

Brf Beteshagen

Yttre besiktning genomförd av föreningens styrelse 2014-05-07

Närvarande:

Stefan Hagström

Mats Ohlson

Jerry Lindström

Anders Obäck

Vid besiktningen noteras allt som kan tolkas som en avvikelse. I de fall hushållen redan felanmält en skada och åtgärd är planerad tas skadan ej upp i denna redogörelse.

Gata

Betongkantstöd på jämn sida skadat vid infart till området.

Grönytor och lekplats

Lekplatsen besiktigas separat av certifierad besiktningsman enligt gällande regelverk en gång per år.

Staketet mot diket, på sidan med udda husnummer, har bristfällig målning. Grunden mellan lägenhet 7 och 9 går ej att stänga. För tillfället är den låst med buntband.

Hus

Detta års besiktning genomfördes tillsammans med en extern konsult för att få tips på vad som bör uppmärksammas särskilt noga inför den kommande garantibesiktningen.

Allmänna synpunkter som gäller flertalet hus och på flera ställen:

- Omålat ändträ.
- Otillfredsställande stuprörsanslutningar då vissa kopplingar är lösa.
- Sprucken panel.
- Lockbrädor får ej vara kortare än 2 meter.
- I övrigt, se separat bifogat PM.

Lägenhet 1

Sprucken takpanna på framsidan.

Lägenhet 2

Slutbräda på kortsida öppen utan spont.

Lägenhet 3

Hängrännors koppling mot stuprör saknas på framsidan.

Flisad takpanna nära skorsten.

Lägenhet 4

-

Lägenhet 5

Sprucken vattbräda på framsidan.
Nockpanna för kort mot lägenhet 3.
Lös/Spräckt nockpanna.

Lägenhet 6

Del av huset som vetter mot lägenhet 4 har öppen slutbräda.

Lägenhet 7

Takpanna fattas på framsidan nedanför snörasskydd.
Hål i fasad på kortsidan där fasadstegen har försökt monterats.
Fasadstege med fallskydd sitter rangligt.

Lägenhet 8

-

Lägenhet 9

Vriden panel på kortsidan.

Lägenhet 10

-

Lägenhet 11

-

Lägenhet 12

-

Lägenhet 13

-

Lägenhet 14

Missfärgade markplattor vid entré.
Stuprör räcker inte hela vägen ner till anslutning.
Lågt placerat eluttag utomhus på framsidan.

Lägenhet 15

-

Lägenhet 16

-

Lägenhet 17

-

Lägenhet 18

-

Lägenhet 19

Omålade spikhuvuden övre våning på baksidan.

Avbrott i hängrännan mellan lägenhet 17 och 19 på baksidan.

Lägenhet 20

-

Lägenhet 21

-

Inventering av föreningens övriga tillgångar:

- Gräsklippare inkl. bensin och olja
- Grästrimmer
- Träolja till altaner. 5 st 5 liters burkar.
- 2 st dunkar terrasstvätt.
- 3 st penslar samt ett förlängningsskaft.
- Takpannor
- Nomo Beta Snörasskydd
- 3 stegar. Två är placerade under altanen till hus 7 och en i det gemensamma förrådet.
- Ogräsplockare
- Grensax
- Julgransfot
- Stroller för gräsgödsel
- Gräsgödsel

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27

Översiktlig syn av utvändiga byggnadsdelar på fastigheten Beteshagen, Vendelsö.

Anders Obäck AB har av Brf Beteshagen, Mats Ohlson fått i uppdrag att gå syn för kontroll av utvändiga byggnadsdelar inom Brf Beteshagen med adress Beteshagen 1-21 och 2-20, Vendelsö. Synen genomfördes den 7 maj mellan kl 11-13. Närvarande var Mats Ohlson, Stefan Hagström och Jerry Lindström från Brf Beteshagen och Anders Obäck. Synen var av stickprovsmässig karaktär med bl a kontroll av tak på hus nr 2-7 samt att rundvandring runt övriga hus genomfördes.

