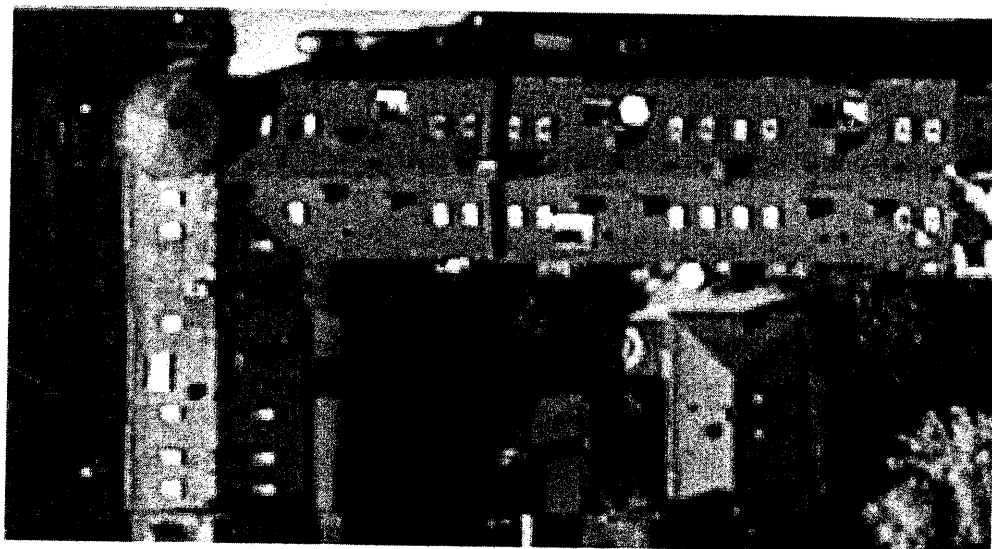




Sammanställt resultat av utredning angående möjligheter till nyinstallation av eldstäder i Brf Fatbursbrunnen



EE Skorstensmakaren
08-611 75 10
eeskorstensmakaren@gmail.com
Stockholm, den 18:e Februari 2009

Introduktion

Vi på har fått i uppdrag att utreda vilka möjligheter som finns för nyinstallationer av eldstäder i Brf Fatbursbrunnen. Vi har videofilmade samtliga kanaler (ca 97 st) och undersökt skicket på kanalerna och deras potential som framtida rökkanaler. Dessa videofilmer har även överlämnats till föreningen på DVD-skiva. **OBS!** För uppspelning av videofilmer rekommenderar vi VLC media player.

Har ni några som helst frågor angående rapporten, tveka inte att höra av er!

Allmän information om skorstenarna i Brf Fatbursbrunnen

Många av skorstenarna består av s.k. samlingskanaler, vilket var mycket vanligt förr. Det innebär att en stor kanal betjänar flera lägenheter, t.ex. alla badrum på en sida i en trappuppgång. I dessa har man installerat plåtrör, s.k. spirorör till lägenheternas ventilationer, se bild 1. Som det ser ut för närvarande är dessa kanaler obrukbara i det här syftet. Många av skorstenarna har vi därför inte dokumenterat något om.



Bild 1. Exempel på skorsten med samlingskanal.

Vissa av de undersökta skorstenarna ligger geografiskt sett i lägenheterna bättre till än andra. De som vi tror är mest intressanta av denna anledning är skorsten A1 (port 33 höger sida), A12 (port 33 vänster sida), A12 (port 21 vänster sida), B1 (port 19 A höger sida), B5 (port 19 A vänster sida, dock finns endast möjlighet till 2 anslutningar, även port 19 höger sida, dock endast möjlighet till en anslutning), B9 (port 19 vänster sida), C1 (gårdshuset vänster sida) samt C5 (gårdshuset, höger sida).

Nödvändiga åtgärder innan installation av eldstäder är att man först lokaliserar, sedan rensar och till sist tätar de kanaler som skall nyttjas. Tätning görs normalt antingen genom att kanalerna glidguts eller genom att syrafasta rostfria flexibla insatsrör dras ner. I och med att skicket på samtliga skorstenar är mycket dåligt är det mycket riskabelt med glidgjutning då detta utsätter skorstenskanalens väggar för tryck. Stor risk finns då för omfattande kanalaras, dvs att tegelsten rasar ner i kanalerna. Därför rekommenderas flexibla insatsrör.

Tips om återförsäljare av kakelugnar och kaminer

Nya och begagnade kakelugnar och kaminer:

Mariebergs kakelugnsmakeri

Nacka Byggnadsvård

Det går även att på egen hand hitta begagnade kakelugnar till mycket bra priser idag på t.ex. blocket.se.

1. nyttjanderätt i lämplig skorsten ges till alla som har tillgång till resp. skorstensstock

2. byggrätt (ist) ges till alla med ~~nyttjanderätt~~ i fri skorsten.

Byggrätt ges även efter budgivning i begränsad skorstenar, där likviden delas ut till de

övriga nyttjanderättshavarna. Byggrätt i begränsad skorsten gäller i 2 år.

Fler än 1 byggrätt i fri skorsten ges enligt samma premisser som i begränsad skorsten.

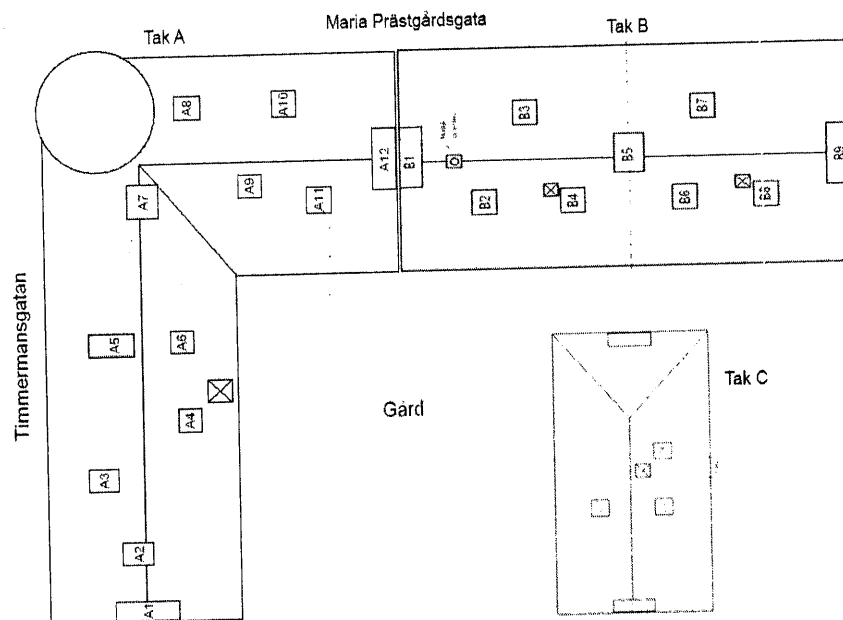
3. Byggrätter i stängda skorstenar ges ej i dagligt.

