

Underhållsplan Rönnen 8 2025–2034



Rönnen 8 Karlavägen 18

UNDERHÅLLSPLAN 10 ÅR

Rönnen 18	Samtliga priser är inklusive 25% moms , grovt uppskattade, angivna i tkr.									
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Mark (hårdgjorda ytor, trädgård, belysning)	250									
2. Fasad (puts, plåt, målning,)		30				2200				
3. Tak (Plåt, tegel, avvattning, taksäkerhet, värmeslingor)	20						150			
4. Balkonger (balkongplatta, räcke)		30		220						
5. Fönster, fönsterdörrar (målning, träskador, fönsterbleck)		25				450				
6. Dörrar			35							
7.Trapphus (yttskikt, vägg, tak, golv, snickerier, belysning)				50	45					
8. Elektriska stammar (huvudserviscentral, elcentraler, styrning, tidur, huvudledningar, stigarledningar)	20									
9. Gemensamma utrymmen (källare, passersystem, förråd, belysning)			50							
10. Antenn & internet										
11. Hiss (styrsystem, maskin, linor, korg)										
12. Värmesystem (energideklaration, radiatorer, UC, injustering)				50		15				
13. Ventilation (OVK, rengöring, service aggregat, rök)	450		40		40	40			40	
14. Stammar VA (inspektion, spolning, byte)						50				
15. Eldstäder (rökgaskanaler)										
16. Radon, övriga myndighetskrav	15	30	15	15	15	15	15	30	15	15
SUMMA (tkr)	755	115	140	335	100	2770	165	45	55	15

Allmänt

Denna underhållsplan är en sammanställning av bedömt underhållsbehov för Rönnen 8 kommande 10 år. Underhållsplanen omfattar byggnad och tillhörande mark exklusive invändigt underhåll av uthyrningsenheter (bostäder/lokaler).

Kostnad för löpande underhåll (tillsyn, småreparationer) samt övriga driftkostnader (uppvärmning, belysning, städning etc) omfattas ej.

Det primära syftet med underhållsplanen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter.

<u>Grunddata</u>	Byggnadsår	1924
	Tillbyggnad	1990 (byggnation av kontor kv + vind).
	Ombyggnad	Ettappvis under 1980 samt 1990-tal. Byggnation lägenheter del av vind 1995. Byggnation lägenheter del av vind 2000. Lokal på vind och 1 tr ombyggda till lägenheter 2015.
	Yta	BoA 1785 kvm LoA 1537 kvm
	Klassning	Fastigheten är grönklassad vilket ställer extra varsamhetskrav vid renovering.

1. Mark

Fastighetens innergård belagd med gjutasfalt, trädäck, lanterniner och planteringslådor därpå.

Innergårdens tätskikt av äldre datum, bör kontrolleras i närtid. Inga kända läckage till kontorshotellet.

Läckage förekommer sedan lång tid till undercentral, troligt läckage vid brunn under trädäck. Oklart om läckageyta kan renoveras separat eller om gårdsyta behöver åtgärdas i sin helhet. Vid helrenovering blir kostnad högre än angiven. Prioriterat ärende.

Grönyta på Hammargatan tillhörande kommun lutar in mot fasad vilket utgör risk för fuktskada. Avledning regnvatten från fasad behöver säkerställas. Åtgärd behöver utföras i samråd med Stadsdelsförvaltningen.

2. Fasad

Fasad gatsida delvis lagad + omfärgad 1986.

Ålder på fasadputs okänd, sättningssprickor finns. Troligen behov inom några år av hel nedknackning + omputsning.

För att säkerställa skick bör konsult som besiktar balkonger samtidigt granska puts gat+ gårdsfasad.

Läckage har tidigare förekommit via fasad Hammargatan in till kontorshotell, följes upp (se mark).

3. Tak

Tak är omlagt 1986 (bygglov), då tillskapades takkupor.

