

Apr 2024

Kommande behov av reparations- och underhållsåtgärder

Sedan föreningen bildades 1996 och tog över fastigheten har omfattande underhållsåtgärder genomförts. Några år dessförinnan skedde också en större renovering omfattande byten av rörstammar och elledningar samt omläggning av tak.

I detta dokument redovisas en översiktlig bedömning av de närmaste årens behov av reparations- och underhållsåtgärder i föreningens fastighet Ryttaren 15 med adress Valhallavägen 156-166 i Stockholm. Dokumentet är avsett att vara ett underlag för styrelsens prioriteringar och närmare beslut om olika åtgärder och för information till medlemmarna. För olika delar av fastigheten beskrivs kortfattat genomförda åtgärder under senare år samt det bedömda kommande åtgärdsbehovet.

Fastighetens grund och utvändiga delar

Grund

Till följd av olika byggnads- och anläggningsarbeten i närområdet skedde en sänkning av grundvattennivån, sannolikt under 1950- och 60-talen, som påverkade bl.a. denna fastighet. De sättningsskador som uppkom syns fortfarande bl.a. på sprickor i källaren och på sneda dörrposter i en del lägenheter. Sannolikt uppstod också sprickbildning t.ex. i många av byggnadens ventilationskanaler. En grundförstärkning genom gjutna pelare till berggrund skall då ha genomförts. Därefter skedde under en längre tid, i vart fall fram till mitten av 1970-talet, noggrann kontroll av att ytterligare sprickbildning i källaren inte skedde. Såvitt nu kan bedömas har några nya sättningsproblem inte uppkommit under de senaste decennierna.

Tak

Vintern 1992-93 lades fastighetens tak om. Efter några år uppstod problem på södersidan som bestod i att stora färgflagor lossnade. Taket på denna sida målades därför om under år 2002. På norra sidan har några motsvarande problem inte konstaterats. Under år 2006 har snörasskydd installerats på taket. Under hösten 2011 har stuprör och värmekablar bytts ut, ytterligare snörasskydd installerats och en del skadade plåtar lagats. På några ställen har läckage förekommit bl.a. under vintern 2012/2013. Kända läckande ställen har därför tätats i november 2013. Under vintern 2015 förekom ett mindre läckage vid plåten utanför fönstren på översta våningsplanet mot Valhallavägen. Efter undersökning konstaterades läckage i vissa falsar vilket därefter åtgärdades. Plåtarna över murarna vid altanerna, samt över burspråken mot gårdarna behöver ses över. Detta arbete återstår och bör utföras under 2022. Det är också i övrigt nödvändigt att fortlöpande bevaka att inte nya läckor uppstår.

En hel omläggning av fastighetens tak räknar vi med kan komma att behöva genomföras 2033.

Fasader

En fullständig renovering av fastighetens fasader skedde, enligt tillgängliga uppgifter, under år 1973. Därefter har fasaden åt Valhallavägen på översta våningsplanet renoverats under år 1994 sedan vissa delar av taklisten närmast under taket lossnat. Vidare har under år 2003 en renovering skett av delar av fasaden åt gårdarna på översta våningsplanet, där risk för läckage förelegat, och senare också av vissa skadade fasadytor mot altanerna.

Apr 2024

Under hösten 2007 tvättades fasaden mot Valhallavägen och under våren 2008 skedde en genomgripande renovering av fasaden mot Breitenfeldsgatan och av fasaderna i valvet mellan Valhallavägen och Breitenfeldsgatan.

Eftersom fasaden mot Valhallavägen är i tämligen gott skick, så bör en renovering av denna fasad inte behöva aktualiseras förrän år 2027-2028. När det gäller fasaderna mot gårdarna bedöms inte heller något omedelbart renoveringsbehov föreligga, utan dessa planeras kunna ske i samband med att fasaden mot Valhallavägen renoveras.

Altaner och balkonger

På husets södra sida finns, sedan fastighetens tillkomst, på vardera sidan om Breitenfeldsgatan en lång balkong på översta våningsplanet, två altaner på våningsplanet under samt två mindre gårdar på nedersta våningsplanet som båda utgör del av tak över föreningens garagelokaler.

Balkonggolven renoverades under år 2002. Golven på de två altaner, som ligger närmast uppgång 164, har renoverats under år 2009 och golven på återstående två altaner under år 2013. Efter att läckage uppstått från altan till lgh 16043 så kommer altangolvens tätsikt att ses över och åtgärdas i vissa delar under **2024**. Balkongernas räcken har delvis setts över, vilket arbete bör fullföljas under **2024**. Dörrar mot altaner och balkonger, som har varit i behov av det, har bytts ut under de senaste året. Några ytterligare åtgärder när det gäller dessa balkonger och altaner torde inte krävas under de närmaste åren.