4. Byggsamlet köps före varje installation. Innehavare betalar kostnader för ~~reparation~~ färdigställande samt besiktning helt oavgjort på kostnadsansvararen.

Fördelning av pipor i resp. skorsten sker efter entreprenörens bämplighetsbedömning.

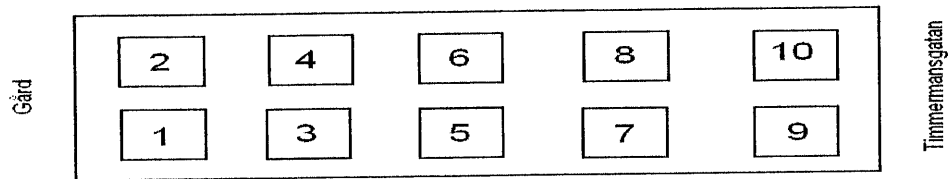
5. Avtal sluts mellan köpare & säljare, där köparen har sättningsansvar, och depiteringsrätt på resp. lghinnehavare för sätning. Avtalet ger köparen evig bruksrätt som medföljer lgh. vid försäljning.

Taköversikt / Innehållsförteckning



Tak A – Se Sid. 5
Tak B – Se Sid. 19
Tak C – Se Sid. 20

A1



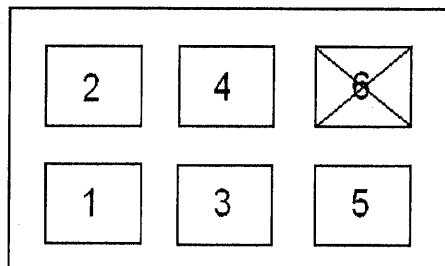
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
A1.1	5,5 m	Igenmurad anslutning botten.
A1.2	12,5 m	Igenmurad anslutning botten.
A1.3	8,5 m	Igenmurad anslutning botten.
A1.4	6 m	Stopp i kanal.
A1.5	12,5 m	Igenmurad anslutning botten. På 9 samt 5, 5 m påstickande ansl.
A1.6	18 m	Stopp. På 15,5 m saknas en sten i skiljevägg.
A1.7	8,5 m	Igenmurad anslutning botten. På 2 m saknas en sten i skiljevägg.
A1.8	15,5 m	Igenmurad anslutning botten.
A1.9	5,5 m	Igenmurad anslutning botten.
A1.10	15,5 m	Stopp. Plåtslagarverktyg i kanal på 2 m.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock A1

Skicket på skorstenen är mycket dåligt. Högst upp råder rasrisk i stort sett alla kanaler. Denna skorstensstock har förmodligen betjänat 10 st kakelugnar och lämpar sig därför väl för återinstallationer av kakelugnar alternativt kaminer. Varje lägenhet på denna sida i port 33 har chans till minst en eldstad längst in i lägenheten. Vissa extraarbeten kan tillkomma i form av rensning av kanaler.

A2

Timmermansgatan

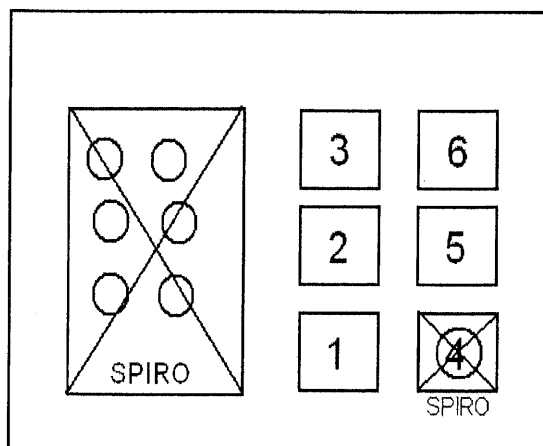


Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
A2.1	8,5 m	Stopp. Rasad sten i kanal på 5,5 m.
A2.2	18,5 m	Botten. Påstickande anslutning på 11,5 m.
A2.3	5,5 m	Igenmurad anslutning.
A2.4	5,5 m	Stopp. Rasad sten i kanal på 2m.
A2.5	5,5 m	Stopp.
A2.6	2 m	Plomberad. Plomberingen togs upp. Stopp på 2 m.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock A2

Skicket på skorsten är överlag mycket dåligt. Tidigare har det förmodligen varit eldstäder anslutna till stocken. Det finns möjlighet att återansluta kakelugnar eller kaminer. Detta är dock förmodligen ointressant pga skorstenens olämpliga läge i lägenheterna efter diverse ombyggnationer.

A7



Timmermansgatan

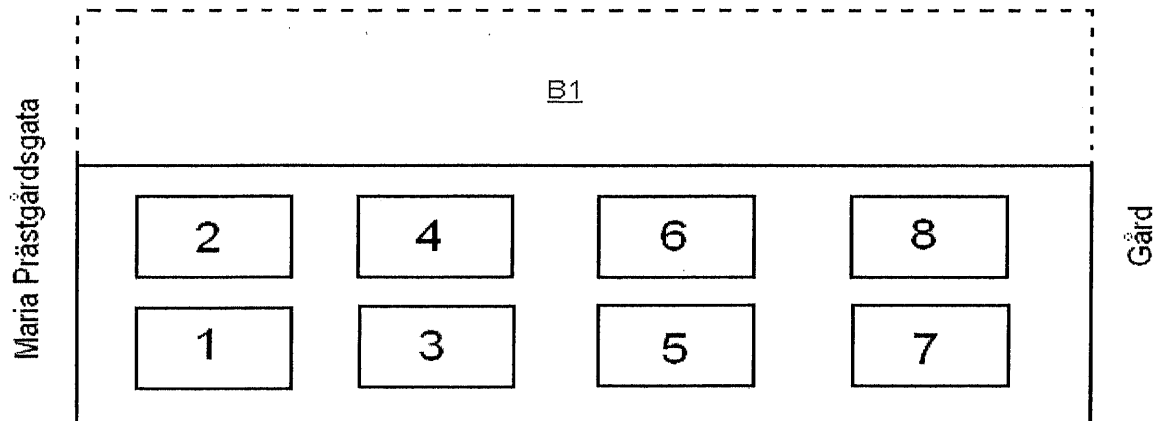
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
A7.1	18,5 m	Vertikal spiroanslutning med stopp. På 2,5 m finns stora murbruksrester i kanalen.
A7.2	15,5 m	Stopp. På 2,5 m finns stora murbruksrester i kanalen.
A7.3	5,5 m	Stopp.
A7.4	-	Spirorör med takfläkt.
A7.5	11,5 m	Igenmurad anslutning. Mindre murbruksrester förekommer.

