

ÅRLIG STATUSBEDÖMNING 2012 (rev. 12-07-10)		 Sveriges BostadsrättsCentrum
Bostadsrättsförening: Bojen 12	Fastighetsbeteckning: Kv Bojen 12 och 13	
Adress: Kungsholmsstrand 137-139	Datum: 2012-07-05	
Utförd av: Fredrik Björklund SBC	Namnteckning	

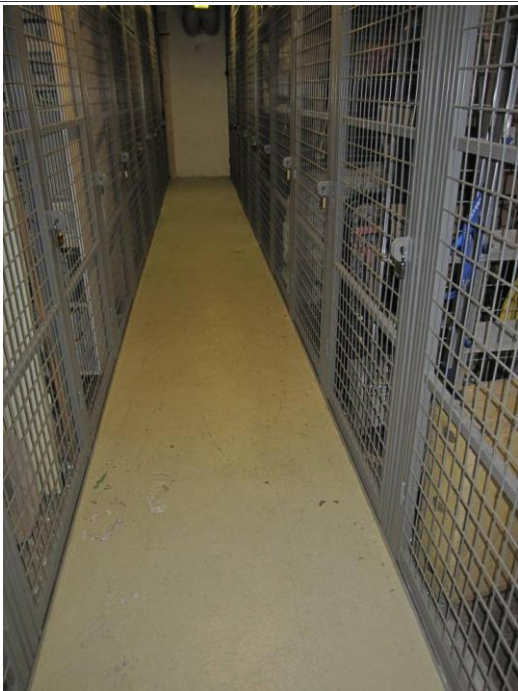
Syfte: Dokumentations- och beslutsunderlag för nästkommande års underhållsbehov. Utvändiga byggnadsdelar såsom tak, fasader, fönster, plåt mm avsynas okulärt med de begränsningar som kan föreligga gällande omfattning eller detaljeringsgrad pga. fallrisk eller avstånd till de objekt som ingår i bedömningen.	Bedömningsnivå: 1= Inget underhållsbehov 2= Visst underhållsbehov 3= Akut underhållsbehov 4= Se kommentarer Kursiv text = Kvarstår från föregående år
---	---

Närvarande: P O Lindström BRF Mårten Gustawsson BRF Ulf Strandh DRIFTIA Fredrik Björklund SBC
--

Byggnadsdel	Nivå	Kommentarer	
Tak	3	Takpapp med brister. Hål och liknande lagas i löpande, tills vidare.	
	2	Släpp i färgen på plåttak och huvar.	
	4	P-O informerade om att snö och is gärna blir liggande på de nedre takavsatserna t ex ovanför terrasserna. Fredrik och Ulf rekommenderar att teckna avtal med någon takskottarfirma. KVARSTÅR	
	4	Taksäkerheten bedöms vara ok.	
Fasader	4	Det stora arbetet med att bygga om takterrasserna är i stort sätt klart.	
	2	Putsen är väldigt intakt, endast fina sprickor mot gatsidan. KVARSTÅR	
	2	Det har klagats på kalla golv längst ned i burspråken. <i>SBC rekommenderar termografering för att isolera/täta på rätt ställe.</i>	

Utemiljö	2 P O och Mårten funderar på att låta installera fasta stegar ner i bergsskrevan. På så sätt lättare att hålla rent, och man kanske kan slippa löv-nätet? 4 P-O har en idé om att försöka damsuga upp löven med kraftig sugutrustning. KVARSTÅR 4 En gammal telefonkabel har rivits bort av Telia, och som gått längst väggen på grannfastigheten, brf Bojen 14. Mårten är på för att de ska snygga till sin fasad.	
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. KVARSTÅR 2 Fina sprickor i väggarna på flera håll, till synes bero på olika rörelser i väggar och tak. 2 Barnvagnsrummens väggar, tak och golv. Tas om hand när pågående entreprenader är klara. 2 Fortfarande skadat i väggen källarnivå 139. - Kommer vatten från berget? 4 "Fusk-marmorskiva" vid radiatören i ena entrén trasig. Ny marmor är beställd. KVARSTÅR 3 Trasigt eluttag pl 6 i 139:an 2 Mycket fula plastlådor för extra förstärkare har Comhem satt upp.	 

Soprum	2 Slangen i 139:an saknas. Driftia ordnar ny. 4 Mårten och PO berättade om nya sopåkarens ovilja att bjuda till. Synd att kommunen har monopolet...!	
Krypgrund	2 SBC/SEHeds håller på att färdigställa rörbyte i krypgrunden. Den obehagliga doften i 139:an är borta! Inspektionshålen i golvet kommer att förses med luckor.	
Hiss	2 Hissgolv. Slitet 4 Hissarna besiktade och godkända till sep 2012. HSAB 4 Service sköts av Hissgruppen. Serviceboken ifyllt. 2 Det har visat sig att det finns en grundvattenpump i hisschaktet i 137:an. - Hur servas denna?	
Ventilation	1 Ingen anmärkning	
OVK kontroll:	4 Godkänd till 2016-06-17.	

	4	Soprumsläktarna inläggs i UH-planen	
Värme		E-gain har installerats. Innebär väderprognosstyrning av inomhustemperaturen. Vidare injustering och byte av radiatorventiler enligt UH-plan 2015. Pågående förbättringsarbete avseende avstängsventiler för värmestammarna, likaså för vattenavstängning. UC i 137: Temperaturskillnaden mellan inkommande- och retur på fjärrvärme var 37 grader. <i>Detta är en lite för liten skillnad, bör ligga över 40. Lägre skillnad indikerar på ineffektivitet, men värdet bör följas upp under vintersäsongen.</i> Tappvattentemperaturen höll med tanke på legionellarisken godkända 58 grader C. UC i 139 : Temperaturskillnaden mellan inkommande- och retur på fjärrvärme var 38 grader. Bör följas upp under kallare väderlek. Tappvattentemperaturen höll godkända 56 grader C.	
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. Driftia sköter detta.	
	3	Ytskikten är dåliga är slitna.	
	4	Tidigare problem med att varm luft från torktumlaren kondenserar i ett stillastående torkskåp verkar avhjälpt.	
	4	Brandsläckare kontrollerad okt 2011.	
	4	Pågående installation av nya avstängningsventiler för tappvatten.	
	4	Nya vattenmätare installerade.	
	4	Det har visat sig att en timer slår ifrån elen till maskinerna. En äldre installation som inte behövs längre. Beslut togs på att låta koppla ifrån detta. PO tog på sig att beställa.	
Förråd/källare	2	Källargolvet har på sina håll släpp i färgen. Kvarstår.	
	4	Ulf föreslår att sätta upp rörelsesensorer till belysningen. UTFÖRT	
	4	Telekablage längst innerväggen har upphäktats bättre.	
	2	Kåpa över belysningsarmatur just innanför dörren i 137:an trasig.	

Övrigt	Fredrik informerade om att det nu ska kunna visas upp ett intyg om utförd energideklaration vid överlåtelse av en bostadsrätt. Fredrik berättade om kravet på att varje fastighetsägare ska ha en rutin för systematiskt brandskyddsarbete. SBC har i uppdrag att uppdatera underhållsplanen.
--------	--