



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Killinge Park
Lidingö

2026-10-12

© Sustend AB 2026

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i lång tid framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering av underhållsplanen, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga ansvarig konsult om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
E-POST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till ert förfogande om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Våra tjänster



Underhållsplanering, statusbesiktning, kalkyl och investeringsanalys



Projekt- och projekteringsledning inom ROT och nyproduktion



Installations- och byggledning, entreprenadbesiktning och KA enligt PBL

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).



Projektledning
Projektering
Upphandling
Underhållsplan
Besiktning
Byggteknisk utredning

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	2
OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	3
INTRODUKTION	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ.....	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
HISTORIK.....	12
BESIKTNINGSRAPPORT	13
UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING	23
EKONOMI	24
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	25
SLUTSATS.....	26



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs.



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

SAMMANFATTNING

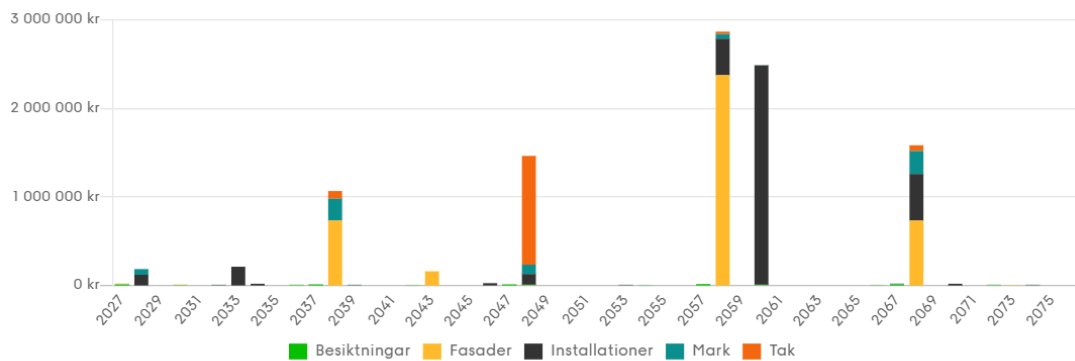
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i gott skick. Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

- **GRÖN** - Inget eller mycket lite eftersatt underhåll förekommer. Planen är utformad för att kunna arbeta förebyggande och på så vis bibehålla den goda statusen under lång tid framöver.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

Inga rekommenderade projekt

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år
205 000 kr

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2027-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: <ul style="list-style-type: none">• Mark• Fasader• Tak• Invändigt (allmänna utrymmen)• Installationer
Övrig information:	Vid besiktning av dessa fastigheter genomförs stickprovsbesiktning av en lägenhet.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräkning. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet är bland annat entreprenörens beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Förarbete - Vi hämtar in information om fastigheten via våra system och genom att ställa frågor till boende, styrelse, personal m.m. Ritningar och övrig dokumentation studeras.



Besiktningar - Våra byggkonsulter besiktigar samtliga delar, fotograferar, analyserar och utför olika typer av mätningar såsom mängdning och fuktmätning.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Besiktningsrapporten och övriga delar skrivs, förses med foton och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas. Där är det enkelt att redigera, lägga till och ta bort samt analysera ekonomiska aspekter. Det är även möjligt att exportera planen till Excel eller PDF.



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan presenterar planen, svarar på frågor och hjälper er komma igång med det fortsatta arbetet.

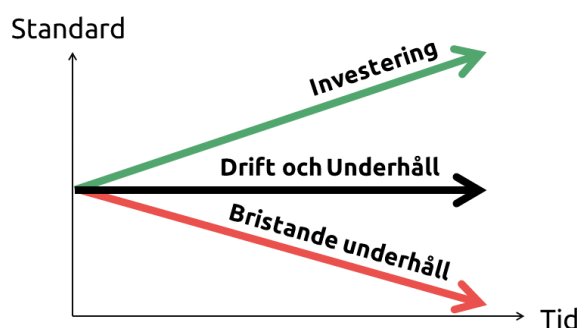


Uppföljning - Underhållsplaneringsarbetet tar inte slut i samband med leverans av rapporten. Vi är måna om att ni ska få så stor nytta som möjligt av er underhållsplan och att ni får till ett strukturerat arbete med uppföljningen av underhåll i er förening. Därför är ni varmt välkomna att kostnadsfritt kontakta oss för att ställa frågor om planen eller enskilda underhållsåtgärder även efter presentationen.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



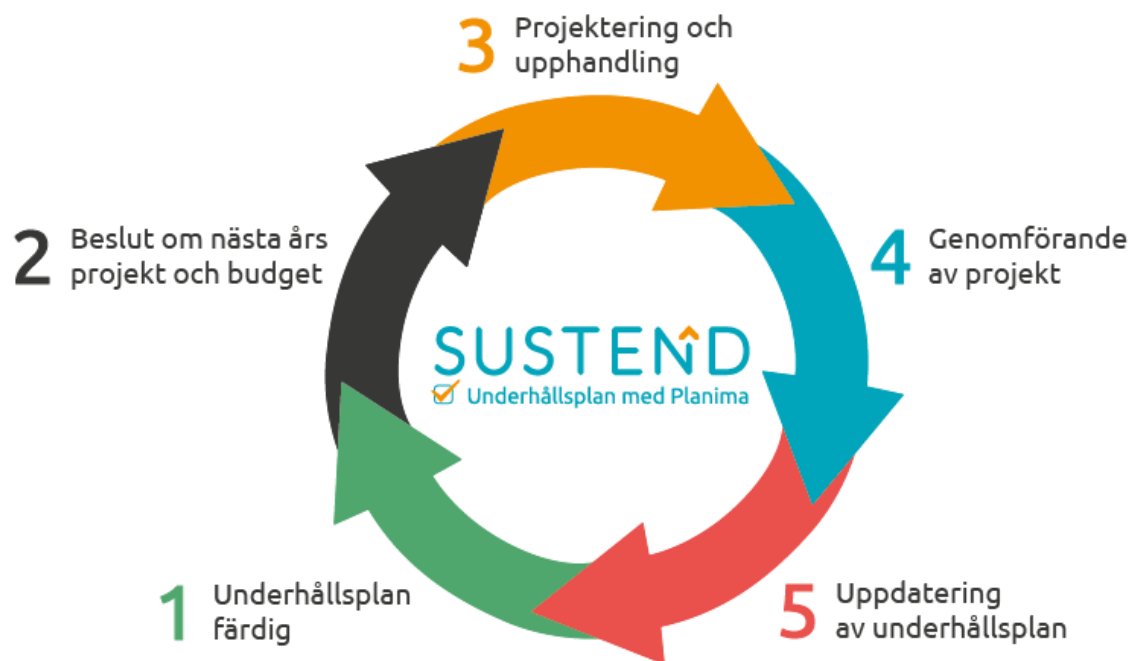
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var tionde år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägarrens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