I början av år 2012 uppfördes tre nya balkonger och sex franska fönster/balkonger mot gårdarna. Vidare togs en ny dörr upp med utgång direkt mot gård från en lägenhet vid uppgång 158. Berörda lägenhetsinnehavare svarade helt för kostnaderna för uppförandet av balkongerna, och svarar även, via ett påslag på avgiften, för föreningens kostnader för deras framtida underhåll.

Gårdar

Fastighetens gårdar är små och utgör en del av taken över parkeringsgaragen med adresser Valhallavägen 156 och Valhallavägen 166.

Vissa skadade delar av golven på gårdarna lagades under år 2002. Efter olika rapporter som kommit om bl.a. korrosionsproblem när det gäller gårdsbjälklag i många fastigheter gjordes en översiktlig undersökning under år 2006 av tillståndet hos fastighetens gårdsbjälklag. Efter problem med läckage bl.a. i taket till bilvårdsanläggningen gjordes under år 2010 ytterligare undersökningar och förslag till åtgärder togs fram. En fullständig renovering av bjälklag och ytskikt på båda gårdarna genomfördes under vintern/våren 2011. Därmed bör några ytterligare åtgärder gällande gårdarna inte vara behövliga under lång tid.

Fönster

Fastighetens fönster åt söder dvs. mot gårdar och mot Breitenfeldsgatan renoverades år 1998 och fönstren åt norr mot Valhallavägen år 2005. Vid renoveringen av fönstren mot Valhallavägen genomfördes också en bullerisolering. På södersidan har i några fall kunnat konstateras att färgen börjat lossna. En bättringsmålning av vissa fönster genomfördes under år 2009 och en ny genomgång av fönstren på denna sida behöver nu ske. Inventering av tillståndet för samtliga fönster har skett och efter

denna inventering har beslutades att samtliga fönster på husets södra sida skulle renoveras, vilket skedde **2022**. Nästa fönsterrenovering mot söder beräknas ske **2037**. Vissa av fönstren på husets norra sida kan komma att renoveras **2024** och övriga i samband med övrig fasadrenovering **2027**.

Fastighetens källarfönster är känsliga bl.a. för skadegörelse. Källarfönstren har åtgärdats genom målning 2019.

Portar

Portarna till trappuppgångarna, 158, 160, och 164 har alla försetts med dörrautomatik under år 2016 och 2018. Dessa portar tillsammans med porten till lokalen 162, har åtgärdats 2019 i samband med källarfönstren. Garageportarna målades om 2016 och har även de målats om 2019.

Fastighetens invändiga utrymmen

Trapphus och hissar

Under år 2002 genomfördes en renovering av fastighetens trapphus. Vissa delar är mera utsatta och bättringsmålning av utsatta ställen, t.ex. på bottenvåningen och i trapporna till källarna behöver ske. Vidare behöver mattor i hissarna och innanför portarna fortlöpande rengöras och bytas. Viss ny ommålning av trapphusen beräknas behöva genomföras **2024** och därefter 2040.

Hissarna är de anordningar i fastigheten som kräver mest löpande underhåll. Hissen i uppgång 160 renoverades under våren 2007 och hissen i uppgång 164 i februari 2010. Under 2017 tvingades vi till en ny omfattande ombyggnad av hissen i 160 pga besiktningssanmärkningar på hissmaskineriets fundament. Detta innebar byte av hissmaskineri och styrsystem mm.

Den återstående hissen i uppgång 158 har hittills fungerat utan problem men med hänsyn till dess ålder kommer den troligen att behöva byggas om **2024** eller **2025**.

Källare och vindar

Under hösten 2012 skedde en renovering av ett utrymme i källaren vid uppgång 158. Detta utrymme används nu till förvaring av cyklar och barnvagnar. I samband med denna renovering tillkom även ett särskilt utrymme för fastighetens behov, bl.a. gällande städutrustning.

En av våra två lokalhyresgäster, Stockhoms Bilvård AB, har avflyttat år 2020 och garagelokalen har därefter iordningställt och används nu för bilplatser och ytterligare cykelförvaring för föreningens medlemmar.

Föreningens alla bilplatser, inalles 11 st, har under 2021 försetts med laddboxar för laddning av elbilar.

Tvättstugan renoverades 2017 med byte av tvättmaskiner och utrustning i torkrum mm. Ytterligare utrustning och upprustning beräknas behöva göras **2026** och därefter **2038**.