Tak belagt med taktegel samt vissa ytor svartmålad plåt.

Visst målningsbehov föreligger.

Bedömning av taksäkerhet samt besiktning av yttertak rekommenderas att utföras av plåtkonsult 2025.

Takavvattning(stuprör) i gott skick.

Värmeslingor enligt uppgift i ståndrännor, serviceavtal saknas?

Taksoktningssavtal saknas, ansvarsfråga för styrelsen.

- 4. Balkonger**

Tre ursprungliga balkonger finns på fastighetens gatufasad, renoverade 1986, visar tecken på mindre skador. Statuskontroll av dessa balkongplattor bör utföras av betongkonsult.
På innergård finns indragna balkonger som ansluter mot trapphus, ej närliggande underhållsbehov.
Nyskapade balkonger på innergård i gott skick.
- 5. Fönster och fönsterdörrar**

Fönster utbytta 1985 till träbågar , isolerglas i innerbåge (2+1).
Fönsterunderhåll utfört utvändigt + bågars mellansidor 2021.
Slutbesiktning utförd 2021-11-25.
Garantitid löper till 2026-11-25 (5 år). Besiktning bör utföras hösten 2026.
Bedömt UH-behov till 2030 vilket kan omprövas vid ovanstående syn.
Kostnadsoptimering om detta kan handlas upp med fasadrenovering.
- 6. Dörrar**

Entréport i gott skick, rekommenderas underhåll vart 10:e år.
- 7. Trapphus**

Trapphus i mycket gott skick.
Slipning av marmorgolv med ca 12 års intervall bv rekommenderas för att bibehålla skick.
- 8. EI**

Inkommande elstammar utbytta under 1980-tal.
Elstigare bedöms utbytta vid samma tillfälle. En elrevison bör planeras in med elkonsult för att säkerställa elsäkerhet i fastigheten (krav).
- 9. Gemensamma utrymmen**

Uppmålning gemensamma ytor kv .
- 10. Antenn och internet /fiber.**

Befintlig teknik i fastigheten i gott skick, inga åtgärder föreslås
- 11. Hiss**

Hiss ombyggd 2019, gott skick.
Hiss besiktas årligen, maj månad.
- 12. Värmesystem**

Ny fjärrvärmecentral installerad 2017.
Inreglering av värmesystem + byte termostatventiler har enligt tidigare notering utförts 2022. Om detta är korrekt bör inga större åtgärder vara aktuella på värmesystemet denna 10-årsperiod.
- 13. Ventilation**

OVK-besiktning utförd 2024 av bostäder + lokal, ej godkänd.
Åtgärder bör utföras 2025.
Bedömd kostnad;
-åtgärder bostäder 100 tkr (springventiler, injustering, handlingar)
-åtgärd lokal 350 tkr (projektering + utbyte)
Ventilationssystem kontorshotell FTX från -80-tal, aktuellt för utbyte.
Ansvarsfördelning oklar då tillgång till hyresavtal saknas. Urkopplat kylaggregat innehåller förbjudet köldmedium (R22) om det ej har tömts/sanerats.

- 14. Stammar VA**
Stammar är i huvudsak utbytta eller infortrade.
Enligt uppgift kan mindre äldre delar finnas kvar vilka bör åtgärdas i samband med lägenhetsombyggnader.
Stammar är spolade 2024, bör planeras vart 6:e år.
- 15. Eldstäder**
Enligt uppgift finns ej eldningsbara eldstäder i fastigheten.
- 16. Myndighetskrav, övriga**
Radonmätning senast utförd 2015 Nästa mätning > 2025.
Energideklaration utförd 2022 Nästa gmgång 2032
Brandskyddsokumentation (SBA), kontroll med protokoll utföras minst 2 ggr/år.
Lokalhyresgäst ansvar själv för sin egenkontroll, skall granskas årligen.
Röklucka trapphus ska årligen besiktigas. Serviceavtal bör tecknas