



Underhållsplan

År 2022 till 2031

Brf Fältöversten

Brf Fältöversten

Datum för utskrift: 2021-11-26

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	9
Åtgärder per kategori	16
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	21
Kommentarer	23
Ekonomisk analys	25

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Fältöversten
Startår	2022
Slutår	2031
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2021
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2022 - 2031• 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 Fältöversten



Adress	Valhallavägen 142-152 / Erik Dahlbergsallén 2-24 / Värtavägen 1-9 115 24 Stockholm
Fastighetstyp	Fastighetstyp 3 - Hyreshusenhet
Boarea (BOA)	39326 m ²
Lokalarea (LOA)	1615 m ²
Byggår	1973

Allmänna uppgifter

Underhållsplan upprätad: 2012-04-11

Underhållsplan reviderad: 2021-11-15

Underhållsplanen sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Utförd av: Filip Palmér Fastum Teknik

Allmän information

Besiktningen som ligger till grund för underhållsplanen har genomförts av T&T.

Beskrivning underhållsplan

Kostnaderna ska inte ses som exakta värden utan som uppskattade.

Mängder är hämtats från T&T:s underhållsplan och kan ej ligga till grund för mängder vid en upphandling.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnader och materialkostnader och är inklusive moms.

Samtliga kostnader är beräknade utifrån 2021 års prisnivå. Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda. Vid årlig revidering görs en ny bedömning om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt i tiden.

Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av avsättning till underhållsfonden, samt är ett underlag för föreningens årsbudget. Efter en revidering av underhållsplanen bör summan för avsättningen till underhållsfonden samt årsbudgeten uppdateras.

Det är av yttersta vikt att föreningen jobbar aktivt med sin underhållsplan. Genom att ha kontinuerlighet i sitt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid men kostnaderna hålls också nere då föreningen jobbar proaktivt med sitt underhåll.

Fastighetsfakta

Byggår: 1973

Antal lgh: 570

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar: 6-8

Antal trapphus: 28

Vind: Ja, krypvind

Fasader: Plåt/Tegel

Yttertak: Rostfriplåt/Takpapp

Fönster: Energiglas/tvåglas

Hiss: Ja. 29 st

Portar/Dörrar: Aliminium, Trä och stål

Sophantering: Ett sopnedkast

Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk frånluft med återvinning och trapphusventilation