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27

Bilder och noteringar från platsbesöket

 A photograph showing the exterior of a two-story house with light green horizontal siding. A white carport with a gabled roof is attached to the front, with a white car and a silver car parked underneath. A white picket fence runs across the foreground, and a paved driveway is visible. The sky is overcast.	 A close-up photograph of a metal ladder (tackillträde) mounted on the side of a house with light green siding. The ladder is made of thin metal rods and has several rungs. It is attached to the wall with brackets. The ladder appears to be leaning slightly, indicating it is not properly anchored. A black downspout is visible on the wall to the left of the ladder. In the background, there are trees and a white picket fence.
<p>Bild 1. Exteriör bild på ett av husen</p>	<p>Bild 2. Taktillträde, stegen är dåligt förankrad i sidled, den svajar betänkligt vid uppstigning. Beteshagen nr 7.</p>

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27



Bild 3. Takpanna saknas, öppning i taktäckning fanns vid besiktningstillfället, Beteshagen 2-7. Takpannorna var ej fastsatta enligt Benders anvisningar.



Bild 4. Skadad nockpanna ej fastsatt. Beteshagen 2-7

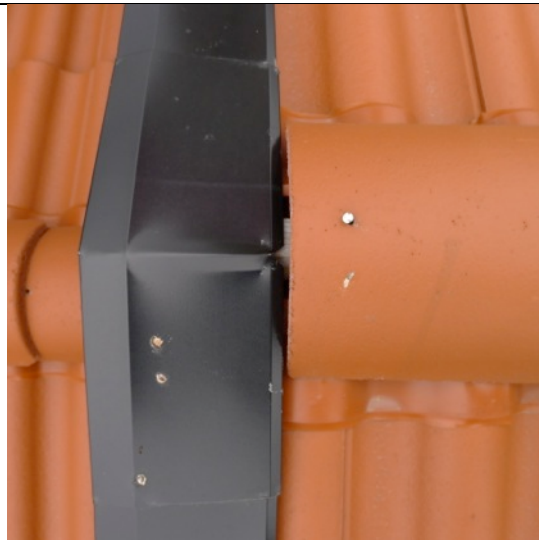


Bild 5. Öppning mellan vattbräda (plåt) och nockpanna.



Bild 6. Öppning mellan vindskiva och nockpanna. Gavel hus nr 9-15.

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27



Bild 7. Ej spikad nockpanna, det förekom flera stycken. Nockpannor ej tätade enligt Benders anvisningar.



Bild 8. Spräckt takpanna, det förekom flera skadade pannor.



Bild 9. Överspolningsskydd bör monteras på den lägre rännan, vid utkastaren från den högre. Vid häftigare regn så flödar rännan över.



Bild 10. Vindskivor håller olika kvalitet, främst ett estetiskt fel.

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27



Bild 11. Panelbrädor spräckta vid skarv, sannolikt har man inte förborrat vid spikning närmre än 150 mm från virkesände. Skarvar i intilliggande bräder skall förskjutas minst 600 mm.



Bild 12. Skarvar i intilliggande bräder skall förskjutas minst 600 mm. Panel som skarvas ska snedskäras med fall utåt, se knutbrädor.



Bild 13. Skarvslutbräda får inte vara kortare än 2,0 m, förekommer på flera ställen.



Bild 14. Panel brädor skall inte ha kontakt med mark, förekommer på flera ställen.

KUND: Brf Beteshagen
 UPPDRAG: Beteshagen
 DATUM: 2014-05-27



Bild 15. List i vāghörn är felaktigt avslutad i förhållande till panel. Panelen bör ha ett större uppdrag från mark.

