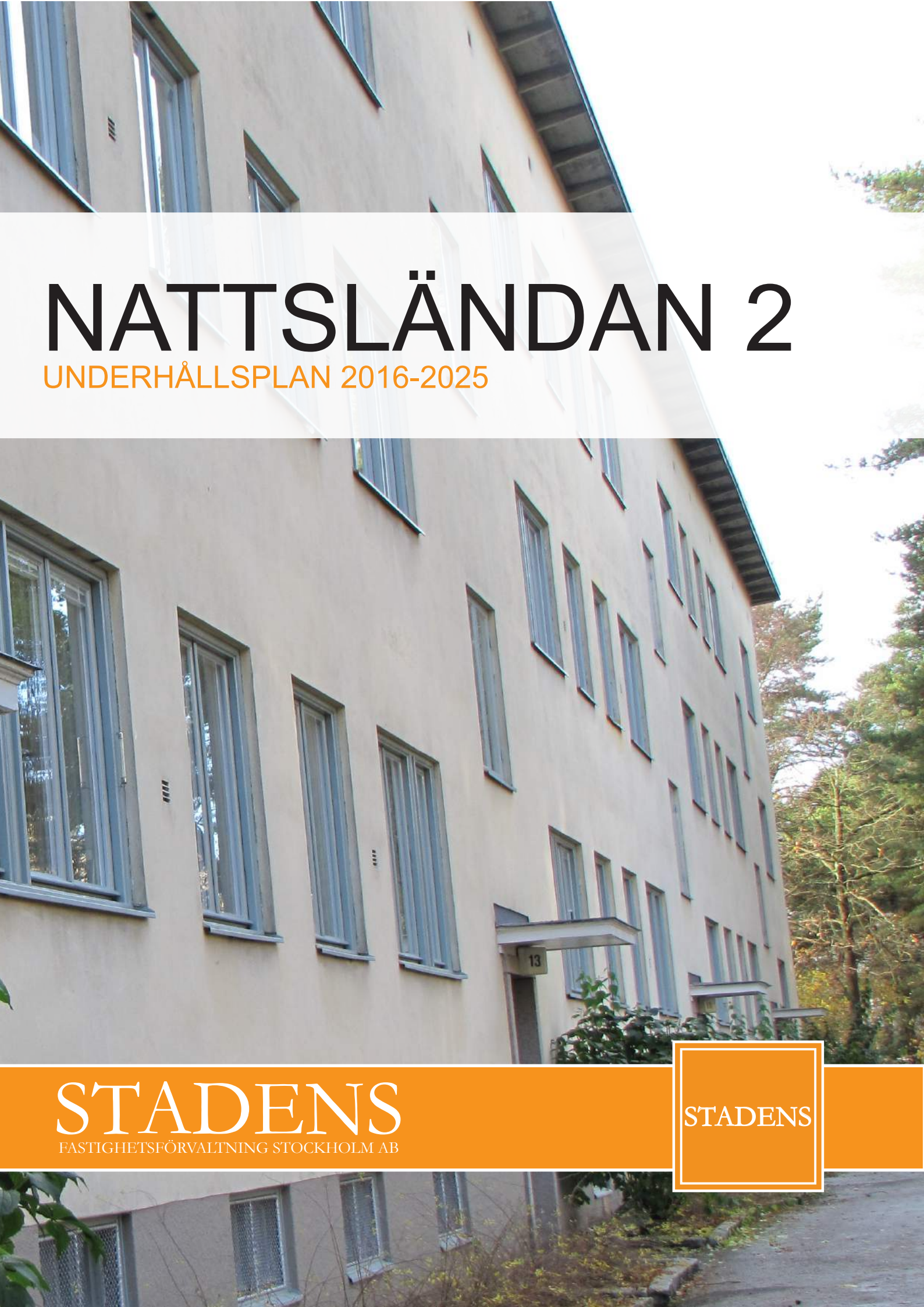




NATTSLÄNDAN 2

UNDERHÅLLSPLAN 2016-2025

STADENS
FASTIGHETSFÖRVALTNING STOCKHOLM AB

STADENS

UNDERHÅLLSPLAN

BRF NATTLÄNDAN 2

Underhållsplanen avser att belysa kommande underhållsbehov inom perioden från år 2016 till och med år 2026 på fastigheten Nattnäsländan 2. Planen avser åtgärder på gemensamma ytor på fastigheten med dess byggnad, invändigt som utvändigt.

