

UTVÄNDIG AVSYNING BFR KATRINA 2024-05-12

NÄRVARANDE

Anna Leonsson
Tim Ervasti

DELGES

Medlemmar i Brf Katrina
Hantverkare som anlitas av föreningen

Avsyningsgrupp 2024 utsågs på fixardagen och bestod av ovanstående.

Minnesanteckningar fördes av Tim och Anna. Minnesanteckningarna kompletteras med en excel-bilaga där åtgärder noteras och förtydligas i ett schema.

Föregående minnesanteckningar. Brister som tidigare noterats och som ej åtgärdats kvarstår. Akuta åtgärder är utöver nummerkodningen även understrukna. Brister som åtgärdats återfinns i tidigare protokoll.

Rundvandring. Vid avsyningen tillämpas bilprovningens skala, för gradering av hur snart skadan bör åtgärdas.

1 = Skada estetisk. Åtgärdas, dock ej akut.

2 = Åtgärdas

3 = Åtgärdas snarast, annars risk att byggnaden skadas.

INVÄNDIG FASTIGHETSSTATUS

Ingen invändig avsyning gjordes. Varje lägenhetsinnehavare uppmanas att regelbundet **minst årligen inför vintersäsongen** göra invändig avsyningen av sin lägenhet.

Enligt stadgarna ansvarar medlemmen för värmesystem och vattenkranar är OBS att lägenheterna fortsatt ska hålla skyddsvarma året runt, värmeslingan för inkommande vatten ska vara på och medlemmarna ansvarar fortsatt för vattenskadorna som orsakas av brister i tätskikt eller frysskador orsakade av för låg rumstemperatur och/eller avslagen värmeslinga.

Webenkäten "Egen-kontrollen" kan med fördel användas som schema för medlemmen på punkter att kontrollera och underhålla lägenheten invändigt.

Egenkontrollens schema finns för inloggade under fliken Boende på hemsidan [Egenkontroll – BRF Katrina](#)

UTVÄNDIG AVSYNING – GENERELLT

Enligt stadgarna ansvarar föreningen för skötsel och underhåll av klimatskalet för föreningens byggnader samt tillbyggnader som är äldre än 5 år. Enligt tidigare stämmobeslut för att hålla nere kostnaderna bidrar medlemmarna dvs respektive lägenhetsinnehavare med så mycket av exteriört underhåll som möjligt t ex måleriarbete. Utlägg för exteriört underhållsmaterial som är föreningens ansvar t ex färg registreras som utlägg enl rutin på www.brfskatrina.se

Skötsel och underhåll av komplementbyggnader, takkupor, altan med tillhörande räcken och entrétrappa är enligt stadgar och tillbyggnadsavtal lägenhetsägarens ansvar.

Skräpskräp under altaner ska rensas bort då organiskt material kan orsaka mögelskador. Utförs av medlemmarna.

Hängrännor "sackar" pga snöras genom åren, gäller alla hus. Om inte "sackningen" kan åtgärdas av medlemmar ger husansvarig snickare uppdrag att åtgärda hängrännorna.

Arbete på hög höjd såsom byte av vindskivor, byte av trasiga tegelpannor och byte trasig fasadpanel kommer föreningen anlita snickare för att göra. **Spikning avnockpannor** föreslås göras vid detta tillfälle. Noteringar om trasiga tegelpannor enl excel-bilaga.

Exteriör målning görs med lika färgsystem enligt tillverkarens anvisningar (tvätt och rengöring, vid behov skrapning av lös färg, grundmålning trärena och skrapade ytor och två lager täckmålning) av respektive lägenhetsinnehavare. Notera krav på väderlek.

Husens färger och kulörer:

SVARTA HUSET:

Alcro Bestå Brillant täckfärg standard 313 Tonad vit /närmaste NCS S 0502-Y (brutet vit)

Alcro Bestå Brillant täckfärg standard svart Sotsvart / 307 Svart /närmaste NCS S 9000-N (svart)

Alcro Bestå Brillant täckfärg bruten i kulör Sandstorm / närmaste NCS 4005-Y20R (beige)

RÖDA HUSEN:

Alcro Bestå Brillant täckfärg standard 313 Tonad vit /närmaste NCS S 0502-Y (brutet vit)

Alcro Bestå Brillant täckfärg standard 316 Faluröd /närmaste NCS 5040-Y80R (röd)

GRÅ HUSEN:

Beckers Perfekt i bruten kulör Berg / närmaste NCS S 2502-Y (varmgrå).

