



Brf Dubbelbössan

Stockholm Studsaren 12 & Dubbelbössan 6 & 7

Underhållsplan 2022-2036

Hillar Truuberg

2022-02-07

Brf Dubbelbössan, Stockholm - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd, uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa, periodisera kostnaderna över tiden och sammanställa dessa i Bostadsrättsföreningens Underhållsplan för åren 2022-2036.

2. Uppdragsgivare

Brf Dubbelbössan, Stockholm

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 januari 2022 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom muntlig och skriftlig information erhållen från Bostadsrättsföreningens styrelse och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 1 lägenhet, 4 hyreslokaler samt i huvuddelen av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Anna Rizzon, Brf Dubbelbössan
- Adrian Dias, Brf Dubbelbössan
- Viktor Linder, Brf Dubbelbössan
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.



4. Utlåtande

Allmänt:

Fastigheterna består av 2 ihopbyggda huskroppar med källare samt 3 våningar och vind och 1 huskropp med källare och 3 våningar. Byggnaderna innehåller totalt 55 lägenheter (varav 4 är upplåtna med hyresrätt), 13 hyreslokaler (inklusive ett antal av förrådskaraktär) samt gemensamma utrymmen för drift och förråd mm.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1950 och därefter förhållandevis omfattande renoverade vid lite olika tidpunkter.

I slutet av 1980-tal renoverades yttertaket och ca 2003 genomfördes VA-stambyte (bortsett smärre delar) samt badrumsrenoveringar.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna 2010.

Därefter har bland annat ny tvättstuga anordnats (2011 / -12), fasader putsats om och balkonger renoverats / reparerats (2016). I övrigt har också bland annat entrépartierna bytts ut.

Enskilda bostadsrättshavare kan också ha utfört privata renoveringar inom sina respektive lägenheter.

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning

Byggnaderna är grundlagda med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga utvändiga sättningar noterades och inte heller noterades sättningar under källargolven.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades och inte heller någon fukt- / källardoft.

I en av hyreslokalerna (inte tillgänglig vid platsbesöket) har lokalhyresgästen sagt att det förekommer fukt. I källarutrymmen i nära anslutning till lokalen kunde dock ingen fukt noteras.

Det ska inte uteslutas att det i framtiden kommer behöva utföras omdräneringar av källarytterväggarna / utbyten av källarväggarnas fuktisolering. Detta bedöms dock ligga ganska många år framöver och någon tidpunkt har inte bedömts.

Utvändiga betongtrappor har renoverats 2016 och är i gott skick. Smidesräcken till desamma i likaledes gott skick.

Hårdgjorda ytor till entréer etc i normalt skick. På några platser förekommer att trädrötter börjar tränga igenom asfaltytor. Inget akut åtgärdsbehov, men bör bevakas ur personsäkerhetsaspekt.

Finplanering i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

4.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus och bjälklag etc.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad lättbetong med normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad

Socklar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader, som senast renoverats 2016, i förväntat gott skick. Inget åtgärdsbehov under lång tid.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Yttertaken är omlagda 1989 enligt erhållna uppgifter.

Yttertaken är i generellt tillfredsställande skick. Inga antydningar till läckage etc noterades på besökta vindar.

Taksäkerheten uppfyller inte alla av dagens arbetsmiljökrav, men det finns ingen tvingande bygglagstiftning för omedelbar åtgärd.

Inom något år rekommenderas ändå vissa plåtdetaljer på yttertaken målas om samt ett takvajersystem monteras.

Taket i övrigt bedöms ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd. I slutet av den här Underhållsplanens kalkylperiod är det ändå rimligt att en renovering av taken kan komma att behöva utföras. Exakt tidpunkt är svår att bedöma och kan vara mer än 15 år avlägsen, vilket antagits i Underhållsplanen. Den bedömda kostnaden för kommande takrenoveringar hamnar i storleksordningen 5 Mkr.

Takfot av trä som målats om i samband med senaste fasadåtgärd i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Några skärmtak beklädda med plåt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Värmekabel finns installerad på ett av yttertaken, (S 4).