Så här används en underhållsplan

Underhållsplaner är levande dokument och ska fyllas på och korrigeras varpå ny information blir känd. Med kända kostnader för underhåll kan bostadsrättsföreningen planera dess utgifter och därmed dess behov av intäkter. Med en långsiktig plan för fastighetens underhåll kan byggnaders komponenter underhållas i tid vilket på sikt leder till lägre kostnader, ett välmående hus och en trevligare bostadsmiljö.

Grafisk kostnadsöversikt

Den grafiska kostnadsöversikten ger en snabb och klar bild över de kommande kostnaderna för underhållsbehov. Det visar även inom vilka områden kostnaderna finns och hur uppdelningen ser ut.

Listade underhållsåtgärder

De listade underhållsåtgärderna redovisas för respektive år i följd. Respektive underhållsåtgärd har en egen unik kod vilken kan nyttjas för att få detaljerad information i senare kapitel.

Detaljerade åtgärdsbeskrivning

Respektive underhållsåtgärd finns redovisad med en detaljerad beskrivning om vad åtgärden avser, behov och rekommendationer. Även också kostnad och tid för genomförande.

Reservationer för aktuell handling

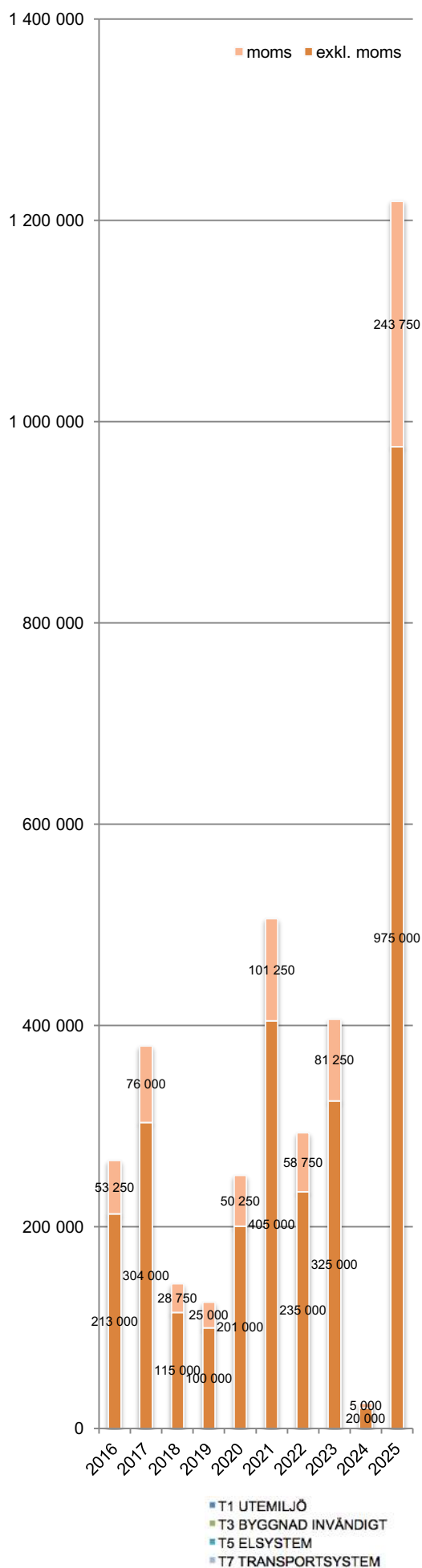
Information om fastigheten samt dess byggnaders status har inhämtats från styrelse samt okulära iakttagelser vid platsbesök under hösten 2015.

Antaganden och iakttagelser kan komma att behöva korrigeras vid förändringar efter rådande tidpunkt. Antaganden under marknivå, på ej synlig plats alternativt ej synligt vid platsbesök har baserats på tillhandahållna handlingar samt muntliga redogörelser. Verkligt utförande kan komma att avvika från iakttagelser och antaganden och ska kontrolleras och säkerställas innan ytterligare åtgärder tas.