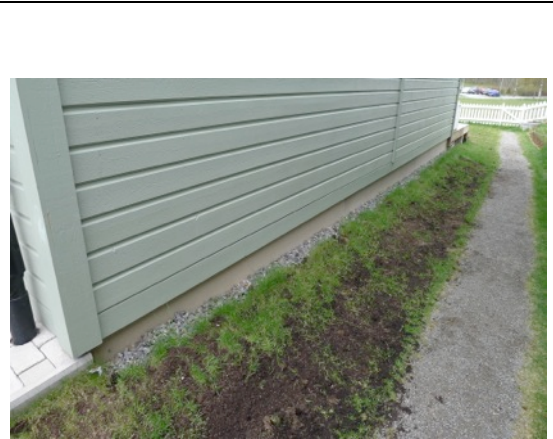


Bild 16. Lockläkt avslutas felaktigt i förhållande till panel, förekommer både för korta och för långa, generellt fel.



Bild 17. Ändrä på lockläkt och avslutning på panelbräda är omålade, generellt fel.



Bild 18. Omålat ändträ på lockläkt.

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27

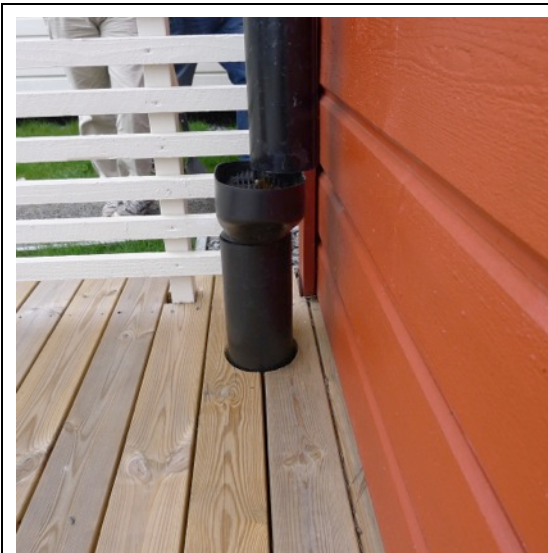


Bild 19. Stuprörsanslutning till lövsil och mark passar inte, förekommer generellt.



Bild 20. Fönster ansluter för tätt mot underliggande tak, uppdrag skall vara min 200 mm.

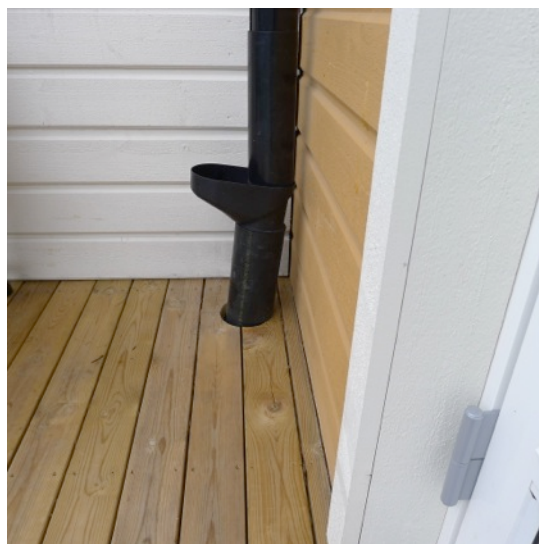


Bild 21. Ståndskiva saknas vid altaner som ansluter mot panel, stånskivan ska vara min 200 mm hög, generellt fel.



Bild 22. Stuprör är för kort, öppning finns mellan lövrens och stuprör.

KUND: Brf Beteshagen
UPPDRAG: Beteshagen
DATUM: 2014-05-27



Bild 23. Gräsmattor har en mycket ojämn tillväxt, förekommer generellt.



Bild 24. Underjorden får inte vara packningsskadad och anläggningsjorden ska vara min 5 cm. Vid kontroll där marken var uppgrävd noterades att underjorden var hårt packad samt att anläggningsjorden varierade mellan obefintligt till maximalt 2 cm.



Bild 25. Kantsten saknas till plattläggning. Kantsten ska finnas där plattorna utsätts för hög belastning t ex infarter.



Bild 26. Uppträngning av vatten sker vid nr 15. Sannolikt behöver dräneringen av ytan justeras/förändras.