



Underhållsplan

År 2021 till 2060

Brf Berghällen

Brf Berghällen 14

Datum för utskrift: 2022-11-04

fastum

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	18
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	21
Kommentarer	23
Åtgärdshistorik	25
Ekonomisk analys	27

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan
Startår	2021
Slutår	2060
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräkning (%)	2.0%
Basår för indexering	2019
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2021 - 2060• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Introduktion

Bakgrund - vad är en underhållsplan?

I en underhållsplan beskrivs åtgärder som visar hur fastighetsägare avser att underhålla fastigheten. Anledningen till varför en underhållsplan skapas är för få en långsiktig kontroll på vilka åtgärder och kostnader som väntas för att bibehålla funktionen, kvaliteten och värdet på fastigheten. Med en väl utarbetad underhållsplan beräknas vilka avsättningar som krävs- något som leder till en stabil föreningsekonomi.

Syfte

En väl genomtänkt underhållsplan ger många fördelar både ekonomiskt och praktiskt. Planen förebygger akuta och oväntade reparationer, skapar trygghet för de boende, jämnar ut underhållskostnaderna och bibehåller eller höjer fastighetens värde på sikt. Därför är det viktigt att ta fram en underhållsplan och ständigt hålla den uppdaterad.

Metod

Till grund för denna underhållsplan ligger ett platsbesök vid fastigheten, litteraturstudier som årsredovisning och eventuellt andra handlingar. Mängdning utgår ifrån tidigare planer eller ritningar.

Mängdningar har främst gjorts med hjälp av tillgängliga ritningar/tidigare mängder. Vid platsbesöket gjordes ett fåtal uppmätningar med tumstock/lasermätare för att kontrollera riktigheten gällande mått i ritningar/tidigare mängder.

Underhållsplanen skapades i programmet Planima som är ett webbaserat verktyg för underhållsplanering. Kalkylen baseras på mellan 40-50 år lite beroende på när husen är producerade, vilket ger en tillräckligt lång tidsperiod för att få en överblick och långsiktighet i planen. Under dessa år har planerade åtgärder lagts in med hänsyn till byggnadens skick, underhållshistoria samt förväntat slitage. Vid prissättningen på olika åtgärder har Planimas förinställda belopp använts. Indexuppräknings satts till 2 % per år och kostnadstillägg för byggherrekostnader har satts till 15 %.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Berghällen 14



Adress	Gjuteribacken 8 A-C 172 65 Sundbyberg
Fastighetstyp	Fastighetstyp 3 - Hyreshusenhet
Boarea (BOA)	1110 m ²
Lokalarea (LOA)	94 m ²
Byggår	1946

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Berghällen 14 i Sundbybergs kommun den 14 oktober 2014. Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 23 lägenheter samt 4 lokaler, den totala bostytan är 1 110 kvm och lokalytan 94 kvm. Förening disponerar 7 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rokvrå