Alcro Bestå Brillant täckfärg standard 313 Tonad vit /närmaste NCS S 0502-Y (brutet vit)

alt Beckers Perfekt NCS S 0502-Y (brutet vit).

Fasad inkl skidförvaringens på de äldre entrétillbyggnader behöver bättringsmålas där plywoodskivan torkat, panelen krympt och torrsprickor uppstått.

Flertalet fönsterbleck har färg som flagnat. Antingen målas blecket svart eller så skrapas det rent. Görs av lägenhetsinnehavare. Svart färg för fönsterbleck bekostas av föreningen.

Smygbrädor i fönsternischer och fönsterkitt kan behöva bättringsmålas. Görs av respektive lägenhetsinnehavare. Fönsterfärg bekostas av föreningen.

Söderfasaderna på de röda husen är hårt utsatta för sol och värme. Flera panelbräders ändavslut behöver oljas och panelen bättringsmålas. Där inte detta blivit gjort spricker panelbrädorna och spruckna panelbrädor behöver bytas. Medlemmarna uppmanas att se över fasader, slå in spikar som krupit ut av värmen vid behov grundolja paneländar och måla fasaden.

Vindskiveplåtar är generellt sett ofta missfärgade eller blekta. Detta är endast estetiskt och lämnas tills vidare som de är.

Gavlar på hus som i närtid planerar att byggas ut (Missionsvägen 5CD) har inte avsynats.

BLÄSTERVÄGEN 20

TAK	Hängrännor sackar något. (1) Takpannor spruckna vid snörasskydd (3). Byts av Ighinnehavare/medlem Snörasskydd demonterat B20C. Skadade konsoler och rör förvaras under altan B20C. Nya kompletterande delar till snörasskydd beställs och monteras av snickare
FASAD	Skidholkar bättringsmålas av Ighinnehavare/medlem
FÖNSTER	Vitmålade. Fönsterbleck färgsläpp åtgärdas av lägenhetsägare (1)
MARK/GRUND	Växter mellan fasad o altan åtgärdas av lägenhetsägare (3)
ÖVRIGT	20AB gaveltillbyggnad klar sept 2021



M20AC



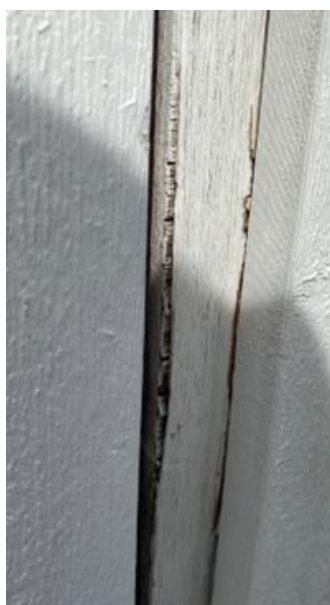
M20BA



M20DC



M20CD



Skidholk målas. Dörrens fanér är skadat och lagas med utvändigt träspackel innan målning.

BLÄSTERVÄGEN 21

TAK	Hängrännor sackar något (1)
FASAD	Skidholkar bättringsmålas av lghinnehavare/medlem
FÖNSTER	Vitmålade. Fönsterbleck färgsläpp åtgärdas av lägenhetsägare (1)
MARK/GRUND	Marken har åtgärdats så att det är lutning från byggnaden B20AB
ÖVRIGT	21ABCD gaveltillbyggnad i två plan färdigställd höst 2022 Elskåpsfront skadad B21D, snickare åtgärdar





MISSIONSVÄGEN 2

TAK	Hängrännor sackar något. (1) Vindskivor börjar torka/spricka i ändar/skarvar (1) Snickarglädje skadad (2A-B) (1)
FASAD	Södra fasaden behov av bättringsmålning främst M2A. (1) Skidholkar bättringsmålas av lghinnehavare/medlem
FÖNSTER	Brunlaserade som är torra och behöver laseras. Vita smyggar behöver målas (3). 2CD List mellan glas har lossnat i fönster mot söder. Medlem åtgärdar genom att spika fast listen mellan glasen (2) 2B Grundmålade foderbrädor som vid köksfönster färdigmålas (2) Fönsterbleck färgsläpp åtgärdas av lägenhetsägare (1)
MARK/GRUND	2A, C, D Torv och gräs nära fasadbrädor. Ventil delvis täckt. Grävs fram av lägenhetsinnehavare (2) M2A täcklucka till kryppgrund lagas av medlem (2) M2C Byggskräp och hundbajspåsar under altaner städas bort av medlem
ÖVRIGT	2A-C Utbyggnadens fasadbrädor har torkat ihop vilket medfört omålade springor i fasaden. Bättringsmålas Avrinning lgh 2D ev kritisk (1). Avvakta och utvärdera. 2D Stuprör issprängt. (2). 2C stuprör börjar isprängas. Här finns lövsil. (1).