IS OCH SNÖ PÅ TAK

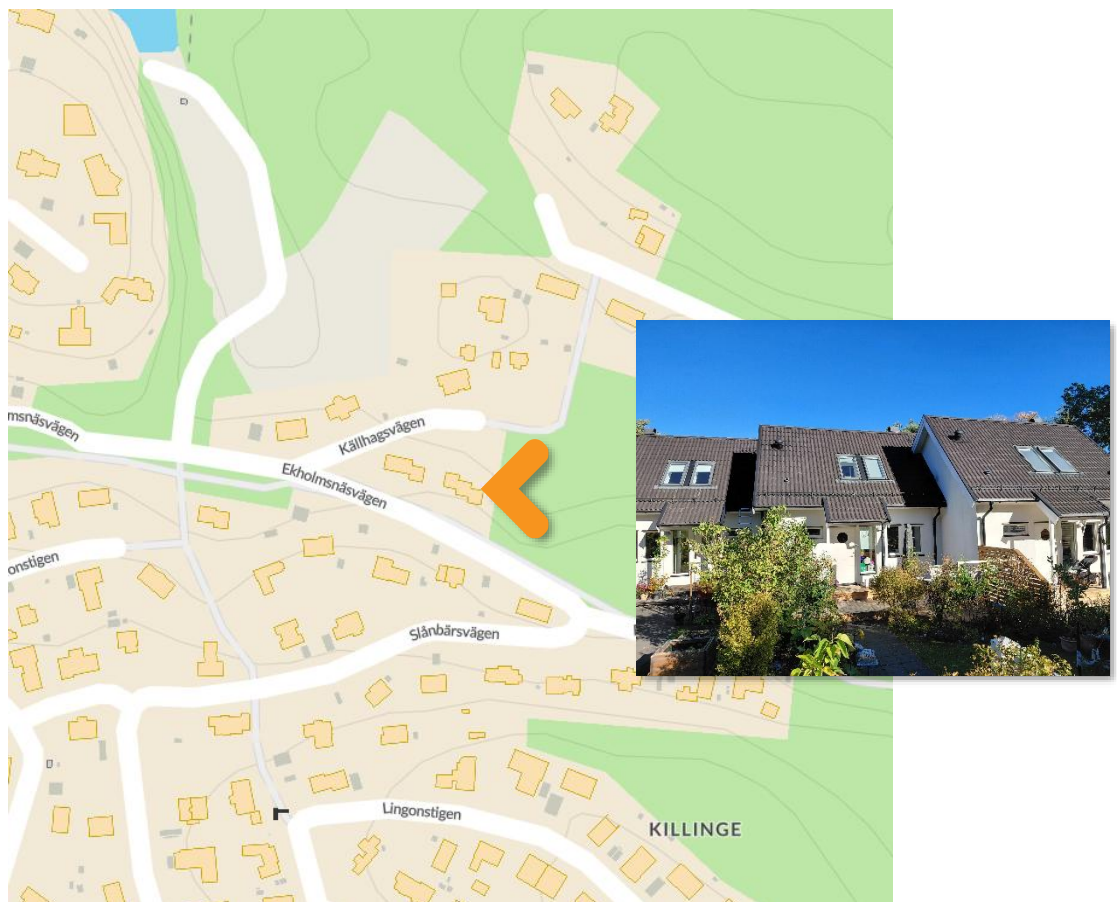
Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom.

Prata med ansvarig konsult om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Björkhagen 4 & 5		
Adress	Källhagsvägen 2 & 4, 181 64 Lidingö		
Byggår	2008		
Antal lägenheter	6 st	Total boarea (BOA)	636 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheterna består av två bostadslängor, en förrådsbyggnad samt parkeringsplatser.

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Puts
Tak	Betongpannor
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning (FX)
Värme	Frånluftsvärmepump
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av plast
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Lars Lundmark arkitektkontor AB
----------	---------------------------------

HISTORIK

En kronologisk sammanställning av större utförda underhållsåtgärder. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. Historiken bör uppdateras kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts.

År	Underhållsåtgärder
2015	Nya grindar och grindstolpar
2015	Slipning och oljning av trädetaljer på fasader
2016	Installation av fiber i samtliga hus
2022	Rengöring av frånluftskanaler och injustering av luftflöde

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov och ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas i Del 2 - Underhållsplan.



MARK

Fastighetens markanläggning är en viktig del av helheten och ska erbjuda en trivsam miljö för dem som vill njuta av den friska luften. Här ska människor och varor också kunna transporteras säkert till och från huset.

