
Underhållsplan

Brf. Norra Guldheden Nr 1
Guldheden, Göteborg



1 Förutsättningar

2 Områdesbeskrivning

3 Underhållsplaner 10 år

4 Underhållsplaner 30 år

5 Planerade aktiviteter år 1

6 Planerade aktiviteter år 2

7 Planerade aktiviteter år 3-5

8 Rekommenderad avsättning

Förutsättningar för Riksbyggens underhållsplan

En av styrelsens främsta uppgifter är att tillvarata föreningens långsiktiga ekonomiska intressen. Det innebär att styrelsen skall se till att fastigheten förvaltas på bästa sätt.

En underhållsplan beskriver de åtgärder som behövs för att vidmakthålla den ursprungliga standard, funktion och kvalitet som fastigheten har.

Med en underhållsplan får styrelsen en bra överblick vilket gör det lättare att agera långsiktigt och att förankra beslut och genomföra bättre och klokare upphandlingar.

Vad är en underhållsplan?

En underhållsplan är ett hjälpmedel för att man skall kunna planera sina underhållsåtgärder och i tid göra vad som erfordras för att vidmakthålla den standard och kvalitet som husen hade då de byggdes. Planen beskriver:

- vad som skall underhållas
- när det skall underhållas
- hur mycket det beräknas att kosta

Underhållsplanen omfattar åtgärder av periodisk art som är planerbara till kostnad och omfattning. Den täcker:

- markytor
- byggnadskropp utvändigt
- gemensamma utrymmen
- installationer

Lokal- och bostadslägenhetsunderhåll ingår normalt inte då det inre underhållet sköts av respektive lokalhyresgäst/bostadsrättshavare.

Observera även att planen endast innehåller åtgärder som beräknas ha ett intervall för

utförande på minst ett år. Sådant som behöver skötas oftare än så (gräsklippning, rensning av hängrännor etc.) är att anse som skötsel eller driftåtgärder.

Syftet med underhållsplanen är:

- Att säkerställa att tillräckliga medel avsätts för framtida underhåll av föreningens fastigheter
- Att jämna ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar
- Att systematiskt kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder
- Att vara ett hjälpmedel för dokumentation och kontinuitet för framtida styrelser

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen
- Förvaltaren Prioriteringsstrategi för att kunna stödja styrelsen
- Ekonomen Analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn Avstämning för kontroll av föreningens status
- Lägenhetspekulanten Informationsmaterial om framtida underhållsåtgärder
- Kreditgivaren Underlag för kreditbedömning

Allmänna förutsättningar

Kostnaderna och underhållsaktiviteterna är baserade på data från Riksbyggens egna entreprenader och erfarenheter jämfört med på marknaden förekommande kostnads och nyckeltalsfakta och ses årligen över och revideras. Priserna ska avspegla ett genomsnitt i Sverige vid upphandling av underhållsentreprenader av normal omfattning, under normala omständigheter. Beskrivningarna är schabloniserade och i vissa fall sammanställda av delmängder som förutsättes underhållas vid samma tillfälle.

En faktor för att inkludera mervärdesskatt samt viss byggadministration och eventuella lokala prisvariationer är påslaget på grundkostnaderna. Aktuell faktor framgår av rapporterna. Priserna avser fullt färdigt arbete men är kalkylpriser och skall ses som en vägledning vid budgetering.

Grunden för vad som skall utföras och när har föregåtts av en inventering av fastighetens beståndsdelar, material och dess skick. Mängder så som ytor, antal, längder etc. har erhållits genom uppmätning på ritningar samt besök på plats.

För att underhållsplanen skall fylla sin uppgift som hjälpmedel vid planering och budgetering bör den uppdateras varje år.

Så tolkar du underhållsplanen

Uppdaterad 2018-08-14

Underhållsplanen utgörs av flera olika rapporter som presenterar underhållsaktiviteter med kostnader, tidpunkter och intervall. All data utgår ifrån rapporten ”Besiktningrapport” som är en komplett sammanställning av de underhåll som finns med i planen. Övriga rapporter presenterar innehållet utifrån olika urval och tidsperspektiv.

