

Bostadsrättsföreningen Boplatsen

Luntmakargatan 95, fastigheten Stockholm Apelträdet 12, org nr 702000-2254

Underhållsplan uppdaterad 2024-01-21

1. Löpande fastighetsunderhåll

Det löpande underhållsarbetet i Brf Boplatsen bygger på att såväl styrelse som medlemmar aktivt noterar när problem uppstår i huset.

Om något enklare behöver åtgärdas görs detta ofta av styrelsemedlemmarna själva. Vid behov av större åtgärder plockas entreprenörer in. En stor del av dessa finns listade under pkt. 5 nedan.

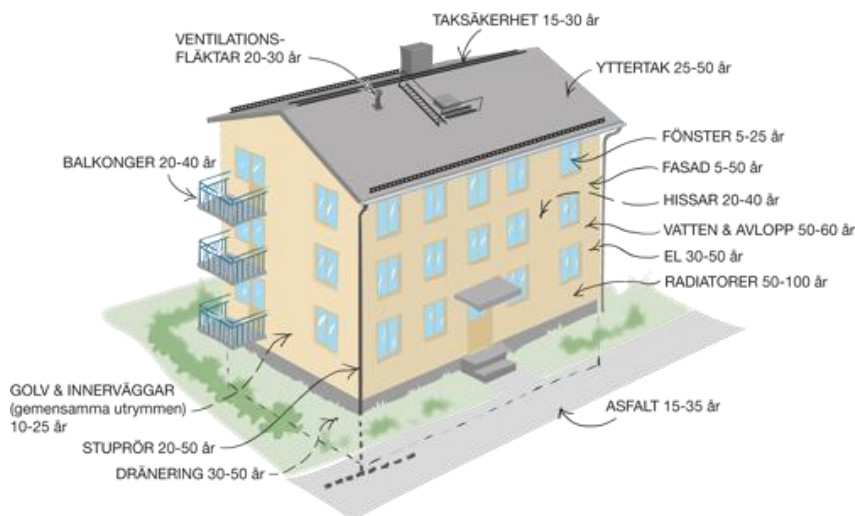
Som en del i underhållsarbetet för huset har föreningen dessutom kontrakterad årlig service på ett antal objekt som redovisas nedan.

Ventilationsanläggningarna	Gösta Schelin AB	2 ggr/år
Fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna	1 gång/år
Tvättstugan	Fastighetsägarna	1 gång/år
Hissen	Elevate Stockholm AB	2 ggr/år
Skadedjursbekämpning	Anticimex	
Snöskottning	Takjour	

Inspektion av hissen utförs en gång per år av företaget Kiwa.

2. Planerat fastighetsunderhåll

Som framgår av sammanställningen i nästa avsnitt har under 2000-talet ett stort antal underhållsåtgärder utförts på fastigheten. Åtgärder som omfattat de flesta på en fastighet förekommande nödvändiga underhållsområden. Styrelsen bedömer därmed att på flertalet områden kommer förnyat underhållsbehov att föreligga först ett antal år framåt i tiden vilket visas i tabellen nedan.



Förväntade livslängder olika delar av en byggnad. Ref. Bostadsrätterna

Kostnad för planerat underhåll är beräknat i 2024 års priser och bör uppdateras i takt med ”Byggbkostnadsindex (BKI) för bostäder inkl. löneglidning exkl. moms, 2015=100 efter kvartal och kostnadsslag” som är en del av Sveriges offentliga statistik och finns tillgängligt via Statistiska centralbyrån, (SCB).

Var tionde år bör prisnivåerna kontrolleras i detalj eftersom förändringar i prisbilden kan ske som inte följer index vad gäller material och lönekostnader.