MARKYTOR



Markytorna består främst utav gräs- och asfalterade ytor. De gröna ytorna sköts som en del av det löpande underhållet av medlemmar och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen.

KRINGBYGGNADER



Förråden är utförda med stående träpanel och tak belagda med betongpannor. Förråden bedöms vara i gott skick. Målning planeras år 2028 och därefter med ett intervall om tio år. Omläggning av betongpannorna planeras år 2048 utifrån en bedömd livslängd om 40 år. Byte av trädörrar planeras år 2038, efter en livslängd på 30 år.

ÖVRIGT



Postboxarna är placerade i grupper om tre, vilket underlättar posthanteringen. Skicket bedöms vara gott. Byte planeras år 2038 efter en bedömd livslängd om 30 år.



FASADER

Denna del av byggnadens skal är ofta det första man möter och det som ger fastigheten mycket av sin karaktär och själ. En välmående fasad skyddar mot väder och vind och ser till att huset håller sig varmt, tyst och torrt.

FASADMATERIAL



Fasaderna är putsade. Skicket är gott utöver fåtal skador nere vid en fasadkant där fuktspärren är synlig. Lagning av puts planeras år 2027. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts så skyddar även färgen fasaderna mot en alltför hög fuktbelastning, vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Målning är således en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Putsfasaden är dock bra ur underhållssynpunkt då målningsintervallen är långa. 30 år kan förflyta mellan varje målning. Kommande målning planeras år 2038.

TAKFOT



Takfoten är av trä och uppvisar ett gott skick. Tack vare dess skyddande läge planeras målning i samband med fasaden.

BOSTADSDÖRRAR



Bostadsdörrarna utgörs av målade trädörrar. Dörrarna bedöms vara i gott skick och bidrar till byggnadernas karaktär. För att bibehålla det goda skicket planeras målning år 2030 och därefter med ett intervall om 15 år för att upprätthålla ytbehandlingens skyddande funktion. Byte planeras år 2043 utifrån en bedömd livslängd om 35 år.

FÖNSTER



Fönstren är av trä med utvändig beklädnad av aluminium. De är inåtgående med sidohängda kopplade bågar 2+1 glas. Tack vare aluminiumets beständighet behövs ingen målning. Livslängden är omkring 50 år. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick rekommenderas en smörjning och justering vart tionde år samt byte av tätninglistor vart 20:e år. Detta är dock de boendes ansvar varpå åtgärden ej tas med.

PLÅT



Stuprören är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg- eller plastskikt, så kallad plastisol. Livslängden är 30 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning. Byte planeras i samband med övriga fasadarbeten år 2038.

FASADSTÄLLNING



OBS! Annat objekt!

I och med att fasadarbeten kommer utföras så krävs byggnadsställning för att entreprenören skall kunna utföra dessa arbeten i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Denna kostnad är lätt att missa men väldigt viktig att ha med i kostnadsberäkningen för kommande projekt. Uppskattad kostnad för byggnadsställning finns med i Del 2 av underhållsplanen.

TAK



Trots att man sällan lägger märke till det så är taket en oerhört viktig del av byggnadens skal, både tekniskt och estetiskt. Takets viktigaste uppgift är att se till att nederbörd transporteras bort utan att huset och dess invånare blir blöta.

TAKBELÄGGNINGAR



Taken är beklädda med betongtakpannor och under dessa finns läkt och underlagspapp. Det som framförallt avgör takets livslängd är pappen som med tiden blir spröd och börjar spricka upp. Läkten kan också ruttna. Materialets förväntade livslängd på 40 år gör att ett byte planeras år 2048.

TAKFÖNSTER



Ett antal fönster finns utplacerade på taket för att ge ljus åt de underliggande lägenheterna. Fönstren består av trä med en utvändig beklädnad av aluminium. Takfönstren har en bedömd livslängd om 40 år och planeras att bytas i samband med takomläggningen år 2048.

TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsanordningarna består utav stegar och snörasskydd. Dessa byts i samband med övriga takarbeten år 2048.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är bristande taksäkerhet alltför vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten finns en branschstandard framtagen. I denna föreslås bland annat en återkommande taksäkerhetsbesiktning. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilket är en tjänst som vi kan bistå med. Sakkunniga kan även hittas på: www.taksakerhet.se.

INSTALLATIONER OCH ÖVRIGT PÅ TAKEN



De rör som mynnar över takytan utgör avluftningar för avloppssystemet och är nödvändiga för att ventilerar bort gaser samt säkerställa systemets funktion. Avluftningsrören bedöms ha en livslängd om 20 år. För att samordna underhållsåtgärder planeras dock byte år 2038 i samband med att ställning finns uppställd. På taket finns även ventilationshuvor som betjänar byggnadens ventilationssystem. Huvorna planeras att målas med ett intervall om tio år, med start år 2038, för att bibehålla ett tillfredsställande korrosionsskydd. Byte planeras år 2048 i samband med framtida takomläggning.

INSTALLATIONER



Ofta dolda, men helt avgörande för att huset ska fungera. Huset ska värmas och kylas, el och vatten ska fram och frisk luft ska cirkuleras bland mycket annat. Installationerna är ofta i drift dygnet runt och kräver aktivt förebyggande underhåll eftersom skador eller driftstopp snabbt kan få mycket svåra följder.