Planen är strukturerad så att varje byggnad är uppdelad i olika komponenter som t.ex. fasader, tak, el, ventilation, vvs, invändiga utrymmen mm. – och till dessa är underhållsaktiviteter knutna. På taket skall man t.ex. byta takpannor och i ett cykelrum skall man exempelvis måla om väggar, golv och tak och byta belysningsarmaturer.

Besiktningrapporten innehåller:

- **Aktiviteter:** En 8-siffrig kod som representerar underhållsaktiviteten. En beskrivande text som talar om vad som avses.
- **Mängd:** Mängden som aktiviteten avser i t ex m, m², st. eller i kr.
- **Nästa år:** Anger när underhållet är planerat att utföras nästa gång.
- **Intervall:** Anger frekvens, dvs. hur ofta underhållet bör utföras.
- **Föregående år:** Senaste året som underhållet utfördes.
- **Kostnad:** Bedömd kostnad i kronor för att utföra underhållet.

Flik 1 – Förutsättningar

Beskriver allmänna förutsättningar för Riksbyggens underhållsplan samt vad planens olika rapporter betyder och innehåller (detta dokument).

Flik 2 – Områdesbeskrivning

Visar en förteckning över de byggnader och andra underhållsobjekt som planen upptar.

Flik 3 – Underhållsplan 10 år

Rapporterna beskriver kostnaderna för det planerade underhållet under de kommande 10 åren.

- Som helhet för hela objektet i form av ett kostnadsdiagram.
- Som aktiviteter uppsummerade/grupperade på en högre nivå för hela objektet.

Flik 4 – Underhållsplan 30 år

Rapporterna beskriver kostnaderna för det planerade underhållet under de kommande 30 åren.

- Som helhet för hela objektet i form av ett kostnadsdiagram.
- Som aktiviteter uppsummerade/grupperade på en högre nivå för hela objektet.

Flik 5 – Planerade aktiviteter år 1

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade det aktuella året. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder som avses samt hur stora kostnaderna blir.

Flik 6 – Planerade aktiviteter år 2

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade det aktuella året. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder som avses samt hur stora kostnaderna blir.

Flik 7 – Planerade aktiviteter år 3-5

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade de aktuella tre åren. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder aktiviteterna har samt hur stora kostnaderna blir under perioden.

Flik 8 – Rekommenderad avsättning

Rapporten beskriver vilken årlig avsättning som bör göras till underhållsfonden för att man skall kunna täcka framtida utgifter, på 30 års sikt, med hänsyn tagen till dagens fondbehållning.

Rapporten visar även den årliga kostnaden ur ett evigt genomsnittligt perspektiv samt som nyckeltal i kostnad/år/m².

Den årliga *evigt genomsnittliga kostnaden* är den sammanlagda kostnaden av alla underhållsaktiviteter i planen då varje enskild aktivitet har delats på de antal år som dess respektive intervall är satta till. D.v.s. man tar inte hänsyn till en specifik tidsperiod och de underhåll som faller ut just under denna period utan räknar med alla underhåll som finns med i planen.

Exempel beräkning evig genomsnittlig kostnad:

Ett trapphus kostar 50 000 kr att måla och skall målas vart 10e år.

Asfalten kostar 300 000 att lägga om och skall läggas om vart 30 år.

$50\ 000/10 = 5\ 000\ \text{kr/år}$

$300\ 000/30 = 10\ 000\ \text{kr/år}$

$\text{Evig genomsnittlig kostnad} = 5\ 000 + 10\ 000 = 15\ 000\ \text{kr/år}$

Diagrammet på rapporten visar fondbehållningen under perioden (30 år).

Övrigt att tänka på

Alla kostnader är angivna i det kostnadsläge som gäller det år planen senast är uppdaterad. Vi gör inga uppskattningar om kommande prisökningar eller inflationer utan utgår ifrån det vi vet idag. Kostnaden för ett underhåll är alltså densamma oavsett om det inträffar nu eller om flera år. Tanken är att återkommande, gärna årligen, uppdatera underhållsplanen och därmed få in nya indexerade prisuppgifter som ger en bedömning över vad man *idag bör avsätta* för att klara av sitt kommande underhåll.