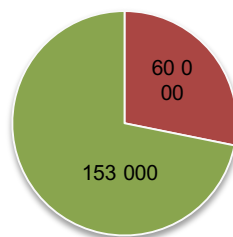
Underhållsplanen är att användas som en riktlinje inför kommande kostnader för föreningen. Under perioden planen avser kan olika händelser påverka fastigheten med dess byggnader och ingående komponenter vilket kan påskynda behovet av underhåll.

Angivna priser är uppskattade kostnadsnivåer vid rådande tidpunkt och baseras på nyckeltal samt kostnadsförslag från utförande entreprenörer. Samtliga kostnader är angivna exklusive mervärdesskatt.

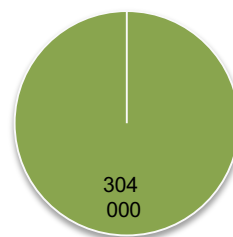
Åtgärder för ventilationsaggregat vilka försörjer bostäder och lokaler är inte medtagna i plan då underhållsåtgärder vidtas under hösten 2015 enligt föreningens styrelse.



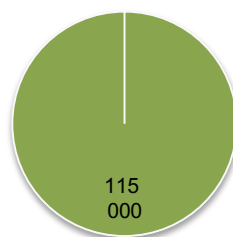
DELKOSTNADER 2016



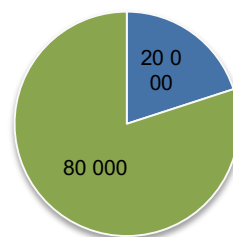
DELKOSTNADER 2017



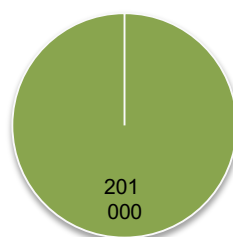
DELKOSTNADER 2018



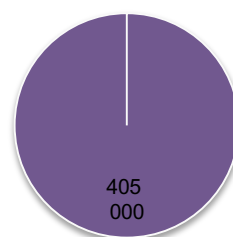
DELKOSTNADER 2019



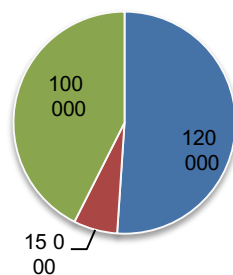
DELKOSTNADER 2020



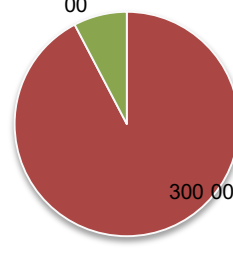
DELKOSTNADER 2021



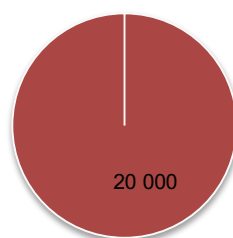
DELKOSTNADER 2022



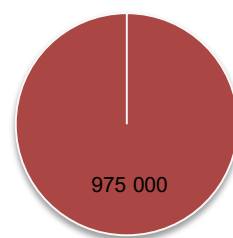
DELKOSTNADER 2023



DELKOSTNADER 2024



DELKOSTNADER 2025



■ T2 BYGGNAD UTVÄNDIGT
■ T4 VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIESYSTEM
■ T6 TELE- OCH DATASYSTEM
■ T8 STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM

AFF-kod	Objekt	Åtgärd	Åtgärdsår	totalt
T2.241-1	Entrépartier, -dörrar	Ytskiktsrenovering portar	2016	60 000
T3.212-1	Trapphus	Byte armaturer LED	2016	48 000
T3.22-1	Tvättstugor	Justering dörr	2016	5 000
T3.22-2	Tvättstugor	Byte Torkskåp	2016	50 000
T3.22-4	Tvättstugor	Byte tvättmaskin höger	2016	50 000
T3.212-2	Trapphus	Målning ytskikt trapphus	2017	280 000
T3.22-10	Tvättstugor	Byte armaturer LED	2017	24 000
T3.22-7	Tvättstugor	Byte mangel	2018	20 000
T3.22-8	Tvättstugor	Byte Torktumlare	2018	40 000
T3.24-1	Förvaringsutrymmen	Armaturbyte cykel- & Barnvagnsrum	2018	15 000
T3.24-2	Förvaringsutrymmen	Målning ytskikt cykel- & Barnvagnsrum	2018	40 000
T1.81	Utrymmen för avfallshantering	Ytskiktsrenovering & rengöring inkl. armaturbyte	2019	20 000
T3.22-6	Tvättstugor	Byte grovtvättmaskin	2019	60 000
T3.22-12	Tvättstugor	Mindre renovering WC	2019	20 000
T3.21-3	Kommunikationsutrymmen	Armaturbyte källargångar	2020	51 000
T3.21-1	Kommunikationsutrymmen	Målning ytsikt källare	2020	150 000
T4.12-1	Spillvattennät	Stamspolning Kök & Bad	2021	23 000
T4.6-1	Värmesystem i byggnad	Byte fjärrvärmecentral	2021	350 000
T4.71-1	Luftbehandlingsinstallationer	OVK Bostäder inkl. mindre åtgärd	2021	32 000
T1.21-1	Ytor av sten, tegel, betongplattor	Omläggning asfalt inkl. mindre åtgärder	2022	120 000
T2.11-1	Takbeläggningar och tätskikt	Bättringsmålning takdetaljer	2022	15 000
T3.22-3	Tvättstugor	Byte tvättmaskin vänster	2022	50 000
T3.22-5	Tvättstugor	Demontering centrifug	2022	10 000
T3.22-9	Tvättstugor	Målning ytskikt	2022	40 000
T2.23-1	Fönster, fönsterdörrar	Fönstermålning	2023	300 000
T3.22-11	Tvättstugor	Byte (ev. rep.) kanalfläkt	2023	25 000
T2.12-1	Takavvattning	Mindre reparationer	2024	20 000

AFF-kod	Objekt	Åtgärd	Åtgärdsår	totalt
T2.21-1	Fasadytor	Fasadrenovering	2025	975 000

PROJEKTNUMMER

T2.241-1

KOSTNAD

60 000kr

UTFÖRANDEÅR

2016

UTFÖRANDEPERIOD

mars- oktober

BESKRIVNING

Renovering av ytskikt på portar med karm.

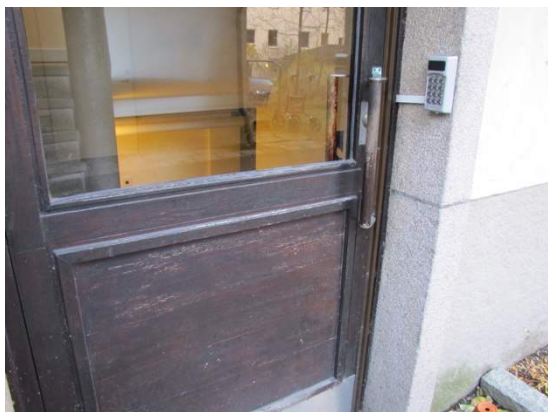
BEHOV

Underhåll för lång livslängd samt estetisk åtgärd.

REKOMMENDATION

Genomförs varmare period med minst 10 grader Celsius över dygnet för bästa resultat.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.212-1

KOSTNAD

48 000kr

UTFÖRANDEÅR

2016

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Byte av armaturer trapphus.

BEHOV

LED-armaturer har en mycket låg energiförbrukning och är i princip underhållsfria. Med inbyggd närvarodetektor känner armaturen av när belysning krävs och när den kan vara släckt, alternativt gå ned i styrka. LED-armaturen ger också fullt ljus direkt tillskillnad från äldre armaturer som behöver tid för fullt ljus.

REKOMMENDATION

Beakta placering av armaturer för lättåtkomlighet samt behovet av ljus. Vid närvarostyrning bör också hänsyn tas till vilka områden som ska aktivera armaturen, det vill säga säkerställ att närvarodetektorn når ingångar och andra passager till utrymmet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-1

KOSTNAD

5 000kr

UTFÖRANDEÅR

2016

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Justera dörr i tvättstuga för att uppfylla funktion

BEHOV

Dörr behöver justeras för att kunna användas.

REKOMMENDATION

Se över behov och om ett alternativ är att ta bort den.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-2

KOSTNAD

50 000kr

UTFÖRANDEÅR

2016

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Byte ut torkskåp

BEHOV

Nytt torkskåp förbrukar mindre energi och ger bättre effekt.