A7.6	8,5 m	Igenmurad anslutning. Mindre murbruksrester förekommer.
------	-------	---

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock A7

Skorstensstocken är i dåligt skick. Det finns goda möjligheter till installationer av kakelugnar eller kaminer. Viss rensning av kanalerna kan komma att behövas. Kanal A7.1 verkar för närvarande vara ansluten till ventilation.

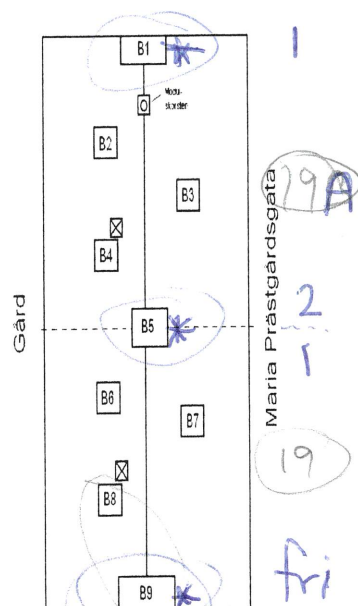
A12



Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
A12.1	5,5 m	Stopp. Rasad sten i kanal.
A12.2	5,5 m	Stopp. Rasad sten i kanal.
A12.3	15,5 m	Stopp. Sten saknas i skiljevägg på 3 m.
A12.4	6,5 m	Stopp.
A12.5	4 m	Stopp.
A12.6	5 m	Stopp. Rasad sten i kanal på 3m.
A12.7	7,5 m	Stopp.
A12.8	1,5 m	Stopp.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock A12

Skorstensstocken är i mycket dåligt skick. Det är stopp i nästan alla filmade kanaler. Förmodligen beror de flesta stoppen på att stenar har rasat och täppt till kanalerna. Detta är svårt men går att rensa bort men det innebär mycket arbete. Det finns dock möjligheter till installation av kakelugn eller kamin men vidare utredning krävs.



Tak B

Tak B innefattar port 19 och 19A på Maria Prästgårdsgata. Gränsen mellan portarna är markerat med en streckad linje i skissen. Taket hade sammanlagt nio skorstenar. Samtliga skorstenar har möjligheter till installation av eldstäder. Skorstenarna består även av samlingskanaler med plåtrör eller s.k. spirorör till ventilationer.

Skorstenar på Tak A i **port 19A** med möjligheter till installation av eldstäder:

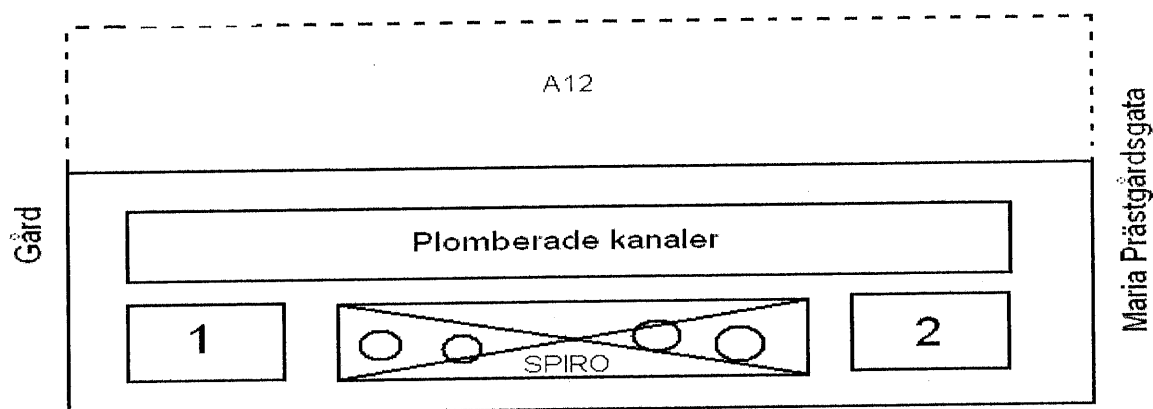
- B1 - ev. en (trått) (sida) på hela botten
- B2 - en ev. trått (sida) på hela botten
- B3 - trått trått (sida) på hela botten
- B4 - trått trått (sida) på hela botten
- B5 - 3 st rensning av taket med intresse

Skorstenar på Tak A i **port 19** med möjligheter till installation av eldstäder:

- B5 - se ovan
- B6 - en ev. trått, yttre trått på hela botten
- B7 - 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100
- B8 - 8 st modeller (10), rensning av taket
- B9 - 9 st, modeller (10), minst 1 var.

Notera att skorsten B1 är en fortsättning på skorsten A12 och att B5 är delad mellan portarna.

B1



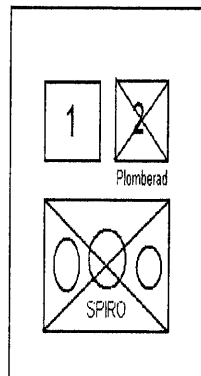
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B1.1	6 m	Vertikal röranslutning med stopp.
B1.2	2,5 m	Stopp.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B1

Skorstenen är i mycket dåligt skick. Av kanalerna som filmats är eventuellt en användbar för nyinstallation av kakelugn eller kamin, dock krävs det att kanalen rensas. Den andra verkar för närvarande vara ansluten till ventilation (med stopp i). Att döma av hur det är murat i toppen döljer det sig förmodligen ett antal kanaler under plomberingar. Detta kan vid intresse öppnas upp och tilläggsgranskas.

B2

Gård



Maria Prästgårdsgata

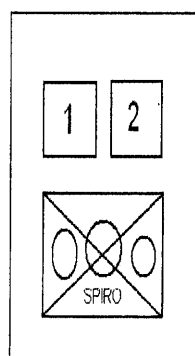
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B2.1	5 m	Stopp.
B2.2	-	Plomberad.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B2

Skorstenen är i dåligt skick. På den här stocken har det förmodligen varit vedspisar anslutna en gång i tiden. Möjligheterna till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer är få p.g.a. det endast finns en (eventuellt två) användbara kanaler. En av dessa är belagd med plombering. Denna kan öppnas upp vid intresse för tilläggskartering.

