

Årlig Statusbedömning 2009

Brf Bojen 12



Fredrik Björklund

ÅRLIG STATUSBEDÖMNING 2008

Bostadsrättsförening:

Bojen 12

Fastighetsbeteckning:

Kv Bojen 12 och 13

Adress:

Kungsholmsstrand 137-139

Datum:

2009-04-21

Utförd av:

Fredrik Björklund SBC

Namnteckning

**Syfte:**

Dokumentations- och beslutsunderlag för nästkommande års underhållsbehov. Utvändiga byggnadsdelar såsom tak, fasader, fönster, plåt mm avsynas okulärt med de begränsningar som kan föreligga gällande omfattning eller detaljeringsgrad pga. fallrisk eller avstånd till de objekt som ingår i bedömningen.

Bedömningsnivå:

1= Inget underhållsbehov
 2= Visst underhållsbehov
 3= Akut underhållsbehov
 4= Se kommentarer
 Kursiv text = Kvarstår från föregående år

Närvarande:

P O Lindström BRF
 Bengt Nordqvist BRF
 Ulf Strand DRIFTIA
 Fredrik Björklund SBC

Byggnadsdel	Nivå	Kommentarer
Entréportar:	2	Liten spricka i en yterruta i franska dörren, 139:an plan 2-3. <i>Kvarstår från i fjol</i> Gårdsdörr i behov av underhåll. <i>FB Beställer detta i enlighet med offert från Ahlins plåt.</i>
Trapphus:	1	Franska balkongerna. Gummilister bör bytas ut. Målning partier utvändigt visst behov.
Tak:	3 3	Pappen uppvisar på några håll skador. Plåten upp på hisschaktet läcker i 139:an, åtgärdas av Ahlins Plåt. Ahlins åtgärdas även taken ovanför gårdsentréerna.
Fläktar:	1	
OVK kontroll:	4	Självdrag, 6-års intervall. <i>Åtgärd av anmärkningar beställda av DJ Vent. Påbörjas i maj.</i>
Hissmaskinrum:	1	Nyrenoverat 2004. En hissmaskin har materialgaranti i 5 år.
Hisskontroll:	1	Godkända till 2009-10.
Hänggränor:	2	En hänggränna i 139:an hänger ned. <i>Åtgärdas av Ahlins Plåt.</i>
Stuprör:	2	Ett fäste på stupröret på gatsidan mot grannfastigheten 135B har släppt.
Fasader:	4 2	Ett fönstergaller är rostigt på gårdssida. <i>Underhållsansvaret ligger på lägenhetsinnehavaren.</i> I stort sätt vertikala finsprickor i putsen under balkonger och fönster på gatsidan. <i>Hålls under uppsikt.</i>
Fönster:	2	Färg flagar på trapphusfönsters droppnäsor, 137:an 2 och 7 tr <i>Kvarstår från i fjol</i>
Balkonger:	1	
Soprum:	1	Karusell med komprimering är en kostsam hantering. <i>Jag rekommenderar att ta ett samtal med Sita om möjlighet till en modernare lösning.</i>
Grovsoprum:	1	
Tvättstugor:	2	Behov av genomgripande ytskiktsrenovering av båda tvättstugorna. <i>Samtliga äldre maskiner bör bytas för långt mycket bättre driftekonomi!</i>
Elcentraler:	1	
Förråd:	1	Ouppvärmt utrymme med troax-nät. <i>Något med lösöre i gångarna. Med fördel monteras självlysande tape på golvet för säkrare utrymningsvägar.</i>
Undercentraler:	1	Nya installationer. Rensapparaturen "Elysatorn" bör in i Driftias ronderings-göromål. Fjärrvärme tillopp i 137:an 80 gr C, retur 35 gr C. Skillnad bättre än 40. Bra! Tappvarmvatten 55 gr C. OK. Fjärrvärme tillopp i 139:an 78 gr C, retur 26 gr C. Skillnad bättre än 40. Mkt bra. Tappvarmvatten 58 gr C. OK.

Yttre ytor:	2	Gården. Dagvattenbrunnarna bör spolas ut till gatan för att förebygga stopp.
	2	Plåthuvar med stora färgsläpp.
Grund	4	<i>Otrevlig lukt från grunden letar sig in i trapphuset. Tyder på mögel och ohälsa i grunden. DJ vent har fått i uppdrag att åtgärda detta.</i>
	2	- Har golvet i entréerna satt sig? Efter saneringsarbetet bör allt organiskt material i grunderna tas bort och hållfastheten bedömas av statiker. <i>SBC kan vara behjälplig.</i>