VÄRME OCH VENTILATION



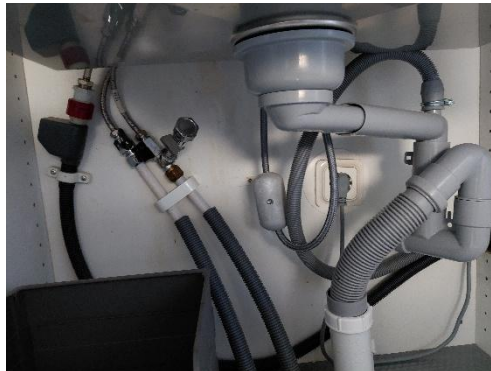
Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (FX). Frisk luft tillförs via uteluftsventiler i fasad eller fönster och transporteras genom bostaden mot kök, badrum och andra våtrum. Den förbrukade luften sugas ut med hjälp av fläktar och passerar en frånluftsvärmepump där värmeenergin återvinns. Den återvunna energin används för uppvärmning av byggnaden och produktion av tappvarmvatten innan frånluften avleds till utomhusluften.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 20 år, varefter de inte har någon tillförlitlig värmereglerande funktion kvar. Byte planeras år 2028. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen. Injustering är något som bör göras i snitt vart 20:e år, vilket tas upp som en återkommande post i underhållsplanen.

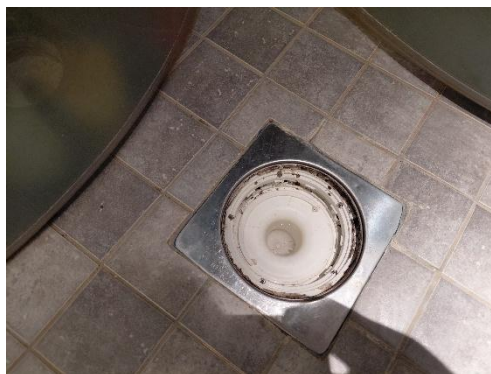
Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras vart tionde år, vilket läggs in i underhållsplanen för år 2027. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att besluta om åtgärder som även kan spara stora summor pengar.

VATTEN



Varm- och kallvattenledningarna är av PEX-rör. Livslängden sträcker sig bortåt 50 år. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden. I nuläget ligger byte av vattenledningar inlagt i planen år 2058. När åtgärden väl närmar sig är det lämpligt att undersöka ledningarna närmare genom exempelvis förstörande prov för att se hur slitna och igensatta rören är och då också närmare kunna bestämma när byte behöver ske.

AVLOPP



När rören ska åtgärdas står valet mellan om de ska relinas, eller om stambyte ska utföras. Det finns flera parametrar att ta hänsyn till för att avgöra vad som ska väljas. Sådana parametrar är tex skick och material på befintliga rör, reliningsmetod och äldre tätskikt i badrum. Nästa parameter är status på vattenledningarna. Om dessa också behöver bytas, innebär det att samordning med ett stambyte av avlopp har fördelar. I de fall det är få som renoverat sina badrum, är det ett skäl som talar för stambyte. De flesta vattenskadorna uppstår nämligen på grund av gamla tätskikt och golvbrunnar som inte längre klarar att hålla tätt. Stambyte planeras år 2060.

EL

Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år.

BELYSNING



Fastighetens olika belysningsarmaturer är moderna och armaturerna beräknas med en 25-årig livslängd. Byte planeras år 2033.

ÖVRIGA INSTALLATIONER



De eldstäder som finns ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.

UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

Av olika skäl, oftast ekonomiska, kan det vara svårt att genomföra allt aktuellt underhåll direkt. För fastigheter med stort aktuellt underhållsbehov har åtgärderna därför samordnats i projekt. På så vis kan ni klara av det som är mest akut först och samtidigt samordna underhållet så att ni sparar pengar och arbetar så effektivt som möjligt.

Står ni inför större underhållsprojekt rekommenderar vi er att ta in en projektledare, som en del av tjänsten Sustend Projektledning kan våra erfarna projektledare hjälpa er att driva igenom era underhållsprojekt.

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

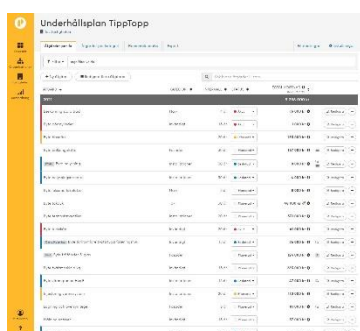
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

DEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

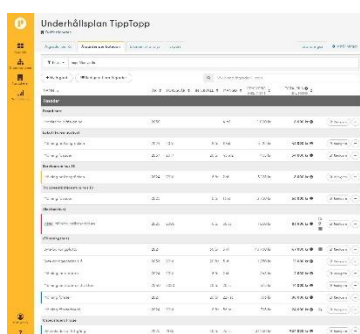
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Uppdragsnamn	Kategori	Läge	Status	Kostnad
Byggnadens ventilation	Ventilation	101	Planerat	1000000
Vatten- och avlopp	Vatten och avlopp	101	Planerat	1000000
Fönster	Fönster	101	Planerat	1000000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

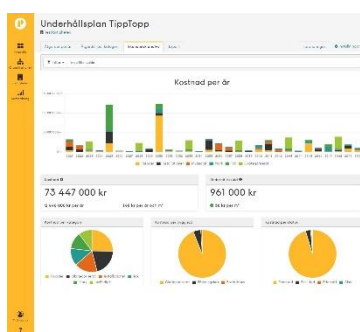
Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



Uppdragsnamn	Kategori	Läge	Status	Kostnad
Byggnadens ventilation	Ventilation	101	Planerat	1000000
Vatten- och avlopp	Vatten och avlopp	101	Planerat	1000000
Fönster	Fönster	101	Planerat	1000000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

Användarlicens i Planima i 12 månader ingår enligt er offert. Inloggningsavgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Fredrik Halebro