Vissa åtgärder kan inte alltid beräknas och prissättas utifrån mängder (m, m², st. etc.) utan anges då istället i kronor. Dessa aktiviteter är inte hämtade från Riksbyggens prisregister utan är en egen bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta av den som upprättat underhållsplanen. Dessa kostnader kommer inte att indexeras per automatik utan en egen rimlighetsbedömning bör göras med jämna mellanrum.

De intervall som är valda är ofta medelvärden av livslängder eller satta utifrån erfarenhet. Men intervallen kan förstås bestämmas utifrån olika livslängdsbegrepp, såväl tekniska, funktionella, ekonomiska som estetiska eller miljömässiga skäl. För den årliga avsättningens skull har intervallet på hur ofta man bör göra något stor påverkan. Det är därför viktigt att man även är observant och med tiden ändrar, reviderar och anpassar även intervallen utifrån fastighetens specifika egenskaper.

För t.ex. en pump stämmer valt intervall sällan exakt med verkligheten och man kanske inte byter alla tvättmaskiner i alla tvättstugor samtidigt utan byter en och en när de väl går sönder. Det kan därför vara bra att veta att även om det ser ut som att stora kostnader ligger vissa år enligt planen så kan dessa förstås i praktiken komma att spridas jämnare över åren.

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. Hänsyn har inte tagits till detta i underhållsplanen eftersom reglerna ständigt ändras. Glöm inte att kontrollera vilka möjligheter som finns inför alla åtgärder av större slag.

Fastighetsägaren eller styrelsen, eller av styrelsen utsedd person, bör under året föra noteringar om periodiska underhållsarbeten som utförts inom fastigheten. Detta för att möjliggöra en snabbare och enklare återrapportering inför en ev. revidering av underhållsplanen.

Aktivitetsplanering

234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023	Kostnadsfaktor: 1,35
Slutår: 2025	Inkl. moms och administrativa kostnader
Prioritet:	Gruppering: Ingen
HLU/VLU:	Detaljering: Ingen
P//K//IU: PU	
Objektnivå:	

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
SC212112 Byte takpapp ink underarbete	220,0	m2	208 197
SC212220 Plan plåt/alu	129 276,0	kr	174 523
SC213300 Taksprång	20 110,0	kr	27 149
SC213410 Skärmtak trä	294,0	kr	397
SC213511 Vindskivor målning	50,0	m	3 240
SC215212 Plåtdetaljer, normal omfattning, målning	1 973,0	m2	45 280
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	1 960,0	m2	513 324
SC221114 Träpanel, målning	79,0	m2	21 970
SC221314 Putsfasad, omfärgning	472,0	m2	91 120
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	101,0	m2	18 407
SC221316 Putsfasad, omputsning ca 25%	332,0	m2	110 705
SC221414 Tegelfasad, ommurning ca 5%	1 310,0	m2	399 681
SC221417 Tegelfasad, omfogning ca 25%	1 869,0	m2	701 436
SC221712 Sockel betong, lagning	196,0	m	99 490
SC221724 Sockel puts, målning	35,0	m	1 985
SC222110 Balkonger	1 124 037,0	kr	1 517 450
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	54,0	m2	74 285
SC222212 Balkongräcken, plåt/alu, byte med profilerad front	70,0	m	219 996
SC222221 Smidesräcke, målning	28,0	m	18 900
SC222222 Smidesräcke, byte	4,0	m	9 806
SC223112 Träfönster litet, målning utvändigt	73,0	st	89 582
SC223122 Träfönster stort, målning utvändigt	295,0	st	545 204
SC223124 Träfönster stort, komplett byte	75,0	st	947 396
SC223132 Fönsterdörr trä, målning utvändigt	32,0	st	40 651
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	2,0	st	147 998
SC233211 Dörrar trä, målning	18,0	st	15 868
SC233213 Dörrar trä, byte	4,0	st	57 974
SC233220 Dörrar stål/alu	453 600,0	kr	612 360
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	1 320
SC234300 Slagdörrar	543,0	kr	733
SC291112 Fasadställning, bred	10 900,0	m2	2 707 560
SC291130 Takställning	160 380,0	kr	216 513
SC321112 Trapphus, enkel standard, målning	1 334,0	m2	1 467 734
SC322131 Tvättmaskin, byte	16,0	st	767 513
SC322141 Torktumlare, byte	8,0	st	275 789
SC322151 Byte mangel	1,0	st	23 985
SC322172 Byte luftavfuktare	13,0	st	691 926
SC322173 Byte torkrumsfläkt	13,0	st	87 575