4.1e Balkonger

Balkonger och räcken som genomgående renoverats / bytts ut 2016 i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

4.1f Fönster

Bostäder:

2-glas trä- / aluminiumfönster i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Det är ändå rimligt att tätningslisterna kommer behöva bytas ut inom den här Underhållsplanens kalkylperiod. Exakt tidpunkt svårbedömd, men har antagits till 2030.

Källarfönster:

2-glas träfönster som senast målades 2013 / -14 i normalt skick. Om ungefär 5 år är det rimligt med en återom målning av fönstren.

Lokaler:

Lokalfönster av varierande utförande, men flertalet har bågar och karmar av lackat trä. Utvändig ytskiktsbehandling av dessa rekommenderas inom något år.

Övrigt.

Många badrum har fönster. Tränsidan av dessa fönster kan vara utsatta för nedfuktning och i så fall kanske också i behov av ommålning. Underhållsansvaret för detta åligger respektive bostadsrättshavare. Skicket är dock inte känt.

4.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstensgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal och mycket begränsad omfattning. Handledare / räcken i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Av lackat trä med glas. Entrépartierna har bytts ut för några år sedan och är i gott skick. Utvändig ytskiktsbehandling kan bli aktuell mot slutet av Underhållsplanens kalkylperiod.

Källardörrar:

Källardörrar i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående bedömt tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ny fastighetstvättstuga anordnades 2011 / 2012. Normal teknisk livslängd på utrustning (TM och TT) är ca 15 år.

Utrymme i gott skick, men statistiskt kommer delar av maskinparken behöva bytas ut inom perioden 5-10 år.

Lägenhetsförråd:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare och vind i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Styrelserum:

Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

4.1h Lägenheter

Samtliga lägenheter har VA-stambytt och badrumsrenoverats 2003 samt har utbytta elinstallationer.

I övrigt har enskilda Bostadsrättshavare genomfört egeninitierat underhåll / ombyggnader.

För lägenheter upplåtna med Bostadsrätt åligger det inre underhållet respektive lägenhetsinnehavare.

För de kvarvarande fyra hyreslägenheterna rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

4.1i Lokaler

I byggnaderna finns 13 hyreslokaler. Av dessa besöktes 3 restauranter och tobaksaffären. Vissa av hyreslokalerna är av förrådskaraktär.

Genomgående för alla lokaler gäller eget inre underhållsansvar, medan ansvaret för vissa verksamhetsberoende installationer kan ligga på Bostadsrättsföreningen.

Avlopps- och vatteninstallationer inom lokalerna på Artemisgatan finns av både utbytta enheter och av äldre typ. Det är dock svårt att bedöma om alla äldre installationer är i funktion. En mer omfattande inventering rekommenderas utföras för att kunna fastställa vilket eventuellt utbytesbehov som föreligger. I anslutning till utbytena kommer våtutrymmen inom berörda lokaler behöva renoveras.

Exakt omfattning är svårbedömd.

4.1j Övrigt / miljö

OVK:

OVK är godkänd för alla system som avser bostäder. Godkännandena löper till augusti 2024.

Vad avser de lokaler som har separata (egna) ventilationssystem har senaste OVK-besiktningar inte redovisats. Senaste godkännandetid som redovisats är 2012.

Nya OVK-besiktningar avseende systemen som betjänar ett antal av hyreslokalerna har beställts och kommer utföras inom nära framtid.

Energideklaration:

Utfördes december 2019 och har löptid till december 2029.

Radonmätningar:

Utfördes senast 2014, varvid ett mätvärde låg över godkänt gränsvärde. Då övriga uppmätta värden låg under eller väsentligt under gränsvärdet är det sannolikt att fel i mätningssproceduren kan ha förekommit i lägenheten med något förhöjt värde.

Asbest:

Asbest finns troligen i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med platsbesöket. I och med att stamregleringsventilerna i all huvudsak är utbytta bedöms det inte behöva utföras någon asbestsanering inom överskådlig tid.

PCB:

Ska rimligen inte kunna finnas i byggnaderna.

Övrig miljöbelastning:

Det bedöms inte ha funnits någon verksamhet i byggnaderna som innebär någon miljöbelastning.

Skyddsrum:

I fastigheterna finns 2 skyddsrum som är aktiva. 2019 / 2020 utfördes skyddsrumsbesiktningar varvid ett förhållandevis stort antal brister för vilka fastighetsägaren ansvarar noterades.

