



Underhållsplan

År 2022 till 2071

Brf Klangen

Brf Klangen

Datum för utskrift: 2022-12-12

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	7
Åtgärder per kategori	17
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	20
Kommentarer	22
Åtgärdshistorik	24
Ekonomisk analys	26

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Brf Klangen
Startår	2022
Slutår	2071
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräkning (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	2020
Filter	• År: 2022 - 2071 • 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 Klangen

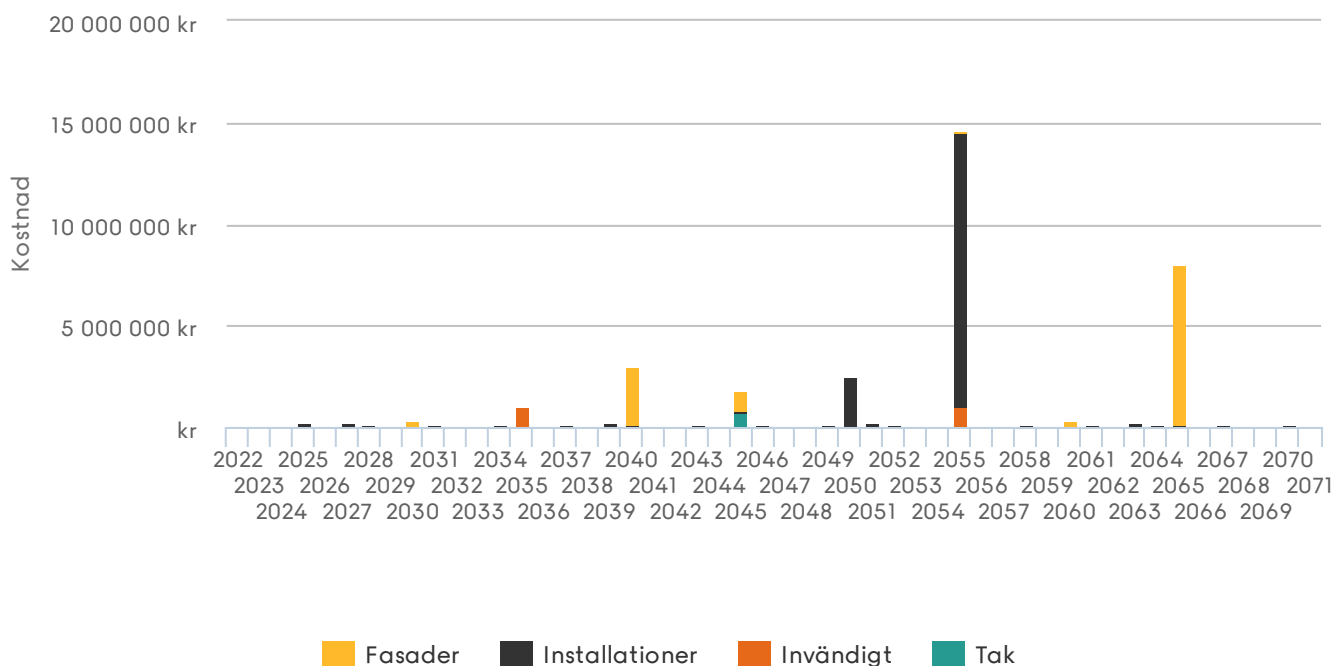


Adress	Portalgatan 66, 68, 70, 72, 74 75418 Uppsala
Boarea (BOA)	6049 m ²
Byggår	2015

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Hela fastigheten	10 år	Planerad	70 000 kr

187 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler inkl justering	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	162 000 kr

162 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	16 000 kr
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
Radonmätning ca: 25 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	8 000 kr

141 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fönster, justering o tätninglister	Fasader	Hela fastigheten	15 år	Planerad	284 000 kr
Fönsterdörrar, justering o tätninglister	Fasader	Hela fastigheten	15 år	Planerad	54 000 kr

338 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

117 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

117 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning väggar, Källare	Invändigt	Hela fastigheten	20 år	Planerad	58 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Hela fastigheten	10 år	Planerad	70 000 kr
Trapphus Entréplan, helmålning	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	180 000 kr
Trapphus, helmålning exkl entréplan	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	719 000 kr

1 026 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

117 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	16 000 kr
Radonmätning ca: 25 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	8 000 kr

24 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler inkl justering	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	162 000 kr

162 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadputs, byte puts/omputsning	Fasader	Hela fastigheten	25 år	Planerad	2 846 000 kr
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

2 963 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

117 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entréparti alu, byte	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	288 000 kr
Entréparti alu, byte Gårdssidan	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	144 000 kr
Fönster, justering o tätninglister	Fasader	Hela fastigheten	15 år	Planerad	284 000 kr
Fönsterdörrar, justering o tätninglister	Fasader	Hela fastigheten	15 år	Planerad	54 000 kr
Hängrännor, byte	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	144 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Hela fastigheten	10 år	Planerad	70 000 kr
Stuprör, byte	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	83 000 kr
Takpapp, byte	Tak	Tak	30 år	Planerad	704 000 kr

