

1	Sammanfattning
2	Byggnadslista
3	Mängdförteckning
4	Besiktningsrapport samt Förutsättningar
5	Underhållskostnad 10 år Underhållsplan 10 år – per byggdel
6	Underhållsplan 50 år Underhållsplan 50 år – per byggdel
7	Underhållsplan – fondavsättning 50 år
8	Åtgärdsplan 2026
9	Åtgärdsplan 2027
10	Åtgärdsplan 2028

Uppdaterad underhållsplan för Brf Söderhöjden.

Vi har nu uppdaterat er underhållsplan. Sammanfattningen ser ni under rubriken underhållskostnader nedan.

Underhållsplanen skall inte betraktas som en absolut sanning om framtida underhållsåtgärder. Istället skall den ses som den bästa möjliga uppskattning av framtida underhållsåtgärder, för vilket föreningen bör planera och avsätta medel.

Sammanfattning

- vid uppdateringen den 24 oktober 2025

Underhållskostnader

Underhållskostnader för framtida underhåll beräknas enligt följande:
Se även rapport: Underhållsplan 50 – Fondavsättning.

Eviga kostnaden	257 kr/m² UBA
Årlig avsättning	469 kkr

(Alla kostnader finns med, även de som kommer efter 50 år.

Underhåll 50 år	263 kr/m² UBA
Årlig avsättning	479 kkr

(Kostnader som kommer de närmaste 50 åren, hänsyn tas till ingångsvärde i fond, samt slutvärde år 50 = 0).

Om styrelsen väljer att avsätta enligt **underhåll 50 år** förutsätter detta att underhållsplanen årligen uppdateras till en ny kostnadsnivå för att beakta inflation och övriga prisförändringar. Vidare att uttag ur fonden för genomförande av förväntade underhållsåtgärder inte görs till högre belopp än, för vilket medel har avsatts.

Nynäshamn den 24 oktober 2025

JS Besiktningstjänst AB

Stig Dahlén

BYGGNADSFÖRTECKNING

Byggnadsförteckningen beskriver hur underhållsplanen är strukturerad. Vanligen sker uppdelningen efter befintlig situationsplan och numreras på liknande sätt.

Förklaringar:

Byggår	Anger byggnadsår för respektive byggnad
BOA	Anger bostadsarea (lägenhetsyta)
LOA	Anger lokalarea
UBA	Anger m ² uthyrningsbar area. $LOA + BOA = UBA$

Byggnad, lista bostäder

Urval: Företag.Företag lika med 2
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med ABJ118

Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
2 - JS Besiktningstjänst AB						
Förvaltningsenhet						
ABJ118 BRF SÖDERHÖJDEN						
01	Stockholmsvägen 28	762,00	150,00	912,00	12,00	2,00
02	Stockholmsvägen 26	762,00	150,00	912,00	12,00	2,00
03	Frd/Sophus					
Summa:		1524,00	300,00	1824,00	24,00	4,00

MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga åtgärder som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Sortering är uppdelat efter s.k. huvudgrupper för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

Förklaringar:

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t.ex. 12112 = Asfalt körbar...)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronoråtgärder (kkkr) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Gruppering: Byggdel

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Åtgärd	Mängd
Företag	
2 JS Besiktningstjänst AB	
Förvaltningsenhet	
ABJ118 BRF SÖDERHÖJDEN	
Förvaltningsenhet	
ABJ118 BRF SÖDERHÖJDEN	

		0,00
12 Hårdgjorda ytor		
12111	Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m2	2160,00 m²
12154	Asfaltytor, lagning, 5 % av bruttoytan	2160,00 m²
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	32,00 st
12344	Betongplattor, justering 5 % av bruttoytan	10,00 m²
12422	Betongkantstöd, omsättning 5-20 m	15,00 m
15 Markkonstruktioner		
15212	Stödmur L-stöd, lagning 10 % av bruttoytan	6,00 m²
16 Markkompletteringar		
16111	Nätstängsel, byte stängselnät h <1.5 m	100,00 m
16121	Stolpar till stängsel, byte h <1.5 m	40,00 st
16213	Avbärräckan, byte trä	43,00 m
16413	Belysningsstolpar, byte stolpe h=3-6 m	1,00 st
16513	Sittmöbler, byte bänkbord l=1.8 m	2,00 st
16517	Sittmöbler, målning bänkbord l=1.8 m	2,00 st
16583	Motorvärmarruttar, byte dubbla	11,00 st
16591	Diverse markutrustning, byte piskställning	1,00 st
16593	Diverse markutrustning, byte cykelställ	5,00 m
21 Fasader		
21000	Fasader,	3,90 Kkr
21112	Träpanel, byte 25 % av ytan	50,00 m²
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	50,00 m²
21522	Spritputs, omputsning 25 % av ytan	195,00 m²
21527	Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	1050,00 m²
21921	Fasadtvätt, putsfasad	1050,00 m²
22 Fasadkompletteringar		
22211	Stuprör, byte galv/lack	100,00 m
22221	Hängrännor, byte galv/lack	204,00 m
22371	Stångkonstruktioner trä, byte	48,00 m
22376	Stångkonstruktioner trä, 2 ggr strykning <15 cm	48,00 m
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	204,00 m
22526	Smidesräcken, 2 ggr strykning	22,00 m
22833	Betongtrappor, lagning 10 % av bruttoytan	15,00 m²
22915	Undertak träpanel, 1 gg strykning	35,00 m²
23 Balkonger/skärtak		
23121	Skärtak plast, byte	36,00 m²
23131	Skärtak plåt, byte	35,00 m²
23136	Skärtak plåt, 2 ggr strykning	35,00 m²
23311	Balkongräcken plåt profilerad, byte	80,00 m
23366	Balkongräcken smide, 2 ggr strykning	8,00 m
24 Fönster		
24311	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	33,00 st
24313	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	33,00 st
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	44,00 st
24323	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	44,00 st
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	52,00 st
24333	Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	52,00 st
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	24,00 st
24353	Fönsterdörrar aluminium, byte trä/aluminium (2+1)	24,00 st
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	9,00 st