B3

Maria Prästgårdsgata



Gård

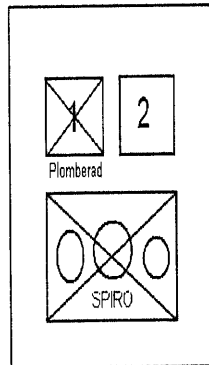
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B3.1	5m	Vertikal röranslutning.
B3.2	5 m	Vertikal röranslutning.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B3

Skorstenen är i dåligt skick. Möjligheterna till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer är få p.g.a. det endast finns två, för närvarande dessutom ej användbara kanaler. Båda verkar vara anslutna till ventilation.

B4

Gård



Maria Prästgårdsgata

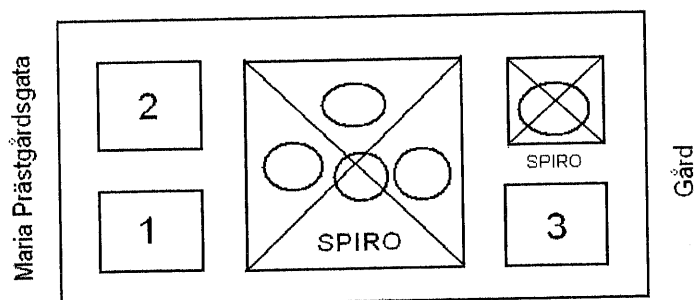
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B4.1	-	Plomberad.
B4.2	5 m	Stopp.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B4

Skorstenen är i dåligt skick. På den här stocken har det förmodligen varit vedspisar anslutna en gång i tiden. Möjligheterna till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer är få p.g.a. det

endast finns en (eventuellt två) användbara kanaler. En av dessa är belagd med plombering. Denna kan öppnas upp vid intresse för tilläggskartering.

B5



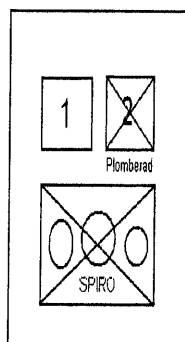
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B5.1	5 m	Stopp.
B5.2	2 m	Stopp.
B5.3	5 m	Stopp.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B5

Skorstenen är i dåligt skick. Möjligheterna till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer är få p.g.a. det endast finns tre användbara kanaler. Dessa är det för närvarande dessutom stopp i. Vid intresse krävs rensning för vidare utredning. Notera att skorstenen är delad mellan port 19 och port 19A.

B6

Gård



Maria Prästgårdsgata

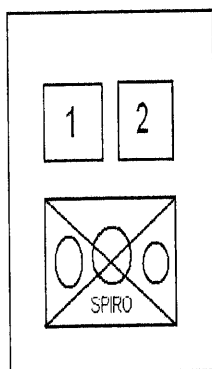
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B6.1	3,5 m	Stopp.
B6.2	5 m	Plomberad.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B6

Skorstenen är i dåligt skick. På den här stocken har det förmodligen varit vedspisar anslutna en gång i tiden. Möjligheterna till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer är få p.g.a. det endast finns en (eventuellt två) användbara kanaler. En av dessa är belagd med plombering. Denna kan öppnas upp vid intresse för tilläggskartering.

B7

Maria Prästgårdsgata



Gård

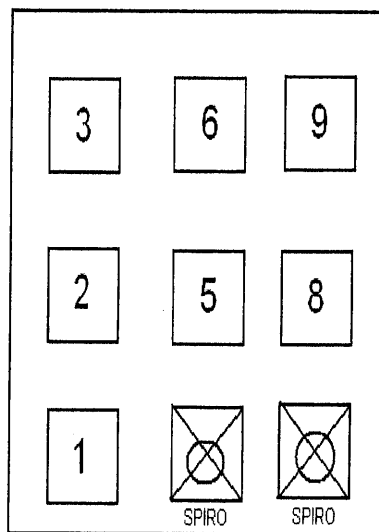
Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B7.1	5 m	Vertikal röranslutning.
B7.2	3 m	Rasad sten i kanal.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B7

Skorstenen är i dåligt skick. Möjligheterna till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer är få p.g.a. det endast finns två, för närvarande dessutom ej användbara kanaler. En verkar för närvarande vara ansluten till ventilation.

B8

Gård



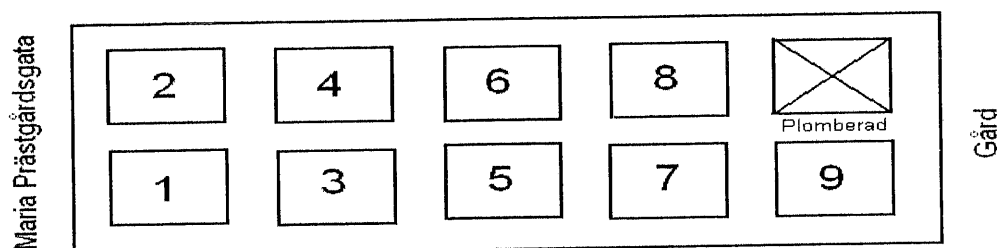
Maria Prästgårdsgata

Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B8.1	8,5 m	Stopp.
B8.2	7,5 m	Stopp.
B8.3	4,5 m	Horisontell anslutning.
B8.5	7 m	Stopp. Sten saknas i skiljevägg på 3 m.
B8.6	4 m	Stopp.
B8.8	14,5 m	Horisontell röranslutning.
B8.9	4,2 m	Ett flertal rasade stenar i kanal.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B8

Skorstenen är i dåligt skick. Här finns möjligheter till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer. I de allra flesta filmade kanalerna är det stopp i. Vid intresse krävs rensning för vidare utredning.