Enligt uppgift kvarstår bristerna noterade i skyddsrumsbesiktningsprotokollen.

4.2 VVS-installationer

4.2a Värmeproduktion

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentral byttes ut 2012 / -13 och är i gott skick. Normal teknisk livslängd för värmeväxlare och styr- och reglerutrustning mm är ungefär 30. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

4.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer är i all huvudsak från byggnadsåret. Enstaka utbytta enheter kan förekomma.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. 100 år eller kanske ännu längre är inte ovanligt. Det bedöms därför inte finnas något åtgärdsbehov på värmesystemet under den här Underhållsplanens kalkylperiod.

Radiatorventilerna är generellt utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Det bedöms rimligt att nästa åtgärd utförs parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen.

Stamregleringsventilerna i källarplanen bedöms också generellt vara utbytta. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I några av hyreslokalerna förekommer vattenburna ridåvärmare vid entréerna som är inkopplade på värmesystemet.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer i all huvudsak utbytta 2003 i genomgående gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

Vissa avlopp som betjänar lokalerna inom Studsaren 12 är från byggnadsåret. Det är oklart om alla kvarvarande avlopp fortfarande är i funktion. Behöver utredas, men kvarvarande äldre enheter bedöms behöva bytas ut inom ca 5 år.

Bottenavloppen är också huvudsakligen från byggnadsåret. Re-lining är upphandlad och kommer utföras under våren 2022. Ovan nämnda utredning av vissa övriga äldre avlopp samordnas lämpligen med re-liningen.

Spolning / rensning av övriga avlopp utförs lämpligen i anslutning till re-liningen och därefter med 8-10 års mellanrum som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer som betjänar lägenheterna är utbytta 2003 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Kallvattenstråk i källarplanet är också utbytta (troligen 2003).

Varmvattenstråken i källarplanen är i huvudsak från byggnadsåret och således lite drygt 70 år gamla. Okulärt betraktat var varmvatteninstallationerna i gott skick. Återstående teknisk livslängd är svårbedömd, men bedöms överstiga 10 år och kanske även hela Underhållsplanens kalkylperiod.

Vad avser äldre vatteninstallationer som betjänar lokalerna inom Studsaren byts dessa lämpligen parallellt med återstående äldre avlopp till desamma. Omfattning av utbytet enligt rekommenderad utredning (se avlopp ovan).

Fettavskiljare:

Till restaurangerna finns fettavskiljare inkopplade. Fettavskiljarna bedöms vara av modern typ och anslutna till moderna installationer. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

4.2d Ventilation

Bostäder i Dubbelbössan 7 och Studsaren 12:

Frånluft:

Mekanisk frånluft med bedömt god funktion. Frånluftsfläktarna är utbytta för ca eller lite drygt 10 år sedan och ha lång återstående teknisk livslängd.

Tilluft:

Spaltventiler i fönster.

OVK-besiktningar utfördes senast 2018 och är godkänd till augusti 2024. Inför nästa OVK är det trots allt rimligt att en rengöring av frånluftskanalerna bör utföras.

Bostäder Dubbelbössan 6:

Självdraagsfrånluft.

Tilluft i form av spaltventiler i fönster.

OVK-besiktningarna utförde 2018 med samma löptid på godkännandet som övriga bostäder. Även här rekommenderas frånluftskanalerna rengöras inför nästa OVK.

Lokaler Studsaren 12:

Varierande ventilationssystem där restaurangerna har mekanisk till- och frånluft med egna aggregat.

Godkänd OVK saknas i nuläget och är beställd enligt uppgift.

Övriga lokaler:

Har godkänd OVK med samma löptid som bostäderna som tillhör samma ventilationssystem.

4.2e Gas

Gasinstallationer huvudsakligen från byggnadsåret, men i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.3 El-installationer

Serviser, servis- och fastighetscentraler är i all huvudsak utbytta, men någon enstaka äldre installation förekommer.

Huvudledningar till lägenheter, elinstallationer i allmänna och gemensamma utrymmen samt inom lägenheterna har genomgående bytts ut ca 2003 och har lång återstående teknisk livslängd.

3-fas installationer till alla lägenheter.

Huvudledningarna till lokalerna utbyta. Inom lokalerna kan det finnas äldre elinstallationer. Underhållsansvaret för dessa åligger respektive lokalhyresgäst.