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Gruppering: Byggdel

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Åtgärd	Mängd
25 Dörrar entreparti/portar	
25116 Dörrar trä, 2 ggr strykning utsida	2,00 st
25138 Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida	3,00 st
25211 Dörrar trä med glasruta, komplett byte	3,00 st
25216 Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	3,00 st
25631 Vipportar stål, kompl. byte isolerad ca 5 m2	2,00 st
25638 Vipportar stål, 2 ggr strykning ca 5 m2	2,00 st
25711 Entréparti trä, komplett byte ca 4.5 m2	4,00 st
25716 Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	4,00 st
26 Yttertak	
26123 Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor inkl. papp/l	940,00 m²
26253 Takplåt galv/lack profilerad, byte 100 % av ytan	50,00 m²
26256 Takplåt galv/lack profilerad, 2 ggr strykning	50,00 m²
26941 Högtrycksvätt, plåttak	50,00 m²
27 Enheter på tak	
27011 Takdetaljer samtliga, byte liten omfattning ca 5 %	940,00 m²
27015 Takdetaljer samtliga, måln. liten omf. ca 5 %	940,00 m²
27123 Skorsten tegel, omfogning	44,00 m²
27600 Skyddsanordningar,	15,60 Kkr
29 Utvändigt övrigt	
29114 Fasadställningar, målarställning	1430,00 m²
30 Invändigt	
30125 Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning	35,00 m²
30455 Källare, helmålning	59,50 m²
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	140,00 m²
30535 Trapphus h < 2.7 m, helmålning	180,00 m²
30645 Våtrum yta 10-20 m2, helmålning	35,00 m²
31 Golv	
31112 Betonggolv, lagning sprickor	8,00 m
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	304,00 m²
31116 Betonggolv, 2 ggr strykning	59,50 m²
31212 Klinkerplattor på golv (VA), omfogning/lagning 10 % av ytan	50,00 m²
31242 Cementmosaikplattor, omfogning/lagning 10 % av ytan	180,00 m²
33 Tak invändigt	
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	100,50 m²
35 Dörrar invändigt	
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	37,00 st
52 Vatten och avlopp	
52502 Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	24,00 st
52841 Duschkabiner, byte 90x90 cm inkl. blandare	1,00 st
52884 Blandare, byte diskbänk 1-grepp	1,00 st
56 Värmeanläggningar	
56206 Fjärrvärme, abonnentcentral, byte 400 kW. 2,5 l/s varmvatte	1,00 st
56871 Expansionskärl, slutet, byte < 50 liter	1,00 st
57 Luftbehandling	
57011 OVK-besiktning, självdrag	1524,00 m²
60 El	
60124 Rum 10-20 m2, byte elinstall. led med sensor	16,00 m²
60454 Källare, byte elinstall. led med sensor	59,50 m²
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	453,00 m²
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	180,00 m²
60642 Våtrum 10-20 m2, byte elinstallationer lysrör	20,00 m²
60644 Våtrum 10-20 m2, byte elinstall. led med sensor	15,00 m²
63 Belysning	
63510 Elkablar i befintliga rör,	445,00 Kkr
63713 Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 44W	1,00 st
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	4,00 st
63722 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	14,00 st

Mängdförteckning

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Gruppering: Byggdel

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Åtgärd		Mängd
64 Tele		
64711	Kodsystem, byte kodlås, tablå	4,00 st
64712	Kodsystem, byte kodcentral, < 4 lås	1,00 st
69 El övrigt		
69100	Besiktningar,	0,50 Kkr
69131	Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,00 st
94 Tvätt		
94112	Tvättmaskiner, byte 4,5-5,5 kg	2,00 st
94113	Tvättmaskiner, byte 5,5-7,5 kg	1,00 st
94131	Centrifuger, byte 3,5 kg	1,00 st
94143	Mangel, byte golvplacerad kallmangel	1,00 st
94215	Torktumlare, byte 4,5-7,5 kg	1,00 st
94222	Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare, 4,0 kW	1,00 st
94226	Torkrumsutrustning, byte torklinor, 5 st	1,00 st
94311	Tvättbänkar, byte utan blandare	1,00 st

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningssrapporten är en komplett sammanställning av de underhållsåtgärder som ligger till grund för samtliga rapporter i underhållsplaneringen.

Här kan man utläsa tidsuppgifter, när underhåll skall göras, med vilka intervall, samt när det senast utfördes. Dessutom framgår mängder på de olika åtgärderna i st, m, eller m².

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

Kostnadsläge	Beräkningsunderlagets prisläge	
Åtgärd (t.ex. 71112 = Hisskorgar, byte...)	Koden för den specifika åtgärden	
Tidsuppgifter	<i>Nästa:</i>	När åtgärden skall utföras
	<i>Intervall:</i>	Med vilket intervall åtgärden bör utföras (år)
	<i>Föregående:</i>	Senast åtgärden utfördes senast

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

Brutto-priset avser entreprenadkostnader, inkl. entreprenörsarvode, 25 % moms, en viss form av projekteringshandläggning - upphandling - byggledning m.m. samt finansiella kostnader.

Beträffande tillägets storlek se under rubriken "*kostnadsfaktor*" på respektive rapport.

När det gäller åtgärder vars koder börjar på 5 (vvs) och 9 (utrustning) och avser utbyte, kan respektive utförandeår flyttas både framåt och bakåt, åtgärderna byts som regel ej förrän de är helt obrukbara. De intervall som är valda är medelvärden av livslängden, för t.ex. en pump stämmer valt intervall ytterst sällan med verkligheten. Därför bör hänsyn tas till detta när planen analyseras. Om t.ex. kostnaderna ett visst år, innehåller höga kostnader inom huvudgrupp 5 eller 9, kan man förutsätta att dessa kostnader kommer att spridas över åren. Anledningen att åtgärderna ändå planeras med ett intervall, är att man vill ha med kostnaden i nyckeltalsberäkningen, kostnad per år och UBA (uthyrningsbar area).

Priserna är budgetpriser och skall ses som en ungefärlig storlek av kostnaden. Anledningen är de mycket stora prisvariationerna som ofta råder inom byggbranschen, därför kan exakta priser endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling.

Då det gäller á-priserna så anges datum för aktuellt prisläge under rubriken "*kostnadsläge*".

Observera att stambyten **ej ingår** i underhållsplanen. Stambyten betraktas som en investeringsåtgärd, kostnaden för detta ligger normalt i fastighetens avskrivning.

Besiktningssrapport

Urval:

Kostnadsfaktor:

ÅtgärdMängdNästa årIntervall, årFöreg. årKostnad

Företag

2 - JS Besiktningstjänst AB

Förvaltningsenhet

ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN-

Markyta: MARK -

12111	Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m2	2.160,0m²	2042	36		670 680
12154	Asfaltytor, lagning, 5 % av bruttoytan	2.160,0m²	2026	36		131 220
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	32,0 st	2026	9	2016	16 416
12344	Betongplattor, justering 5 % av bruttoytan	10,0m²	2026	18		567
12422	Betongkantstöd, omsättning 5-20 m	15,0 m	2026	18		9 923
15212	Stödmur L-stöd, lagning 10 % av bruttoytan	6,0m²	2026	18		1 037
16111	Nätstängsel, byte stängselnät h <1.5 m	100,0 m	2042	20		167 400
16121	Stolpar till stängsel, byte h <1.5 m	40,0 st	2042	20		111 240
16213	Avbärräckan, byte trä	43,0 m	2034	15	2019	54 567
16413	Belysningsstolpar, byte stolpe h=3-6 m	1,0 st	2033	50		14 324
16513	Sittmöbler, byte bänkbord l=1.8 m	2,0 st	2026	20		21 681
16517	Sittmöbler, målning bänkbord l=1.8 m	2,0 st	2026	5		1 269
16562	Laddstolpar, byte laddbox 22 kW dubbel	0,0 st		12		0
16583	Motorvärmarruttag, byte dubbla	11,0 st	2030	20		61 776
16591	Diverse markutrustning, byte piskställning	1,0 st	2030	25		18 684
16593	Diverse markutrustning, byte cykelställ	5,0 m	2026	36		9 248
63713	Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 44W	1,0 st	2046	25	2021	19 440

System: BESIKTNING -

69100	Besiktningar	0,5Kk	2028	10	2018	675
	RADONMÄTNING					
69131	Energideklarationer, energidekl. bostäder <5 000 m	1,0 st	2028	10	2018	14 807

