14	st				30		
	Bakongfront - Plåt	Byte	14	st				30		
T2.23	Fönster & fönsterdörrar									
	Fönster - Trä	Målning	40	luft	1500	60000		10	2030	Källarfönster
	Fönster - Trä/Alu, 2 lufts	Byte	147	st	11000	1617000		60	2025	
	Fönster - Trä/Alu, 3 lufts	Byte	40	st	13000	520000		60	2025	
	Fönsterdörrar - Trä/Alu	Byte	14	st	14000	196000		40	2025	
T2.24	Entréer, Dörrar & portar									
	Entréparti - Aluminium	Byte	7	st				30	2040	
	Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	2	st	3000	6000		10	2030	
	Dörrstängare	Byte	9	st	4000	36000		30	2024	Dörrar till vind, brandcell
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT									

Pos	Byggdelen	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
T3.1	Driftutrymmen									
	Undercentral									
	Tak & vägg	Löpande underhåll		m ²				40		
	Golv	Löpande underhåll		m ²				20		
	Miljöhus									
	Tak & vägg	Löpande underhåll		m ²				20		
	Golv	Löpande underhåll		m ²				10		
T3.2	Gemensamma utrymmen									
	Tvättstuga									
	Tak	Målning	32	m ²				20		
	Vägg - Kakel	Byte	80	m ²				40		
	Golv - Klinker	Byte	32	m ²				40		
	Torkrum									
	Tak & vägg	Löpande underhåll	60	m ²				20		
	Korridor/Korridor									
	Tak & vägg	Löpande underhåll		m ²				40		
	Golv	Löpande underhåll		m ²				20		
	Rensbrunn	Renovering	1	st	10000	10000		40	2024	Ingjutning ny ram och lagning btg-golv
	Övriga rum									
	Tak & vägg	Löpande underhåll								
	Golv	Löpande underhåll								
	Trapphus									
	Tak och väggar	Löpande underhåll	35	plan				30		
	Trappa - Sten	Löpande underhåll	35	st				40		
	Golv - Sten	Löpande underhåll		m ²				40		
	Lägenhetsdörr	Byte	54	st			2009	60	2069	
	Övrig lokalutrustning									
	WC-stol och tvättställ	Byte	1	omg				40		
T3.4	Husgrunder									
	Fuktisolering grundmur	Byte	350	m ²			2019	30	2049	
T3.5	Kallvindar									

Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM									
T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät									
	Vatten & Avlopp (VA)									
	Vattenavledning, mm	Byte	1	omg			2007	40	2047	
	Tappvatten stamventiler	Byte	1	omg			2016	40	2056	
	Dräneringsledningar	Byte	1	omg			2019	30	2049	
	Avloppsrenovering lgh-stammar	Relining	54	lgh			2011	30	2041	
	Avloppsrenovering Bottenavlopp	Status-kontroll	1	omg	50000	50000		50	2024	Kontroll för eventuell åtgärd beroende av status
T4.6	Värmesystem									
	Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	350000	350000	1996	30	2028	
	Radiator o värmeledn. inom lgh	Byte	180	st	7000	1260000		80	2031	
	Värmestam (par) i äldre hus(träbjkl.)	Byte	250	lm	3000	750000		80	2031	
	Värmeledningar (par) i källare	Byte	180	lm	1200	216000		80	2031	
	Stamreglerventiler typ STAD	Byte	20	par	7000	140000		30	2031	
	Traditionell injustustering o beräkning	Byte	180	st	300	54000		30	2031	
T4.7	Luftbehandlingssystem									
	Frånluftsfläkt - Kanalfäkt	Byte	1	st	10000	10000		20	2031	Fläkt i hobbyrum
T5	ELSYSTEM									
T5.1	Elkraftsystem									
	Elservis från gatan	Byte	1	st			2021	60	2081	
	Serviscentral	Byte	1	st				60		
	Fastighetscentral	Byte	3	st				60		
	Stigare & Lägenhetscentral	Byte	54	lgh				60		
T6	TELE- OCH DATASYSTEM									
T6.8	Diverse Teletekniska system									
	Porttelefon	Byte	7	st			2021	20	2041	
T7.82	Tvättstugsinstallationer									
	Tvättmaskin	Byte	1	st	35000	35000	2014	12	2026	
	Tvättmaskin	Byte	1	st	35000	35000	2021	12	2033	

Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
	Tvättmaskin	Byte	2	st			2023	12	2035	
	Torktumlare	Byte	1	st	30000	30000	2014	12	2026	
	Torktumlare	Byte	1	st	30000	30000	2021	12	2033	
	Torkskåp - Större	Byte	2	st			2023	12	2035	
	Kallmangel	Byte	1	st				30	2035	
	Hygrotork	Byte	1	st				30	2035	
A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar									
375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	25000	25000	2019	10	2029	
376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	1	hus	25000	25000	2020	6	2026	
376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	1	hus	25000	25000	2026	6	2032	

KOSTNADER PER ÅR (exkl. moms)



KOSTNAD PER BYGGDEL (exkl. moms)

BYGGDEL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
UTEMILJO										
Målning räcke stål						7000				
BYGGNAD UTVANDIGT										
Yttertak										
Rengöring papptak miljöhus	10 500									
Taksäkerhet räcke	12 500									
Fasader										
Målning miljöhus								33 400		
Fasadrenovering		2 150 000	4 129 000							
Fönster/dörrar byte		2 333 000								
Fönster/dörrar målning källarvån.							66 000			
BYGGNAD INVANDIGT										
Källare										
Ny rensbrunn	10 000									
Trapphus										
Byte dörrstängare mot vind	36 000									
VVS										
Vatten & avlopp										
Statuskontroll bottenavlopp	50 000									
Värmesystem										
Byte Fjärrvärmeanläggning					350 000					
Byte radiatorer mm								2 420 000		
Ventilation										
Byte fläkt hobbyrum								10 000		
EL/TELE/DATA										
OVRIGT										
Tvättstugeutrustning			65 000							65 000
Myndighetsbesiktning										
Energideklaration						25 000				
OVK			25 000						25 000	
SUMMA	119 000	4 483 000	4 219 000	0	350 000	32 000	66 000	2 463 400	25 000	65 000

FOTOBILAGA

Underhållsplan 2024-2033, brf. Rosengården, Malmö

VIND



Råvind



Tidigare, ej pågående, läckage kring eternitkanal.



Råvind med lägenhetsförråd



Äldre antennutrustning ej i bruk

YTTERTAK



Yttertak



Uppstigningslucka saknar skyddsräcke. Fågelbo.