5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2022)
(angivna kostnader avser entreprenad, normala byggherrekostnader samt mer-
värdeskatt i tillämpliga delar)

5.1 Byggnad

5.1a Mark / grundläggning

Finplaneringsunderhåll
(ingår i generell årlig avsättning)

utförs löpande

5.1d Tak / takavvattning

Montering takvajerssystem, ca 2022
Målning plåtdetaljer taken, ca 2022

ca 100 kkr

ca 150 kkr

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Behandling fönster och dörrar till lokaler, ca 2023
Utbyte tätningslister, bedömt 2030

ca 100 kkr

ca 100 kkr

5.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2027
Utbyte 2 TS, bedömt 2033

ca 150 kkr

ca 80 kkr

5.1h Löpande underhåll i hyreslägenheter

(ingår i allmän reparationskostnad)

ca 10 kkr / år

5.1i Lokaler

Viss återställning i samband med utbyte VA, ca 2026

ingår 5.2c nedan

5.1j Övrigt

Kommande OVK-besiktningar, varje 6:e år, 1:a 2024

ca 70 kkr / gång

Ytterligare OVK, varje 3:e år för lokaler, 1:a 2024

ca 15 kkr / gång

Ny Energideklaration, 2029

ca 10 kkr

Återställning i skyddsrum, 2022

bedömt 120 kkr

(avser inköp av material och underhåll samt skapande av 2 förrådsutrymmen)

5.2 VVS-installationer

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar till lokaler Artemisgatan, ca 2026

ca 400 kkr

Re-lining bottenavlopp, pågående 2022

(upphandlat ej prissatt)

Spolning / rensning avlopp generellt, 2022

ca 100 kkr

(upprepas 2030)

5.2d Ventilation

Rensning frånluftskanaler, ca 2024

ca 120 kkr

5.3 Elinstallationer

Smärre åtgärder fastighetsel, ca 2030
(bedömd omfattning kvarvarande äldre installationer)

bedömt 100 kkr



Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1950.

Byggnaderna har genomgått förhållandevis omfattande underhåll / renoveringar under sin livstid, vid varierande tidpunkter.

Ca 1989 byttes yttertaken ut, ungefär samtidigt eller möjligen några år senare byttes bostadsfönstrens ytterbågar ut (nya enheter av aluminium). 2003 genomfördes VA-stambyten och badrumsrenoveringar samt utbyten av flertalet elinstallationer.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna 2010. Därefter har bland annat utrustningen i värmeundercentralen bytts ut, ny tvättstuga skapats, fasaderna renoverats, balkongerna renoverats / reparerats och ett antal utvändiga åtgärder genomförts. I övrigt har löpande underhåll genomförts.

Därutöver har även enskilda Bostadsrättshavare genomfört egeninitierat underhåll inom sina lägenheter.

Byggnaderna är i sin helhet i generellt gott skick. De åtgärder som finns upptagna i kostnadssammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver ovanstående rekommenderas också en årlig avsättning av ca 120 000:- för oförutsedda reparationsåtgärder samt löpande underhåll i kvarvarande hyreslägenheter mm.



Brf Dubbelbössan - Underhållsplan År 2022 - År 2036

Kostnadsläge januari 2022

Åtgärd	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	År 2036 ksek	Anmärkning
Mark:																
Finplaneringsunderhåll																Utförs löpande efter önskemål
Dränering av källaryttervägg																Tidpunkt ej bedömningsbar
Byggnadsdel:																
Tvättstuga						150						80				Byte maskiner
Yttertak	250															Ommåln plåt samt takvajer
Fönster / fönsterdörrar		100							100							
Återställning brister skyddsrum	120															Bedömd kostnad
Installationer:																
Utbyte VA till lokaler Artemisgatan					400											Bedömd kostnad
Re-lining bottenavlopp	x															Redan upphandlat
Rensning avloppsstammar	100								100							
Energideklaration								10								
Utbyte vissa elinstallationer									100							Bedömd kostnad
OVK-besiktningar	15		70			15			70			15			70	
Rensning frånluftskanaler			120													
Övrigt:																
Årlig reparationsavsättning	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
Summa	605	220	310	120	520	285	120	130	490	120	120	215	120	120	190	