System: EL -

63510	Elkablar i befintliga rör	445,0Kk	2032	50		600 750
	AVSER BYTE AV ELSTAMMAR					

System: LÅS -

35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	10,0 st	2032	20		13 770
	SKALLÅS					
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	27,0 st	2032	20		37 179
	ÖVRIGA					
64711	Kodsystem, byte kodlås, tablå	4,0 st	2040	15	2025	14 418
64712	Kodsystem, byte kodcentral, < 4 lås	1,0 st	2040	15	2025	12 906

System: VA -

52502	Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	24,0 st	2032	50		4 481 568
	Inkl. Badrum					

System: VENT -

57011	OVK- besiktning, självdrag	1.524,0m²	2029	6	2023	14 402
-------	----------------------------	-----------	------	---	------	--------

Förvaltningsenhet

Byggnad

ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN01 - Stockholmsvägen 28

Byggnadsdel: F1 - ENTRÉFASAD MOT SYDOST

21000	Fasader	3,9Kk	2028	10	2018	5 265
	Lagning Kakelplattor runt entré					
21522	Spritputs, omputsning 25 % av ytan	195,0m²	2032	30	1997	97 403
21527	Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	195,0m²	2032	30	1997	89 505
21921	Fasadtvätt, putsfasad	195,0m²	2032	30	1997	25 009
22211	Stuprör, byte galv/lack	22,0 m	2032	30		47 223
22221	Hängrännor, byte galv/lack	38,5 m	2032	30		40 541
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	38,5 m	2032	15		17 672
22915	Undertak träpanel, 1 gg strykning	5,5m²	2032	15	2021	1 218
23131	Skärmtak plåt, byte	5,5m²	2032	30		15 741
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	5,5m²	2047	15		2 302
24311	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	3,0 st	2042	25	2017	5 265

Besiktningssrapport

JOP - 2025-10-24 15:42:09

Kostnadsfaktor:

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN					
01 - Stockholmsvägen 28					
24313 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	3,0 st	2067	50	2017	36 612
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	6,0 st	2042	25	2017	15 147
24323 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	6,0 st	2067	50	2017	105 867
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	18,0 st	2042	25	2017	69 498
24333 Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	18,0 st	2067	50	2017	461 700
25711 Entréparti trä, komplett byte ca 4.5 m2	2,0 st	2032	30		150 903
25716 Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2026	5	2018	4 428
29114 Fasadställningar, målarställning	270,0m²	2032	30	1997	80 190
63722 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	3,0 st	2046	25	2021	13 365
Byggnadsdel: F2 - GAVELFASAD MOT SYDVÄST					
21522 Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997	0
21527 Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	70,0m²	2032	30	1997	32 130
21921 Fasadtvätt, putsfasad	70,0m²	2032	30	1997	8 978
22221 Hängrännor, byte galv/lack	12,5 m	2032	30		13 163
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	12,5 m	2032	15		5 738
22915 Undertak träpanel, 1 gg strykning	12,0m²	2032	15	2021	2 657
23131 Skärmtak plåt, byte	12,0m²	2032	30		34 344
23136 Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	12,0m²	2047	15		5 022
24311 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	2,0 st	2042	25	2017	3 510
24313 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	2,0 st	2067	50	2017	24 408
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	4,0 st	2042	25	2017	15 444
24333 Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	4,0 st	2067	50	2017	102 600
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2067	50	2017	76 343
25211 Dörrar trä med glasruta, komplett byte	1,0 st	2037	30		27 243
25216 Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2026	5	2022	1 026
29114 Fasadställningar, målarställning	100,0m²	2032	30	1997	29 700
63722 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	3,0 st	2046	25	2021	13 365
Byggnadsdel: F3 - GÅRDSFASAD MOT NORDVÄST					
21522 Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997	0
21527 Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	195,0m²	2032	30	1997	89 505
21921 Fasadtvätt, putsfasad	195,0m²	2032	30	1997	25 009
22211 Stuprör, byte galv/lack	28,0 m	2032	30		60 102
22221 Hängrännor, byte galv/lack	38,5 m	2032	30		40 541
22371 Stångkonstruktioner trä, byte	24,0 m	2032	20		8 392
Till skärmtak över balkonger.					
22376 Stångkonstruktioner trä, 2 ggr strykning <15 cm	24,0 m	2032	10		3 013
Till skärmtak över balkonger.					
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	38,5 m	2032	15		17 672
22526 Smidesräcken, 2 ggr strykning	15,0 m	2026	10	2017	18 023
22833 Betongtrappor, lagning 10 % av bruttoytan	10,0m²	2026	10		1 728
23121 Skärmtak plast, byte	18,0m²	2032	20		25 029
23311 Balkongräcken plåt profilerad, byte	40,0 m	2032	30	1997	178 740
23366 Balkongräcken smide, 2 ggr strykning	4,0 m	2032	10	2018	3 348
24311 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	8,0 st	2042	25	2017	14 040
24313 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	8,0 st	2067	50	2017	97 632
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	16,0 st	2042	25	2017	40 392
24323 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	16,0 st	2067	50	2017	282 312
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	12,0 st	2042	25	2017	41 310
24353 Fönsterdörrar aluminium, byte trä/aluminium (2+1)	12,0 st	2067	50	2017	314 118
25138 Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida	2,0 st	2026	12		5 049
29114 Fasadställningar, målarställning	260,0m²	2032	30	1997	77 220
63722 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	2,0 st	2046	25	2021	8 910
Byggnadsdel: F4 - GAVELFASAD MOT NORDOST					
21522 Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997	0
21527 Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	65,0m²	2032	30	1997	29 835
21921 Fasadtvätt, putsfasad	65,0m²	2032	30	1997	8 336
22221 Hängrännor, byte galv/lack	12,5 m	2032	30		13 163
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	12,5 m	2032	15		5 738
24311 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	4,0 st	2042	25	2017	7 020
24313 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	4,0 st	2067	50	2017	48 816
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	4,0 st	2042	25	2017	15 444
24333 Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	4,0 st	2067	50	2017	102 600
29114 Fasadställningar, målarställning	80,0m²	2032	30	1997	23 760

Besiktningssrapport

Kostnadsfaktor:

Åtgärd		Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad				
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN		01 - Stockholmsvägen 28				
Byggnadsdel: TAK - YTTERTAK						
26123	Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor inkl. papp/l	470,0m²	2055	60	1995	450 495
27011	Takdetaljer samtliga, byte liten omfattning ca 5 %	470,0m²	2075	60	2015	81 851
27015	Takdetaljer samtliga, måln. liten omfattn. ca 5 %	470,0m²	2035	20		12 690
27123	Skorsten tegel, omfogning	22,0m²	2035	20	2015	18 414
27600	Skyddsanordningar	7,8Kk	2058	40	2018	10 530
PLATTFORMAR						
Underhållsenhet: GEM - GEMENSAMMA UTRYMMEN						
Rum:	001 - Källargång	NTA:	27,00	m²		
30455	Källare, helmålning		27,0m²	2028	20	11 300
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning		27,0m²	2042	20	4 010
60454	Källare, byte elinstall. led med sensor		27,0m²	2047	25	9 842
Rum:	002 - Förråd	NTA:	25,00	m²		
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		25,0m²	2028	30	1 958
33125	Målad takyta 2 ggr latex, strykning		25,0m²	2028	30	2 565
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		25,0m²	2047	25	19 575
Rum:	003 - Förråd	NTA:	25,00	m²		
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		25,0m²	2028	30	1 958
33125	Målad takyta 2 ggr latex, strykning		25,0m²	2028	30	2 565
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		25,0m²	2047	25	19 575
Rum:	004 - Förråd	NTA:	25,00	m²		
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		25,0m²	2028	30	1 958
33125	Målad takyta 2 ggr latex, strykning		25,0m²	2028	30	2 565
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		25,0m²	2047	25	19 575
Rum:	005 - Städtrum 2 st	NTA:	12,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		12,0m²	2028	30	5 022
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		12,0m²	2052	30	940
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		12,0m²	2047	25	9 396
Rum:	006 - Cykelrum	NTA:	42,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		42,0m²	2028	30	17 577
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		42,0m²	2052	30	3 289
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		42,0m²	2047	25	32 886
Rum:	007 - Tvättstuga	NTA:	20,00	m²		
30645	Våtrum yta 10-20 m2, helmålning		20,0m²	2028	20	24 030
31112	Betonggolv, lagning sprickor		8,0 m	2028		1 652
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		20,0m²	2028	20	1 566
52884	Blandare, byte diskbänk 1-grepp		1,0 st	2038	20	5 279
60642	Våtrum 10-20 m2, byte elinstallationer lysrör		20,0m²	2036	20	18 090
94112	Tvättmaskiner, byte 4,5-5,5 kg		2,0 st	2028	15	100 440
94113	Tvättmaskiner, byte 5,5-7,5 kg		1,0 st	2026	15	68 351
94131	Centrifuger, byte 3,5 kg		1,0 st	2026	15	17 672
94215	Torktumlare, byte 4,5-7,5 kg		1,0 st	2033	15	50 733
94311	Tvättbänkar, byte utan blandare		1,0 st	2048	30	9 734
Rum:	008 - Torkrum	NTA:	15,00	m²		
30645	Våtrum yta 10-20 m2, helmålning		15,0m²	2028	20	18 023
31212	Klinkerplattor på golv (VA), omfogning/lagning 10 % av ytan		15,0m²	2028	20	7 493
60644	Våtrum 10-20 m2, byte elinstall. led med sensor		15,0m²	2047	25	14 175
94222	Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare, 4,0 kW		1,0 st	2026	20	65 097
94226	Torkrumsutrustning, byte torklinor, 5 st		1,0 st	2034	15	905
Rum:	009 - Mangelrum	NTA:	19,00	m²		
30125	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning		19,0m²	2028	20	17 699
31212	Klinkerplattor på golv (VA), omfogning/lagning 10 % av ytan		19,0m²	2028	20	9 493
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		19,0m²	2047	25	14 877
94143	Mangel, byte golvplacerad kallmangel		1,0 st	2032	20	29 687

Kostnadsfaktor:

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN					
01 - Stockholmsvägen 28					
Rum:	308 - Vindsutrymmen	NTA:	75,00	m²	
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		75,0m²	2047	25
2022					58 725
Rum:	TR 28A - Trh Stockholmsvägen 28A	NTA:	45,00	m²	
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning		45,0m²	2028	20
31242	Cementmosaikplattor, omfogning/lagning 10 % av ytan		45,0m²	2040	40
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor		45,0m²	2041	20
2021					90 518
Rum:	TR 28B - Trh Stockholmsvägen 28B	NTA:	45,00	m²	
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning		45,0m²	2028	20
31242	Cementmosaikplattor, omfogning/lagning 10 % av ytan		45,0m²	2040	40
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor		45,0m²	2041	20
2021					90 518
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN					
02 - Stockholmsvägen 26					
Byggnadsdel: F1 - ENTRÉFASAD MOT SYDÖST					
21522	Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997
21527	Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	195,0m²	2032	30	1997
21921	Fasadtvätt, putsfasad	195,0m²	2032	30	1997
22211	Stuprör, byte galv/lack	22,0 m	2032	30	
22221	Hängrännor, byte galv/lack	38,5 m	2032	30	
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	38,5 m	2032	15	
22915	Undertak träpanel, 1 gg strykning	5,5m²	2032	15	2021
23131	Skärmtak plåt, byte	5,5m²	2032	30	
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	5,5m²	2047	15	
24311	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	3,0 st	2042	25	2017
24313	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	3,0 st	2067	50	2017
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	6,0 st	2042	25	2017
24323	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	6,0 st	2067	50	2017
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	18,0 st	2042	25	2017
24333	Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	18,0 st	2067	50	2017
25711	Entréparti trä, komplett byte ca 4.5 m2	2,0 st	2032	30	
25716	Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2026	5	
29114	Fasadställningar, målarställning	270,0m²	2032	30	1997
63722	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	2,0 st	2046	25	2021
Byggnadsdel: F2 - GAVELFASAD MOT SYDVÄST					
21522	Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997
21527	Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	70,0m²	2032	30	1997
21921	Fasadtvätt, putsfasad	70,0m²	2032	30	1997
22221	Hängrännor, byte galv/lack	12,5 m	2032	30	
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	12,5 m	2032	15	
22915	Undertak träpanel, 1 gg strykning	12,0m²	2032	15	2021
23131	Skärmtak plåt, byte	12,0m²	2032	30	
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	12,0m²	2047	15	
24311	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	2,0 st	2042	25	2017
24313	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	2,0 st	2067	50	2017
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	4,0 st	2042	25	2017
24333	Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	4,0 st	2067	50	2017
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2067	50	2017
25211	Dörrar trä med glasruta, komplett byte	2,0 st	2037	30	
25216	Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2026	5	
29114	Fasadställningar, målarställning	100,0m²	2032	30	1997
63722	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	3,0 st	2046	25	2021
Byggnadsdel: F3 - GÅRDSFASAD MOT NORDVÄST					
21522	Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997
21527	Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	195,0m²	2032	30	1997
21921	Fasadtvätt, putsfasad	195,0m²	2032	30	1997
22211	Stuprör, byte galv/lack	28,0 m	2032	30	
22221	Hängrännor, byte galv/lack	38,5 m	2032	30	
22371	Stångkonstruktioner trä, byte	24,0 m	2032	20	
Till skärmtak över balkong.					

Besiktningssrapport

JOP - 2025-10-24 15:42:09

Kostnadsfaktor:

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN	02 - Stockholmsvägen 26				
22376 Stångkonstruktioner trä, 2 ggr strykning <15 cm Till skärmtak över balkong.	24,0 m	2032	10		3 013
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	38,5 m	2032	15		17 672
22526 Smidesräcken, 2 ggr strykning	7,0 m	2026	10	2017	8 411
22833 Betongtrappor, lagning 10 % av bruttoytan	5,0m²	2026	10		864
23121 Skärmtak plast, byte	18,0m²	2032	20		25 029
23311 Balkongräcken plåt profilerad, byte	40,0 m	2032	30	1997	178 740
23366 Balkongräcken smide, 2 ggr strykning	4,0 m	2032	10		3 348
24311 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	7,0 st	2042	25	2017	12 285
24313 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	7,0 st	2067	50	2017	85 428
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	16,0 st	2042	25	2017	40 392
24323 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	16,0 st	2067	50	2017	282 312
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	12,0 st	2042	25	2017	41 310
24353 Fönsterdörrar aluminium, byte trä/aluminium (2+1)	12,0 st	2067	50	2017	314 118
25138 Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida	1,0 st	2026	12		2 525
29114 Fasadställningar, målarställning	270,0m²	2032	30	1997	80 190
63722 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur tak 13,5W	1,0 st	2046	25	2021	4 455
Byggnadsdel: F4 - GAVELFASAD MOT NORDOST					
21522 Spritputs, omputsning 25 % av ytan	m²	2032	30	1997	0
21527 Spritputs, 2 ggr strykning silikatfärg	65,0m²	2032	30	1997	29 835
21921 Fasadtvätt, putsfasad	65,0m²	2032	30	1997	8 336
22221 Hänggrännor, byte galv/lack	12,5 m	2032	30		13 163
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	12,5 m	2032	15		5 738
24311 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	4,0 st	2042	25	2017	7 020
24313 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte trä/aluminium (2+1)	4,0 st	2067	50	2017	48 816
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	4,0 st	2042	25	2017	15 444
24333 Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	4,0 st	2067	50	2017	102 600
29114 Fasadställningar, målarställning	80,0m²	2032	30	1997	23 760
Byggnadsdel: TAK - YTTERTAK					
26123 Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor inkl. papp/l	470,0m²	2055	60	1995	450 495
27011 Takdetaljer samtliga, byte liten omfattning ca 5 %	470,0m²	2075	60	2015	81 851
27015 Takdetaljer samtliga, måln. liten omf. ca 5 %	470,0m²	2035	20	0	12 690
27123 Skorsten tegel, omfogning	22,0m²	2045	30	2015	18 414
27600 Skyddsanordningar	7,8Kk	2058	40	2018	10 530
PLATTFORMAR					
Underhållsenhet: GEM - GEMENSAMMA UTRYMMEN					
Rum: 001 - Källargång	NTA: 28,00	m²			
30455 Källare, helmålning	28,0m²	2028	20		11 718
31116 Betonggol, 2 ggr strykning	28,0m²	2042	20	2022	4 158
60454 Källare, byte elinstall. led med sensor	28,0m²	2047	25	2022	10 206
Rum: 002 - Källargång	NTA: 4,50	m²			
30455 Källare, helmålning	4,5m²	2028	20		1 883
31116 Betonggol, 2 ggr strykning	4,5m²	2042	20	2022	668
52841 Duschkabiner, byte 90x90 cm inkl. blandare	1,0 st	2027	20		28 202
60454 Källare, byte elinstall. led med sensor	4,5m²	2047	25	2022	1 640
Rum: 003 - Förradsgångar 3 st	NTA: 25,50	m²			
31115 Betonggol, dammbindning/härdning	25,5m²	2052	30	2022	1 997
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	25,5m²	2028	30		2 616
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	25,5m²	2047	25	2022	19 967
Rum: 004 - Städrum 2 st	NTA: 12,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	12,0m²	2028	30		5 022
31115 Betonggol, dammbindning/härdning	12,0m²	2052	30	2022	940
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	12,0m²	2047	25	2022	9 396
Rum: 005 - Cykelrum	NTA: 40,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	40,0m²	2028	30		16 740
31115 Betonggol, dammbindning/härdning	40,0m²	2052	30	2022	3 132
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	40,0m²	2047	25	2022	31 320

Besiktningssrapport

Kostnadsfaktor:

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN	02 - Stockholmsvägen 26				
Rum: 006 - Hobbyrum	NTA: 20,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	20,0m²	2028	30		8 370
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	20,0m²	2052	30	2022	1 566
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	20,0m²	2047	25	2022	15 660
Rum: 007 - Undercentral	NTA: 14,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	14,0m²	2043	30		5 859
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	14,0m²	2033	30		1 096
56206 Fjärrvärme, abonnentcentral, byte 400 kW. 2,5 l/s varmvatte	1,0 st	2049	25	2024	220 590
56871 Expansionskärl, slutet, byte < 50 liter	1,0 st	2045	30	2015	4 523
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	14,0m²	2047	25	2022	10 962
Rum: 008 - Styrelserum	NTA: 16,00	m²			
30125 Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning	16,0m²	2030	20		14 904
31212 Klinkerplattor på golv (VA), omfogning/lagning 10 % av ytan	16,0m²	2030	20		7 992
60124 Rum 10-20 m2, byte elinstall. led med sensor	16,0m²	2052	30	2022	24 192
Rum: 301 - Vindutrymmen	NTA: 75,00	m²			
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	75,0m²	2047	25	2022	58 725
Rum: TR 26A - Trh Stockholmsvägen 26A	NTA: 45,00	m²			
30535 Trapphus h < 2.7 m, helmålning	45,0m²	2028	20		63 788
31242 Cementmosaikplattor, omfogning/lagning 10 % av ytan	45,0m²	2040	40		21 080
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	45,0m²	2041	20	2021	90 518
Rum: TR 26B - Trh Stockholmsvägen 26B	NTA: 45,00	m²			
30535 Trapphus h < 2.7 m, helmålning	45,0m²	2028	20		63 788
31242 Cementmosaikplattor, omfogning/lagning 10 % av ytan	45,0m²	2040	40		21 080
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	45,0m²	2041	20	2021	90 518
Förvaltningsenhet	Byggnad				
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN	03 - Frd/Sophus				
Byggnadsdel: FAS - SAMTLIGA FASADER					
21112 Träpanel, byte 25 % av ytan	50,0m²	2035	20	2015	19 778
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	50,0m²	2026	10	2015	21 600
25116 Dörrar trä, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2026	10		1 917
25631 Vipportar stål, kompl. byte isolerad ca 5 m2	1,0 st	2054	30	2024	40 365
25631 Vipportar stål, kompl. byte isolerad ca 5 m2	1,0 st	2035	30		40 365
25638 Vipportar stål, 2 ggr strykning ca 5 m2	1,0 st	2026	10	2015	3 470
25638 Vipportar stål, 2 ggr strykning ca 5 m2	1,0 st	2034	10		3 470
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	4,0 st	2046	25	2021	32 184
Byggnadsdel: TAK - YTTERTAK					
26253 Takplåt galv/lack profilerad, byte 100 % av ytan	50,0m²	2025	30		30 375
26256 Takplåt galv/lack profilerad, 2 ggr strykning	50,0m²	2040	15		24 300
26941 Högtryckstvätt, plåttak	50,0m²	2040	15		9 248
Underhållsenhet: GEM - GEMENSAMMA UTRYMMEN					
Rum: 001 - Fastighetsförråd	NTA: 12,00	m²			
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	12,0m²	2037	15	2022	940
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	12,0m²	2047	25	2022	9 396
Rum: 002 - Soprum	NTA: 17,50	m²			
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	17,5m²	2037	15	2022	1 370
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	17,5m²	2047	25	2022	13 703
Rum: 003 - Soprum	NTA: 14,00	m²			
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	14,0m²	2037	15	2022	1 096
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	14,0m²	2047	25	2022	10 962

UNDERHÅLLSPLAN – 10 ÅR

Beskriver det periodiska underhållet under en 10-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kronor/år (UBA)

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll (10 år).

I det här fallet **497** kr per m²/år (UBA).

2. Evig kostnad/år (UBA)

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från i år och framåt).

