

Årlig underhållsbesiktning 2014

Brf Bojen 12



Byggnadsdel	Nivå	Anmärkning	
Trapphus			
Entré	4	Entréerna med entrépartier mm uppvisar idag inget akut behov av någon underhållsåtgärd.	
	2	Sedan ett antal år saknas en marmorskiva till elementskyddet i entrén till nr 139.	
	2	Ett lock till en kabelkanal uppe i takvinkeln saknas. I nr 139.	
Gårdsentré	2	Tidigare inträffad vattenskada ovanför gårdsdörren till 139, har nu (2014-06-23) konstaterats torr. M a o med rätt färgkoder mm kan skadan återställas!	 
	4	Ovanliggande plåttak har till del lagts om.	
Trapphus	4	Egentligen ingen representativ bild. Trapphuset är befriande fritt från lösöre som annars kan vara hindrande vid en akut utrymning te x eldsvåda.	
	2	- Föreningens representanter berättade att många ringklockor gått sönder. Kan vara en idé att reklamera dessa till leverantören.	
	2	Nära inpå ett flertal lägenhetsdörrar syns mindre och - större vertikala sprickor. Troligen orsakat av olika vägmateriels rörelser.	
	2	Lite avskavd färg här och var, efter	

		islag, och av arbeten med kabellister.					
Trapphus-fönster		Barnsäkerhet: Barnspärrar skall enligt BBR 8:231 finnas på öppningsbara fönster där barn kan vistas, vars karmunderkant sitter lägre än 1,8 meter över golv.					
Hiss	4 2	Hissdörren i 139 verkar inte stänga riktigt för hissen vägrar ofta gå. Service är beställt.					
		Golvet i korgarna i behov av byte.					
		Hissentreprenör:					
		Besiktad av:					
		Adress	Besiktning godkänd t o m	Service-bok	Fotocell / innerdörr	Tillv. år	Varnings-skylt klämrisk
		137	1508		Grind OK		OK
139	1508		Grind OK		OK		
Städ	1	Ok					
Barnvagnsrum	1	Ok					
Cykelrum	1	Endast cykelställ på gården.					
Soprum	1	Karusell-lösning Ok					
Källsortering		Saknas					
Grovsopor		Saknas					

Balkong	2	Inga direkta anmärkningar på balkonger eller på terrasser, men avrinningen av vatten fungerar inte optimalt i 139 från det översta planet. – Troligtvis löses detta genom att nita fast en plåt mellan golv och räcke hela vägen in till fasadlivet.	
	2	Vädringsbalkong-golv i trapphuset med släpp i färgen.	
Röklucka		Saknas. (Fönster i trapphuset)	
Vindar			
		Saknas	
Yttertak			
Tak	2	Asfaltstäckningen har ilagats i fjol.	
	2	Plåtdetaljer med flagad färg.	
	4	Avlufts-rör har skarvats på, för att minska obehaget av avloppslukt.	

Takavvattning	2	Avvattning utan direkt anmärkning, annat än stänk från de översta takterasserna (se anmärkning under rubrik Balkong).	
Taklucka		Finns ej	
Taksäkerhet	4	- Utan anmärkning, men en auktoriserad besiktningsman kan ha avvikande åsikt.	
Fasader			
Fasad	2	Tunna sprickor mot gatan, nedersta metrarna. Ingen synlig förändring mot i fjol.	
	4	Dilfogar i läge bakom stuprören. Ytlig sprickbildning.	

Balkonger och uteplatser	1	De sedan några år nu lagda ytskikten verkar fungera bra.	
Fönster	1	Utan anmärkning.	
Entréportar och entrépartier	2	Entréerna har klarat sig mycket väl. Dock, liten tendens till avmattning i lackskiktet på de horisontellt liggande ytorna.	
Övriga ytterdörrar	4 2	Taken ovanför entréerna ut mot gården har sett över. Tidigare läckage vid nr 139 har tätas, och väggen innanför har torkat. (-Plåtinklädnaden ter sig lite märklig, framifrån sett)	
Källare			
Källargångar, förråd mm	2	I 139:ans källarkorridor längst in uppe i väggvinkeln mot grannfastigheten finns en spricka. Hålls under uppsikt.	
Elcentral	1	u a	
Elmätarrum	1	U a	

Tvättstuga	4	Maskinerna byts löpande, när det helt enkelt inte är lönt att renovera dem.	 
	2	Ytskikten, är, slitna och kakel har släppts från väggen i ett hörn i stugan på nr 139.	
	3	Kontakten på väggen ovanför mangeln har ledarna i kabeln blottade.	
Styrelserum	1	U a	
WC dusch i källare	1	U a	
Skyddsrum		Ej aktuellt	
Pumpgrop och krypgrunds-ventilation	4	Styrningar för pumpen sitter i hissgropen i 137:an och för ventilationen i barnvagnsrummet. I 139 sitter båda regleringarna i barnvagnsrummet.	 
	4	Krypgrunden ter sig torrare och torrare, efter allt arbete som gjorts med denna.	
Gård	4	Stegar har monterats ner i bergsskrevan. Lövnätet har tagits bort, då det gått sönder. Fallskyddsnätet	