1 770 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
					117 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	16 000 kr
Radonmätning ca: 25 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	8 000 kr
					24 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
					117 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte komplett hydraulhiss	Installationer	Hiss	35 år	Planerad	2 444 000 kr
					2 444 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler inkl justering	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	162 000 kr
					162 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
					117 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta komplett balkong (betongplatta och räcke)	Installationer	Hela fastigheten	40 år	Planerad	12 938 000 kr
Byte ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	424 000 kr
Målning väggar, Källare	Invändigt	Hela fastigheten	20 år	Planerad	58 000 kr
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Hela fastigheten	10 år	Planerad	70 000 kr
Tegelfogar entréer, byte/omfogning	Fasader	Hela fastigheten	40 år	Planerad	50 000 kr
Trapphus Entréplan, helmålning	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	180 000 kr
Trapphus, helmålning exkl entréplan	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	719 000 kr
					14 555 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	16 000 kr
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
Radonmätning ca: 25 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	8 000 kr

141 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fönster, justering o tätninglister	Fasader	Hela fastigheten	15 år	Planerad	284 000 kr
Fönsterdörrar, justering o tätninglister	Fasader	Hela fastigheten	15 år	Planerad	54 000 kr

338 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

117 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler inkl justering	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	162 000 kr

162 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
					117 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadputs, byte puts/omputsning	Fasader	Hela fastigheten	25 år	Planerad	2 846 000 kr
Fönster trä/alu, Byte	Fasader	Hela fastigheten	50 år	Planerad	5 110 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Hela fastigheten	10 år	Planerad	70 000 kr
					8 027 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr
					117 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	16 000 kr
Radonmätning ca: 25 % av lgh	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	8 000 kr
					24 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK ventilationskontroll FTX-system	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	117 000 kr

117 000 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							
Entréparti alu, byte	2045	30 år	2015	5	st	40 000 kr	288 000 kr
Entréparti alu, byte Gårdssidan	2045	30 år	2015	5	st	20 000 kr	144 000 kr
Fasadputs, byte puts/omputsning	2040	25 år	2015	2200	m2	900 kr	2 846 000 kr
Fönster trä/alu, Byte	2065	50 år	2015	395	st	9 000 kr	5 110 000 kr
Fönster, justering o tätninglister	2030	15 år	2015	395	st	500 kr	284 000 kr
Fönsterdörrar, justering o tätninglister	2030	15 år	2015	75	st	500 kr	54 000 kr
Hänggrännor, byte	2045	30 år	2015	200	m	500 kr	144 000 kr
Stuprör, byte	2045	30 år	2015	115	m	500 kr	83 000 kr
Tegelfogar entréer, byte/omfogning	2055	40 år	2015	50	m2	700 kr	50 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten							
Byta komplett balkong (betongplatta och räcke)	2055	40 år		300	m2	30 000 kr	12 938 000 kr
Spolning avloppsstammar	2025	10 år		75	lgh	650 kr	70 000 kr
Hiss							
Byte komplett hydraulhiss	2050	35 år	2015	5	st	340 000 kr	2 444 000 kr
Ventilation							
Byte ventilationsaggregat	2055	40 år	2015	1	st	295 000 kr	424 000 kr
OVK ventilationskontroll FTX-system	2025	3 år	2022	75	lgh	1 083 kr	117 000 kr
Rensning ventilationskanaler inkl justering	2027	12 år	2015	75	lgh	1 500 kr	162 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten							
Energideklaration	2028	10 år	2018	1	omg	11 200 kr	16 000 kr
Målning väggar, Källare	2035	20 år	2015	200	m2	200 kr	58 000 kr
Radonmätning ca: 25 % av lgh	2028	10 år	2018	11	lgh	500 kr	8 000 kr
Trapphus							
Trapphus Entréplan, helmålning	2035	20 år	2015	5	plan	25 000 kr	180 000 kr
Trapphus, helmålning exkl entréplan	2035	20 år	2015	25	plan	20 000 kr	719 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Tak							
Takpapp, byte	2045	30 år	2015	1400	m2	350 kr	704 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Inga bilder eller beskrivningar finns för någon åtgärd.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

Åtgärdshistorik

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

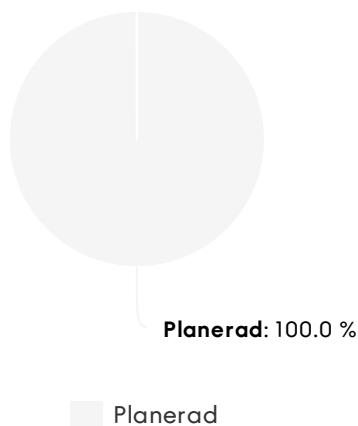
År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2021	Avloppsspölning Kategori: Installationer Läge: Hela fastigheten	68 000 kr Inkl. moms	68 500 kr Inkl. moms	