Förekommer släpp i nockbandstättning



Skorstenskrona

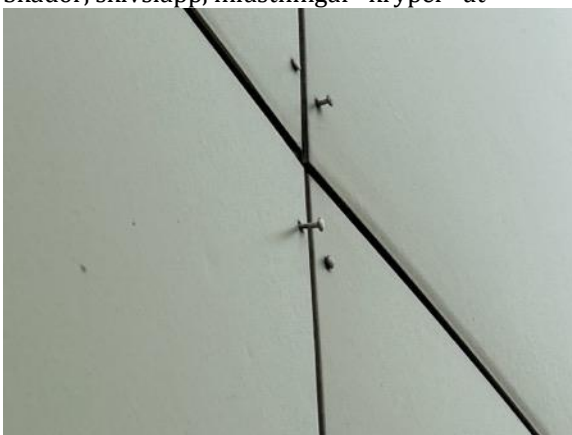
FASAD



Skador, skivsläpp, infästningar "kryper" ut



Skivsläpp mm



Infästningar "kryper" ut



Otäteter kring fönsterbleck

BALKONGER



Krympsprickor i ovanyta balkongplatta



Inga sprickor, genomslag undersida balkongplatta

FÖNSTER



Källarfönster



Källarfönster målningsbehov invändigt/mellan



Källarfönster med inbrottsgaller mot tvättstuga



Aluminiumklädda fönster



Lägenhetsfönster med tilluftsventil



Målningsbehov och släpp dammtätninglister



Släpp handtag och målningsbehov dörrblad



Skador dörrblad

KÄLLARE



Äldre fuktgenomslag, torrt



Lucka till rensbrunn lös/trasig



Brandsläckningsutrustning



Utrymningsskyltar

INSTALLATIONER EL & VVS



Lägenhetsmätare placerade i UC



Ny servisledning el i UC



Kabel till dränpump skaderisk



Nätverksutrustning i UC



Termostat radiator



Inkommande vattenmätarekonsol



Oisolerat varmvattenstråk i f.d. skyddsrum



Nyare ventiler tappvattenstråk



Råttstopp på avloppstam



Larmindikering dränpumpar



Torkrum f.d. skyddsrum



Avluftsfläkt i hobbyrum

MARK



Rostangrepp på smide till ljusgård



Rostangrepp gångjärn till grind



Färg/putssläpp på grundmur (före dränarbete?)



Gård åt väster med uteplats

MILJÖHUS



Vy miljöhus



Moss/påväxt på papptak

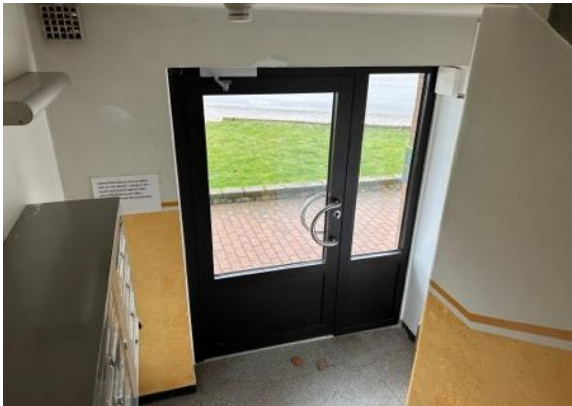


Skyddsrum under miljöhus



Sopsortering

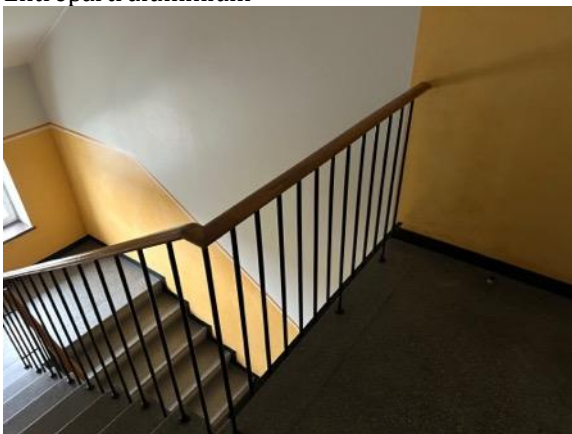
TRAPPHUS



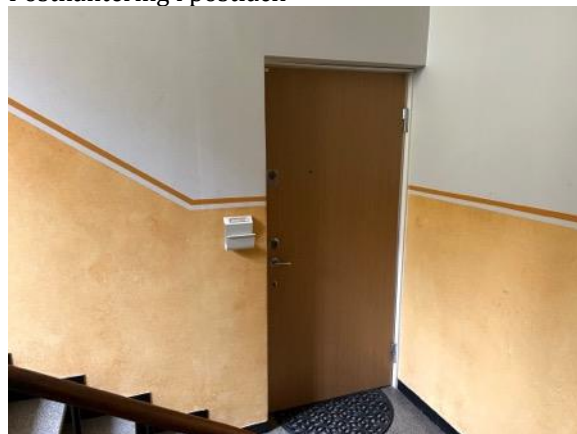
Entréparti aluminium



Posthantering i postfack



Lågt trappräcke övre plan



Säkerhetsdörrar till lägenheter