En bastu iordningställdes under år 2005 i källaren vid uppgång 164. Under år 2017 har den kompletterats med viss motionsutrustning i ett intilliggande utrymme som därvid också gjorts i ordning.

Apr 2024

Delar av källargångarna in mot tvättstuga och bastu har målats. Också i övrigt är en målning av golv och putsade väggar i källarna motiverad. Detsamma gäller trappan till vinden.

För något år sedan konstaterades vissa fuktskador vid ytterväggarna i flera delar av fastighetens källare. Problemen har inte fortskridit eller förvärrats men en fortlöpande bevakning behöver ske av berörda väggpartier.

Lägenheter

Underhållet av bostadsrättshavarnas lägenheter är en fråga för varje medlem att själv ansvara för. På föreningen kan ankomma åtgärder som har med värmesystemet, fastighetens ventilationskanaler eller med stamledningar för el, vatten och avlopp att göra. I den mån sådant aktualiseras bör det kunna hanteras som löpande underhåll.

När det gäller föreningens hyreslägenhet, som är tjänstebostad för vår fastighetsskötare, svarar föreningen för underhållet. De åtgärder som kan komma att aktualiseras, hanteras som löpande underhåll.

Lokal

För det löpande underhållet av uthyrd lokal svarar i princip hyresgästen själv.

Tekniska anläggningar och utrustning i fastigheten

Värme

Vattenledningarna för fastighetens uppvärmning samt radiatorerna berördes inte av de byten av rörledningar m.m. som skedde åren 1992-93, utan värmeinstallationerna är i princip de ursprungliga sedan huset byggdes. Under år 2003 byttes emellertid en del av utrustningen i fastighetens värmesystem. En ny värmeväxlare och nya pumpar installerades. Sedan dess har systemets funktion effektiviserats, i den meningen att cirkulationen av varmvattnet har förbättrats.

En löpande funktionskontroll av fastighetens värmeanläggning sker för närvarande genom expertis inom föreningen. Vissa radiatorer, bl.a. i trapphusen, har börjat visa tecken på invändiga rostskador och dessa räknar vi med att byta **2024**.

Fjärrvärmecentralen, tillsammans med stamventiler i källare, räknar vi med att behöva byta ut år **2029**.

Det är svårt att helt undvika att värmen är något ojämnt fördelad i fastigheten, ju högre upp man kommer desto svalare är det i princip. Vissa lägenheter eller rum kan också av andra skäl, t.ex. tak mot kalla utrymmen eller tunnare ytterväggar, vara något kallare än andra. Sådana skillnader är svåra att komma till rätta med och får accepteras.

Det bör också noteras att enskilda lägenhetsreoveringar, som kan ha inneburit att t.ex. isolerande golvbeläggningar och tätande lister tagits bort, kan bidra till att en lägenhet på grund av exempelvis ökat golvdrag blir kallare eller upplevs som kall.

Det är dock alltid motiverat att se vilka ytterligare insatser som kan göras för att effektivisera värmesystemet. Inte minst är de ständigt ökande kostnaderna för fastighetens uppvärmning ett skäl för detta. Vad som därvid bl.a. har skett är en översyn av styrningen, dvs. hur utomhustemperaturen påverkar anläggningens drift

Apr 2024

och värmen i det vatten som cirkulerar i systemet. Under 2014 har nya termostater monterats överallt och en intrimning av radiatorernas ventiler skett. Syftet med åtgärderna har varit att få en mera energieffektiv uppvärmning, och att försöka åstadkomma att värmen i större utsträckning sprids till de svalare delarna av huset. Med hänsyn till att det särskilt är lägenheterna på det översta våningsplanet som är svala har också frågan om en bättre isolering mellan detta våningsplan och vinden tagits upp. Detta måste dock noga övervägas pga risk för kondens och därmed fukt i konstruktionen.

2016 installerade föreningen bergvärme med 10 st 300 m djupa energibrunnar. Denna anläggning med 2 st värmepumpar är beräknad att klara fastighetens behov av uppvärmning, med ev. understöd av av leverans från Stockholm Exergi via fjärrvärme, under kortare perioder med stark kyla. Behovet av tappvarmvatten löser vi i sin helhet med hjälp av fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Bergvärmeinvesteringen är enligt plan helt avskriven 2030. Pumparna i bergvärmeanläggningen bedöms behöva bytas samma år eller något år senare.

El och gas

Åren 1992-93 gjordes en översyn av fastighetens elsystem. Nya stigarledningar med 3-fas drogs upp till likaledes nya elcentraler i alla lägenheter. Vidare byttes elledningar och eluttag i lägenheterna. Några ytterligare åtgärder när det gäller elsystemet synes inte aktuella under den tid som kan överblickas.