2 sr 1 rok

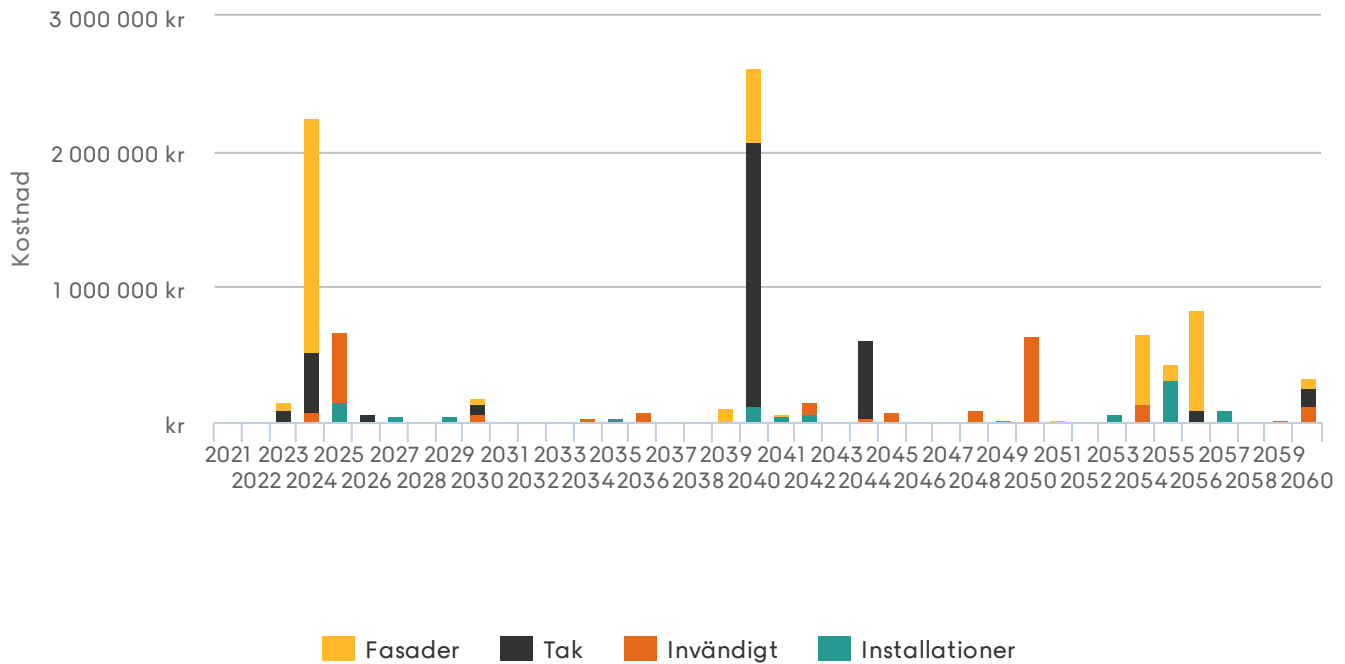
15 st 2 rok

3 st 3 rok

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadsockel målning och renovering puts	Fasader	Hela fastigheten	16 år	Eftersatt	68 000 kr
Kontroll av dränering runt hus		Noteringar gjorda vid besiktning		Planerad	0 kr
Tvätt takpannor	Tak	Tak		Akut	83 000 kr

152 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte balkongdörr till alu.dörr Investering	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	286 000 kr
Byte träfönster till alu. källarfönster Investering	Fasader	Hela fastigheten	40 år	Eftersatt	143 000 kr
Byte träfönster till alu. Lägenheter Investering	Fasader	Hela fastigheten	40 år	Eftersatt	914 000 kr
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	18 000 kr
Målning puts fasader	Fasader	Hela fastigheten	16 år	Planerad	390 000 kr
Målning takdetaljer o byte del av Investering	Tak	Hela fastigheten	20 år	Eftersatt	389 000 kr
Målning takfot av trä	Tak	Tak	16 år	Eftersatt	47 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	56 000 kr

2 244 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare 5 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	47 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Hela fastigheten	25 år	Eftersatt	389 000 kr
Målning väggar i gemensamma utrymmen, källargångar skyddsrum m.nm.	Invändigt	Hela fastigheten	20 år	Planerad	49 000 kr
Renovering av tvättstugan	Invändigt	Tvättstuga		Planerad	89 000 kr
Trapphus Byte belysning till LED	Installationer	Hela fastigheten	30 år	Planerad	61 000 kr

669 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Eftersatt	5 000 kr
Installation snörasskydd på entrésidan	Tak	Tak		Planerad	53 000 kr
					58 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin 6 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	49 000 kr
					49 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Radonmätning ca: 20 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	5 000 kr
Rensning avloppsstammar inkl liggande ledningar i källaren	Installationer	Hela fastigheten	12 år	Planerad	39 000 kr
					45 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte hängrännor	Tak	Hela fastigheten	30 år	Planerad	76 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	45 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	63 000 kr
					183 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Planerad	5 000 kr
					5 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	22 000 kr
					22 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torkskåp 5 kg	Installationer	Tvättstuga	20 år	Planerad	30 000 kr
					30 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Planerad	6 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	70 000 kr
					76 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadssockel målning och renovering puts	Fasader	Hela fastigheten	16 år	Planerad	94 000 kr
Radonmätning ca: 20 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	6 000 kr
					100 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare 5 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	63 000 kr
Målning puts fasader	Fasader	Hela fastigheten	16 år	Planerad	536 000 kr
Målning takfot av trä	Tak	Tak	16 år	Planerad	65 000 kr
Omläggning takpannor	Tak	Tak	40 år	Planerad	1 898 000 kr
Investering					
					2 610 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Planerad	7 000 kr
Rensning avloppsstammar inkl liggande ledningar i källaren	Installationer	Hela fastigheten	12 år	Planerad	50 000 kr
					57 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin 6 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	66 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	79 000 kr
					145 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	27 000 kr
Målning takdetaljer o byte del av Investering	Tak	Hela fastigheten	20 år	Planerad	579 000 kr