Det är de verkliga genomsnittliga underhållskostnaderna under fastighetens livslängd.

I det här fallet **257** kr per m²/år (UBA).

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör alternativ nr 2 användas för att få rätt avsättning till underhållet.

Förklaringar:

Underhållskostnad/år i kkr

Kostnad för underhåll per år i 1000-tal kronor

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Underhållskostnad 10 år

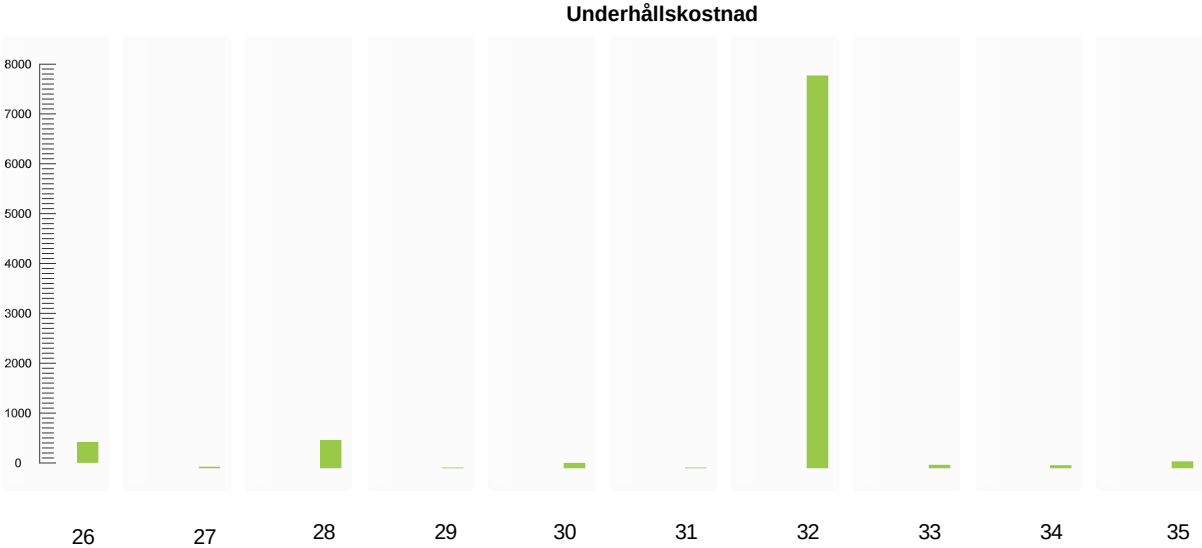
Startår: 2026
Antal år: 10
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Förvaltningsenhet	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
-------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----------	--------------------

Företag												
2 - JS Besiktningstjänst AB												

ABJ118 BRF SÖDERHÖJDEN	418	28	550	14	103	13	7 672	66	59	135	497	257
------------------------	-----	----	-----	----	-----	----	-------	----	----	-----	-----	-----



Summa:	418	28	550	14	103	13	7 672	66	59	135	497	257
--------	-----	----	-----	----	-----	----	-------	----	----	-----	-----	-----

UNDERHÅLLSPLAN – PER BYGGDEL, 10 ÅR

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 10 åren. Här, liksom i underhållsplan 10 år, kan man utläsa en rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kronor/år (UBA)

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll (10 år).

I det här fallet **497** kr per m²/år (UBA).

2. Evig kostnad/år (UBA)

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från i år och framåt).

Det är de verkliga genomsnittliga underhållskostnaderna under fastighetens livslängd.

I det här fallet **257** kr per m²/år (UBA).

Förklaringar:

Underhållskostnad/år i kkr

Kostnad för underhåll per år i 1000-tal kronor

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Underhållsplan 10 år per byggdel

Startår: 2026
Antal år: 10
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Byggdel
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
2 - JS Besiktningstjänst AB												
Förvaltningsenhet												
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor	158									16	10	14
15 Markkonstruktioner	1										0	0
16 Markkompletteringar	32				80	1		14	55		10	13
2 Utvändigt												
21 Fasader	22		5				714			20	42	15
22 Fasadkompletteringar	29						554				32	14
23 Balkonger/skärtak							514				28	11
24 Fönster												46
25 Dörrar entreparti/portar	25					12	302		3	40	21	11
26 Yttertak												10
27 Enheter på tak										44	2	3
29 Utvändigt övrigt							425				23	8
3 Invändigt												
30 Invändigt			393		15						22	11
31 Golv			26		8			1			2	3

Underhållsplan 10 år per byggdel

Startår: 2026
Antal år: 10
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Byggdel
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
33 Tak invändigt			10								1	0
35 Dörrar invändigt							51				3	1
5 VVS												
52 Vatten och avlopp		28					4 482				247	50
56 Värmeanläggningar												5
57 Luftbehandling				14						14	2	1
6 El												
60 El												19
63 Belysning							601				33	9
64 Tele												1
69 El övrigt			15								1	1
9 Utrustning												
94 Tvätt	151		100				30	51	1		18	11
Summa:	418	28	550	14	103	13	7 672	66	59	135	497	257

UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kronor/år (UBA)

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll (50 år).

I det här fallet **266** kr per m²/år (UBA).

2. Evig kostnad/år (UBA)

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från i år och framåt)

Det är de verkliga genomsnittliga underhållskostnaderna under fastighetens livslängd.

I det här fallet **257** kr per m²/år (UBA).

I det här exemplet ändras alt. 1 från **497** kr/år och UBA (underhållsplan 10 år) till **266** kr/år och UBA (underhållsprognos 50 år). Rekommenderad avsättning för att klara alla framtida underhållsåtgärder (evig kostnad/år och UBA, alt. 2) förändras ej.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 3 årsperioder t.ex. 26 - 28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2026, 2027 och 2028.

Underhållskostnad/år i kkr

Kostnad för underhåll per tre år i 1000-tal kronor

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Underhållsplan 50 år

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnader
Företag.Företag lika med 2
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med ABJ118

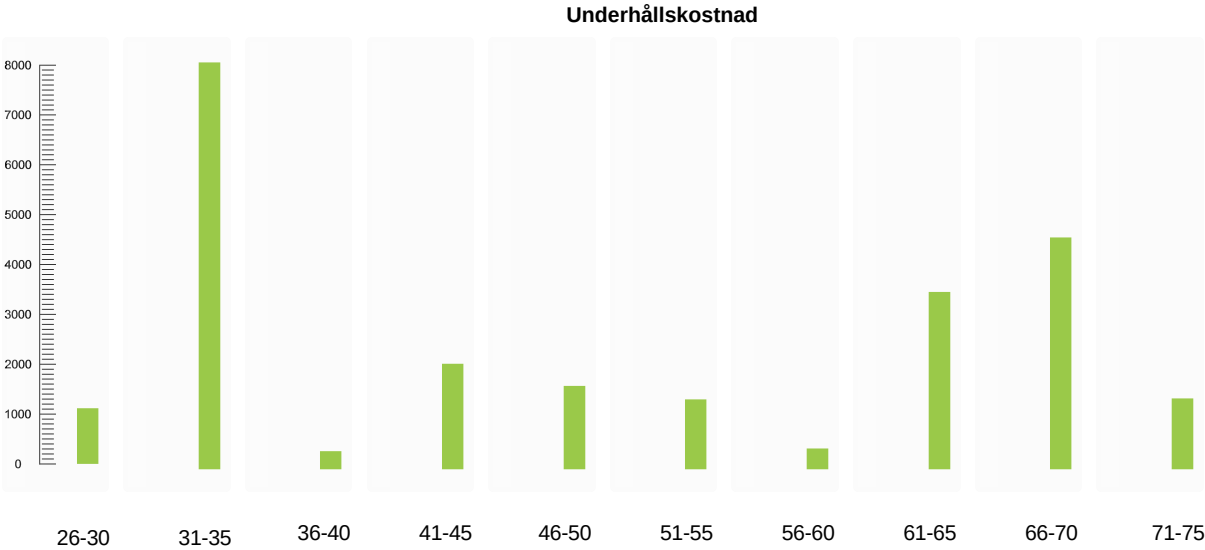
Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Förvaltningsenhet	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------	--------------------

