**Uppdaterad underhållsplan april 2025**

BRF Flöjtblåsaren 6 i Stockholm

**OM OBJEKTET**

**Bostadsyta** 1162 kvm fördelat på 17 lägenheter

Antal rum Antal lgh Total yta kvm

1 rok 5 165

2 rok 3 172

3 rok 4 352

4 rok 4 352

5 rok 1 121

**Lokaler** upplåtna med hyresrätt 3st total yta 176 kvm (varav 15 kvm under mark)

Uthyrda förrådslokaler till medlemmar 3.

**Fönster**

81 lägenhetsfönster med två kopplade bågar med enkelglas

Trapphuset har träfönster med mosaikglas på halvplanen.

**Balkonger, altan och takterasser**

Mot gården:

13 utstickande balkonger finns på gårdsfasaden. 11 byggda 2008 , en 2011 (3, 1103) och

 en 2024 (10,1401)

 1 piskbalkong på våning 1 byggd 1906

 1 altan på våning 1 byggd före 2008

 2 takterrasser på våning 6 byggda 2014

Mot gatan:

 4 utstickande balkonger byggda 1906, renoverade 2017

 1 balkong på våning 5 som vilar på burspråket på plan 4 byggt 1906

**Stomme Fasad Tak**

Tegel Puts Plåt

**Uppvärmning**

Fjärrvärme

**Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation med utvändigt monterade fläktar, 10st.

**Hiss**

1 hydrualhiss mellan våning -1 och våning 6, installerad 2014.

**Portar**

Trä med glasfönster.

**UNDERHÅLL OCH RENOVERING AV OBJEKTET**

Fastigheten är av Stockholms Stadsmuseum klassad grön. Detta innebär ”högt kulturhistoriskt värde”, inga förändringar av exteriören får göras utan bygglov. Detta gäller både mot gatan och in mot gården.

Renovering av lägenheterna reglas av våra stadgar och trivselregler.

**HISTORIK**

**Översikt över tidigare utförda underhållsåtgärder.**

Vissa uppgifter är hämtade ur årsredovisningarna, och vissa från de boende.

1929 Toaletter byggs och torrdassen tas bort

1970-2024 Vattenstammarna är delvis bytta

1970 Elstammarna byts

2007 Fönstren mot gården renoveras

2010-2012 Källaren renoveras, källarförråd byggs, vindsförråden avvecklas.

2014 Två vindsvåningar byggs, fasaden renoveras, taket läggs om, ny hiss installeras (våning -1 till 6)

2016 Ny tvättstuga byggs i källaren, stammarna på plan 1-5 rengörs och spolas, mosaikfönstren renoveras. Gamla tvättstugan blir förråd

2017 De friliggande balkongerna mot gatan renoveras. Balkongdörrarna mot gatan på plan 5 renoveras. Balkongerna mot gården inspekteras

 Bostadsrättshavaren i 1501 renoverade balkongdörren mortgården på egen bekostnad.

2018 Ny belysning i soprummet

2020 Fönster och balkongdörrar på våning 2-4 mot gatan renoveras

2021 Radonmätning genomförs, godkänt resultat. Takfläktar FF03 och FF12 byts

2022-2023 Rökgasfläkten byts ut, takfläktar FF02, FF01 och FF08 byts också ut.

2022 L93 renoveras av hyresgästen

2023 Godkänd OVK

 Kartering gjord

Brandskyddet uppdateras, trappuppgången brandtätas mot lägenheterna och nya brandvarnare installeras i serie från källaren och upp i hela trapphuset.

 Spolning och filmning görs av stammarna: XX01 Kök, XX02 Badrum och XX03.

 Klimatanläggning installeras i L93, ventilerna i lokalen stängs av.

 Ett antal galvaniska rör byts ut pga vattenläckor.

 Altanen på plan 1 tätas akut, då vatten rinner in i lokalen under.

 Porten mot gården byts ut.

 Sotning genomförs i lgh 7(1301), 10(1401), 13(1501), 16(1601) och 17(1602). Rökkanalerna godkändes.

2023-2024 Byte av rör i lgh 7(1301) och 10(1401) samt förberett för inkoppling mot lägenheterna under och över.

 Spolning och filmning av rör: lägenheterna XX01 köket, XX02 badrummet och XX03 gemensamt rör till kök och dusch/toalett

2024 Balkong byggs till lgh 10 (1401). Bostadsrättshavaren betalar detta.

Renovering av alla fönster mot gården, samt de balkongdörrar som finns i XX01.Lokalernas insida tags under juli-augusti 2025

 Målades utsidan av mosaikfönstren.

 Stängt och plomberat vattenutkastaren på altanen till 1101. Förbjudit framtida installation av vattenutkastare där.

 Bytt delar av avloppsstammen i UC.

2025 Plombering av vattenutkastare och brunn i soprummet.

 Byte av packningar och hydrualolja i hissen. April 2025

**PLANERADE ÅTGÄRDER**

**Brådskande**

2024-2025 Kontrollerar avrinningen mot cykelkällaren, för eventuell uppgrävning och tätning.

Avleda vattnet från stuprören in på gräsmattan på innergården via ”plaststrumpor” på rören.

Ta in offerter för entrén och trapphusets renovering.

**I planen, när ekonomin tillåter**

2024-2025 Port och entrén mot gatan

Trapphuset.

Brandtätning till inre förrådsutrymmena samt förråden vid under centralen, ev även mot tvättstugan

**Senare**

2026 Sophantering enligt SVOA´s nya regler

 Inspektion av balkongerna

2027 Undercentralen

2028 Övriga rörstammar

2030 Taket

2033 Fasadmålning

**ALLMÄNT**

Styrelsen kommer inte i närtid att åtgärda flagningen av färg på taket. Det är kosmetik, och påverkar inte funktionaliteten.

Byggnaden är K-märkt på utsidan vilket innebär att utseende och färger INTE får förändras.

**Färgkoder**

Fönster mot gatan

Nordsjö

NCS kod S4550-Y80R

Fasad

Hydraulisk kalkgrund -109

CAL 142 Kalkbruk

CAL 144 Kalkbruk fin

Putsbruk Burspråk

Underlagsbruk 240

Fasadbruk 242

Fasad mot gården

CAL 249 Kulturkalkfärg STD.

Fasad mot gatan

CAL 249 Kulturkalkfärg STD

Kulör 249-TFS

Kulör enl prov från Sala 45116-TFS=29918 dessa ligger i styrelsens plåtskåp

Balkongskydd

Mot gatan

Vinrött färg nummer 84 röd

Mot gården

Markiser och balkong/altanskydd ljusare grå