Underhållsplan

År 2027 till 2076

Brf Killinge Park

Brf Killinge Park

Datum för utskrift: 2026-10-12

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	23
Ekonomisk analys	29

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Killinge Park
Startår	2027
Slutår	2076
Moms på kostnadssummor	Ja
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2027 - 2076• Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Killinge Park



OM FASTIGHETEN

Adress	Källhagsvägen 2 & 4 181 64 Lidingö
Boarea (BOA)	636 m ²
Byggår	2008

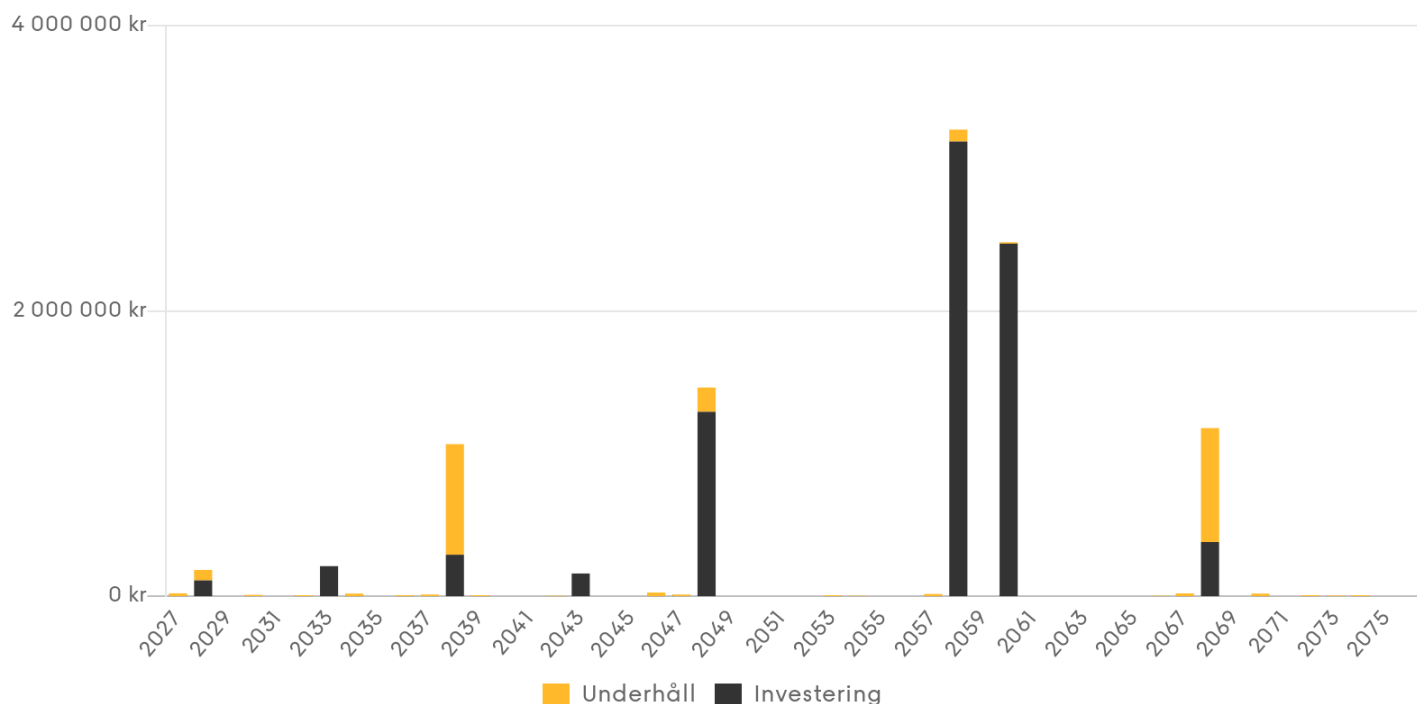
KLIMATRISKER

Inte bedömd

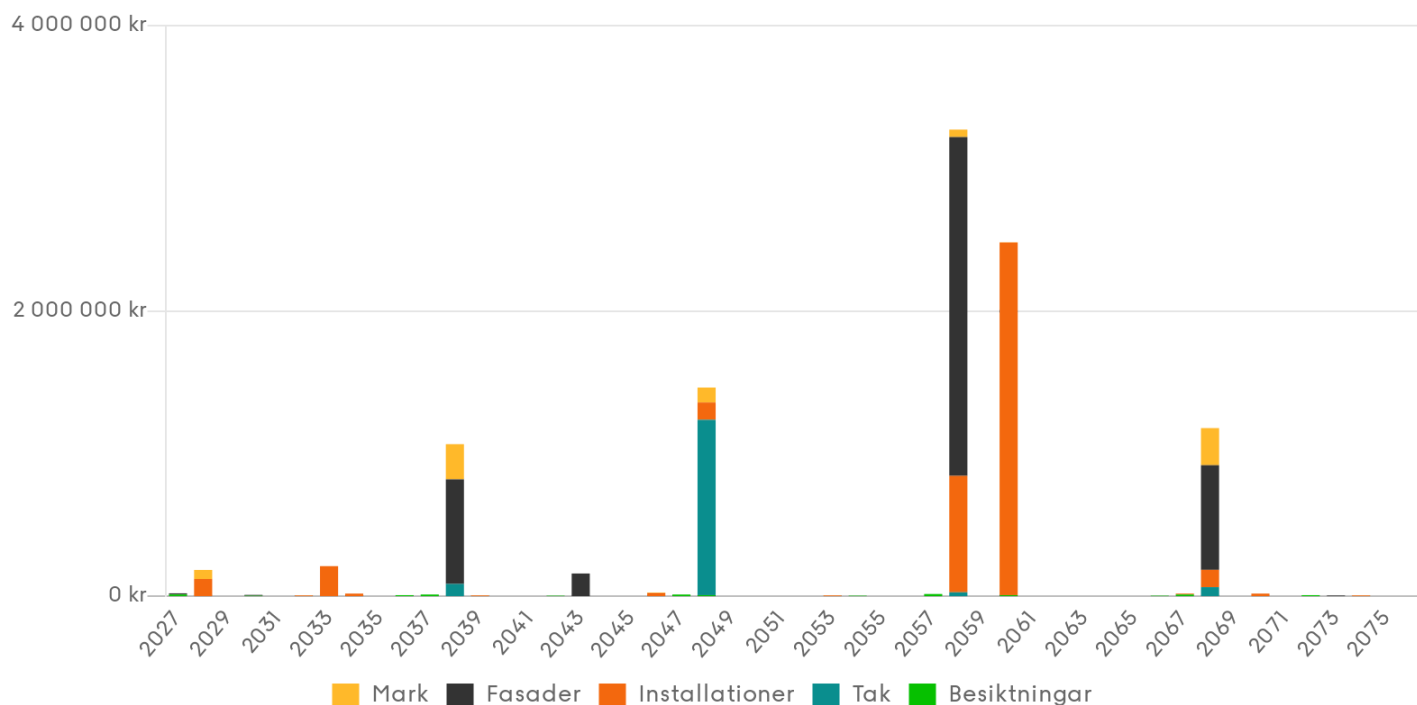
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Lagning puts	Fasader	Generellt		Planerad	8 000 kr	25 %
						21 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte termostater och ventiler radiatorer Investering	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	112 000 kr	25 %
Injustering värme, per lgh	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Målning takfot	Mark	Förråd	20 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Målning trädörr	Mark	Förråd	10 år	Planerad	12 000 kr	25 %
Målning träpanel	Mark	Förråd	10 år	Planerad	38 000 kr	25 %
						185 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av röckanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Målning bostadsdörrar	Fasader	Generellt		Planerad	6 000 kr	25 %
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %
						10 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	6 000 kr	25 %

8 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte fasadbelysning till LED Investering	Installationer	El	25 år	Planerad	212 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

212
000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	19 000 kr	25 %

19 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av rökanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Provtryckning av rökanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	12 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se

8 000
kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %

13 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte hänggrännor galv/lack Investering	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	61 000 kr	25 %
Byte hänggrännor galv/lack	Mark	Förråd	30 år	Planerad	8 000 kr	25 %
Byte postlådor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Byte stuprör galv/lack Investering	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	162 000 kr	25 %
Byte trädörr	Mark	Förråd	30 år	Planerad	130 000 kr	25 %
Byte vattenutkastare Investering	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Byte vindskiveplåt	Mark	Förråd	30 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Byte vindskiveplåt Investering	Tak	Generellt	30 år	Planerad	37 000 kr	25 %
Fasadställning generell	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	179 000 kr	25 %
Målning frånluftshuv	Tak	Generellt	10 år	Planerad	14 000 kr	25 %
Målning plåt skorsten/plåtdetaljer	Tak	Generellt	10 år	Planerad	14 000 kr	25 %
Målning puts	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	269 000 kr	25 %
Målning takfot	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	54 000 kr	25 %
Målning träpanel	Mark	Förråd	10 år	Planerad	38 000 kr	25 %
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	45 000 kr	25 %
Omtäckning/byte avluftningsrör Investering	Tak	Generellt	20 år	Planerad	22 000 kr	25 %
Översyn och komplettering fogar stensockel	Mark	Generellt	30 år	Planerad	3 000 kr	25 %