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
SC329211 Helmålning källare	723,0	m2	273 294
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	391,0	m2	261 286
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	190,0	m2	84 902
SC341110 BetonggolV	13 252,0	kr	17 890
SC341111 BetonggolV, rep +målning	338,0	m2	62 513
SC341123 Klinker (VT), byte	85,0	m2	236 959
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	7,0	m2	5 925
SC341154 Golvplattor plast, byte	58,0	m2	45 492
SC343000 Dörrar	4 131,0	kr	5 577
SC421315 Byte cirkulationspump vatten, ca 0,5 kW.	15,0	st	337 547
SC463312 Cirkulationspump värme, ca 0,5 kW - Byte	13,0	st	377 606
SC463521 Byte expansionskärl, slutet litet kärl	1,0	st	6 508
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	35,0	st	128 095
SC521311 Elinstallationer och belysning i rum < 10 m2, byte	462,0	m2	573 804
SC521331 Elinstallationer och belysning i rum > 20 m2, byte	2 731,0	m2	2 724 582
SC540000 Motordriftsystem	42 228,0	kr	57 008
SD311113 Asfaltyta, omläggning 100%	1 990,0	m2	370 737
SD471112 Målning bänk	36,0	st	16 232
SD471224 Målning bänkbord	11,0	st	6 237
SD489211 Betongtrappor, lagning 10 % av ytan	22,0	m2	3 059
SD511112 Byte leksand	90,0	m2	42 039
Summa			18 592 313

Aktivitetsplanering

234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2022	Kostnadsfaktor: 1,35
Slutår: 2022	Inkl. moms och administrativa kostnader
Prioritet:	Gruppering: Ingen
HLU/VLU:	Detaljering: Ingen
P//K//IU: PU	
Objektnivå:	

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
SC215212 Plåtdetaljer, normal omfattning, målning	1 455,0	m2	33 392
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	1 455,0	m2	381 065
SC221114 Träpanel, målning	290,0	m2	80 649
SC221115 Träpanel, byte ca 10%	290,0	m2	63 032
SC221314 Putsfasad, omfärgning	4 594,0	m2	886 872
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	4 120,0	m2	750 870
SC221316 Putsfasad, omputsning ca 25%	250,0	m2	83 363
SC221414 Tegelfasad, ommurning ca 5%	1 995,0	m2	608 675
SC221417 Tegelfasad, omfogning ca 25%	1 995,0	m2	748 724
SC221600 Fasadyta betong	7 290,0	kr	9 842
SC221712 Sockel betong, lagning	105,0	m	53 298
SC221731 Natursten, omfogning ca 5 % av ytan	3,0	m2	543
SC222110 Balkonger	164 283,0	kr	221 782
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	283,0	m2	389 309
SC222212 Balkongräcken, plåt/alu, byte med profilerad front	174,0	m	546 847
SC222221 Smidesräcke, målning	133,0	m	89 775
SC222222 Smidesräcke, byte	292,0	m	715 867
SC223112 Träfönster litet, målning utvändigt	206,0	st	252 793
SC223122 Träfönster stort, målning utvändigt	739,0	st	1 365 783
SC223124 Träfönster stort, komplett byte	99,0	st	1 250 563
SC223132 Fönsterdörr trä, målning utvändigt	77,0	st	97 817
SC233111 Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2 348
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	73 999
SC233200 Dörrar	4 131,0	kr	5 577
SC233211 Dörrar trä, målning	4,0	st	3 526
SC233213 Dörrar trä, byte	4,0	st	57 974
SC233214 Dörrar trä med glasruta, byte	4,0	st	79 088
SC233220 Dörrar stål/alu	85 050,0	kr	114 818
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	1 320
SC234300 Slagdörrar	11 934,0	kr	16 111
SC291112 Fasadställning, bred	14 110,0	m2	3 504 924
SC291130 Takställning	80 190,0	kr	108 257
SC321112 Trapphus, enkel standard, målning	1 380,0	m2	1 518 345
SC322131 Tvättmaskin, byte	18,0	st	863 452
SC322141 Torktumlare, byte	9,0	st	310 262
SC322172 Byte luftavfuktare	4,0	st	212 900
SC322173 Byte torkrumsfläkt	4,0	st	26 946
SC329211 Helmålning källare	328,0	m2	123 984