M2AC



M2BA



Fönsterfoder färdigmålas M2B



Brunlaserade fönster laseras



M2CD



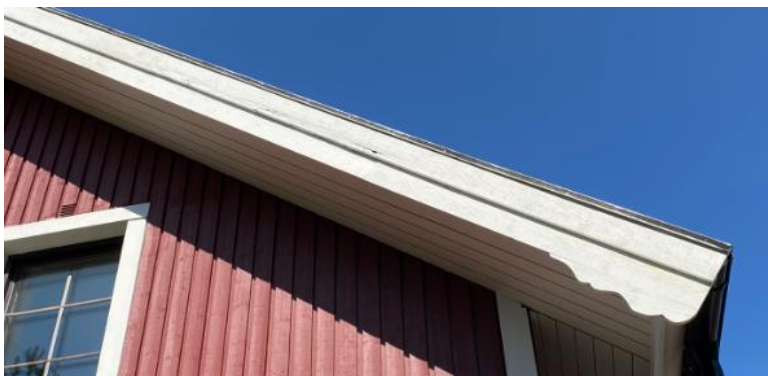
M2DB



Panel har lossat från fasadskiva och fönstersmyg målas



Hängrännor o stuprörsutkastare rensas



Murken vindskiva byts vid tillfälle av snickare

MISSIONSVÄGEN 3

TAK Hängrännor sackar något. (1)
Färgsläpp vindskiveplåtar (1)
Vindskivor på entrétillbyggnad 3ACD tvättas och målas vid behov (2)
Vindskivor på gavlarna börjar torka/spricka i ändar/skarvar (1)
Snickarglädje skadad (3CD) (1)

FASAD 3A Övre fönsterfoder kan vara murkna. Byts. (3)
3A Panel över fönster och el-central har torkat/spruckit byts (3)
3AB Ytterpanel har torkat, spikar behöver slås fast igen alt att kortare panel byts och målas. Åtgärdas av lägenhetsägare (3)
Ytterpanel på entyrétillbyggnader har torkat och det syns vit färg, målas av lägenhetsägare (2)

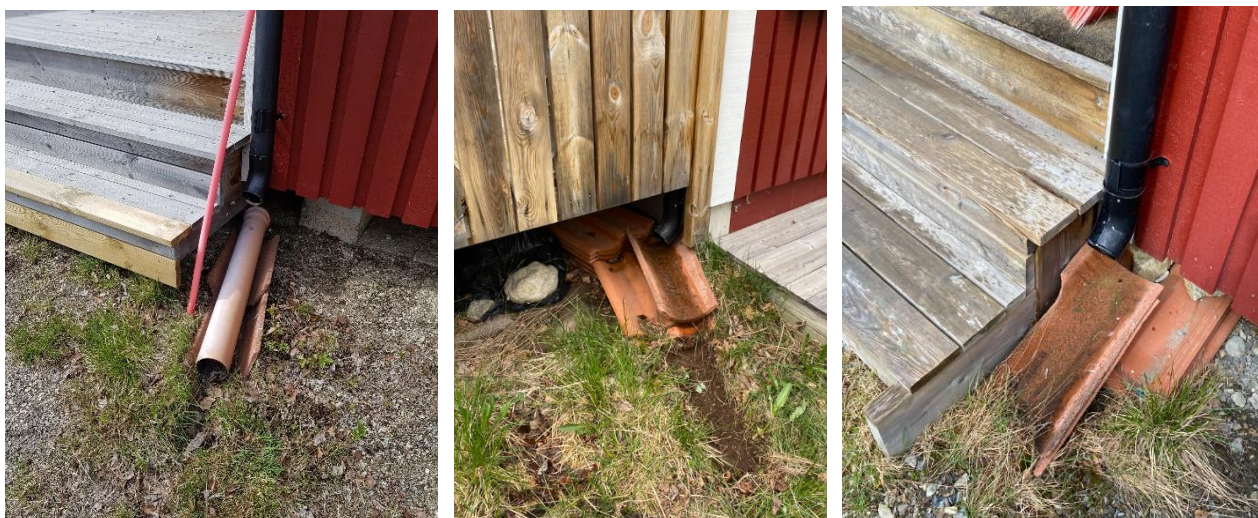
FÖNSTER Vitmålade.