1 067 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	6 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

8 000
kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet <small>För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se</small>	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av rökanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan <small>För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se</small>	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

4 000
kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte bostadsdörrar <small>Investering</small>	Fasader	Generellt	35 år	Planerad	160 000 kr	25 %

160 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet <small>För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se</small>	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan <small>För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se</small>	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	19 000 kr	25 %
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	6 000 kr	25 %

27 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %

13 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av rökkanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Byte frånluftshuv Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	53 000 kr	25 %
Byte plåt skorsten/plåtdetaljer Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	40 000 kr	25 %
Byte snörasskydd Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	68 000 kr	25 %
Byte takbrygga Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	259 000 kr	25 %
Byte takfönster aluminium >1m2 Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	275 000 kr	25 %
Byte takstege Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	14 000 kr	25 %
Byte termostater och ventiler radiatorer Investering	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	112 000 kr	25 %
Injustering värme, per lgh	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Målning takfot	Mark	Förråd	20 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Målning trädörr	Mark	Förråd	10 år	Planerad	12 000 kr	25 %
Målning träpanel	Mark	Förråd	10 år	Planerad	38 000 kr	25 %
Omläggning betongtakpannor inkl papp och läkt Investering	Tak	Generellt	40 år	Planerad	474 000 kr	25 %
Omläggning betongtakpannor inkl papp och läkt	Mark	Förråd	40 år	Planerad	41 000 kr	25 %
Provtryckning av rökkanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	12 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Takfotsställning	Tak	Generellt	40 år	Planerad	47 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

1 464
000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %
För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se						

0 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	6 000 kr	25 %

8 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av rökanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %
För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se						

4 000
kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %
För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se						

0 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Elrevision/Elbesiktning	Besiktningar	Elbesiktning	49 år	Planerad	3 000 kr	25 %
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Filmning och analys avloppsstammar	Besiktningar	Vatten och avlopp	49 år	Planerad	0 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se