REKOMMENDATION

Välj produkt av känt varumärke för framtida service. Det är också klokt att maskinparken består av samma varumärken för att effektivisera service och underhåll.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-4

KOSTNAD

50 000kr

UTFÖRANDEÅR

2016

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Utbyte högra tvättmaskin

BEHOV

Säkerställ framtida funktionen på tvättmaskiner. Modern maskin ger också lägre förbrukningskostnader.

REKOMMENDATION

Välj produkt av känt varumärke för framtida service. Det är också klokt att maskinparken består av samma varumärken för att effektivisera service och underhåll.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.212-2

KOSTNAD

280 000kr

UTFÖRANDEÅR

2017

UTFÖRANDEPERIOD

oktober-februari
(alternativt hela året, se rekommendation)

BESKRIVNING

Underhållsmålning av ytskikt i trapphus. Inkluderar även fönster invändigt.

BEHOV

Underhållsmålning säkerställer ett skydd av konstruktionen. Det har också en estetisk funktion att objektet ger ett välvårdat intryck.

REKOMMENDATION

Invändig målning utförs lämpligtvis under den kalla perioden på året för kostnadseffektiv upphandling. Det vill säga då det inte är möjligt att måla utomhus. Säkerställ vid upphandling val av färg (produkt) som är lämplig för ändamålet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-10

KOSTNAD

24 000kr

UTFÖRANDEÅR

2017

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Byte av armaturer tvättstuga.

BEHOV

LED-armaturer har en mycket låg energiförbrukning och är i princip underhållsfria. Med inbyggd närvarodetektor känner armaturen av när belysning krävs och när den kan vara släckt, alternativt gå ned i styrka. LED-armaturen ger också fullt ljus direkt tillskillnad från äldre armaturer som behöver tid för fullt ljus.

REKOMMENDATION

Beakta placering av armaturer för lättåtkomlighet samt behovet av ljus. Vid närvarostyrning bör också hänsyn tas till vilka områden som ska aktivera armaturen, det vill säga säkerställ att närvarodetektorn når ingångar och andra passager till utrymmet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-7

KOSTNAD

20 000kr

UTFÖRANDEÅR

2018

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Utbyte mangel.

BEHOV

Säkerställ framtida funktionen på mangel.

REKOMMENDATION

Välj produkt av känt varumärke för framtida service. Det är också klokt att maskinparken består av samma varumärken för att effektivisera service och underhåll.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-8

KOSTNAD

40 000kr

UTFÖRANDEÅR

2019

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Utbyte torktumlare.

BEHOV

Säkerställ framtida funktionen på torktumlare. Modern maskin ger också lägre förbrukningskostnader.

REKOMMENDATION

Välj produkt av känt varumärke för framtida service. Det är också klokt att maskinparken består av samma varumärken för att effektivisera service och underhåll.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.24-1

KOSTNAD

15 000kr

UTFÖRANDEÅR

2018

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Byte av armaturer cykel & barnvagnrum.

BEHOV

LED-armaturer har en mycket låg energiförbrukning och är i princip underhållsfria. Med inbyggd närvarodetektor känner armaturen av när belysning krävs och när den kan vara släckt, alternativt gå ned i styrka. LED-armaturen ger också fullt ljus direkt tillskillnad från äldre armaturer som behöver tid för fullt ljus.

REKOMMENDATION

Beakta placering av armaturer för lättåtkomlighet samt behovet av ljus. Vid närvarostyrning bör också hänsyn tas till vilka områden som ska aktivera armaturen, det vill säga säkerställ att närvarodetektorn når ingångar och andra passager till utrymmet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.24-2

KOSTNAD

40 000kr

UTFÖRANDEÅR

2018

UTFÖRANDEPERIOD

oktober-februari
(alternativt hela året, se rekommendation)

BESKRIVNING

Underhållsmålning av ytskikt cykel & barnvagnsrum.

BEHOV

Underhållsmålning säkerställer ett skydd av konstruktionen. Det har också en estetisk funktion att objektet ger ett välvårdat intryck.