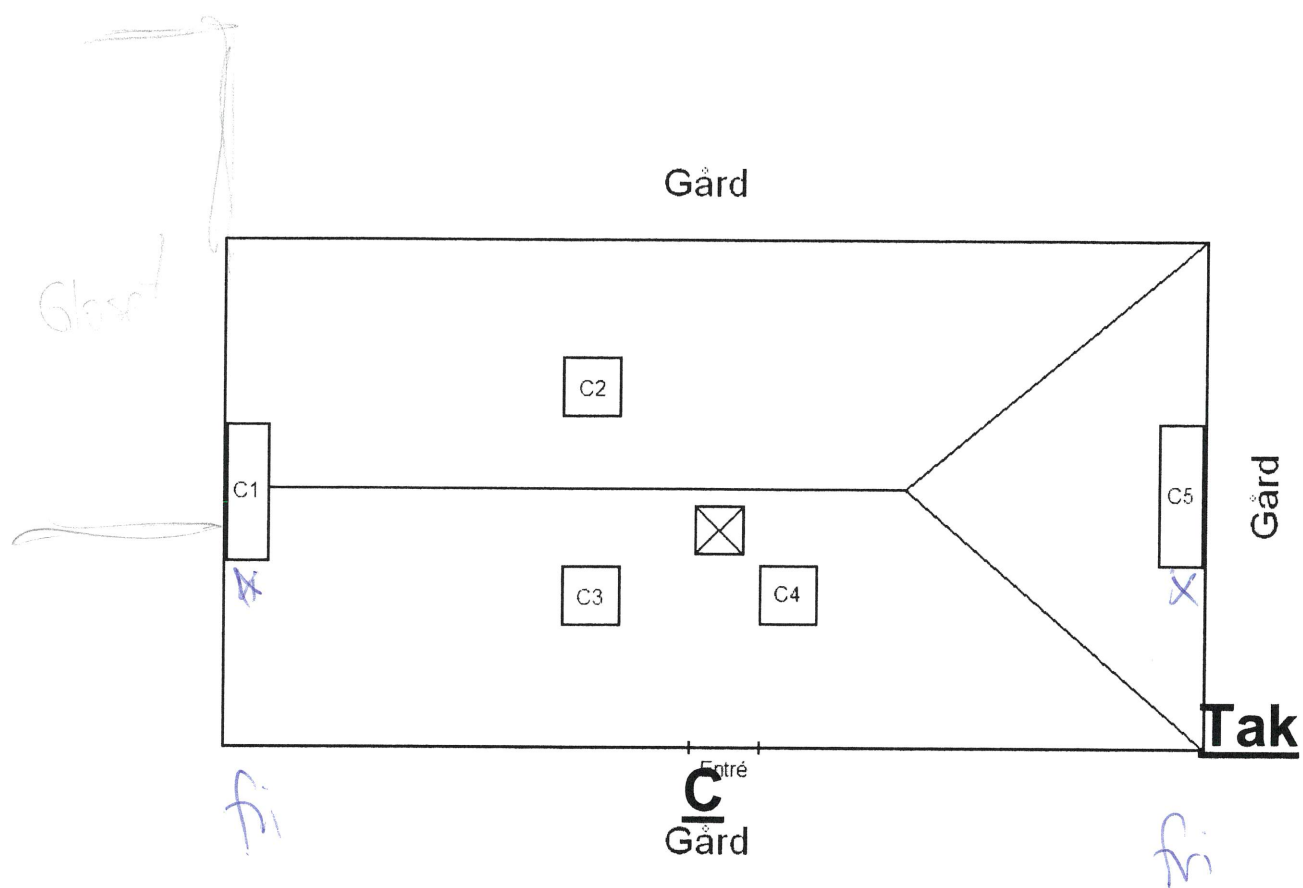
B9



Kanal	Längd	Övriga anmärkningar
B9.1	5 m	Stopp.
B9.2	8,5 m	Stopp.
B9.3	12 m	Stopp. Plåtrester i kanal på 2 m.
B9.4	15 m	Stopp.
B9.5	12 m	Vertikal röranslutning med stopp i.
B9.6	15 m	Stopp.
B9.7	5 m	Vertikal röranslutning.
B9.8	8,5 m	Vertikal röranslutning.
B9.9	3,5 m	Kanal svänger kraftigt.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock B9

Skorstenen är i dåligt skick. Här finns goda möjligheter till nyinstallationer av kakelugnar eller kaminer. Vid intresse kan även den plomberade kanalen öppnas upp och karteras. Varje lägenhet på denna sida i port 19 har förmodligen chans till minst en eldstad längst in i lägenheten. Vissa extraarbeten kan tillkomma i form av rensning av kanaler.



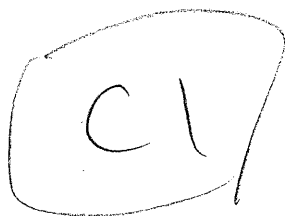
Tak C är gårdshuset och innefattar **port 19B** på Maria Prästgårdsgata. Taket hade sammanlagt fem skorstenar. Två av dessa har möjligheter till installation av eldstäder.

Skorstenar på Tak C i **port 19B** med möjligheter till installation av eldstäder:

C1

C5

Övriga skorstenar består av samlingskanaler med plåtrör eller s.k. spirorör till ventilationer.
Där finns alltså inga möjligheter.



52

54

56

58



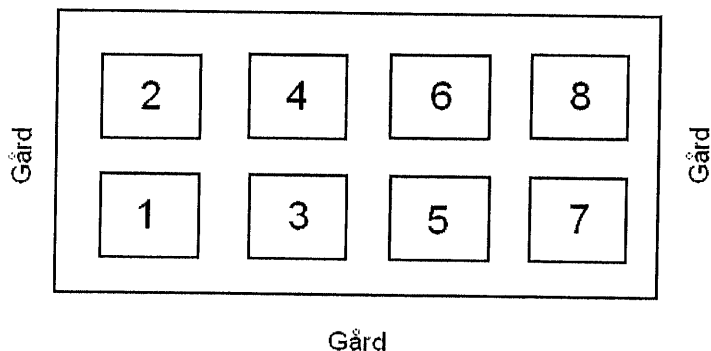
51

53

55

57

C1



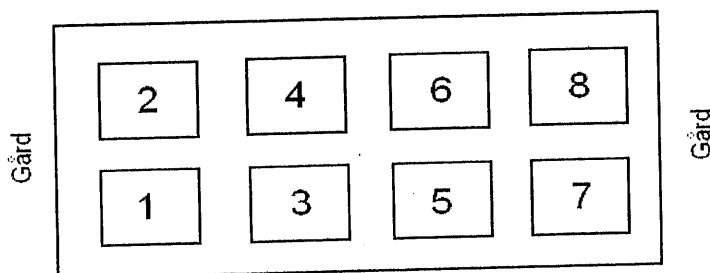
Kanaler	Längd	Övriga anmärkningar
C1.1	3,5 m	Rasad sten i kanal.
C1.2	2 m	Stopp.
C1.3	4,5 m	Stopp.
C1.4	3 m	Rasad sten i kanal.
C1.5	4 m	Stopp.
C1.6	1 m	Stopp.
C1.7	13 m	Stopp.
C1.8	10,5 m	Stopp.

Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock C1

Skorstenen är i extremt dåligt skick. Högst upp råder rasrisk i stort sett alla kanaler. Denna skorstensstock har förmodligen betjänat 8 st kakelugnar och lämpar sig därför väl för återinstallationer av kakelugnar alternativt kaminer. Varje lägenhet på denna sida i port 19B har förmodligen chans till minst en eldstad längst in i lägenheten. Vid intresse kommer exträrbeten att tillkomma i form av omfattande rensning av kanaler.

C5

Gård



Kanaler	Längd	Övriga anmärkningar
C5.1	1,5 m	Rasad sten i kanal.
C5.2	1,5 m	Rasad sten i kanal.
C5.3	2 m	Rasad sten i kanal.
C5.4	1,5 m	Rasad sten i kanal.
C5.5	2 m	Rasad sten i kanal.
C5.6	2 m	Rasad sten i kanal.
C5.7	11,5 m	Horisontell röranslutning.
C5.8	1 m	Rasad sten i kanal.

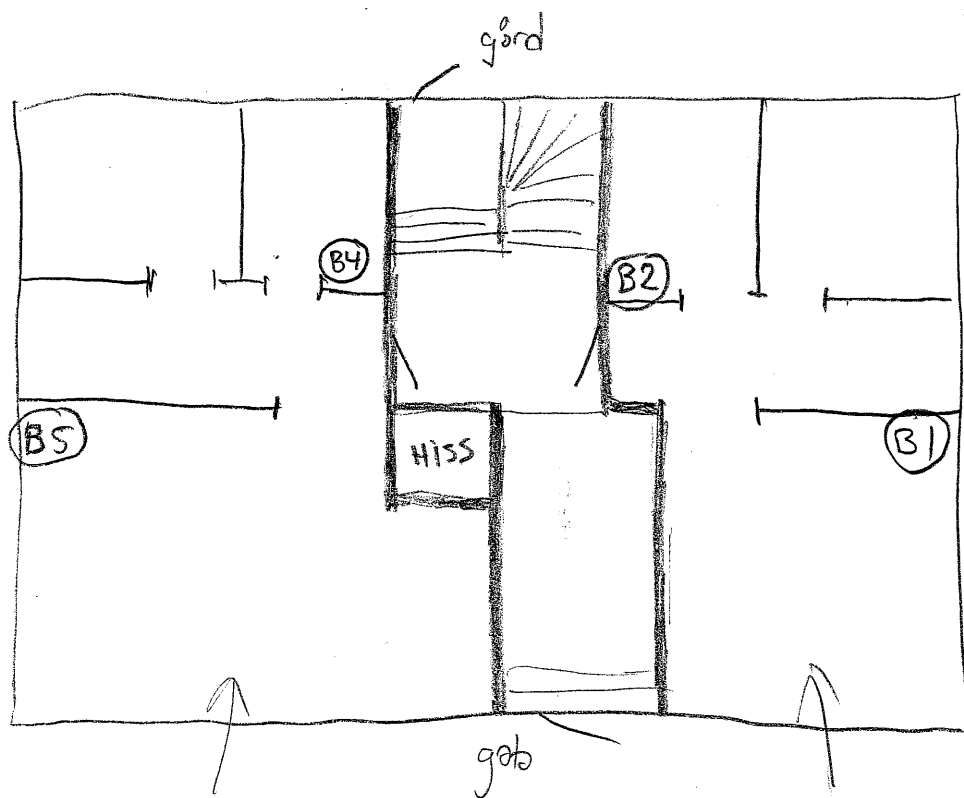
Sammanfattning/Utlåtande om skorstensstock C5

Skorstenen är i extremt dåligt skick. Högst upp råder rasrisk i stort sett alla kanaler. Denna skorstensstock har förmodligen betjänat 8 st kakelugnar och lämpar sig därför väl för återinstallationer av kakelugnar alternativt kaminer. Varje lägenhet på denna sida i port 19B har förmodligen chans till minst en eldstad längst in i lägenheten. Vid intresse kommer extraarbeten att tillkomma i form av omfattande rensning av kanaler.

Bottenplan

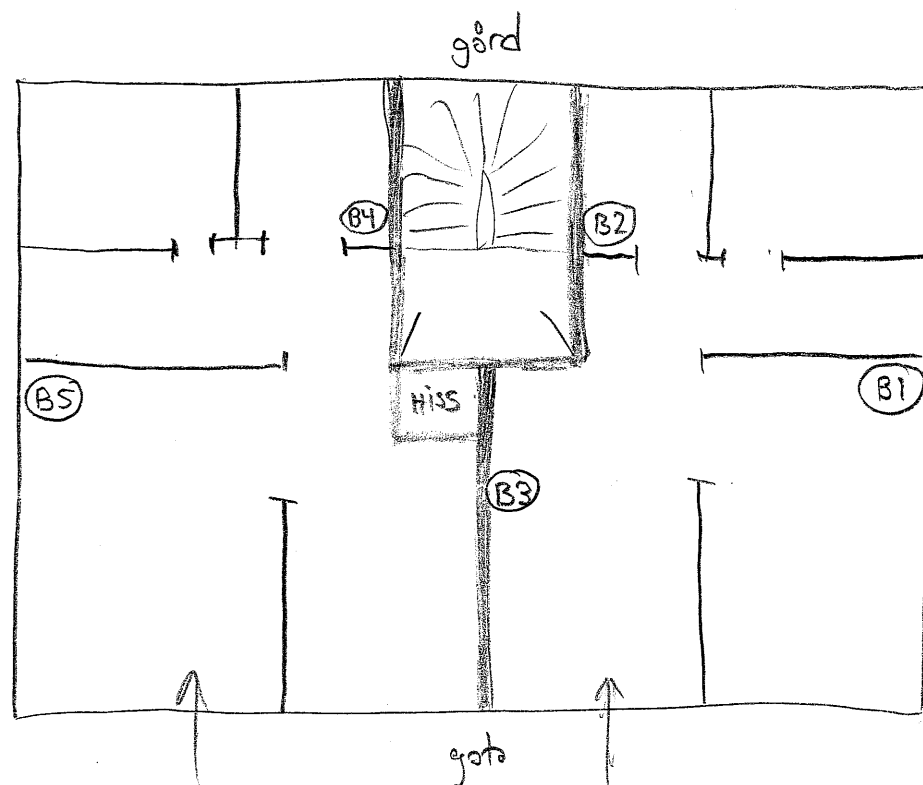
MP19A

Plan 1-4



lgh 11

lgh 12



lgh 13, 15, 17, 19

lgh 14, 16, 18, 20

Väsentliga händelser under året

Etapp 1 (Timmermansgatan 33) av yttertakrenoveringen färdigställdes under hösten av Eriksdals Plåtslageri AB. Byte av plåt, inbrädning, isolering och luftspalt har skett. I samband med renoveringen ökades isoleringstjockleken i taket vilket förhoppningsvis kommer att leda till minskade uppvärmningskostnader genom lägre värmeförbrukning i framtiden.