606 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning väggar i gemensamma utrymmen, källargångar skyddsrum m.n.m.	Invändigt	Hela fastigheten	20 år	Planerad	72 000 kr

72 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Planerad	7 000 kr

7 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	89 000 kr

89 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Radonmätning ca: 20 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	8 000 kr

8 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning trapphus	Invändigt	Hela fastigheten	25 år	Planerad	637 000 kr

637 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Planerad	8 000 kr

8 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning avloppsstammar inkl liggande ledningar i källaren	Installationer	Hela fastigheten	12 år	Planerad	63 000 kr

63 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte balkongdörr till alu.dörr Investering	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	517 000 kr
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	33 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	101 000 kr
					651 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torkskåp 5 kg	Installationer	Tvättstuga	20 år	Planerad	44 000 kr
Byte torktumlare 5 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	65 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	85 000 kr
Fasadsockel målning och renovering puts	Fasader	Hela fastigheten	16 år	Planerad	129 000 kr
Trapphus Byte belysning till LED	Installationer	Hela fastigheten	30 år	Planerad	110 000 kr
					433 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entrépartier slipning, oljning	Fasader	Hela fastigheten	5 år	Planerad	9 000 kr
Målning puts fasader	Fasader	Hela fastigheten	16 år	Planerad	736 000 kr
Målning takfot av trä	Tak	Tak	16 år	Planerad	89 000 kr
					834 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin 6 kg	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	88 000 kr

88 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Radonmätning ca: 20 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	10 000 kr

10 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte hängrännor	Tak	Hela fastigheten	30 år	Planerad	138 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	81 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	Invändigt	Hela fastigheten	6 år	Planerad	113 000 kr

332 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten							
Byte balkongdörr till alu.dörr Investering	2024	30 år	1946	18	st	10 000 kr	286 000 kr
Byte stuprör	2030	30 år		50	m	500 kr	45 000 kr
Byte träfönster till alu. källarfönster Investering	2024	40 år	1946	18	st	5 000 kr	143 000 kr
Byte träfönster till alu. Lägenheter Investering	2024	40 år	1946	72	st	8 000 kr	914 000 kr
Entrépartier slipning, oljning	2026	5 år		3	st	1 000 kr	5 000 kr
Fasadsockel målning och renovering puts	2023	16 år		110	m2	400 kr	68 000 kr
Målning puts fasader	2024	16 år		820	m2	300 kr	390 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten							
Rensning avloppsstammar inkl liggande ledningar i källaren	2029	12 år	2017	150	m	150 kr	39 000 kr
Trapphus Byte belysning till LED	2025	30 år		15	st	2 500 kr	61 000 kr
Tvättstuga							
Byte torkskåp 5 kg	2035	20 år	2015	1	st	15 000 kr	30 000 kr
Byte torktumlare 5 kg	2025	15 år	2004	1	st	22 000 kr	36 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	2025	15 år	2010	1	st	29 000 kr	47 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	2027	15 år	2005	1	st	29 000 kr	49 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten							
Energideklaration	2024	10 år	2014	23	lgh	500 kr	18 000 kr
Målning trapphus	2025	25 år		12	plan	20 000 kr	389 000 kr
Målning väggar i gemensamma utrymmen, källargångar skyddsrum m.n.m.	2025	20 år		150	m2	200 kr	49 000 kr
OVK, rensning injustering mätning	2024	6 år	2018	1	omg	35 000 kr	56 000 kr
Radonmätning ca: 20 % av lgh	2029	10 år	2019	6	lgh	500 kr	5 000 kr
Tvättstuga							
Renovering av tvättstugan	2025			1	omg	55 000 kr	89 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten							
Byte hängrännor	2030	30 år		85	m	500 kr	76 000 kr
Målning takdetaljer o byte del av	2024	20 år		670	m2	381 kr	389 000 kr
Tak							
Installation snörasskydd på entrésidan	2026			40	m	800 kr	53 000 kr
Målning takfot av trä	2024	16 år		85	m	350 kr	47 000 kr
Omläggning takpannor	2040	40 år		670	m2	1 300 kr	1 898 000 kr
Tvätt takpannor	2023			670	m2	80 kr	83 000 kr

Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Noteringar gjorda vid besiktning							
Kontroll av dränering runt hus	2023			1	st	0 kr	0 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Kontroll av dränering runt hus

Förekommer år: 2023
Intervall: -
Kategori: -
Läge: Noteringar gjorda vid besiktning
Märkning: -

Total kostnad: 0 kr inkl. moms
Styckpris: 0 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st



Byte träfönster till alu. källarfönster

Förekommer år: 2024, 2064
Intervall: 40 år
Kategori: Fasader
Läge: Hela fastigheten
Märkning: -

Total kostnad: 143 000 kr inkl. moms
Styckpris: 5 000 kr exkl. moms
Antal: 18
Enhet: st

Läggs in vid upphandling av övriga fönster/balkongdörrar. Dock öppet för att åtgärden läggs året efter byte av fönster/balkongdörrar.

Entrépartier slipning, oljning

Förekommer år: 2026, 2031, 2036, 2041, 2046, 2051, 2056
Intervall: 5 år
Kategori: Fasader
Läge: Hela fastigheten
Märkning: -

Total kostnad: 5 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 3
Enhet: st

2020 gjordes delvis uppfräschning av entreportar och skicket är ganska ok. Därför flyttas åtgärden till 2026

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt	Kommentar
Kontroll av dränering runt hus (2023)	
2019-03-22 08:03	Kontroll av dränering i samband med sockel renovering
Renovering av tvättstugan (2025)	
2019-03-22 11:03	Lägga klinker golvet och måla väggar/tak, behålla kakel bakom tvättmaskiner.

Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

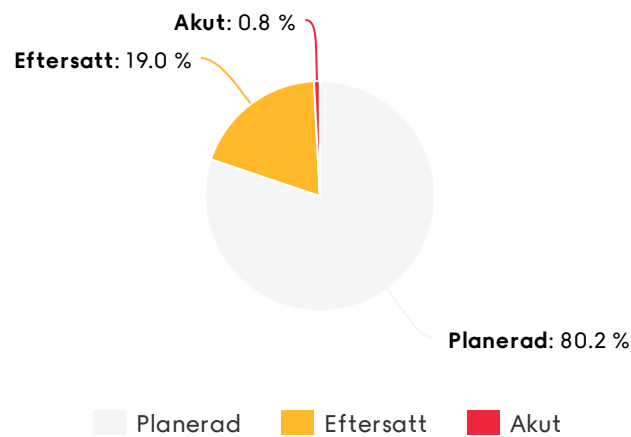
År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2019	Radonmätning ca: 20 % av lgh Kategori: Invändigt Läge: Hela fastigheten	4 000 kr Inkl. moms	4 088 kr Inkl. moms	
2020	Kontroll av taket vid takfot balkongsidan 8A Läge: Noteringar gjorda vid besiktning	0 kr Inkl. moms		Kontroll av tak, ingen mer fukt, åtgärdat.
2020	Handledarfäste sitter löst i 8 A Läge: Noteringar gjorda vid besiktning	0 kr Inkl. moms		Åtgärdat.
2020	Klotter på gavelfasad mot Gjúteribacken Läge: Noteringar gjorda vid besiktning	0 kr Inkl. moms		Åtgärdat.