	finns kvar. 2 Plåtdetaljer så som huvar och rör har släpp i färgen. 4 Grannfastigheten renoverar sitt gårdsbjälklag. 2 Väggen mot Bojen 14 har fortfarande märkena kvar efter den gamla telekabel som suttit där.	 																																				
Undercentral																																						
	4 Ett läckage har funnits på värmeledningarna i 137, som åtgärdats. 3 Expansionskärlsautomatiken larmade i 137, vid besiktningstillfället.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th></th><th>Anmärkning gäller 137</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UC från år</td><td></td><td>2007</td></tr> <tr> <td>Styr från år</td><td></td><td>2007</td></tr> <tr> <td>Ute temp</td><td>17°C</td><td>Temperaturer tagna från rondering 19/6</td></tr> <tr> <td>VV Temp</td><td>57°C</td><td>VV temp får ej understiga 55°C pga. risken för Legionella.</td></tr> <tr> <td>VVC Temp</td><td>55°C</td><td>VVC temp får ej understiga 50°C pga. risken för Legionella.</td></tr> <tr> <td>Fjärrvärme in</td><td>70°C</td><td></td></tr> <tr> <td>Fjärrvärme ut</td><td>24°C</td><td></td></tr> <tr> <td>Δ Delta T</td><td>46°C</td><td>Skillnaden mellan in- utgående fjärrvärme, >40.</td></tr> <tr> <td>Öppet exp.kärl</td><td>X</td><td>Öppna kärl behöver inte besiktigas</td></tr> <tr> <td>Slutet exp.kärl</td><td></td><td>Om volym x säkerhetsventilens öppningstryck (i Bar) >1000 så är kärlet besiktningspliktigt.</td></tr> <tr> <td>Webaccess</td><td></td><td>Finns ej</td></tr> </tbody> </table>			Anmärkning gäller 137	UC från år		2007	Styr från år		2007	Ute temp	17°C	Temperaturer tagna från rondering 19/6	VV Temp	57°C	VV temp får ej understiga 55°C pga. risken för Legionella.	VVC Temp	55°C	VVC temp får ej understiga 50°C pga. risken för Legionella.	Fjärrvärme in	70°C		Fjärrvärme ut	24°C		Δ Delta T	46°C	Skillnaden mellan in- utgående fjärrvärme, >40.	Öppet exp.kärl	X	Öppna kärl behöver inte besiktigas	Slutet exp.kärl		Om volym x säkerhetsventilens öppningstryck (i Bar) >1000 så är kärlet besiktningspliktigt.	Webaccess		Finns ej
		Anmärkning gäller 137																																				
UC från år		2007																																				
Styr från år		2007																																				
Ute temp	17°C	Temperaturer tagna från rondering 19/6																																				
VV Temp	57°C	VV temp får ej understiga 55°C pga. risken för Legionella.																																				
VVC Temp	55°C	VVC temp får ej understiga 50°C pga. risken för Legionella.																																				
Fjärrvärme in	70°C																																					
Fjärrvärme ut	24°C																																					
Δ Delta T	46°C	Skillnaden mellan in- utgående fjärrvärme, >40.																																				
Öppet exp.kärl	X	Öppna kärl behöver inte besiktigas																																				
Slutet exp.kärl		Om volym x säkerhetsventilens öppningstryck (i Bar) >1000 så är kärlet besiktningspliktigt.																																				
Webaccess		Finns ej																																				
Värme, avlopp																																						
	4	Samtliga rör bytta i kryppgrunden 2013, nya stamventiler monterade.																																				
	4	Fastigheten stambyttes i slutet av 70-talet. Rören i kryppgrunden 2012.																																				

	2	Stampolning år 2008, SBC rekommenderar att detta utförs vart 6 - 8 år.
Ventilation		
	4	Självdagsventilation OVK utförd 2010, giltig i 6 år.
	4	Förstärkt ventilation för soprummen.
	4	Krypgrundsventilation installerad 2012
	2	Medlemmar har rapporterat obehag av avloppslukt i badrummen.
Myndighetskrav & egenkontroll		
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)		I egen regi. Enligt lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) ska alla fastighetsägare vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra och begränsa skador. Ett enkelt sätt att uppfylla kravet på egenkontroll är att köpa en webbaserad tjänst som även automatiskt säger till när det är dags att göra en ny kontroll.
Radon		Godkänt 2005-06-16. Det är bostadsrättsföreningen som har ansvaret att kontrollera att radonhalten inte överstiger riktvärdet på radon för inomhusluft som är 200 Bq/m³ i bostäder i flerbostadshus och 400 Bq/m³ för de flesta arbetsplatser.
PCB		Inte kontrollerat. <i>Senast 30 juni 2016 skall saneringen av all PCB vara klar i Sverige. PCB kan finnas i t ex fogmassor och golvmassor i hus byggda eller renoverade 1956-1973. Läs mer på www.sanerapcb.nu.</i>
Energi-deklaration		Utförd 2009. Energideklarationen gäller i 10 år.
OVK		Giltig till 2016-06-17 OVK för bostäder i flerbostadshus med S, F och FX ventilation vart 6:e år, FT och FTX vart 3:e år.
Lekplats		Ej aktuellt Fastighetsägaren har ansvar för att lekplatsens egenskaper upprätthålls (PBL), oavsett tillverkningsår. Säkerhetsbesiktning skall genomföras en gång per år för att se om lekplatsen är säker.
Övrigt		
Underhållsplan		Reviderades 2012. - Föreningen har bitt SBC tänka om när det gäller prissättningen av arbetet att lägga om befintlig plan i SBC nya underhållsplaneverktyg. - Om det trots allt känns för kostsamt finns planer på att lägga upp en egen plan!

Hemsida		Ligger hos SBC, planeras att flyttas till Bostadsrätterna.
Brandsäkerhet		Systematiskt brandskyddsarbete görs. Brandsläckare finns, bl a i källarkorridorerna.
Diverse		Pågående modernisering av förvaltningsavtalet.