

Brf Rönne 11

Stockholm Rönne 11

Underhållsplan 2021-2035



Hillar Truuberg
2021-03-10 (rev)

Brf Rönner 11 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen utgör underlag för Bostadsrättsföreningens underhållsplan.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Rönner 11

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 2 februari 2021 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande eller andra provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 1 lägenhet samt i byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det mulet / lätt snöfall och ca - 1 grad C. Yttertak samt omgivande mark och gården var snötäckta.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information erhållen från Brf Rönner 11's styrelse. Vidare har information inhämtats från de projektledare som hjälper Bostadsrättsföreningen med vindsinredningsprojektet samt elinstallationsutbyten. En nyligen utförd Statusbesiktning av yttertaget har också varit tillgänglig. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Vid besiktningen närvarade:

- Cecilia Hellstadius, Brf Rönner 11
- Erik Nyberg, Brf Rönner 11
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

I underhållsplanen har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen har ansvar för beaktats.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rönne 11		
Adress:	Eriksbergsgatan 36		
Kommun:	Stockholm		
Tomtareal:	494 m ²		
Byggnad:	Byggnad med källare, bottenvåning, 4 våningar och vind. En liten komplementbyggnad på gården.		
Byggnadsår:	1923		
Areor: (exkl vind)	Bostäder	1 539 m ²	
	Lokaler	64 m ²	
	Totalt	1 601 m ²	
Lägenheter:	22 befintliga bostadsrätter samt en vindslägenhet under färdigställande som upplåts med bostadsrätt.		
Lokaler:	1 (upplåten med Bostadsrätt)		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga		
Bottenvåning:	Lokal, Bostäder		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vindsplan:	Bostäder (efter avslutad entreprenad)		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.		
Stomme:	Betong, tegel, stålbalkar		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv, ytskikt		
Yttertak:	Gatusida: Tegelpannor.		
	Gårdssida: Enkel- och dubbelfalsad plåt.		



Takterrass:	Ny terrass kommer skapas i samband med vindsinredningen.
Fasader:	Gatusida: Naturstenssockel, ädelputs i bottenvåningen, putsade fasader i övrigt i våningsplanen.
:	Gårdssida: Putsade fasader.
Fasadterrass mot gatan:	Fasadterrass över burspråk med konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt. Smidesräcke med aluminiumöverliggare.
Balkonger:	Plattor, räcken. Tillskapade 2008. Piskbalkonger med betongplatta och smidesräcken. Franska balkonger med smidesräcken på gatusidan.
Fönster:	Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Energiglas i innerbågen. Vid senaste renovering monterades energiglas i ytterbågen på bostadsfönstren. Nya 3-glasfönster kommer monteras på vindsplan. Lokalfönster: Träfönster.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Handledare. Smidesräcke. I entrén förekommer väggpartier beklädda med Stucco-Lustro.
Entréparti:	Lackat trä med glasade inslag. Kodlås och porttelefon.
Övriga dörrar:	Trädörr från gård till trapphus. Dörrar till installationsutrymmen etc av stål eller trä. Lgh-dörrar av trä.

Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	I huvudsak trä- eller parkettgolv. Variationer förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis (gasspis i någon), kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar. Vissa kök har byggts om (och flyttats) på eget initiativ av bostadsrättshavarna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla. Elgolvvärme i vissa.
Öppna spisar:	Öppna spisar i vissa lägenheter. Vid senaste redovisade besiktning hade en av de öppna spisarna anmärkningar som behövde åtgärdas. Det är inte känt om detta utförts.
Övriga utrymmen:	
Källare:	Ytskiktsbehandlat golv, målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målad betong på golv, målade väggar och tak.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 TS. Blandad ålder på maskiner (ca 2010-2015). Klinker på golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Lägenhetsförråd med i huvudsak träväggar. Målade golv, väggar och tak.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral utbytt 2011.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret. De nya lägenheterna i vindsplanet kommer få vattenburen golvvärme.