**16 000
kr**

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte fasadbelysning till LED Investering	Installationer	El	25 år	Planerad	212 000 kr	25 %
Byte fasadplåt Investering	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	39 000 kr	25 %
Byte fönster 1-luft Investering	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	1 112 000 kr	25 %
Byte fönster 2-luft Investering	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	889 000 kr	25 %
Byte fönsterdörr av aluminium Investering	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	330 000 kr	25 %
Byte kall- och varmvattenledningar Investering	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	404 000 kr	25 %
Elstambyte Investering	Installationer	El	50 år	Planerad	181 000 kr	25 %
Målning bostadsdörrar	Fasader	Generellt	15 år	Planerad	6 000 kr	25 %
Målning trädörr	Mark	Förråd	10 år	Planerad	12 000 kr	25 %
Målning träpanel	Mark	Förråd	10 år	Planerad	38 000 kr	25 %
Målning vindskiveplåt	Mark	Förråd	10 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Målning vindskiveplåt	Tak	Generellt	10 år	Planerad	6 000 kr	25 %
Omtäckning/byte avluftningsrör Investering	Tak	Generellt	20 år	Planerad	22 000 kr	25 %
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	19 000 kr	25 %

3 273 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av röckanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Byte avloppsstammar badrum (exkl ytskikt) Investering	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	413 000 kr	25 %
Provtryckning av röckanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	12 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Relining avloppsstammar bottenplatta Investering	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	411 000 kr	25 %
Renovering badrum (tätskikt, ytskikt, sanitetsporlin) Investering	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	1 650 000 kr	25 %
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

2 483
000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av rökkanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %
För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se						

4 000
kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	6 000 kr	25 %

21 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte hängrännor galv/lack	Mark	Förråd	30 år	Planerad	8 000 kr	25 %
Byte hängrännor galv/lack Investering	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	61 000 kr	25 %
Byte postlådor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Byte stuprör galv/lack Investering	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	162 000 kr	25 %
Byte termostater och ventiler radiatorer Investering	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	112 000 kr	25 %
Byte trädörr	Mark	Förråd	30 år	Planerad	130 000 kr	25 %
Byte vattenutkastare Investering	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Byte vindskiveplåt	Mark	Förråd	30 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Byte vindskiveplåt Investering	Tak	Generellt	30 år	Planerad	37 000 kr	25 %
Fasadställning generell	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	179 000 kr	25 %
Injustering värme, per lgh	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Målning frånluftshuv	Tak	Generellt	10 år	Planerad	14 000 kr	25 %
Målning plåt skorsten/plåtdetaljer	Tak	Generellt	10 år	Planerad	14 000 kr	25 %
Målning puts	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	269 000 kr	25 %
Målning takfot	Mark	Förråd	20 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Målning takfot	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	54 000 kr	25 %
Målning träpanel	Mark	Förråd	10 år	Planerad	38 000 kr	25 %
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	45 000 kr	25 %
Översyn och komplettering fogar stensockel	Mark	Generellt	30 år	Planerad	3 000 kr	25 %

1 180 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	19 000 kr	25 %
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %
För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se						

19 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Brandskyddskontroll av rökanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	6 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Provtryckning av rökanaler/eldstäder	Besiktningar	Eldstäder	12 år	Planerad	4 000 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %
För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se						

8 000
kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Målning bostadsdörrar	Fasader	Generellt	15 år	Planerad	6 000 kr	25 %

6 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	7 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	6 000 kr	25 %

8 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr	25 %
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr	25 %

0 kr

Åtgärder per kategori

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

Besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Elbesiktning								
Elrevision/Elbesiktning	2057	49 år	2008	636	m2	4 kr	3 000 kr	25 %
Eldstäder								
Brandskyddskontroll av röckanaler/eldstäder	2030	6 år	2024	6	lgh	520 kr	4 000 kr	25 %
Provtryckning av röckanaler/eldstäder	2036	12 år	2024	6	lgh	470 kr	4 000 kr	25 %
Tak								
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2030	5 år		1	st	0 kr	0 kr	25 %
För hjälp med säkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se								
Underhållsplan								
Uppdatering underhållsplan	2030	3 år		1	st	0 kr	0 kr	25 %
För hjälp med uppdatering av underhållsplan och offert kontakta info@sustend.se								
Vatten och avlopp								
Filmning och analys avloppsstammar	2057	49 år	2008	1	st	0 kr	0 kr	25 %
Värme generellt								
Energideklaration	2027	10 år	2009	1	st	9 270 kr	13 000 kr	25 %

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Generellt								
Byte bostadsdörrar Investering	2043	35 år	2008	6	st	19 400 kr	160 000 kr	25 %
Byte fasadplåt Investering	2058	50 år	2008	32	m1	890 kr	39 000 kr	25 %
Byte fönster 1-luft Investering	2058	50 år	2008	60	st	13 480 kr	1 112 000 kr	25 %
Byte fönster 2-luft Investering	2058	50 år	2008	33	st	19 590 kr	889 000 kr	25 %
Byte fönsterdörr av aluminium Investering	2058	50 år	2008	12	st	20 010 kr	330 000 kr	25 %
Byte hängrännor galv/lack Investering	2038	30 år	2008	80	m1	550 kr	61 000 kr	25 %
Byte stuprör galv/lack Investering	2038	30 år	2008	110	m1	1 070 kr	162 000 kr	25 %
Byte vattenutkastare Investering	2038	30 år	2008	6	st	1 200 kr	10 000 kr	25 %
Fasadställning generell	2038	30 år		1	omg	130 240 kr	179 000 kr	25 %
Lagning puts	2027			1	omg	6 000 kr	8 000 kr	25 %
Målning bostadsdörrar	2030		2008	6	st	710 kr	6 000 kr	25 %
Målning bostadsdörrar	2058	15 år		6	st	710 kr	6 000 kr	25 %
Målning puts	2038	30 år	2008	592	m2	330 kr	269 000 kr	25 %
Målning takfot	2038	30 år	2008	112	m1	350 kr	54 000 kr	25 %