Under hösten har två nya balkonger kommit upp. Ytterligare en balkong monterades i början av 2009.

Ett gemensamt bredband har installerats under året. Leverantör var Ownit och installationsarbetena blev klara strax före jul. Tack vare möjligheten att i de flesta fall dra fiberkabeln samma väg som porttelefonförbindelsen slapp vi synlig kabeldragning i trapphusen vilket säkert välkomnas av många medlemmar. Bredbandsuppkoppling 100/100 mbit finns nu draget till samtliga lägenheter samt gemensamma utrymmen.

En minnestavla för författaren Vilgot Sjöman sattes upp utanför porten Maria Prästgårdsgata 19A. I samband med uppsättningen hölls en invigning ledd av initiativtagaren Leif Wahlström.

Fastigheten har energideklarerats under året och resultatet finns uppsatt på anslagstavlorna i trapphusen.

Underhåll

Den läckande tryckstegringspumpen i pumprummet under portalen Maria Prästgårdsgata 21 har bytts ut till en ny kraftigare pump. Det har inneburit bättre tryck på vattnet till våningarna högst upp.

Spolning av avloppsstammar och luftningsstammar har gjorts under året. Även byte av läckande avloppsrör har påbörjats i källaren. Dessutom har installation av ventilationsanordning för att få bort fukt i källaren inletts.

Under året har glödlampor i alla gemensamma utrymmen i möjligaste mån bytts ut till lågenergilampor.

Bättringsmålning i trapphusen har utförts av medlemmar i samband med städdagar.

Ekonomi 2008

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade under året, och inga ändringar är planerade inför 2009. Hyrorna för våra två lokaler prisregleras enligt indexuppräknings.

Väsentliga händelser under året

Bredbandsinstallationen kostade 142 188 kr. Denna kostnad kommer inte att skrivas av, utan belastar resultatet direkt i år. Tryckstegringspumpen byttes till en kostnad av 78 250 kr. Även denna skrivs inte av utan belastar resultatet direkt. En rensning av avloppen gjordes under året till en kostnad av 38 614 kr, och en energideklaration genomfördes med HSB som entreprenör, kostnad 17 500 kr.

Takreoveringen etapp 1, avslutades före jul, till en total kostnad av cirka 3 500 000 kr, varav nästan 2 700 000 kr betalades under 2008, och resterande del betalades våren 2009. Dessa investeringar har lånefinansierats, och kommer att skrivas av under 50 år.

Den inre fonden, vars avsättningar togs bort 2006, avskaffades helt under 2008. Innestående medel betalades ut till respektive boende i form av löpande avräkning från månadsavgiften. Från och med 2008 års utgång finns alltså inte någon inre fond kvar.

Kommande händelser

I enlighet med stämman 2008 har arbetet med att upphandla en lösning för att individuellt mäta och debitera el per lägenhet påbörjats. Detta beräknas att bli klart under 2009. Det kommer i praktiken att innebära att en mätare installeras i varje lägenhet, och den lägenhetsspecifika elen som förbrukas i respektive lägenhet debiteras ut på respektive innehavare i samband med månadsavgiften. Detta är ett lagkrav från och med 2011, och något som de flesta bostadsrättsföreningar redan har idag.

Individuell mätning av resurser som el skapar en ytterligare anledning till att vara sparsam, och det minskar även enligt statistik förbrukningen. Det är därför motiverat både av ekonomiska som miljömässiga skäl. Installationskostnaden för denna åtgärd beräknas till cirka 200 000 kr.

Budget 2009

Budgetarbetet gjordes i samarbete med vår förvaltare på Stockholmia. Både positiva och negativa faktorer har påverkat budgeten för 2009.

Till de positiva hör att fastighetsskatten sjunkit rejält, från dryga 200 000 kr per år till cirka 80 000 kr. Därtill kommer att då en del av elförbrukningen bryts ut från föreningens kostnader (och debiteras individuellt) minskar det behovet av avgiftsuttag. Det är dock inte troligt att detta sker förrän någon gång under andra halvan av 2009. Samtidigt har räntorna fallit.

På den negativa sidan kommer att nyupptagna lån (för att bekosta takreoveringen) ökat räntekostnaden, och därtill kommer även kostnaden för bredbandet på cirka 110 000 kr/år. Skattelättnaden täcker kostnaden för bredbandet. Den individuella elmätningen kommer att medföra att föreningens elkostnader sjunker. Hur mycket är svårt att säga, men en uppskattning

[MP21]

Bottenplan

gård

Gäst rum

(A11)

(A9)

Trapphus

Köllare

Hiss

(A10)

(A8)