Ekonomisk analys

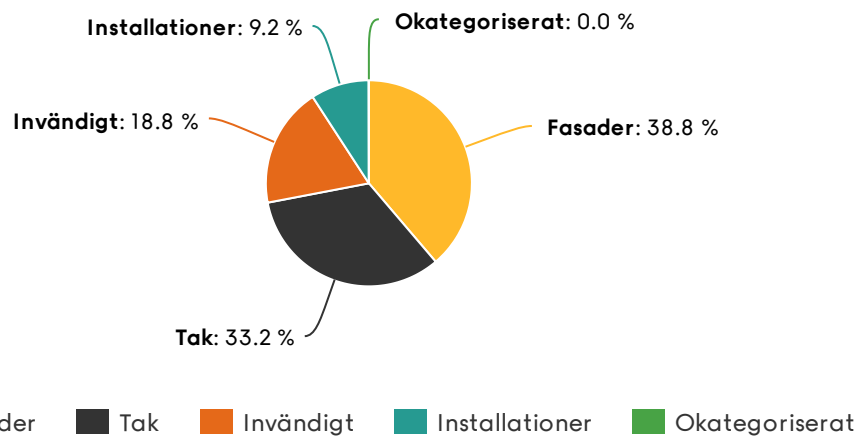
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	10 283 578 kr
Kostnad per år	257 089 kr
Kostnad per år och m ²	214 kr / m ²
Underhållsskuld	592 562 kr
Underhållsskuld per m ²	492 kr / m ²

Kostnad baserat på status

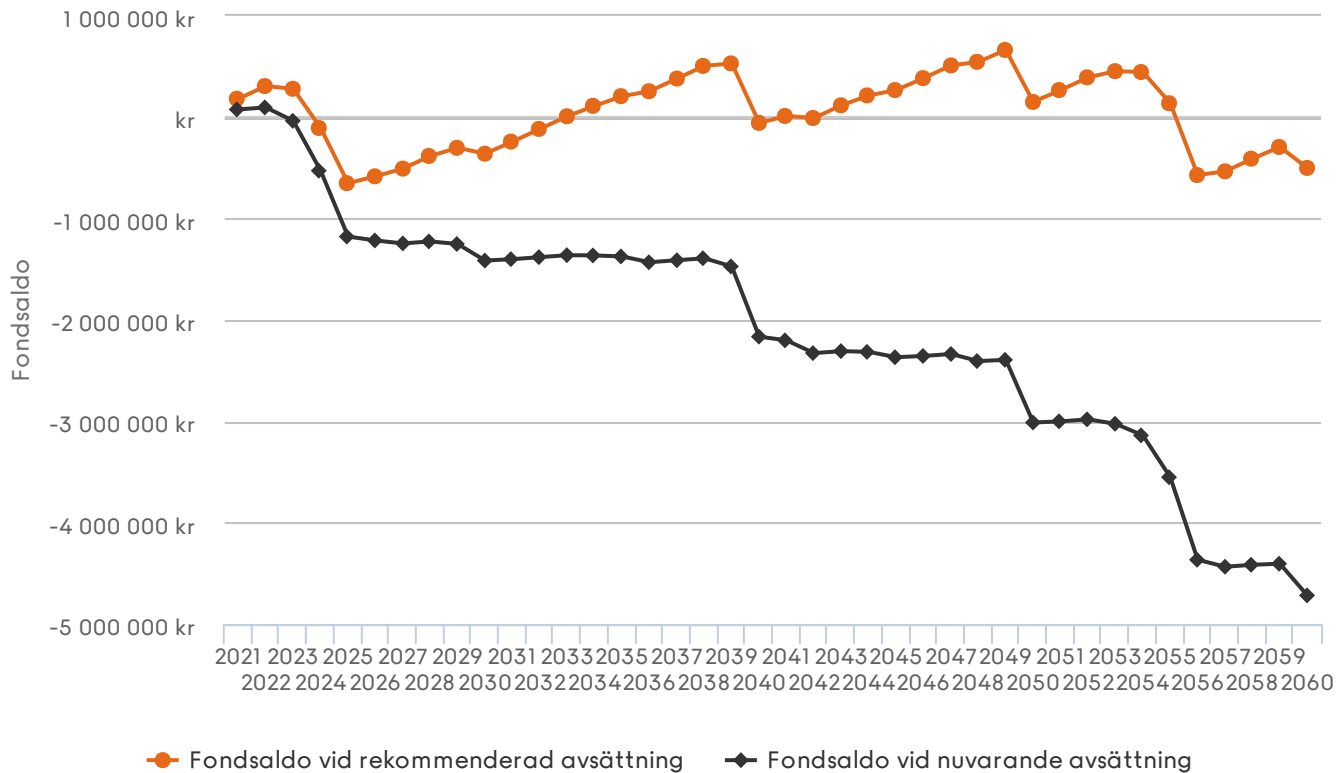


Kostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	18 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	113 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	125 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	19 581 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2021	57 619 kr