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
El								
Byte fasadbelysning till LED Investering	2033	25 år	2008	26	st	5 920 kr	212 000 kr	25 %
Elstambyte Investering	2058	50 år	2008	6	lgh	21 950 kr	181 000 kr	25 %
Vatten och avlopp								
Byte avloppsstammar badrum (exkl ytskikt) Investering	2060	50 år	2008	6	lgh	50 000 kr	413 000 kr	25 %
Byte kall- och varmvattenledningar Investering	2058	50 år	2008	6	lgh	49 000 kr	404 000 kr	25 %
Relining avloppsstammar bottenplatta Investering	2060	50 år	2008	70	m1	4 270 kr	411 000 kr	25 %
Renovering badrum (tätskikt, ytskikt, sanitetsporlin) Investering	2060	50 år	2008	6	lgh	200 000 kr	1 650 000 kr	25 %
Spolning avloppsstammar	2032	7 år		6	lgh	750 kr	6 000 kr	25 %
Ventilation								
Rensning ventilationskanaler	2034	12 år	2022	636	m2	22 kr	19 000 kr	25 %
Värme generellt								
Byte termostater och ventiler radiatorer Investering	2028	20 år	2008	66	st	1 230 kr	112 000 kr	25 %
Injustering värme, per lgh	2028	20 år	2008	6	lgh	1 200 kr	10 000 kr	25 %

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Förråd								
Byte hängrännor galv/lack	2038	30 år	2008	10	m1	550 kr	8 000 kr	25 %
Byte trädörr	2038	30 år	2008	6	st	15 770 kr	130 000 kr	25 %
Byte vindskiveplåt	2038	30 år	2008	22	m1	420 kr	13 000 kr	25 %
Målning takfot	2028	20 år	2008	28	m1	350 kr	13 000 kr	25 %
Målning trädörr	2028	10 år	2008	6	st	1 460 kr	12 000 kr	25 %
Målning träpanel	2028	10 år	2008	84	m2	330 kr	38 000 kr	25 %
Målning vindskiveplåt	2058	10 år		22	m1	71 kr	2 000 kr	25 %
Omläggning betongtakpannor inkl papp och läkt	2048	40 år	2008	40	m2	750 kr	41 000 kr	25 %
Generellt								
Byte postlådor	2038	30 år	2008	6	st	1 200 kr	10 000 kr	25 %
Omläggning asfalt	2038	30 år	2008	163	m2	200 kr	45 000 kr	25 %
Slamsugning brunnar	2032	7 år	2025	3	st	380 kr	2 000 kr	25 %
Översyn och komplettering fogar stensockel	2038	30 år	2008	14	m2	181 kr	3 000 kr	25 %

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Generellt								
Byte frånluftshuv Investering	2048	40 år	2008	8	st	4 800 kr	53 000 kr	25 %
Byte plåt skorsten/plåtdetaljer Investering	2048	40 år	2008	24	m2	1 210 kr	40 000 kr	25 %
Byte snörasskydd Investering	2048	40 år	2008	80	m1	620 kr	68 000 kr	25 %
Byte takbrygga Investering	2048	40 år	2008	80	m1	2 350 kr	259 000 kr	25 %
Byte takfönster aluminium >1m2 Investering	2048	40 år	2008	12	st	16 650 kr	275 000 kr	25 %
Byte takstege Investering	2048	40 år	2008	12	m1	830 kr	14 000 kr	25 %
Byte vindskiveplåt Investering	2038	30 år	2008	64	m1	420 kr	37 000 kr	25 %
Målning frånluftshuv	2038	10 år		8	st	1 260 kr	14 000 kr	25 %
Målning plåt skorsten/plåtdetaljer	2038	10 år	2008	24	m2	410 kr	14 000 kr	25 %
Målning vindskiveplåt	2058	10 år		64	m1	71 kr	6 000 kr	25 %
Omläggning betongtakpannor inkl papp och läkt Investering	2048	40 år	2008	460	m2	750 kr	474 000 kr	25 %
Omtäckning/byte avluftningsrör Investering	2038	20 år	2008	6	st	2 700 kr	22 000 kr	25 %
Takfotsställning	2048	40 år		1	omg	34 500 kr	47 000 kr	25 %

Ekonomisk analys

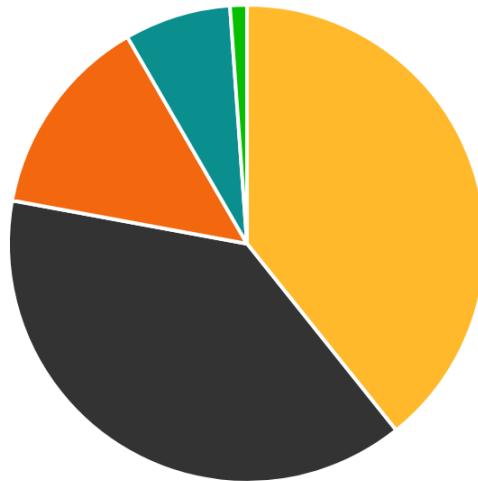
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	10 249 506 kr
Investering	8 112 514 kr
Underhåll	2 136 992 kr
Utgift per år	204 990 kr
Utgift per år och m ²	322 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



■ Fasader (39.3%) ■ Installationer (38.6%) ■ Tak (13.7%) ■ Mark (7.2%) ■ Besiktningar (1.1%)

SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se