Företag												
2 - JS Besiktningstjänst AB												

ABJ118 BRF SÖDERHÖJDEN	1 114	7 945	351	2 060	1 627	1 362	404	3 461	4 525	1 383	266	257
------------------------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-----



Summa:	1 114	7 945	351	2 060	1 627	1 362	404	3 461	4 525	1 383	266	257
--------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-----

UNDERHÅLLSPROGNOS – PER BYGGDEL, 50 ÅR

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 50-årsperioden. Här, liksom i Underhållsprognos 50 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kronor/år (UBA)

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll (50 år).

I det här fallet **266** kr per m²/år (UBA).

2. Evig kostnad/år (UBA)

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från i år och framåt)

Det är de verkliga genomsnittliga underhållskostnaderna under fastighetens livslängd.

I det här fallet **257** kr per m²/år (UBA).

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 3 årsperioder t.ex. 26 - 28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2026, 2027 och 2028.

Underhållskostnad/år i kkr

Kostnad för underhåll per tre år i 1000-tal kronor

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Underhållsplan 50 år per byggdel

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnader
Företag.Företag lika med 2
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med ABJ118

Startår: 2026

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering: Byggdel

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Krlår/UBA	Evig kostn./år/UBA
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------	--------------------

Företag

2 - JS Besiktningstjänst AB

Förvaltningsenhet

ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN

1 Mark

12 Hårdgjorda ytor	158	16		698		16		158		16	12	14
15 Markkonstruktioner	1			1				1			0	0
16 Markkompletteringar	113	70	1	280	139	20	1	344	85	1	12	13

2 Utvändigt

21 Fasader	27	734	27		27	20	27	714	27	20	18	15
22 Fasadkompletteringar	29	554	29	6	130	23	29	537	29	23	15	14
23 Balkonger/skärmtak		514		7	15	57		479		57	12	11
24 Fönster				452					3 731		46	46
25 Dörrar entreparti/portar	25	358	107	15	25	56	17	365	99	23	12	11
26 Yttertak			34			965			34		11	10
27 Enheter på tak		44		18		44	21			226	4	3
29 Utvändigt övrigt		425						425			9	8

Underhållsplan 50 år per byggdel

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Byggdel
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
3 Invändigt												
30 Invändigt	407			6	355		53		355	6	13	11
31 Golv	34	1	88	9	27	15	6	10	30		2	3
33 Tak invändigt	10						10				0	0
35 Dörrar invändigt		51				51				51	2	1
5 VVS												
52 Vatten och avlopp	28	4 482	5		28		5		28		50	50
56 Värmeanläggningar				5	221					225	5	5
57 Luftbehandling	14	14		14	14	14	14	14		14	1	1
6 EI												
60 EI			18	362	391	24	18	362		391	17	19
63 Belysning		601			114					114	9	9
64 Tele			27			27			27		1	1
69 EI övrigt	15		15		15		15		15		1	1
9 Utrustning												
94 Tvätt	252	81		186	126	30	186	52	65	216	13	11
Summa:	1 114	7 945	351	2 060	1 627	1 362	404	3 461	4 525	1 383	266	257

UNDERHÅLLSPLAN/PROGNOS – FONDAVSÄTTNING, 50 år

Denna rapport beskriver underhållsfondens variation över åren. Fondens ingångsvärde och avsättning anges. Ingångsvärde är fondens behållning vid periodens början. Avsättning är det värde som styrelsen beslutar skall avsättas till underhållsfonden.

1. **Ingångsvärde:**

Här anges värdet på den ingående fonden. I detta fall, är värdet **257 kkr**.

2. **Rekommenderad avsättning**

Här anges den rekommenderade avsättningen per år.

I det här fallet är den rekommenderade avsättningen **263** kr per m²/år (UBA) = **479 kkr/år**.

3. **Slutvärde**

Här syns det värde fonden har efter 50 år.

I detta fall är värdet **0 kkr**.

4. **Evig kostnad/år (UBA)**

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från i år och framåt).

Det är de verkliga genomsnittliga underhållskostnaderna under fastighetens livslängd.

I det här fallet **257** kr per m²/år (UBA) = **469 kkr/år**.

Förklaringar:

Underhållskostnad/år i kkr

Kostnad för underhåll per tre år i 1000-tal kronor

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Underhållsplan - fondavsättning 50 år

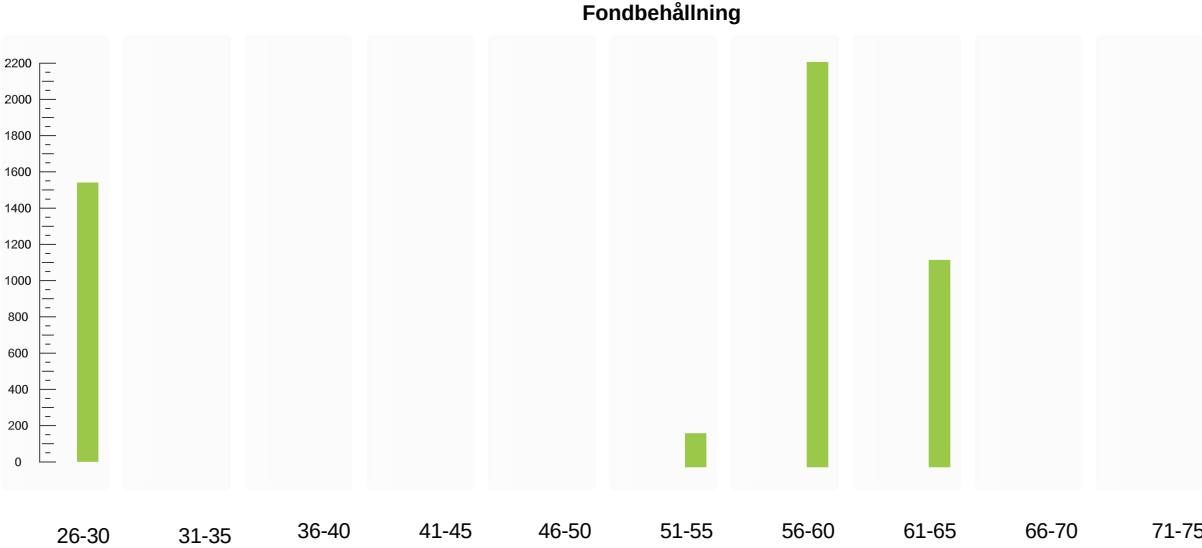
Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag, fondavsättning
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnader

Kostnadsläge 2502

Förvaltningsenhet26-3031-3536-4041-4546-5051-5556-6061-6566-7071-75Kr/år/UBA Evig kostn./år/UBA

Företag											
2 - JS Besiktningstjänst AB											

ABJ118 BRF SÖDERHÖJDEN	1 114	7 945	351	2 060	1 627	1 362	404	3 461	4 525	1 383	266	257
Rekommenderad avsättning:	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397		
Fondbehållning:	1 540	-4 007	-1 961	-1 623	-852	183	2 176	1 113	-1 014	0		
Ingångsvärde:	257 Kkr											
Rekommenderad avsättning:	479 Kkr / År		263 kr/År/UBA									
Slutvärde:	0 Kkr											



Summa:	1 114	7 945	351	2 060	1 627	1 362	404	3 461	4 525	1 383	266	257
--------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-----	-----

ÅTGÄRDSPLAN 2026

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade för år 2026. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden är osäkra, är det lämpligt att i detalj enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren.