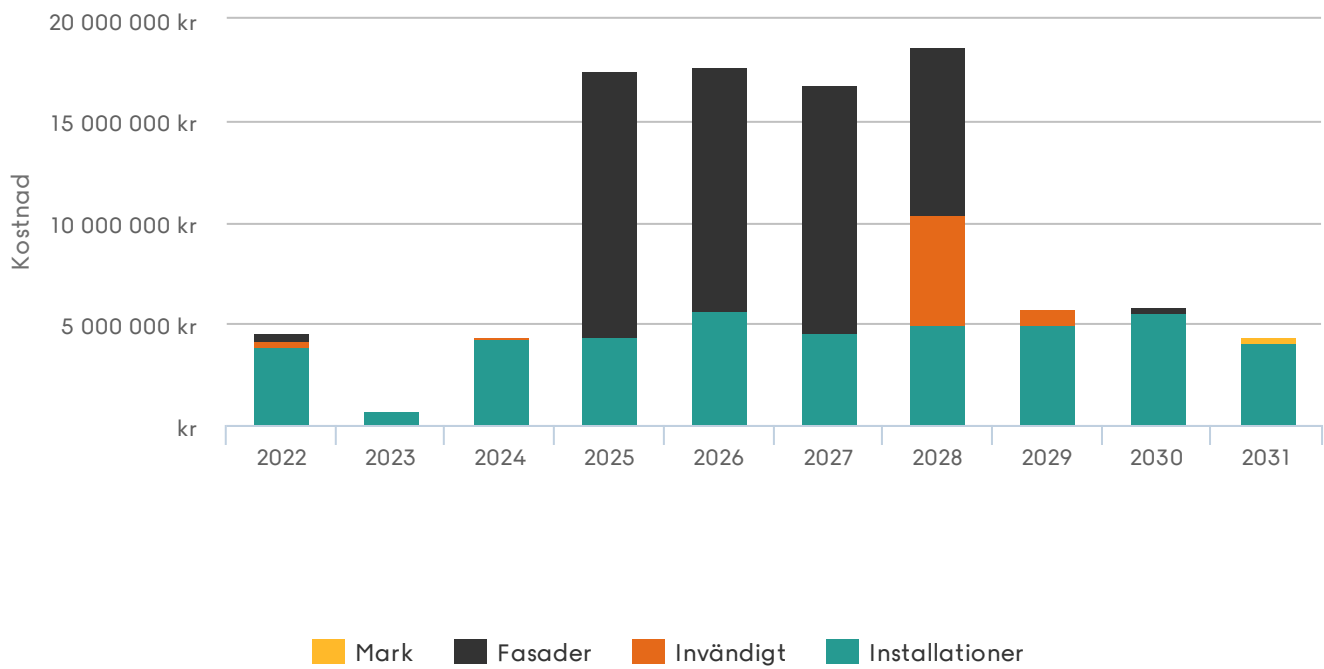
Energideklaration: Ej utförd

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Utfört

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Installationer	Bostäder	4 år	Planerad	686 000 kr
Energideklaration	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	105 000 kr
Fasadtvätt, vita plåtar	Fasader	Hela fastigheten	10 år	Planerad	463 000 kr
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	701 000 kr
Förberedelse för hantering organiskt avfall	Installationer	Hela fastigheten		Planerad	224 000 kr
Montering elektrisk handdukstork Valhallavägen Investering	Installationer	Bostäder		Planerad	1 400 000 kr
OVK Gästlägenhet	Installationer	Övernattningslägenhet	3 år	Planerad	7 000 kr
Proppning VVC Valhallavägen	Installationer	Bostäder		Planerad	522 000 kr
Radonmätning (20 %)	Invändigt	Hela fastigheten	10 år	Planerad	123 000 kr
Stamavluftare - byte Investering	Installationer	Bostäder	20 år	Planerad	349 000 kr

4 580 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	715 000 kr
Rengöring rulltrapporna - löpande UH	Invändigt	Rulltrappor	2 år	Planerad	0 kr

715 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning samtliga hyresrätter	Invändigt	Bostäder	10 år	Planerad	80 000 kr
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	729 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 501 000 kr

4 310 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	744 000 kr
Fönsterbyte exkl norr 146-148 (1/3) Investering	Fasader	Bostäder	40 år	Planerad	10 228 000 kr
OVK Gästlägenhet	Installationer	Övernattningslägenhet	3 år	Planerad	8 000 kr
Rengöring rulltrapporna - löpande UH	Invändigt	Rulltrappor	2 år	Planerad	0 kr
Reparation fasader och byte fogar (1/3) Samtidigt som fönsterfogar vid fönsterbyte	Fasader	Hela fastigheten	30 år	Planerad	2 863 000 kr
Sophantering (renovering)	Invändigt	Soprum	15 år	Planerad	58 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 571 000 kr

17 471 000
kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Installationer	Bostäder	4 år	Planerad	742 000 kr
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	759 000 kr
Fönsterbyte exkl norr 146-148 (2/3) Investering	Fasader	Fönster/Fönsterdörrar	40 år	Planerad	9 263 000 kr
OVK bostäder	Installationer	Bostäder	6 år	Planerad	479 000 kr
Reparation fasader och byte fogar (1/3)	Fasader	Hela fastigheten		Planerad	2 752 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 642 000 kr

17 638 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	774 000 kr
Fönsterbyte exkl norr 146-148 (3/3) Investering	Fasader	Fönster/Fönsterdörrar	40 år	Planerad	9 449 000 kr
Rengöring rulltrapporna - löpande UH	Invändigt	Rulltrappor	2 år	Planerad	0 kr
Reparation fasader och byte fogar (1/3)	Fasader	Hela fastigheten		Planerad	2 807 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 715 000 kr