I fastigheten finns gasledningar till alla lägenheter och anslutningsledningen från fastigheten till Stockholm Gas AB:s gasnät förnyades under år 2009. I vilken mån gasen verkligen används i olika lägenheter och exakt hur alla ledningar går i lägenheterna är inte närmare känt för föreningen. Det nya elsystemet gör det möjligt att i stället koppla in effektiva moderna elspisar. Fortum har genomfört en inventering av alla gasinstallationer inför ett byte till ny stadsgas. Användning av gas är en fråga mellan Stockholm Gas AB och berörd lägenhetsinnehavare och några åtgärder som föreningen har att svara för synes inte aktuella inom den tid som kan överblickas.

Vatten och avlopp samt översvämningshot

Åren 1992-93 genomfördes ett i stort sett fullständigt byte av stammar och andra rörledningar för vatten och avlopp. Vissa avlopp i källarplanet är dock inte kopplade till det nya avloppssystemet. Föreningens underhållsansvar rör nu stamledningarna, medan varje bostadsrättshavare själv svarar för ledningarna i lägenheten.

Några särskilda insatser från föreningens sida vad gäller fastighetens system för vatten och avlopp synes inte aktuella under de närmaste åren. Det visar sig dock att avloppssystemet behöver spolas med jämna mellanrum. Större, samlade högtrycksspolningar av alla ledningar och avlopp har genomförts dels år 2000, dels år 2009 och 2018 och avses även genomföras regelbundet framöver.

Relining av horisontellt liggande avloppsrör som är mest utsatta för rostangrepp, främst i källare men även på vissa andra ställen, avses att göras **2024** och **2025**.

Vid sidan av avloppssystemet för lägenheter och lokaler finns fyra st avloppsledningar inbyggda i fastighetens ytterväggar för dagvatten från tak och altaner.

Apr 2024

Dessa avloppsledningar berördes inte av stamreoveringen 1992-93, men på två av dem, som leder från altanerna, har relining skett under åren 2009 respektive 2013 i samband med reoveringen av golven till berörda altaner och de övriga två avloppen avses åtgärdas **2024**.

Med tanke på de ökade risker för skyfallsliknande regn som man numer bör ha i åtanke, så planeras att förse samtliga golvbrunnar i fastighetens källare och garage med backventiler för att så långt som möjligt undvika inträngande vatten den vägen om avlopps- och dagvattennätet utanför huset skulle bli överfyllt. Detta planeras att genomföras **2024-25** tillsammans med andra åtgärder för att skydda fastigheten från inträngande vatten från översvämmade gator och gårdar.

En ny genomgripande stamreovering, lika den som genomfördes 1992-1993, räknar vi med kan behöva genomföras **2040**.

Ventilation

Ventilationen i denna fastighet liksom i flertalet fastigheter från samma tid bygger på s.k. självdrag. Det finns således inga fläktar el. dyl. som ventilerar fastigheten. Numera finns myndighetskrav innebärande obligatorisk ventilationskontroll, OVK, för bl.a. lägenheter och en besiktning genomfördes i fastigheten under 1990-talet vilket ledde till begränsade åtgärder i några lägenheter. En ytterligare ventilationskontroll har genomförts under år 2009. Den har visat att ursprungliga tilluftsventiler i kök och badrum försvunnit i många lägenheter och att även frånluftsventiler i kök saknas i en del lägenheter. Ventilerna har sannolikt tagits bort eller byggts för i samband med lägenhetsreoveringar under åren. En OVK genomfördes 2022 och godkändes efter diverse åtgärder efter anmärkningar i protokollet. Nästkommande OVK skall genomföras vart femte år, **2027, 2032, 2037** osv. Rengöring av ventilationskanaler beräknas göras **2025**.

Ett särskilt problem är att vissa lägenheter tidvis kan beröras av lukter från angränsande lägenheter. Det kan gälla t.ex. cigarettrök eller matos. Fläktar som kopplas till imkanalerna i köken är inte tillåtna i fastigheten. Spridning av lukter kan ändå ske genom ventilationskanaler men också genom springor i väggar och golv. Sådana problem är delvis ofrånkomliga i äldre fastigheter av vårt slag.

Avfall

År 2000 installerades en ny anläggning för mobil sopsugning i fastigheten. Därmed uppfylldes myndighetskraven från arbetsmiljösynpunkt och samtidigt kunde sopnedkassen behållas. Föreningen har ett avtal med entreprenör om löpande översyn och underhåll av systemet. Några ytterligare insatser när det gäller hanteringen av hushållsavfallet synes för närvarande inte aktuella från föreningens sida.

