

UNDERHÅLLSPLAN

BF KETTINGEN 3 U.P.A.

1. FAKTA OM BF KETTINGEN No 3 U.P.A

Bostadsföreningen Kettingen No 3 U.P.A ligger i centrala Stockholm på Kungsholmen och tillhör Stockholms kommun. Fastigheten består av 2st flerbostadshus, ett gathus och ett gårdshus med gård mellan husen och bakom gårdshuset. Husen består av 6 våningar med vindslägenheter samt källare med gemensamma utrymmen.

Totala bostadsytan är 1 936 m² och de fördelas på 41 lägenheter och två lokaler som hyrs ut. Tomtytan är 894 m²



Organisationsnummer:	702001–1149.
Fastighetsbeteckningen:	Kättingen 28.
Fastighetens adress:	Fridhemsgatan 70 & 70A.
Byggnadsår:	1904 (ursprungligen ett hyreshus men ombildades 1921 till Bostadsföreningen Kettingen No. 3 U.P.A.)
Värdeår:	1929.

2. UPPRÄTTANDE AV UNDERHÅLLSPLAN

Basen till den senaste underhållsplanen har gjorts av föreningens förvaltare Mbf och omfattar åren 2022 – 2030 och den har sedan justerats av föreningen.

Underhållsplanen har som syfte att förebygga kostsamma reoveringar, jämnare avgiftsutveckling, minska drift och underhållskostnaderna, öka marknadsvärdet samt erbjuda de boende en trevlig boendemiljö. Denna plan inkluderar inte drift och eventuella investeringskostnader.

Nedan följer en sammanfattning av underhållsplanen som styrelsen arbetat fram baserat på Mbfs plan. Denna sammanfattning omfattar

- Underhåll
- Besiktningar och Kontroller

3. UNDERHÅLL

2022

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Fönster	Installation energi- och bullerminskade klimatglas	800,000: -
Byggnad, inv.	Förbättring belysning i trapphusen	15,000: -
Hissar	Gårdshus, renovering, uppgradering	75,000: -
Värmesystem	Intrimning styrsystem	50,000: -
Källaren	Byte av synliga stammar i källaren	30,000: -
Totalt		970,000: -

2023

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Allmänt	OVK Besiktning samt rens. ventilationskanaler	25,000: -
Byggnad, utv.	Underhåll fasaden samt div. målning	100,000: -
Värmesystem	Byte av cirkulationspump	20,000: -
Totalt		145,000: -

2024

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, inv.	Nytt golv, gathuset, entré	440,000: -
Byggnad, inv.	Målning och div. förbättringsåtgärder i källare	50,000: -
Hissar	Gatuhus, renovering, uppgradering	75,000: -
Totalt		565,000: -

2025

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, utv.	Nytt golv, gathus, plan 1–4	675,000: -
Byggnad, inv.	Byte av utrustning i tvättstuga	40,000: -
Totalt		715,000: -

2026

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, inv.	Nytt golv, gårdshus, entré	325,000: -
Byggnad, utv.	Målning och förbättringsåtgärder av fönster	250,000: -
Totalt		575,000: -

2027

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, utv.	Nytt golv, gårdshus, plan 1–4	600,000: -
Byggnad, inv.	Målning trapphus, gathus	50,000: -
Totalt		650,000: -

2028

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, inv.	Undercentral byte	150,000: -
Byggnad, inv.	Målning trapphus, gårdshus	50,000: -
Byggnad, utv.	Målning och förbättringsåtgärder av fönster	250,000: -
Totalt		450,000: -

2029

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Allmänt	Energideklaration	10,000: -
Allmänt	OVK Besiktning samt rens. ventilationskanaler	25,000: -
Byggnad, utv.	Målning och förbättringsåtgärder av fönster	250,000: -
Totalt		285,000: -

2030

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, utv.	Målning och förbättringsåtgärder av fönster	250,000: -
Totalt		250,000: -

2031

OMRÅDE	FÖRKLARING	UPPSKATTAD KOSTNAD
Byggnad, utv.	Målning och förbättringsåtgärder av fönster	250,000: -
Totalt		250,000: -

UNDERHÅLL STAMMAR

Det har genom åren skett en kontinuerlig renovering/underhåll av förenings stammar, se separat dokument om Renoveringar och Ombyggnader. F.n. ser vi inget behov att göra större ingrepp för att byta dem. Förenings strategi när det gäller underhåll av stammar är att inspektera dem när en lägenhet renoveras och vid behov byta den delen ut av stammen som finns i lägenheten. De stammar som finns synliga i källaren och är i dåligt skick planeras att bytas 2022/2023.

4. BESIKTNINGAR OCH KONTROLLER

Utöver själva underhållet finns olika myndighetsbesiktningar samt interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att föreningen följer de lagkrav och föreskrifter som finns. Nedan redovisas de som föreningen regelbundet arbetar med.

MYNDIGHETSBESEKTNINGAR

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Gathuset har ett mekaniskt frånluftssystem och gårdshuset har självdragssystem, s.k. S-system. Besiktning skall ske vart 6e år. Senaste besiktning utfördes 2017.
- Energideklaration
Skall utföras var 10:e år. Senaste energideklarationen utfördes 2019.
- Radonmätning
Senaste radonmätningen utfördes 2020

REBELBUNDNA KONTROLLER

- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Taksäkerhet

- Besiktning av hissar
- Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder
- Besiktning av tryckkärl
- Besiktning av gasledningar
- Is & snö på tak