16 745 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Expansionskärl, markvärme (byte) Investering	Installationer	Undercentral	25 år	Planerad	138 000 kr
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	789 000 kr
OVK Gästlägenhet	Installationer	Övernattningslägenhet	3 år	Planerad	8 000 kr
Renovering portar	Fasader	Hela fastigheten	40 år	Planerad	8 288 000 kr
Trapphusrenovering, målning, golv	Invändigt	Trapphus	15 år	Planerad	5 427 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 790 000 kr
Värmeväxlare, markvärme (byte) Investering	Installationer	Undercentral	25 år	Planerad	173 000 kr

18 613 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte armaturer i hissar LED	Invändigt	Hissar	10 år	Planerad	545 000 kr
Dagvattenledningar (rensning)	Installationer	Hela fastigheten	10 år	Planerad	268 000 kr
Entréplan (Målning)	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	268 000 kr
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	805 000 kr
Rengöring rulltrapporna - löpande UH	Invändigt	Rulltrappor	2 år	Planerad	0 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 865 000 kr

5 752 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Installationer	Bostäder	4 år	Planerad	803 000 kr
Byte värmemedie i markslingorna	Installationer	Undercentral	10 år	Planerad	210 000 kr
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år Investering	Installationer	Centrum/Garage		Planerad	216 000 kr
Målning plåtfasad mot Valhallavägen	Fasader	Hela fastigheten	10 år	Planerad	273 000 kr
Reglercentral, värme/varmvatten/vent (byte) Investering	Installationer	Undercentral	10 år	Planerad	359 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	3 943 000 kr
					5 804 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK Gästlägenhet	Installationer	Övernattninglägenhet	3 år	Planerad	9 000 kr
Rengöring rulltrapporna - löpande UH	Invändigt	Rulltrappor	2 år	Planerad	0 kr
Stolpbelysning (byte) Investering	Mark	Gård	25 år	Planerad	351 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	4 022 000 kr
					4 381 000 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
Bostäder							
Fönsterbyte exkl norr 146-148 (1/3) Investering	2025	40 år		1	st	5 500 000 kr	10 228 000 kr
Fönster/Fönsterörrar							
Fönsterbyte exkl norr 146-148 (2/3) Investering	2026	40 år		1	st	5 500 000 kr	9 263 000 kr
Fönsterbyte exkl norr 146-148 (3/3) Investering	2027	40 år		1	st	5 500 000 kr	9 449 000 kr
Hela fastigheten							
Fasadtvätt, vita plåtar	2022	10 år		1	st	309 534 kr	463 000 kr
Målning plåtfasad mot Valhallavägen	2030	10 år	2020	1	st	150 000 kr	273 000 kr
Renovering portar	2028	40 år		28	st	150 000 kr	8 288 000 kr
Reparation fasader och byte fogar (1/3) Samtidigt som fönsterfogar vid fönsterbyte	2025	30 år		1	st	1 700 000 kr	2 863 000 kr
Reparation fasader och byte fogar (1/3)	2027			1	st	1 700 000 kr	2 807 000 kr
Reparation fasader och byte fogar (1/3)	2026			1	st	1 700 000 kr	2 752 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostäder							
Avloppsledning, spolning	2022	4 år	2017	540	st	800 kr	686 000 kr
Montering elektrisk handdukstork Valhallavägen	2022			300	lgh	3 000 kr	1 400 000 kr
Investering							
OVK bostäder	2026	6 år	2020	570	st	480 kr	479 000 kr
Proppning VVC Valhallavägen	2022			373	st	900 kr	522 000 kr
Stamavluftare - byte	2022	20 år		56	st	4 000 kr	349 000 kr
Investering							
Centrum/Garage							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2023			2	st	200 000 kr	715 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2028			2	st	200 000 kr	789 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2030			1	st	105 000 kr	216 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2024			2	st	200 000 kr	729 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2025			2	st	200 000 kr	744 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2022			2	st	200 000 kr	701 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2027			2	st	200 000 kr	774 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2029			2	st	200 000 kr	805 000 kr
Investering							
Flytt av ventiler från gallerian 2 portar per år	2026			2	st	200 000 kr	759 000 kr
Investering							
Hela fastigheten							
Dagvattenledningar (rensning)	2029	10 år	2019	112	st	1 600 kr	268 000 kr
Förberedelse för hantering organiskt avfall	2022			1	st	150 000 kr	224 000 kr
Hissar							
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	2030	40 år		3	st	750 000 kr	3 943 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	2024	40 år		3	st	750 000 kr	3 501 000 kr
Investering							

Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	2026	40 år		3	st	750 000 kr	3 642 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	2027	40 år		3	st	750 000 kr	3 715 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	2025	40 år		3	st	750 000 kr	3 571 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st Investering	2028	40 år		3	st	750 000 kr	3 790 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	2029	40 år		3	st	750 000 kr	3 865 000 kr
Utbyte/ombyggnad hissar 3 st	2031	40 år		3	st	750 000 kr	4 022 000 kr
Övernattningslägenhet							
OVK Gästlägenhet	2022	3 år	2019	1	st	5 000 kr	7 000 kr
Undercentral							
Byte värmemedie i markslingorna	2030	10 år	2020	1	st	115 000 kr	210 000 kr
Expansionskärl, markvärme (byte) Investering	2028	25 år	2003	3	st	32 000 kr	138 000 kr
Reglercentral, värme/varmvatten/vent (byte) Investering	2030	10 år	2019	3	st	80 000 kr	359 000 kr
Värmeväxlare, markvärme (byte) Investering	2028	25 år	2003	3	st	40 000 kr	173 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostäder							
Besiktning samtliga hyresrätter	2024	10 år	2014	22	st	2 000 kr	80 000 kr
Hela fastigheten							
Energideklaration	2022	10 år	2009	1	st	60 000 kr	105 000 kr
Radonmätning (20 %)	2022	10 år	2000	1	st	70 000 kr	123 000 kr
Hissar							
Byte armaturer i hissar LED	2029	10 år	2019	28	st	10 900 kr	545 000 kr
Rulltrappor							
Rengöring rulltrapporna - löpande UH	2023	2 år	2021	4	st	0 kr	0 kr
Soprum							
Sopphantering (reovering)	2025	15 år	2010	2	st	20 000 kr	58 000 kr
Trapphus							
Entréplan (Målning)	2029	10 år	2019	28	st	6 400 kr	268 000 kr
Trapphusreovering, målning, golv	2028	15 år		1	st	2 750 000 kr	5 427 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gård							
Stolpbelysning (byte)	2031	25 år		61	st	4 000 kr	351 000 kr
Investering							

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

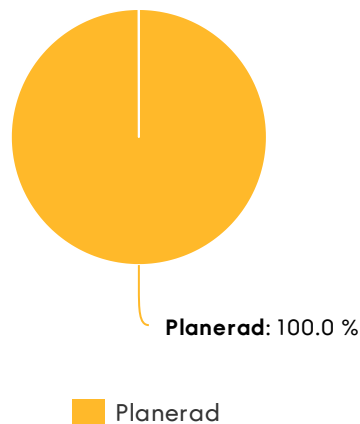
Ännu inga skapade kommentarer.

Ekonomisk analys

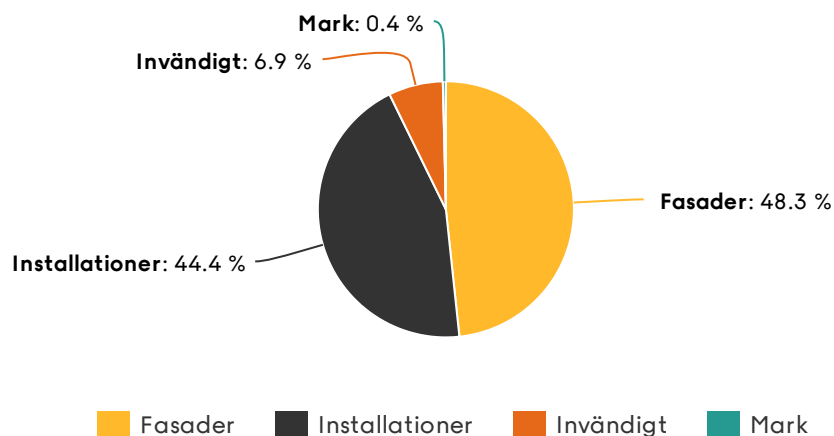
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	96 009 779 kr
Kostnad per år	9 600 977 kr
Kostnad per år och m ²	235 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier

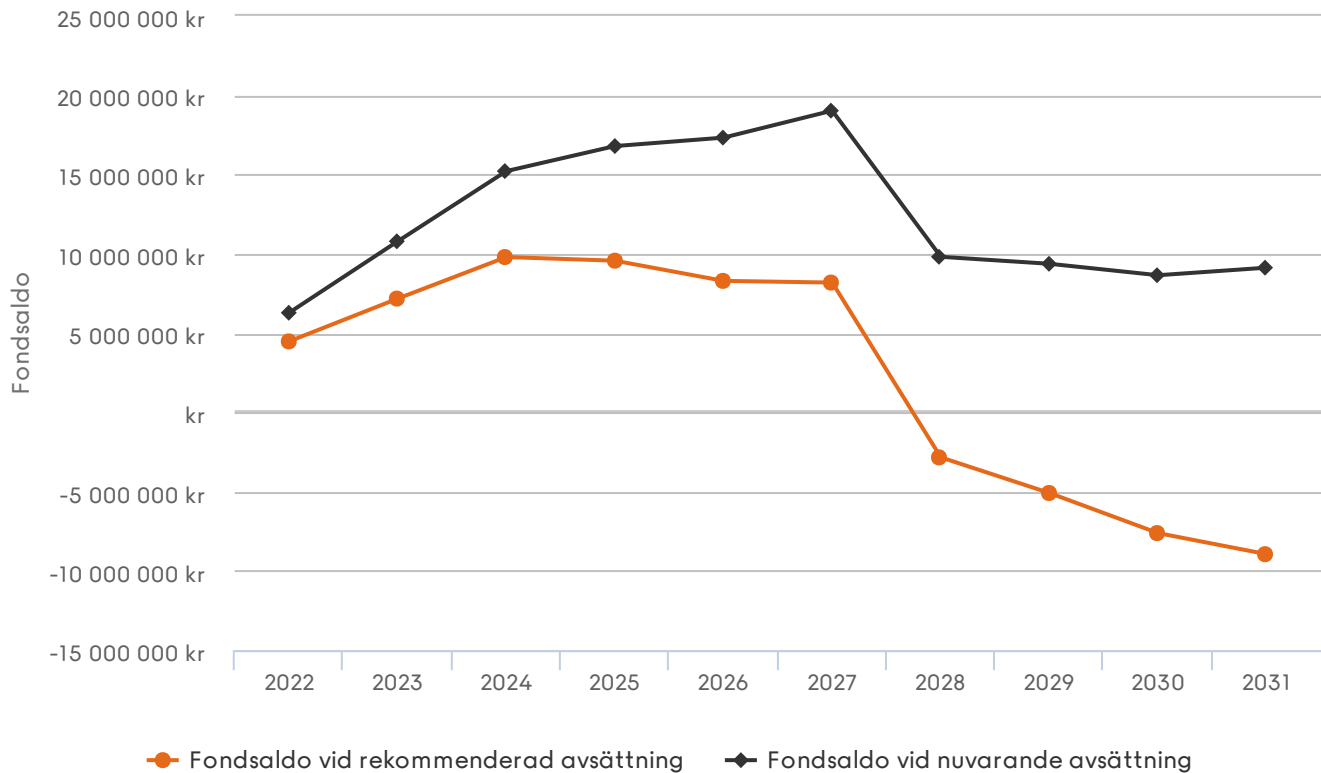


Kostnad baserat på byggnad



Avsättningsanalys

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



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	115 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	69 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	2 700 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	4 507 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2022	3 900 000 kr