

ÅRLIG STATUSBEDÖMNING 2013		 Sveriges BostadsrättsCentrum
Bostadsrättsförening: Bojen 12	Fastighetsbeteckning: Kv Bojen 12 och 13	
Adress: Kungsholmsstrand 137-139	Datum: 2013-07-05	
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 och Mårten Gustawsson brf Bojen 12 Ulf Strandh, och Tapio Kainulainen DRIFTIA Fredrik Björklund SBC

Byggnadsdel	Nivå	Kommentarer	
Tak	3	Takpapp med brister. Hål och liknande lagas i löpande, tills vidare. <i>Kvarstår</i>	
	2	Släpp i färgen på plåttak och huvar. <i>Accelererande?</i>	
	4	P-O informerade om att det gått bra att skotta bort en halvmeter snö på taket ovanför terrassen, och utav det har han sluppit större ispåväxt. <i>SBC fortsätter rekommendera avtal med tak-skottare.</i>	
	4	Taksäkerheten bedöms vara OK. <i>SBC rekommenderar besiktning auktoriserad entreprenör.</i>	
	3	Mårten visade på en skada i tätskiktet på entrétaket ut mot gården i 139:an.	
Fasader	4	Det stora arbetet med att bygga om takterrasserna är klart!	
	2	Putsen är väldigt intakt, endast fina (sättnings-) sprickor mot gatsidan. Under de lägsta fönstren och längst skarven mellan huskropparna. <i>Kvarstår</i>	
	2	Ett visst utredningsarbete gällande kalla golv har utförts, bl a med termograferingskamera. <i>Utfallet är inte helt lättolkat berättade Mårten.</i>	
	3	Stuprör har lossat på hörnet mot Bojen 14. <i>Sabotage eller påkörning?</i>	
	2	Fönstermålningen har garantibesiktigats. Tyvärr lite generella fel, som nu måste tas om hand av målaren.	

Utemiljö		2 Plåthuvor ommålade förra året, lite färgsläpp redan tyvärr. Ev p g a påkörning. 2 Spår efter den gamla Televerks-kabeln finns fortfarande längst väggen mot Bojen 14.	
Trapphus		2 Efter indragning av bredband finns lite skador i väggfärgen, och färgen är inte bra i trapphustaket 137, samt i taket ut mot gården 139. Samlat grepp skall tas för att åtgärda alltihop på samma gång. <i>Kvarstår</i> 2 Fina sprickor i väggarna på flera håll, till synes bero på olika rörelser i väggar och tak. <i>Kvarstår</i> 2 Barnvagnsrummens väggar, tak och golv. <i>Spacklat men ej målat.</i> 4 <i>I barnvagnsrummet 139 sitter manövercentral för krypgrundsfläktar och grundvattenpump. Tillsyn av dessa bör Driftia utföra löpande.</i> 2 Fortfarande skadat i väggen källarnivå 139. - <i>Kan det vara värmevatten? Expansions-kärlet töms sakta nämligen!</i> 2 Rost upptäckt på räcke på fransk balkong. 4 Det uppdrogs åt Driftia att försöka byta ut lampsocklar för att kunna använda moderna LED-lampor. <i>Utvärderas under hösten.</i>	 
Soprum		4 Inget onormalt.	

Krypgrund	4	SBC/SEHeds är klara med rörbyte i krypgrunden. Föreningen mycket nöjd med combon SEHeds plus Global VVS, under ledning av SBC's Lennart Petersson. – Kul!	
Hiss	2 Hissgolvet är slitet <i>Kvarstår</i> 4 Hissarna besiktade och godkända till sep 2013. HSAB 4 Service sköts av Hissgruppen. Serviceboken ifylld. 2 Grundvattenpumpen i hisschaktet i 137:an provas av Hissgruppen.		
Ventilation	1	Ingen anmärkning	
OVK kontroll:	4	Godkänd till 2016-06-17.	
	4	Kryprumsfläktarna inläggs i UH-planen, när denna revideras.	
Värme		Mest alarmerande är att värmevatten försvinner ur systemet i 139:an. PO och Ulf tillsammans försöker förstå vilken stam som läcker? Fredrik informerade om att Fortum mestadels söker efter att få så kallt returvatten som möjligt. Ligger man för högt straffas man av avgifter, under oktober – mars månad. Rekommendationen varierar under året, men i juni borde temperaturen ligga runt 35,5 grader C. 137:an lämnade ifrån sig 42 gr och 139:an 29,3 gr. - Hålls under uppsikt löpande. (Ju lägre returtemperatur ju effektivare anläggning kan man generellt säga.) Tappvarmvattnet ligger på höga 58 gr och det håller verkligen Legionella-smitta med råge. VVC (varmvattencirkulation) är i de nya installationerna delvis infört i huset. VVC-temperaturen är också den viktig att hålla reda på, och får inte sjunka under 50 gr C. - I det fall termometer saknas har styrelsens representanter beslutat installera en sådan. <i>Driftia skall sedan föra löpande avläsningar vid rondering.</i>	
Elrum	4	I el-rummen sitter backupbatterier för inpassagesystemet. Ska bytas vart tredje år.	
	2	El-rummen måste städas på skräp och bråte!	

Tvättstuga	4 Maskinparken byts ut löpande när de äldre maskinerna blir trasiga. <i>Driftia sköter detta.</i> 4 Under entreprenaden med att byta fördelningsrör till vatten och värme har maskinen på bilden flyttats. Nytt golv och väggmaterial har ersatt. 3 Driftia efterlyser en tydlig ventilförteckning i nära anslutning till rören. 4 Ytskikt generellt slitna. Brandsläckare kontrollerad okt 2011.	
Förråd/källare	2 Källargolvet har på sina håll släpp i färgen. <i>Kvarstår.</i> 4 Ny skylt för Utrymningsväg uppsatt. – <i>Bra!</i>	
Övrigt	lochmed alla utförda ombyggnationer i huset och investering i moderna lösningar kan det vara idé att kanske revidera listan över fastighetsskötarens göromål i huset, enligt avtalet. Fredrik rekommenderade att frågan tas upp på nästa driftmöte. Underhållsplanen ska uppdateras, utav samma anledning. <i>SBC återkommer om pris för detta.</i> Driftia fick i uppdrag att finna en ny, passande anslagstavla. Fredrik tog sig friheten att visa upp det gedigna arbete Mårten nedlagt i framtagnandet utav en rutin för systematiskt brandskyddsarbete, för en auktoriserad konsult. - I stort sätt helt och fullt tillräckligt, viktigt att utförda skyddsronderingar noteras i en logg. <i>Blev betyget.</i> Mårten undrade om vad som händer med föreningens hemsida då den nu ska/har flyttats till Bostadrätterna? <i>Fredrik kollar</i>	