REKOMMENDATION

Invändig målning utförs lämpligtvis under den kalla perioden på året för kostnadseffektiv upphandling. Det vill säga då det inte är möjligt att måla utomhus. Säkerställ vid upphandling val av färg (produkt) som är lämplig för ändamålet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T1.81

KOSTNAD

20 000kr

UTFÖRANDEÅR

2019

UTFÖRANDEPERIOD

oktober-februari
(alternativt hela året, se rekommendation)

BESKRIVNING

Underhållsmålning av ytskikt i samt rengöring. Åtgärden innefattar även utbyte av armatur till LED med närvarostyrning.

BEHOV

Underhållsmålning säkerställer ett skydd av konstruktionen. Det har också en estetisk funktion att objektet ger ett välvårdat intryck.

REKOMMENDATION

Invändig målning utförs lämpligtvis under den kalla perioden på året för kostnadseffektiv upphandling. Det vill säga då det inte är möjligt att måla utomhus. Säkerställ vid upphandling val av färg (produkt) som är lämplig för ändamålet. Dock ska det säkerställas tillräcklig hög temperatur för åtgärden.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-4

KOSTNAD

50 000kr

UTFÖRANDEÅR

2019

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Utbyte grovtvättmaskin.

BEHOV

Säkerställ framtida funktionen på tvättmaskiner. Modern maskin ger också lägre förbrukningskostnader.

REKOMMENDATION

Välj produkt av känt varumärke för framtida service. Det är också klokt att maskinparken består av samma varumärken för att effektivisera service och underhåll.

Kontrollera maskinens funktion, vid sparsam användning kan livslängden vara längre.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-12

KOSTNAD

20 000kr

UTFÖRANDEÅR

2019

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Mindre renovering/uppfräschning WC med utbyte av inredning.

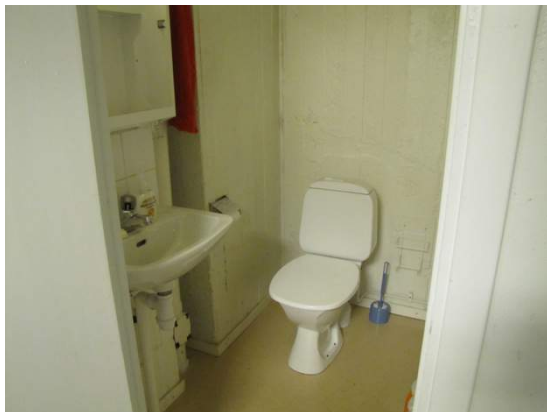
BEHOV

Estetiskt och funktionell åtgärd.

REKOMMENDATION

Undersök vilka material som kan användas för bästa resultat till rätt pris.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.21-3

KOSTNAD

51 000kr

UTFÖRANDEÅR

2020

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Byte av armaturer källare.

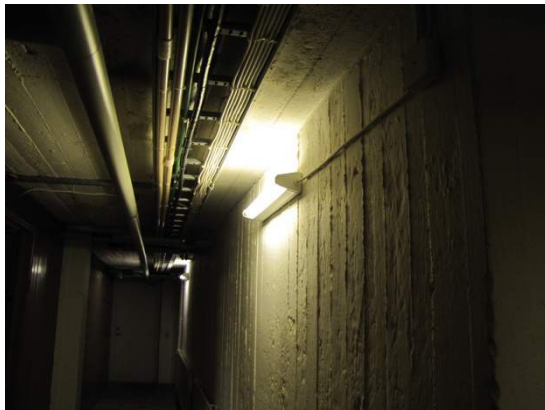
BEHOV

LED-armaturer har en mycket låg energiförbrukning och är i princip underhållsfria. Med inbyggd närvarodetektor känner armaturen av när belysning krävs och när den kan vara släckt, alternativt gå ned i styrka. LED-armaturen ger också fullt ljus direkt tillskillnad från äldre armaturer som behöver tid för fullt ljus.

REKOMMENDATION

Beakta placering av armaturer för lättåtkomlighet samt behovet av ljus. Vid närvarostyrning bör också hänsyn tas till vilka områden som ska aktivera armaturen, det vill säga säkerställ att närvarodetektorn når ingångar och andra passager till utrymmet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.21-1

KOSTNAD

150 000kr

UTFÖRANDEÅR

2020

UTFÖRANDEPERIOD

oktober-februari
(alternativt hela året, se rekommendation)

BESKRIVNING

Underhållsmålning av källargångar.