Aktivitet		Mängd	Enhet	Kostnad
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	34,0	m2	22 721
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	350,0	m2	156 398
SC341111	Betonggolv, rep +målning	241,0	m2	44 573
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	53,0	m2	4 293
SC341121	Klinker (VA), byte	4,0	m2	8 861
SC341123	Klinker (VT), byte	8,0	m2	22 302
SC341190	Golv övrigt	13 025,0	kr	17 584
SC341211	Kakelvägg, byte	4,0	m2	6 718
SC341233	Målning vägg korridor	5,0	m2	1 904
SC342000	Fönster	50 708,0	kr	68 456
SC421315	Byte cirkulationspump vatten, ca 0,5 kW.	2,0	st	45 006
SC463312	Cirkulationspump värme, ca 0,5 kW - Byte	3,0	st	87 140
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	1,0	st	3 660
SC521311	Elinstallationer och belysning i rum < 10 m2, byte	654,0	m2	812 268
SC521331	Elinstallationer och belysning i rum > 20 m2, byte	1 628,0	m2	1 624 174
SC540000	Motordriftsystem	33 588,0	kr	45 344
SD489211	Betongtrappor, lagning 10 % av ytan	26,0	m2	3 615
Summa				18 629 704

Aktivitetsplanering

234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021	Kostnadsfaktor: 1,35
Slutår: 2021	Inkl. moms och administrativa kostnader
Prioritet:	Gruppering:
HLU/VLU:	Detaljering:
P//K/IU: PU	
Objektnivå:	

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
SC212112 Byte takpapp inkl underarbete	323,0	m2	305 671
SC212423 Tegelpannor, byte inkl papp, läkt och takavvattning	580,0	m2	1 038 258
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	18,0	m	10 425
SC215212 Plåtdetaljer, normal omfattning, målning	1 989,0	m2	45 648
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	1 000,0	m2	261 900
SC221117 Träpanel, byte	13,0	m2	12 285
SC221314 Putsfasad, omfärgning	1 081,0	m2	208 687
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	315,0	m2	57 409
SC221316 Putsfasad, omputsning ca 25%	12,0	m2	4 001
SC221317 Putsfasad, omputsning 100%	6,0	m2	7 825
SC221414 Tegelfasad, ommurning ca 5%	90,0	m2	27 459
SC221417 Tegelfasad, omfogning ca 25%	998,0	m2	374 549
SC221612 Betongfasad, lagning ca 5 %	15,0	m2	2 612
SC221613 Betongfasad, lagning ca 25 %	10,0	m2	3 902
SC221712 Sockel betong, lagning	110,0	m	55 836
SC221722 Sockel puts, lagning ca 5%	21,0	m	680
SC221724 Sockel puts, målning	28,0	m	1 588
SC222110 Balkonger	48 762,0	kr	65 829
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	84,0	m2	115 555
SC222212 Balkongräcken, plåt/alu, byte med profilerad front	105,0	m	329 994
SC222221 Smidesräcke, målning	81,0	m	54 675
SC222222 Smidesräcke, byte	205,0	m	502 578
SC223112 Träfönster litet, målning utvändigt	47,0	st	57 676
SC223122 Träfönster stort, målning utvändigt	46,0	st	85 015
SC223124 Träfönster stort, komplett byte	21,0	st	265 271
SC223132 Fönsterdörr trä, målning utvändigt	12,0	st	15 244
SC233211 Dörrar trä, målning	3,0	st	2 645
SC233213 Dörrar trä, byte	17,0	st	246 391
SC233214 Dörrar trä med glasruta, byte	9,0	st	177 949
SC233220 Dörrar stål/alu	153 117,0	kr	206 708
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	1 320
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	1,0	st	19 911
SC234300 Slagdörrar	20 655,0	kr	27 884
SC291112 Fasadställning, bred	3 165,0	m2	786 186
SC291130 Takställning	66 825,0	kr	90 214
SC321112 Trapphus, enkel standard, målning	243,0	m2	267 361
SC322131 Tvättmaskin, byte	2,0	st	95 939
SC322141 Torktumlare, byte	1,0	st	34 474