	Radiatorventilerna är utbytta. Troligen i samband med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen.
	Stamregleringsventiler på värmesystemet i stor omfattning äldre.
Ventilation:	Bostäder i normalplan: Frånluft: Självdrag med utsugspunkter i kök och badrum. Tilluft: Ventiler i eller i anslutning till fönstren. Vindsplanet: Kommer att få mekanisk frånluft med separata fläktar. Tilluft genom spaltventiler i fönstren. Lokalen: Anslutet till det generella självdragssystemet.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av s k ma-rör. Stående avlopp i våningsplanen utbytta ca 2007 / 2008. Vissa bottenavlopp av gjutjärn är äldre. I badrumsgolv förekommer säkert även avlopp av plast. Spolning / rensning av avloppen utfördes 2014. Varm- och kallvatteninstallationer i all huvudsak av koppar. Installationerna bedöms i all huvudsak vara utbytta parallellt med avloppen, dvs ca 2007 / 2008. Inne i lägenheterna kan ytterligare senare utbytta vatteninstallationer finnas.
Elinstallationer:	Fasighetsinstallationer såsom servis, serviscentral, fastighetscentraler och flertalet huvudledning- ar till lägenheterna är utbytta ca 2007 / 2008. Huvudledningarna till lägenheterna ska ändå bytas ut och upphandling pågår. Inne i lägenheterna har sannolikt också många el- installationer bytts ut.

Hiss: Hissen kommer moderniseras i samband med vindsinredningen. Entreprenad pågår.

Gas: Gasledningarna från byggnadsåret. Någon enstaka lägenhet är fortfarande ansluten till gas.

Övrigt:

Tomt / mark: Hårdgjorda ytor belagda med betong samt i övrigt lite gräsmatta och vissa planteringar. Skick svårbedömt pga snötäcke. Komplementbyggnad i förhållandevis slitet skick.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1923. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2005. Därefter har bland annat va-stambyten och badrumsrenoveringar utförts, huvuddelen av elinstallationer har bytts ut, fönster renoverats, utrustning i värmeundercentral bytts ut.

Därutöver har maskinpark i tvättstuga löpande bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Enskilda bostadsrättshavare har utfört egeninitierat underhåll / ombyggnader inom sina respektive lägenheter.

Inredning av vinden till nya lägenheter pågår liksom även en upphandling av utbyte av huvudledningar för el till befintliga lägenheter.

Nära förestående underhållsbehov i övrigt finns avseende vissa värmeventiler och delar av yttertak. Vidare bedöms det finnas en fuktskada i putsen på gatusidan (möjligen kopplad till läcka i fasadterrassens tätskikt eller fuktinträngning från takets gesimsränna).

Maskinparken i tvättstugan byts ut i takt med att funktionen upphör.

I övrigt bedöms i huvudsak enbart löpande underhåll behöva utföras.

Byggnaden är i normalt skick.



OVK-status:	Senaste OVK utfördes 2014 enligt erhållen dokumentation. Utfallet blev godkänt, men löptiden för godkännandet har gått ut (2020).
Energideklaration:	Utfördes senast 2008. Då 10-årsgränsen passerat behöver ny Energideklaration upprättas.
Radon:	Radonmätningar med uppmätta värden som ligger väsentligt under godkända gränsvärden utfördes 2015.
Asbest:	Kan möjligen finnas i värmerörsisoleringar i källarplanet, men högst troligt inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
PCB:	Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnad med källare, bottenvåning, 5 våningar samt vind som är under inredande. Byggnaden innehåller 22 bostadslägenheter, upplåtna med bostadsrätt, en lokal (också upplåten med Bostadsrätt) samt därutöver gemensamma utrymmen för drift och förråd mm. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1923. Anordnande av ytterligare en bostadsrättslägenhet pågår på vinden.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2005.

Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

I planen har i huvudsak enbart sådana åtgärder beaktats för vilka Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret för.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg / rullstensås.

I värmeundercentralens källaryttermärg noterades marginell fukt (behöver inte åtgärdas så länge utrymmet används som idag), men i övrigt noterades ingen fukt i tillgängliga delar av källaryttermärgar. Det noterades inte heller några sättningar under källargolvet och inte heller i utvändigt mark omgivande mark.

Det är inte känt när eller ens om någon omdränning / ny fuktisolering på källaryttermärgen på gatusidan har utförts. Det är också svårt att bedöma om när eller ens om detta kommer behöva utföras.

Rensning av gårdsbrunn utförs periodiskt med ungefär 8-10 års intervall.

I övrigt inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll. Skick på finplanering gick dock inte att bedöma på grund av snöbeklädning.

5.1b Stomme

Marginell och fullt normal sprickbildning noterades i byggnadens bärande konstruktioner såsom bärande väggar, bjälklag mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades begränsad och högst normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.