Förväntade kommande åtgärder

Objekt	Senast utfört	2021-2030	2031-2040	2041-2070	Kostnad 2024 ink moms
Byte avloppsstammar	1998/2015			X	
Spolning avloppsstammar	2022	2028	2034, 2040		59 kkr
Fasadrenovering					
- gård	2004		X		520 kkr
- gata	2013			X	1 440 kkr
Taket					
- byte av plåt	2001			X	495 kkr
- målning		2026			94 kkr
Renov./målning fönster	2012		X		320 kkr
Målning trapphus		2030			86 kkr
Hissrenovering	2001				
- Personhiss	2001			X	t.b.d.
- Sophiss		2025			92 kkr
El:					
- stigare	1946	2030			160 kkr
- el-central	2007	2030			64 kkr
Ventilation:					
- OVK		2025	2031		56 kkr
- fläktar lägenheter	2000		2031		48 kkr
- fläktar lokaler	2000		2031		168 kkr
- kanalisation	1946/2000			X	t.b.d.
Fjärrvärmecentral byte	1999		2033		353 kkr
Radiatorer lägenheter	1946/2000		2033		650 kkr
Tvättstuga		X			
- renovering ex. maskiner	2004				45 kkr
- byte av maskiner		2025			220 kkr

3. Större genomförda fastighetsåtgärder sedan 1994

År	Genomförda åtgärder
2023	Re-lining avloppsanslutning mot kommunens avloppsnät Trapphusbelysning utbytt Stuprör på gatunivå utbytta mot s.k. vandalrör Fönster besiktigade utan anmärkning
2022	Högtrycksspolning avloppsstammar utförd Ventilation i källare förbättrad. Ståldörrar till källare och cykelrum/värmecentral utbytta. Isolering under yttertak förbättrad vid lgh 6:1. Värmeslingor i stuprör utbytta, elcentral vid hissmaskin kompletterad
2019	Backventiler monterade på de två utgående spillvattenstammarna. Energideklaration genomförd (10 års intervall).
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, för lägenheter och lokaler (6 års intervall).
2017	Fiberinstallation till alla lägenheter och lokaler Omdragning av luftintag för restaurangens ventilationssystem från terrassbyggnadens långsida till gavelsidan. Byte avloppsrör i tvättstuga. Renoverat pentrylokalen hos Wendys Hair.
2016	Renovering av entré och trapphus – målning och golvslipning. Upprustning av soprummet och restaurangens kylsoprum. Avtal om installation av fiber till lägenheter och lokaler
2015	Byte av spillvattenstam i källarlokalerna. Renovering och målning av delar av källarförråden. Spolning av badrums- och köksavlopp samt spillvattenstammarna i huset. OVK-besiktning av hyreslokalerna.
2014	Renovering av de båda takterrasserna, inkl en av lägenheterna, pga fuktskador. Renovering av ovanskikt på två balkonger mot Luntmakargatan (lgh 1:5 och 2:3). Belysningsbyte i förrådslokalen i källaren. Byte torktumlare i tvättstugan. Installation av säkerhetsplattform på taket.
2013	Fasadrenovering mot Luntmakar- och Markvardsgatorna. Arbete påbörjat med renovering av fuktskadade takterrasser. Ombyggnad av rök-gaskanal i yttertaket till trapphuset. Slipning av golvet i frisersalongen Wendys Hair.

- Hissreparationer avseende bl a frekvensstyrning och kretskortsbyte.
Radonmätning som visade halter lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.
- 2012 OVK-besiktning som genomförs vart sjätte år.
Ommålning av trapphuset i entréplanet.
- 2011 Renovering av lägenhetsfönster med byte av innanfönstren till energiglas.
Installation av nya värmekablar i hängrännor och stuprör.
Installation av husnod.
- 2010 Underhålls- och förbättringsarbeten av el-system i källaren.
Underhållsarbeten på fjärrvärmeanläggningen.
Ommålning av korridoren i källaren.
- 2009 Installation av säkerhetsdörrar.
. Slipning och lackering av lokalernas fönster mot Luntmakargatan.
. Byte pumpjigg till fjärrvärmeanläggningen.
- 2008 Energideklaration utförd.
. Vattenskador i restaurangens lokaler åtgärdade.
- 2007 Byte avloppsrör under källargolven.
Byte till ny el-central.
- 2005 Fasadrenovering av muren mot gården.
- 2004 Fasadrenovering av väggen mot gården inklusive fönstermålning på gårdsfasaden.
Helrenovering av tvättstugan.
- 2003 Målning av trapphus och källare.
- 2001 Ombyggnad av råvind till två vindslägenheter.
. Byte av plåttaket exklusive nedre plåtvåderna.
. Renovering av hissen.
- 1999 Nya el-ledningar dragna i trapphus, vind och källare.
Byte fjärrvärmeanläggning.
- 1998 Stambyte i lägenhetsvåningarna.
Byte av el-ledningar i lägenheterna.
- 1994 Ombyggnad av kontorslokalerna till tre separata lokaler.

4. Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige försäkring. Försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring för husets samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavarna behöver därmed inte teckna ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

5. Lista över entreprenörer

Anticimex

Kundnummer är 11218 och avtalsnr är 001083898.

Grovsopor elektronik, ljuskällor, klottersanering

Liselott Lööf AB
Norra Stationsgatan 60
133 33 Stockholm

Tel: 08 7283280 • klotter@llbolagen.se • www.llbolagen.se
Kundnummer 30111

Hisservice

Elevate Stockholm AB
Enhagsslingan 1A, BV
187 40 Täby
0735302269
Kontaktperson: Carina Holmgren

AKUT HISS FEL RING: 0735 01 19 23
Kod Hissmaskinrum 5113 tag bort sista siffran när man stänger

Hissbesiktning

KIWA
Se lapp i hiss

Byggjobb av de flesta slag

MP Konstruktion AB

Kontaktpersoner
Janusz Tokarczyk Tel 0765 60 61 44
Maciej Lekawski Tel 0728 74 38 98

e-post: konstruktionmp@gmail.com
alternativ e-post: mptimmerochmurab@gmail.com

BC-BYGG i Haninge AB

Anläggsvägen 5
136 44 HANINGE

Tel: 08 741 00 88

Mobil: 0705 56 23 65

Mail: info@bc-bygg.se

El

El & Cad Connections
Box 42175
126 16 Stockholm

Kontaktperson: Juha Elonen tel 0704912875

Email: juhaelonen@comhem.se

Et-el & teleteknik

Ermias Worku

08-43768655

070-7302099

et-el@comhem.se

Nycklar och lås

Finlarm Nybergs Lås
Döbelsngatan 67 B
113 52 Stockholm
tel 6732734

Plåtarbeten

Ålstens Plåtslageri AB Högländstorget 5 , 167 71 BROMMA

christopher@alstensplat.se

Snö på taket

Takjour Entreprenad Stockholm AB

www.takjour.se

Robert 08 42871174

Sophantering

Stockholm Stad – Stockholm Vatten och Avlopp
Kundnr 99241992
Kundnr 101840

Tvättmaskiner

Electrolux Wascator
Tel 020 – 615200

Torktumlare
Miele 08 56229000

Söderkyl AB

<https://www.soderkyl.se/>



SÖDERKYL AB

Markörgatan 3
136 44 Handen

Tel: +46 8 556 962 00

Mob: +46 70 517 55 94

Mail: johan.larsson@soderkyl.se

Fastighetsägarna Service
Kundnr 06303 (underhållsavtal nr 496)
08-617 76 00
kundservice@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se

VENTILATION

Gösta Schelin AB
08-726 55 00

Anders Bast

E-post: anders@g-s.se
070-7606690

Stefan Eneman
E-post: stefan@g-s.se
08-726 55 10

VVS

Bravida (Birka rör ingår nu i Bravida)

Kundnr 1179293

Johannes Luptovics 070 672 22 75
Johannes.luptovics@bravida.se

Robert Lundberg 0709 92 67 50

Spolning och rensning av avlopp

GG Högtryck AB



Stockholm: 010 – 77 77 900 | Bäckvägen 17D | 192 54 Sollentuna

Kontaktperson Sonny Pettersson Direkt: 070 – 559 08 38
www.spolbil.se

Alternativt

Foria
Ursviksvägen 127
174 46 Sundbyberg
Tel: 08 506 193 01

Daniel 0701 09 26 01
Dennis 0701 09 26 26

Värmesystem

Fastighetsägarföreningen

08 6177500

kundservice@fastighetsagarna.se

Fönster



Calle Stenberg

Projektledare

Tel: 0701- 43 09 31

Hemsida: www.tumbaglas.se