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
SC329211	Helmålning källare	171,0 m2	64 638
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	4,0 m2	2 673
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	378,0 m2	168 909
SC341111	BetonggolV, rep +målning	16,0 m2	2 959
SC341113	BetonggolV obehandlad, dammbindning	68,0 m2	5 508
SC341121	Klinker (VA), byte	32,0 m2	70 891
SC341123	Klinker (VT), byte	4,0 m2	11 151
SC341132	Cementmosaikplattor, lagning/omfogning ca 10 % av ytan	4,0 m2	1 436
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	8,0 m2	6 772
SC341154	Golvplattor plast, byte	88,0 m2	69 023
SC341161	TrägolV, slipning + lackning	103,0 m2	29 340
SC341190	GolV övrigt	128 843,0 kr	173 938
SC341200	Väggar	2 714,0 kr	3 664
SC341211	Kakelvägg, byte	38,0 m2	63 817
SC341233	Målning vägg korridor	24,0 m2	9 137
SC341340	Undertak akustikplattor	19 501,0 kr	26 326
SC421315	Byte cirkulationspump vatten, ca 0,5 kW.	1,0 st	22 503
SC521221	Byte lysrörsarmaturer	1,0 st	4 462
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	43,0 st	157 374
SC521311	Elinstallationer och belysning i rum < 10 m2, byte	499,0 m2	619 758
SC521331	Elinstallationer och belysning i rum > 20 m2, byte	1 407,0 m2	1 403 694
SC540000	Motordriftsystem	14 148,0 kr	19 100
SD471112	Målning bänk	36,0 st	16 232
SD471224	Målning bänkbord	11,0 st	6 237
SD489211	Betongtrappor, lagning 10 % av ytan	11,0 m2	1 530
SD511000	Lekutrustning	11 300,0 kr	15 255
Summa			8 843 878

Underhållsplan 30 år

234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/II/K/U: PU Ingen
Objektivå: Aif-rubrik