5.1c Fasad

Gatusida:

Naturstensockel i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Ädelputs i bottenvåning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen med en del sprickbildning samt en trolig fuktskada i anslutning till terrassen ovanför burspråket. Bakomliggande orsak till fukten är svår att bedöma, men kan bero på brister i terrassens tätskikt eller fuktinträngning från yttertaket gesimsränna. Denna del behöver utredas snarast samt åtgärdas inom kort inklusive eventuella brister i burspråksterassen. Resterande puts har sprickbildning framförallt i ett antal fönsternischer. Inget akut åtgärdsbehov, men bedöms ha ett generellt behov av renovering inom ca 3-4 år.

Gårdssida:

Puts i våningsplanen i skick ungefär lika gatufasadens. Inget akut åtgärdsbehov, men viss sprickbildning förekommer och en generell putsrenovering rekommenderas utföras inom ca 5 år.

5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak:

Gatusida:

Övre takfall belagd med tegelpannor. Pannorna är utbytta, men enligt den separata takbesiktning som utförts har takpannorna lagts med för litet överlapp. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men i samband med den rekommenderade renoveringen av gatufasaden bedöms det lämpligt att en samordnad omläggning av yttertaket utförs.

Nedre takfall belagd med takpannor samt enkelfalsad plåt i kupor etc. Omläggning utförs parallellt med övre takfallet.

Gårdssida:

Yttertak belagt med enkel- och dubbelfalsad plåt. Yttertaket plåt är av blandade åldrar. Stora delar av yttertaket kommer ändå behöva läggas om i samband med att nya kupor och takaltan mm utförs i samband med vindsinredningen. Även resterande yttertak rekommenderas läggas om inom högst 5 år. Vissa delar har redan idag påtagliga rostangrepp och akutåtgärder kan komma behöva utföras innan dess. Takomläggningen samordnas lämpligen med kommande fasadrenovering på gårdssidan.

Plåt på skorstenar i slitet skick.

Takstegar och övrig taksäkerhet enligt norm skapas i anslutning till övriga takåtgärder.

Befintlig taklucka kommer att flyttas i samband med vindsinredningen. Ny taktillgänglighet från neutralt utrymme förutsätts anordnas av vindsentreprenören.

Takterrass:

Ny takterrass kommer att anordnas inom vindsentreprenaden.

5.1e Balkonger

Balkonger:

Balkonger (monterade 2008) i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men i samband med rekommenderad renovering av gårdsfasaden utförs ändå erforderlig översyn.

Piskbalkonger:

Piskbalkonger i likaledes tillfredsställande skick. I samband med renovering av gårdsfasaden utförs eventuella nödvändiga underhållsåtgärder.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder i våningsplanen:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Senaste ommålning / renovering utfördes ca 2012. 2018 utfördes en akut fönsterrenovering på plan 5 då också energiglas monterades i innerbågen. Motsvarande renovering utfördes också hösten 2020 avseende fönstren på plan 2020 och i övrigt är samma åtgärd upphandlad för därefter återstående fönster och avsedd att genomföras i maj 2021.

Nästa åtgärd (enbart ommålning) därefter bedöms behöva utföras ca 2030 / 2032.

Vindslägenheten:

Nya fönster som rimligtvis kommer att ha lång tid till kommande underhållsbehov.

Trapphusfönsterdörrar:

Är väderskyddat belägna och i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lokaler:

Träffönster som rekommenderas ytskiktsbehandlas parallellt med bostadsfönstren på gatusidan.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Ytskikt i normalt tekniskt skick, men en renovering / ommålning av trapphusen har beslutats. Utförs efter det att de elinstallationer som idag finns har fått nya placeringar och nytt utförande. Åtgärden har inte kostnadsberäknats då det inte är känt vad som kommer genomföras. Vald ambitionsnivå kommer väsentligt påverka slutliga kostnaden.

Entréparti:

Entréparti av lackat trä i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsdörr i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I ytskiktsmässigt normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt underhållsbehov.

Tvättstuga:

1 TM, 1 TT och 1 TS. Tvättmaskinen och torktumlaren är från ca 2010 och torkskåpet från ca 2015. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär ett sannolikt utbytesbehov om ca 5-6 år. Torkskåp har generellt längre teknisk livslängd.

Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Källargångar etc:

Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

1 av lägenheterna besöktes för att göra en allmän bedömning.

I lägenheterna utfördes generella renoveringar av badrummen ca 2007 / 2008 och det finns sannolikt inte heller några elinstallationer som är äldre.

Det inre underhållsansvaret ligger på respektive Bostadsrättshavare.

Inget åtgärdsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen.

I lägenheterna finns öppna spisar. Vid senast genomförda besiktning hade en av de öppna spisarna anmärkningar som föranledde åtgärd. Det är inte känt om detta utförts. Enligt stadgarna ligger rökanalernas underhållsansvar på Bostadsrättsföreningen och ansvaret för resterande delar på Bostadsrättshavaren.

Lägenhetsdörrarna har sannolikt inte tillräckligt brandmotstånd för att uppfylla bygglovskraven vid vindsinredningen. Någon utredning av detta har inte gjorts, men eventuella kostnader förutsätts hanteras inom Vindsinredningsprojektet.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns en lokal upplåten med Bostadsrätt. Lokalen har eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentralen är i huvudsak utbytt 2011. Normal teknisk livslängd för värmeväxlare etc är ca 30 år, vilket innebär lång återstående statistisk livslängd.



5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar som i stor utsträckning är från byggnadsåret.

Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer. 100 år eller mer är inte ovanligt. Många installationer har således snart uppnått 100 år. Det är därför rimligt att ett utbyte kommer att behöva utföras om kanske 10 år, men tidpunkten är klart svårbedömd.

Stamregleringsventiler som i stor omfattning är av äldre typ och med rekommendation till utbyte inom något år.

Radiatorventiler är enligt uppgift utbytta 2014 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I praktiken alla avlopp ovanför källargolven byttes ut ca 2007 / 2008 och är i gott skick. Delar i källare byttes ut 2015. Lång återstående teknisk livslängd.

I källarplanet noterades dock några kvarvarande äldre avlopp som ändå bedömdes vara i generellt tillfredsställande skick. Svårbedömd tid till kommande utbytesbehov, men säkerligen minst 10 år, men det är inte helt säkert att alla dessa är i bruk.

Spolning / rensning av avloppen utfördes 2014 och rekommenderas åter utföras om ca 2-3 år och därefter med ca 10 års intervall. Samtidigt rensas lämpligen också gårdsbrunnarna.

Vatten:

Vatteninstallationer av koppar / plast som genomgående är utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Inkommande vatten är kopplad över en tryckstegringspump.

5.2d Ventilation

Bostäder i våningsplanen:

Självdraagsfrånluft med frånluftspunkter i kök och badrum. Tilluft genom ventiler i anslutning till fönstren.

I vissa lägenheter har enligt OVK-protokollen (från 2014) trycksättande fläktar kopplats på självdragskanalerna. Det är inte känt om dessa kopplats bort.

Vindslägenheten:

Mekanisk frånluft med separat frånluftsfläkt(-ar) kommer att installeras. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

Senaste OVK-besiktning för bostäderna utfördes 2014. Besiktningen blev godkänd med ett antal anmärkningar. Löptiden för godkännandet har gått ut och nya OVK-besiktningar behöver utföras.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallatiorna såsom servis, serviscentral, fastighetscentral samt huvudledningar till lägenheterna är från ca 2007 / -08. Många installationer är redan i gott skick och avseende resterande delar är ett utbyte under upphandling och kommer bytas ut inom nära framtid. Vad avser huvudledningarna till lägenheterna har dessa inte heller något tekniskt åtgärdsbehov på lång tid, men eftersom ledningarna är påtagligt oestetiskt förlagda kommer ett utbyte ändå genomföras.

I samband med utbytet samlas alla mätare i källarplanet och dessutom kommer 3-fas installationer att anslutas till samtliga lägenheter.

Installationer i gemensamma utrymmen är också utbytta och i gott skick.

Installationer inne i lägenheterna är som äldst rimligen också från 2007 / -08. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I anslutning till redan beslutade elarbeten kommer också en förberedelse för fiberinstallation utföras.

5.4 Hissinstallationer

1 st linhiss för 3 personer, 240 kg är under ombyggnad och förlängning upp till vindsplan.