BEHOV

Underhållsmålning säkerställer ett skydd av konstruktionen. Det har också en estetisk funktion att objektet ger ett välvårdat intryck.

REKOMMENDATION

Invändig målning utförs lämpligtvis under den kalla perioden på året för kostnadseffektiv upphandling. Det vill säga då det inte är möjligt att måla utomhus. Säkerställ vid upphandling val av färg (produkt) som är lämplig för ändamålet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T4.12-1

KOSTNAD

23 000kr

UTFÖRANDEÅR

2021

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Stamspolning Kök och Badrum.

BEHOV

Säkerställ att avrinningen i stammen fungerar som det ska. Succesivt ökar belägningsgraden i rören vilket gör att regelbunden spolning av stam krävs för god avrinning.

REKOMMENDATION

Regelbunden stamspolning minimerar risken för stigande stamstopp vilket i sin tur kan orsaka stora skador vid översvämning. Håll noggrann kontroll på tecken som påvisar ett kommande stamstopp som till exempel dålig avrinning. Tillträde krävs till lägenheter för att genomföra spolningen.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T4.6-1

KOSTNAD

350 000kr

UTFÖRANDEÅR

2021

UTFÖRANDEPERIOD

april-september

BESKRIVNING

Byte av fjärrvärmecentral med ingående komponenter (UC).

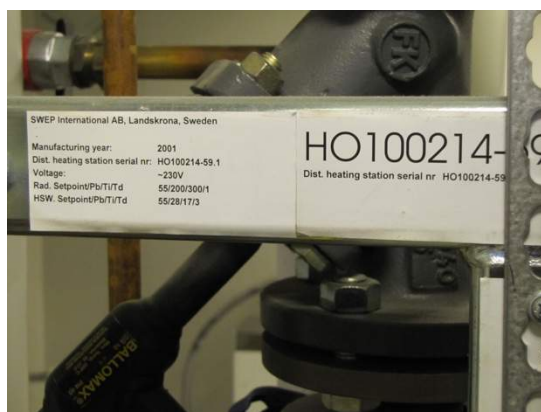
BEHOV

Fjärrvärmecentral med ingående komponenter har en beräknad livslängd omkring 20-25 år. För att säkerställa framtida funktion byts den med ingående komponenter ut, modern fjärrvärmecentral har normalt också bättre verkningsgrad vilket i förlängningen ger lägre energikostnader.

REKOMMENDATION

Genomför bytet under den varma säsongen. Tänk också på att vid byte behöver systemet tappas ned vilket betyder att tillträde sedan krävs till lägenheter i samband med luftning då systemet åter fyllts på. Alternativt att de boende informeras om detta och kan lufta själva. Det går också att installera automatisk avluftare som minskar behovet av att lufta i lägenheter.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T4.71-1

KOSTNAD

32 000kr

UTFÖRANDEÅR

2021

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året (alt. kallare period)

BESKRIVNING

Upprättande av OVK för bostäder samt rengöring kanaler.

BEHOV

Myndighetskrav på kontroll av ventilation. Upprättade intyg skickas in till berörd myndighet.

REKOMMENDATION

I samband med utförandet av OVK är det också lämpligt att se över behov rensning av ventilationskanaler. För genomförandet av OVK behöver tillträde lämnas till lägenheter, åtgärden bör därför planeras i god tid.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T2.21-1

KOSTNAD

120 000kr

UTFÖRANDEÅR

2022

UTFÖRANDEPERIOD

mars- oktober

BESKRIVNING

Omläggning av asfaltsgång samt viss åtgärd för underarbetet (rötter etc.)

BEHOV

Säkerställ passage med slätt underlag samt estetisk funktion.

REKOMMENDATION

Undersök orsakande till rörelser i asfalt och om hur borttagande av tex. rötter påverkar angränsande växer.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T2.11-1

KOSTNAD

15 000kr

UTFÖRANDEÅR

2022

UTFÖRANDEPERIOD

mars-oktober

BESKRIVNING

Bättringsmålta takdetaljer

BEHOV

Säkerställ erforderlig täthet yttertak samt skyddande lager. Vid läckage kan fukt skada fasad eller andra byggnadsdelar.