Ekonomisk analys

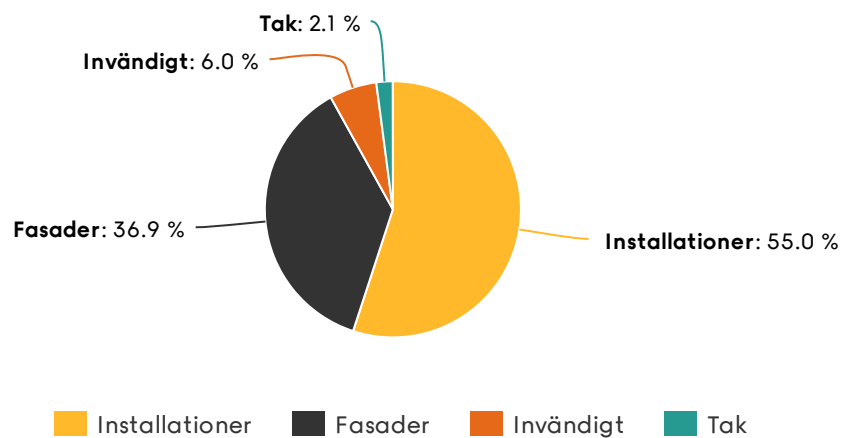
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	33 931 253 kr
Kostnad per år	678 625 kr
Kostnad per år och m ²	112 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad baserat på status

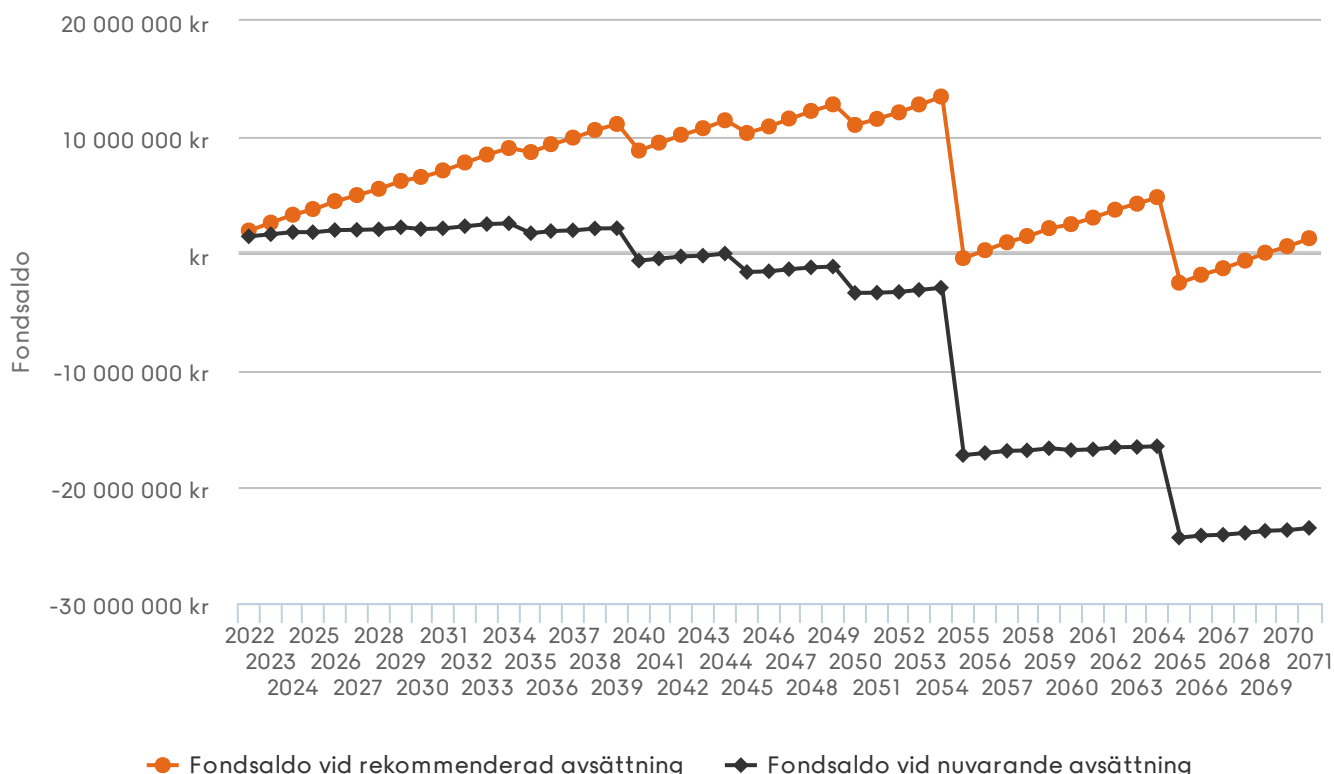


Kostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys

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



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	30 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	112 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	679 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	181 470 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2022	1 315 276 kr