Efter slutförd entreprenad kommer det att finnas en 5-årig garantitid på installationen.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2021)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Rensning av gårdsbrunnar, ca 2024

ingår 6.2c nedan

6.1c Fasad

Punktåtgärd fasadskada vid burspråk, ca 2021

bedömt 50 kkr

Putsrenovering gatufasad, ca 2024

ca 900 kkr

(ca 400 m²)

Renovering fasadterrass gatusida, ca 2024

ingår ovan

Putsrenovering gårdsfasader, ca 2025

ca 1 100 kkr

(ca 500 m²)

6.1d Tak / takavvattning

Omläggning tak gatusida, ca 2024

ca 800 kkr

(avser takpannor och plåt, ca 280 m²)

Omläggning tak gårdssida, ca 2025

ca 200 kkr

(avser delar över utsprång mot gård, ca 50 m²)

Övriga delar av yttertakets förutsätts bytas ut av vindsentreprenören

6.1e Balkonger

Underhåll balkonger och piskbalkonger, ca 2025

ingår fasad ovan

(avser smärre underhåll)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Målning / renovering fönster mot gata, ca 2030

ca 250 kkr

(ca 55 bågar)

Målning / renovering fönster mot gård, ca 2032

ca 500 kkr

(ca 110 bågar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM / 1 TT, ca 2027

ca 120 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2022

ca 120 kkr

Utbyte värmesystem, ca 2035

ca 1 700 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Rensning avlopp, ca 2024

ca 40 kkr

6.2d Ventilation

OVK varje sjätte år, 1:a 2021

ca 50 kkr

Rensning frånluftskanaler, ca 2021

ca 50 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvudledningar mm, under upphandling

ca 700 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad med nybyggnadsår 1923. Ca 2007 / 2008 utfördes en förhållandevis omfattande renovering då VA-stambyten och badrumsrenoveringar utfördes samt huvuddelen av fastighetens elinstallationer byttes ut. 2011 installerades ny utrustning i värmeundercentralen. Därefter har bl a fönstren målats / renoverats och nya maskiner installerats i tvättstugan. Därutöver har löpande underhåll utförts och enskilda Bostadsrättshavare genomfört egeninitierat underhåll och ombyggnader inom sina respektive lägenheter.

Vinden är under inredning till ny bostadslägenhet. I samband med det byts renoveras också hissen. Parallellt pågår en upphandling av utbyte av huvudledningar för el till lägenheterna och därefter ska trapphuset ommålas / renoveras. Kostnaden för trapphusrenoveringen har inte kalkylerats.

På gatufasaden finns ett punktläckage på fasaden som behöver åtgärdas inom nära framtid.

I övrigt kommer på gårds- och gatufasadens puts behöva renoveras inom ca 5 år och samtidigt rekommenderas de yttertaksdelar som inte berörs av vindsentreprenaden bytas ut.

Utöver ovanstående rekommenderas också ungefär 40 000:- avsättas årligen för diverse smärre reparationsåtgärder.

Byggnadens värmesystem är snart 100 år gammalt. Tidpunkt för tekniskt nödvändig åtgärd är svårbedömd, men om drygt 10 år är det rimligt att åtgärd behöver utföras.

Efter avslutade elarbeten kommer också trapphuset målningsrenoveras. Denna åtgärd har inte kostadsberäknats då ambitionsnivån på renoveringen inte är känd.



Brf Rönne 11 - Underhållsplan År 2021 - År 2035																	Kostnadsläge januari 2021	
Åtgärd	År 2021 ksek	År 2022 ksek	År 2023 ksek	År 2024 ksek	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	År 2034 ksek	År 2035 ksek	Anmärkning		
Mark:																		
Rensning gårdsbrunnar				x										x		Ingår rensning avlopp nedan		
Finplanering	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	Har antagits till 5 000:- / år		
Byggnadsdel:																		
Fasad	50			900	1100													
Balkonger					x											Ingår fasad ovan		
Fasadterrass				x												Ingår fasad ovan		
Fönster										250		500						
Trapphus																Har ej tids- o prissatts		
Tvättstuga							120											
Yttertak				800	200													
Installationer:																		
Rensning avloppsstammar				40										40				
Elinstallationer	700																	
OVK-besiktningar	40						40						40					
Rensning frånluftskanaler	50				30													
Värmesystem																		
Stamregleringsventiler värme		120													1700	Bedömd tidpunkt		
Övrigt:																		
Årlig reparationsavsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40			
Summa	885	165	45	1785	1375	45	205	45	45	295	45	545	85	85	1745			