Rapporten anger utförligt vilka åtgärderna är, vilka mängder som avses samt hur stor kostnaden blir. Vidare sorteras åtgärderna per byggnadsdel, rum och system, så att man lätt ser var åtgärderna är belägna.

Förklaringar:

Startår: 2026/Slutår: 2026

Anger vilket år som underhållet avser

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t.ex. 13212 = Formbar leksand, byte...)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

Åtgärdsplan - 2026

Kostnadsfaktor:	1,35	inkl. moms o byggherrekostnader
Gruppering:	Byggdelen	
Utskriftsnivå:	Förvaltningsenhet	
Startår:	2026	
Slutår:	2026	Kostnadsläge 2502

Åtgärd	Mängd	Kostnad
--------	-------	---------

Företag
2 - JS Besiktningstjänst AB

Förvaltningsenhet
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN

12 Hårdgjorda ytor			
12154	Asfaltytor, lagning, 5 % av bruttoytan	2160,00 m²	131220,00
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	32,00 st	16416,00
12344	Betongplattor, justering 5 % av bruttoytan	10,00 m²	567,00
12422	Betongkantstöd, omsättning 5-20 m	15,00 m	9922,50

Summa byggdel:			158125,50
----------------	--	--	-----------

15 Markkonstruktioner			
15212	Stödmur L-stöd, lagning 10 % av bruttoytan	6,00 m²	1036,80

Summa byggdel:			1036,80
----------------	--	--	---------

16 Markkompletteringar			
16513	Sittmöbler, byte bänkbord l=1.8 m	2,00 st	21681,00
16517	Sittmöbler, målning bänkbord l=1.8 m	2,00 st	1269,00
16593	Diverse markutrustning, byte cykelställ	5,00 m	9247,50

Summa byggdel:			32197,50
----------------	--	--	----------

21 Fasader			
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	50,00 m²	21600,00

Summa byggdel:			21600,00
----------------	--	--	----------

22 Fasadkompletteringar			
22526	Smidesräcken, 2 ggr strykning	22,00 m	26433,00
22833	Betongtrappor, lagning 10 % av bruttoytan	15,00 m²	2592,00

Summa byggdel:			29025,00
----------------	--	--	----------

25 Dörrar entreparti/portar			
25116	Dörrar trä, 2 ggr strykning utsida	2,00 st	1917,00
25138	Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida	3,00 st	7573,50
25216	Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	3,00 st	3078,00
25638	Vipportar stål, 2 ggr strykning ca 5 m2	1,00 st	3469,50
25716	Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	4,00 st	8856,00

Summa byggdel:			24894,00
----------------	--	--	----------

94 Tvätt			
94113	Tvättmaskiner, byte 5,5-7,5 kg	1,00 st	68350,50
94131	Centrifuger, byte 3,5 kg	1,00 st	17671,50
94222	Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare, 4,0 kW	1,00 st	65097,00

Summa byggdel:			151119,00
----------------	--	--	-----------

Summa förvaltningsenhet:			417997,80
--------------------------	--	--	-----------

ÅTGÄRDSPLAN 2027

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade för år 2027. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden är osäkra, är det lämpligt att i detalj enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren.

Rapporten anger utförligt vilka åtgärderna är, vilka mängder som avses samt hur stor kostnaden blir. Vidare sorteras åtgärderna per byggnadsdel, rum och system, så att man lätt ser var åtgärderna är belägna.

Förklaringar:

Startår: 2027/Slutår: 2027

Anger vilket år som underhållet avser

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t.ex. 13212 = Formbar leksand, byte...)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

Åtgärdsplan - 2027

Kostnadsfaktor:	1,35	inkl. moms o byggherrekostnader	
Gruppering:	Byggdel		
Utskriftsnivå:	Förvaltningsenhet		
Startår:	2027		
Slutår:	2027		Kostnadsläge 2502

Åtgärd	Mängd	Kostnad
<i>Företag</i>		
2 - JS Besiktningstjänst AB		
<i>Förvaltningsenhet</i>		
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN		
52 Vatten och avlopp		
52841	Duschkabiner, byte 90x90 cm inkl.blandare	1,00 st
Summa byggdel:		28201,50
Summa förvaltningsenhet:		28201,50

ÅTGÄRDSPLAN 2028

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade för år 2028. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden är osäkra, är det lämpligt att i detalj enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren.

Rapporten anger utförligt vilka åtgärderna är, vilka mängder som avses samt hur stor kostnaden blir. Vidare sorteras åtgärderna per byggnadsdel, rum och system, så att man lätt ser var åtgärderna är belägna.

Förklaringar:

Startår: 2028/Slutår: 2028

Anger vilket år som underhållet avser

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t.ex. 12234 = Grusytor, lagning...)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

Åtgärdsplan - 2028

Kostnadsfaktor:	1,35	inkl. moms o byggherrekostnader
Gruppering:	Byggdel	
Utskriftsnivå:	Förvaltningsenhet	
Startår:	2028	
Slutår:	2028	Kostnadsläge 2502

Åtgärd	Mängd	Kostnad
Företag		
2 - JS Besiktningstjänst AB		
Förvaltningsenhet		
ABJ118 - BRF SÖDERHÖJDEN		
21 Fasader		
21000	Fasader,	3,90 Kkr
Summa byggdel:		5265,00
30 Invändigt		
30125	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning	19,00 m²
30455	Källare, helmålning	59,50 m²
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	126,00 m²
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning	180,00 m²
30645	Våtrum yta 10-20 m2, helmålning	35,00 m²
Summa byggdel:		392532,75
31 Golv		
31112	Betonggolv, lagning sprickor	8,00 m
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	95,00 m²
31212	Klinkerplattor på golv (VA), omfogning/lagning 10 % av ytan	34,00 m²
Summa byggdel:		26073,90
33 Tak invändigt		
33125	Målad takyta 2 ggr latex, strykning	100,50 m²
Summa byggdel:		10311,30
69 El övrigt		
69100	Besiktningar,	0,50 Kkr
69131	Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,00 st
Summa byggdel:		15481,80
94 Tvätt		
94112	Tvättmaskiner, byte 4,5-5,5 kg	2,00 st
Summa byggdel:		100440,00
Summa förvaltningsenhet:		550104,75