	21-23	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC21 Yttertak, skärmtak o d	2 454	612	52	198	840	669	429	744	539	262	6 800 755	226 692
SC22 Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsteröbrrar	11 225	6 397	5 153	6 388	2 444	5 253	7 371	4 822	6 777	10 580	66 408 754	2 213 625
SC23 Entréer, portar mm.	1 150	763	135	782	461	49	76	117	46	362	3 940 233	131 341
SC29 Övrigt byggnad utvändigt	5 226	3 498	2 180	2 048	4 648	3 268	2 000	2 064	7 134	2 261	34 327 493	1 144 250
SC32 Gemensamma utrymmen	5 713	2 686	794	2 066	1 608	2 897	2 055	3 344	695	1 116	22 973 750	765 792
SC34 Övriga utrymmen	720	311	42	6 363	810	672	1 887	177	221	61	11 264 943	375 498
SC42 Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad	225	270	23	23	0	0	36	248	225	23	1 070 835	35 695
SC46 Värmesystem i byggnad	174	297	58	5 025	161	203	0	349	174	325	6 765 866	225 529
SC47 Luftbehandlingssystem	0	0	0	0	0	0	0	311	0	0	311 173	10 372
SC52 Belysningsystem	7 083	969	391	660	1 870	532	0	0	4 625	3 426	19 557 088	651 903
SC54 Motordriftsystem	92	29	12	0	0	92	29	12	0	0	266 226	8 874
SC62 Tele- och datakommunikationssystem	0	0	1 532	0	0	0	0	1 229	0	0	2 761 448	92 048
SC71 Hissar med eller utan hisskorg	0	0	0	5 682	2 163	0	1 523	0	0	2 166	11 533 950	384 465
SD31 Ytor av sten, tegel, bit-plattor, asfalt	0	622	81	291	0	0	0	81	99	0	1 174 625	39 154
SD41 Inhågnader och inpasseringsanordningar	0	0	0	311	0	0	0	0	0	155	466 136	15 538
SD43 Stolpar/pollare	0	0	0	35	0	0	0	0	0	0	35 340	1 178
SD45 Utrustning för bilparkeringsplatser och cykelparkering i utemiljö	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	6 652	222
SD47 Utleplatser, möbler etc	22	22	22	0	22	22	22	0	22	22	179 752	5 992
SD48 Övrig utrustning i utemiljö	5	6	9	8	4	10	6	4	9	8	69 364	2 312
SD51 Lek- och idrottsutrustning	36	21	57	21	42	36	42	21	57	21	355 282	11 843
Summa:	34 126	16 504	10 549	29 902	15 074	13 704	15 476	13 522	20 624	20 789	190 269 665	6 342 322

Underhållsplan 10 år

234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/II/K/U: PU Ingen
Objektnivå: Aif-rubrik

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC21 Yttertak, skärmtak o d	1 662	414	378	114	480	18	0	52	0	31	3 149 738	314 974
SC22 Fasad, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsteröbrrar	2 249	8 216	760	2 948	1 200	2 249	1 284	1 691	2 177	2 090	24 864 539	2 486 454
SC23 Entréer, portar mm.	683	355	113	1	723	40	18	76	41	761	2 809 213	280 921
SC29 Övrigt byggnad utvändigt	876	3 613	736	342	1 846	1 310	1 550	630	0	553	11 456 560	1 145 656
SC32 Gemensamma utrymmen	634	3 235	1 844	636	1 454	596	15	776	3	271	9 463 639	946 364
SC34 Övriga utrymmen	474	175	71	5	298	8	5	28	9	4 435	5 507 741	550 774
SC42 Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad	23	45	158	45	135	90	0	23	0	0	517 569	51 757
SC46 Värmesystem i byggnad	0	87	87	174	123	0	58	0	0	5 025	5 554 311	555 431
SC52 Belysningsystem	2 185	2 440	2 458	15	954	0	9	382	0	540	8 983 037	898 304
SC54 Motordriftsystem	19	45	28	29	0	0	0	12	0	0	133 113	13 311
SC62 Tele- och datakommunikationssystem	0	0	0	0	0	0	0	1 532	0	0	1 532 414	153 241
SC71 Hissar med eller utan hisskorg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 682	5 681 774	568 177
SD31 Ytor av sten, tegel, bit-plattor, asfalt	0	0	0	0	371	252	81	0	0	0	703 690	70 369
SD41 Inhägnader och inpasseringsanordningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	311	311 426	31 143
SD45 Utrustning för bilparkeringsplatser och cykelparkering i utemiljö	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	6 652	665
SD47 Uteplatser, möbler etc	22	0	0	0	22	0	0	0	22	0	67 407	6 741
SD48 Övrig utrustning i utemiljö	2	4	0	0	3	3	2	5	2	1	20 990	2 099
SD51 Lek- och idrottsutrustning	15	0	21	0	21	0	21	0	36	0	114 584	11 458
Summa:	8 844	18 630	6 653	4 309	7 630	4 565	3 051	5 208	2 291	19 699	80 878 397	8 087 840

Rekommenderad avsättning

Brf Norra Guldheden Nr 1

Senaste års avsättning till underhållsfonden

- Senaste avsättning 4 825 000 kr

Fondbehållning enligt senaste årsredovisning

- Behållning i fonden 17 885 000 kr

Rekommenderad fondavsättning på 30 års sikt

Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning enligt nedan för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30.