För grovsopor finns tills vidare ett särskilt utrymme i källaren i uppgång 164. Det töms regelbundet enligt avtal med särskild entreprenör.

Det har bl.a. i kommunen diskuterats att införa krav på särskilda utrymmen i fastigheter av vårt slag för sortering och återvinning av vissa slag av avfall. I fastighetens källare finns utrymmen som nu disponeras för förvaring av bl.a. cyklar men som efter ombyggnad möjligen skulle kunna användas för sådant ändamål.

Apr 2024

I avvaktan bl.a. på återvinningsfrågans fortsatta politiska behandling finns ännu inte skäl för föreningen att genomföra några åtgärder i denna fråga.

Bredbandsnät

I fastigheten finns sedan länge dels traditionella teleledningar, dels ComHems (numera Tele2) utrustning för kabel-TV, som ger varje lägenhet tillgång till de fria TV-kanalerna. I övrigt får lägenhetsinnehavarna själva beställa det utbud de är intresserade av. Fastigheten är numera också ansluten till det fibernät som kommunen genom sitt bolag Stokab tillhandahåller. Fr.o.m. januari 2014 finns därmed också ett internt bredbandsnät till alla lägenheter med Ownit som operatör.

Andra åtgärder

Brandsäkerhet

En brand i en fastighet av vårt slag kan bli förödande. I enlighet med myndighetskrav installerades år 2003 brandvarnare i alla lägenheter. Föreningen har också fortlöpande bytt ut dessa mot nya fungerande. Det är dock i princip varje lägenhetsinnehavare som svarar för att det finns fungerande brandvarnare i lägenheterna. Föreningen har samtidigt ett intresse av att följa upp att lägenhetsinnehavarna tar detta ansvar. Det finns också skäl för föreningen att fortlöpande informera alla boende om vad de i övrigt kan göra för att höja brandsäkerheten i lägenheterna.

En genomgång skedde under våren 2008 i samråd med brandexpertis, och därefter har åtgärder vidtagits för att förhindra att en eventuell brand i en av fastighetens uppgångar sprider sig till de övriga. En sektionering av förbindelsegången på översta våningsplanet genomfördes under år 2009 genom installation av branddörrar här. Under år 2010 installerades brandlarm på vinden och i trapphusen.

Energideklaration

En energideklaration enligt den särskilda lagstiftning som numera finns, har genomförts under år 2018. I energideklarationen redovisas bl.a. en byggnads s.k. energiprestanda samt tänkbara åtgärder för att minska energianvändningen. Vår fastighets energiprestanda har vid senaste energideklaration beräknats till 71 kWh/kvm år (kilowattimmar per kvadratmeter och år), vilket är inom ramen för Boverkets referensvärden för liknande byggnader som ligger mellan 91 och 112 kWh/kvm år.

Radonhalten i fastigheten

Långtidsmätning av radonhalterna enligt SSM har genomförts i fastigheten under vintern 2016-2017. Härvid konstaterades att inga radonhalter i huset överskrider några gränsvärden.

Det närmaste årets insatser

Förutom sedvanligt löpande underhåll bör även följande åtgärder prioriteras:

Diverse plåtarbete över murarna vid altanerna, samt över burspråken motgårdarna.
2024

Apr 2024

Komplettering av bef. smidesräcke till en av föreningens ursprungliga balkonger och som ännu ej åtgärdats.

2024

För dessa prioriterade åtgärder krävs att närmare planering och projektering sker och att anbud tas in från lämpliga entreprenörer.

Ekonomiska konsekvenser

Den genomgång som här gjorts av kommande underhållsbehov visar att det också framöver kommer att krävas relativt betydande underhållsinsatser för att hålla fastigheten i ett gott skick. En löpande årlig avsättning sker liksom hittills, till en underhållsfond för fastigheten.

Enligt styrelsens uppfattning är det önskvärt att underhållsåtgärder så långt möjligt kan finansieras löpande, dvs. att man i princip undviker att skjuta över finansieringen på framtida bostadsrättshavare. Detta hindrar inte att vissa åtgärder bör betraktas ha värde under så lång tid framåt att kostnader åtminstone delvis får bäras av framtida avgifter. För den renovering av rörstammar, el och tak som genomfördes i början av 1990-talet räknar vi med en ekonomisk livslängd på 50 år.

Sopsug-anläggningen från år 2000 har skrivits av på 15 år och samma avskrivningstid gäller för den renovering av gårdarna som genomfördes under år 2011.