REKOMMENDATION

Se över löpande för skador eller motsvarande Framförallt innan och efter vinter.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-3

KOSTNAD

50 000kr

UTFÖRANDEÅR

2022

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Utbyte vänstra tvättmaskin

BEHOV

Säkerställ framtida funktionen på tvättmaskiner. Modern maskin ger också lägre förbrukningskostnader.

REKOMMENDATION

Välj produkt av känt varumärke för framtida service. Det är också klokt att maskinparken består av samma varumärken för att effektivisera service och underhåll.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-5

KOSTNAD

10 000kr

UTFÖRANDEÅR

2022

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året

BESKRIVNING

Borttagning centrifug.

BEHOV

Analysera framtida behov.

REKOMMENDATION

Analysera behovet av centrifug och eventuell kvarvarande livslängd.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-9

KOSTNAD

40 000kr

UTFÖRANDEÅR

2022

UTFÖRANDEPERIOD

oktober-februari
(alternativt hela året, se rekommendation)

BESKRIVNING

Underhållsmålning av ytskikt tvättstuga.

BEHOV

Underhållsmålning säkerställer ett skydd av konstruktionen. Det har också en estetisk funktion att objektet ger ett välvårdat intryck.

REKOMMENDATION

Invändig målning utförs lämpligtvis under den kalla perioden på året för kostnadseffektiv upphandling. Det vill säga då det inte är möjligt att måla utomhus. Säkerställ vid upphandling val av färg (produkt) som är lämplig för ändamålet.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T2.23-1

KOSTNAD

300 000kr

UTFÖRANDEÅR

2023

UTFÖRANDEPERIOD

mars- oktober

BESKRIVNING

Fönstermålning utsida och mellan.

BEHOV

Färg flagnar, risk för att trä ruttnar vilket leder till större kostnader för reparation vid ett senare skede. Fönster placerad i sydlig riktning är ofta de som är i mest utsatt läge och därmed har ett större underhållsbehov.

REKOMMENDATION

Temperatur över åtta grader Celsius krävs som minimum. Delvis kan fönsterdelar (båge och/eller karm) vara ruttna alternativt skadade vilket kräver snickeriarbeten. Ekonomisk höjd bör tas för att kunna hantera oförutsedda skador. Tänk på att inte förändra kulör utvändigt utan att undersöka myndighetskrav.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T3.22-11

KOSTNAD

25 000kr

UTFÖRANDEÅR

2023

UTFÖRANDEPERIOD

Hela året (fördelaktigt varmare period)

BESKRIVNING

Utbyte eller reparation av kanalfläkt i tvättstug.

BEHOV

Uppnå godkända luftflöden samt funktion.

REKOMMENDATION

Se även över filter samt behov av kanalrengöring.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T2.12-1

KOSTNAD

20 000kr

UTFÖRANDEÅR

2024

UTFÖRANDEPERIOD

mars- oktober

BESKRIVNING

Genomgång och mindre reparationer av komponenter i takavvattning.

BEHOV

Säkerställ erforderlig takavvattning och undvik stopp/läckage. Vid läckage kan fukt skada fasad eller andra byggnadsdelar.

REKOMMENDATION

Rengör löpande och säkerställ avrinning bort från huskropp. Se över rör löpande för skador eller skarvar som släppt. Framförallt innan och efter vinter.

BILDER



PROJEKTNUMMER

T2.21-1

KOSTNAD

975 000kr

UTFÖRANDEÅR

2025

UTFÖRANDEPERIOD

mars- oktober

BESKRIVNING

Renovering fasad (nedknackning 15%, putsning och målning).

BEHOV

Putsrenovering säkerställer ett skydd av konstruktionen. Det har också en estetisk funktion att objektet ger ett välvårdat intryck.

REKOMMENDATION

Temperatur över åtta grader Celsius krävs som minimum. Risk för större skada än synligt med så kallad bom puts runt om. Ekonomisk höjd bör tas för att kunna hantera oförutsedda skador. Tänk på att inte förändra kulör utvändigt utan att undersöka myndighetskrav.

BILDER







STADENS

Stadens Fastighetsförvaltning Stockholm AB
www.stadensforvaltning.se | 556943-6164