- Rekommenderad avsättning på 30 års sikt 5 747 000 kr/år

Underhållskostnad ur ett evigt perspektiv

För ett än mer långsiktigt perspektiv på underhållet bör avsättning ske utifrån ett evigt synsätt, vilket innebär vad det i snitt över alla år framöver kommer att kosta att utföra det underhåll som finns med i planen.

- Rekommenderad avsättning på evig sikt 6 149 000 kr/år

Fondavsättning 30 år

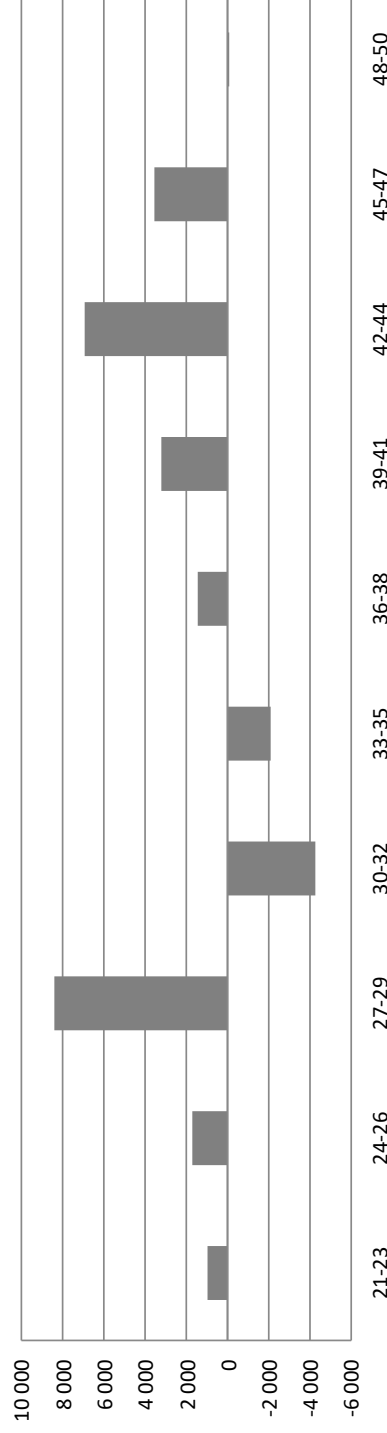
234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P//K//JU: PU Metod för fondering: Ange slutvärde
Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 32 171,0 m²

	21-23	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	34 126	16 504	10 549	29 902	15 074	13 704	15 476	13 522	20 624	20 789	190 269 665	6 342 322
Rekommenderad avsättning	17 241	17 241	17 241	17 241	17 241	17 241	17 241	17 241	17 241	17 241		
Rekommenderad fondbehållning	970	1 708	8 400	-4 260	-2 092	1 445	3 210	6 930	3 547	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 17 855 tkr
Rek. avs. per år: 5 747 tkr
Rek. avs. per år/area: 179 kr/år/m²
Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 6 149 tkr/år
Evig kostnad per år/area: 191 kr/år/m²

Fondavsättning 30 år

234215 BRF Norra Guldheden nr 1

Underhållsplan Norra Guldheden Nr 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
 P//K//U: KOMP Metod för fondering: Ange slutvärde
 Objektivnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 32 171,0 m²

	21-23	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	3 672	2 470	606	404	15	0	40	0	2 309	0	9 517 059	317 235
Rekommenderad avsättning	-834	-834	-834	-834	-834	-834	-834	-834	-834	-834		
Rekommenderad fondbehållning	13 349	10 045	8 605	7 367	6 518	5 684	4 811	3 977	834	0		

Fondbehållning