Hyseslokal

portal

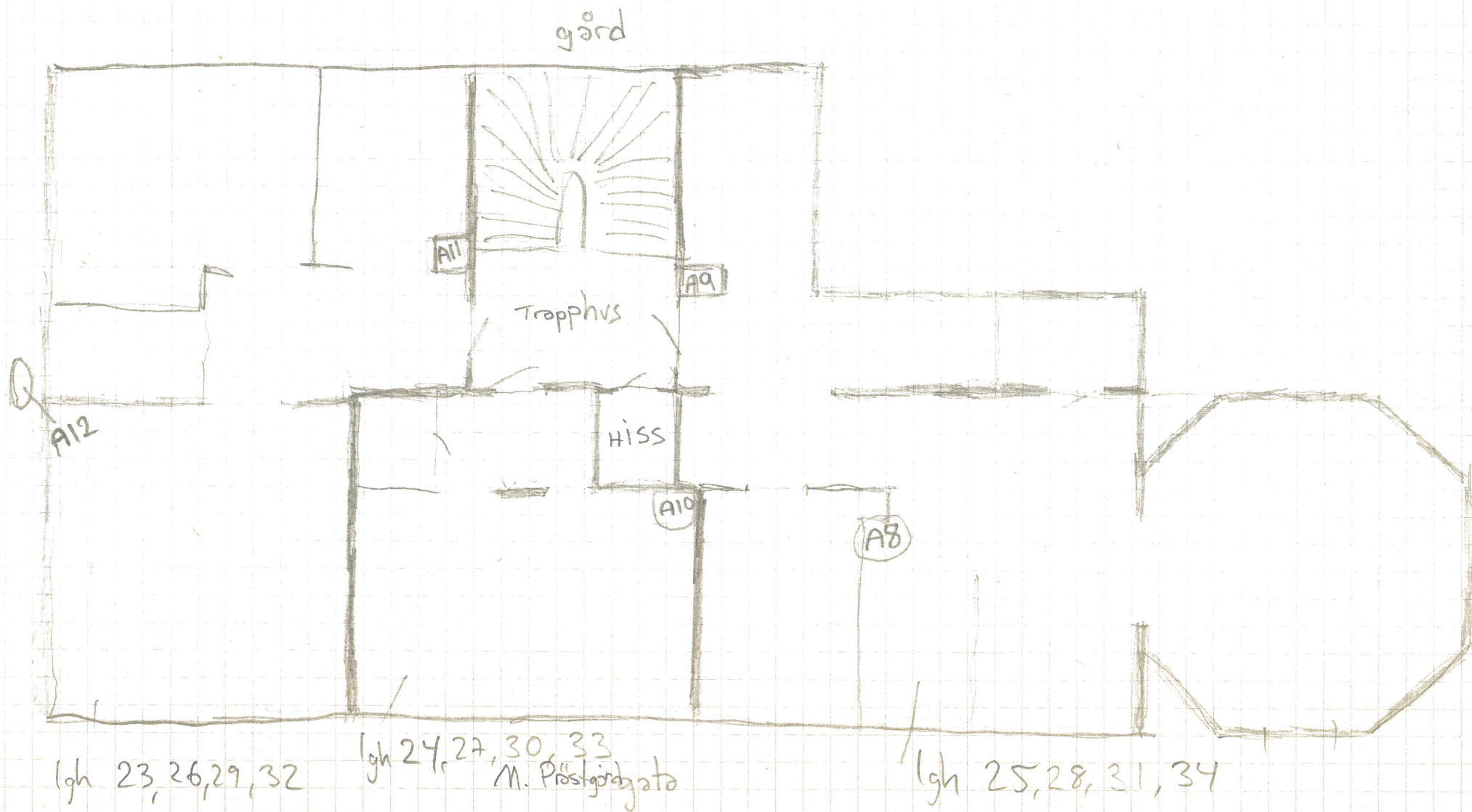
lgh 21

Maria Prästgårdsgata

lgh 22

A12

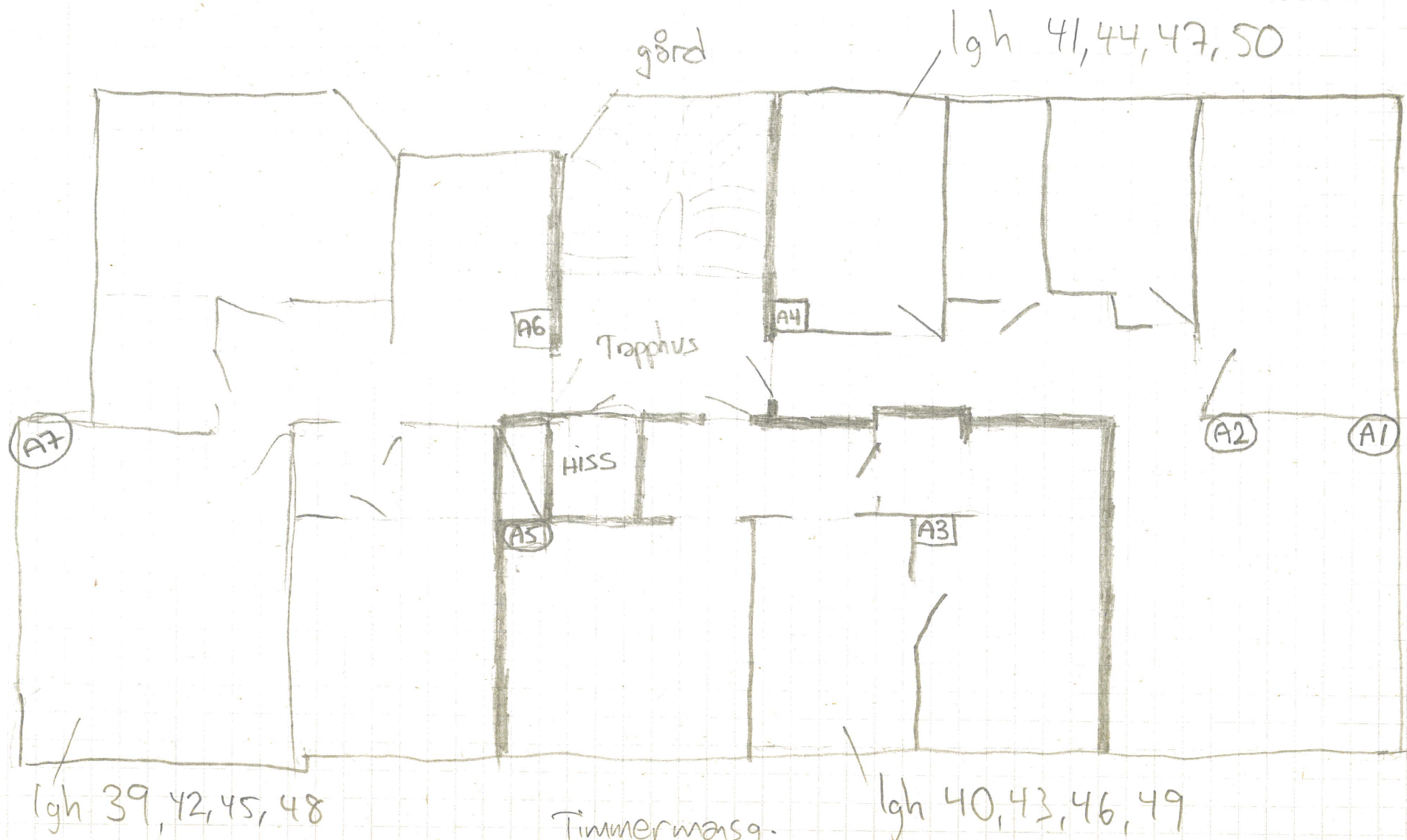
[MP21] plan 1-4



astro sidem

Tobacco / Hasselkam

T33 plan 1-4



Brf glöset

19 ög

Brf Glöset

GÅRDSHUS

← bottenplan

plan 1-3 →

lgh 52

lgh 54, 56, 58

gård

C3

C2

Trapphus

C4

gård

lgh 51

C5

gård

gård

C3

C2

Trapphus

C4

gård

C5

lgh 53, 55, 57

gård

T33

Bottenplan