GRUND/MARK Takvattenavrinning fungerar inte helt, bör justeras (2)
Torv och gräs nära fasadbrädor tas bort av lägenhetsinnehavare (2)

ÖVRIGT



M3 AC



3ABC utmanande avrinning vid stuprör. Komplettera med "strumpa" för att leda vattnet från huset



Vindskena på entré till byggnad fasad-
tvättas och målas vid behov



M3BA



M3CD



M3BA Spikar som torkat ut



M3DB

MISSIONSVÄGEN 4

TAK	4B sackning på hängränna (1).
FASAD	Entré tillbyggnader och skidholkar bättringsmålas. Åtgärdas av lägenhetsinnehavare (2).
FÖNSTER	Vitmålade
GRUND/ MARK	Marken är iordningställd efter gavelutbyggnaderna och nya parkeringsytor tillskapade. Översyn av de stuprör som blir kvar.
ÖVRIGT	Gavelutbyggnader färdigställda exteriört 2023/24



M4AC



M4DB



M4BA



M4C Elskåpsfront är trasig.
Åtgärdas av snickare



M4CD



Entretillbyggnader och skidholkar bättringsmålas



Stuprör för kort

MISSIONSVÄGEN 5

TAK	Snickarglädje och vindskivor börjar torka/spricka i ändar/skarvar åtgärdas vid gaveltillbyggnad som planeras färdigställas hösten 2023.
FASAD	-
FÖNSTER	Brunlaserade år 2015. 5A-5B Fönster som är kvar efter gaveltillbyggnad behöver bättras oljas/lasering, åtgärdas av lägenhetsinnehavare (3)
GRUND/MARK	5D Torv och gräs nära fasadbrädor. Ventil delvis täckt. Grävs fram av lägenhetsinnehavare (2) Åtgärdas vid gaveltillbyggnad.
ÖVRIGT	5AB har byggt ut hösten 2022 och CD planerar gaveltillbyggnad hösten 2024. Elcentral för knivsäckringar har lossnat från fasad. Det är föreningens el-skåp enl BTEA. Föreningen har dock inga nycklar till skåpen som är har låscylinder. Åtgärdas av elfirma vid gaveltillbyggnad.



M5AC



M5BA grundad fasad under horisontellt fönster M5B färdigmålas



M5DB



Marken är mjuk efter gaveltillbyggnaden M5AB. Kör- och parkeringsytor ställs iordning lika M4. Dikesrest åtgärdas, fylls igen med dränerande material och avjämnas med topp lika köryta/väg. Åtgärdas av medlemmar som gjort gaveltillbyggnad.



M5CD planerar gaveltillbyggnad

MISSIONSVÄGEN 7

TAK	Undersida gavelutsprång skadat. (1) 7C Hängrännor sackar något. (1) Vindskivor börjar torka/spricka i ändar/skarvar (1)
FASAD	Entré tillbyggnadernas vindskivor tvättas och målas Fasader på utbyggnaderna har torkat, bättringsmålas av lägenhetsinnehavare (2) 7AB fasadpanel över fönster/elskåp har börjat torka/spricka(2) 7C Fasadpanel över fönster har börjat torka/spricka(1) foder runt fönster ev murken (3) 7CD Takutsprång i norr hackspettsskador lagas av snickare (2).
FÖNSTER	Brunlaserade. Bättringslaseras då de är torra (3)
GRUND/MARK	7ABCD Torv och gräs nära fasadbrädor. Ventiler delvis täckta. Grävs fram av lägenhetsinnehavare (3) 7B Markskador efter plogning (1) kan åtgärdas i samband med hus 5CD gaveltillbyggnad hösten 2024
ÖVRIGT	7A Lucka till krypgrund lagas. Åtgärdas av medlem (2)



M7AC Vindskivor på entré tillbyggnad tvättas och målas vid behov



M7BA Kabelskåp för kabel-TV bränd inklädnad rötskadad. Skåp och bränd inklädnad kan rivas, då kabel-TV-installationen ej längre är i bruk. M7A Räcke åtgärdas av medlem.



7B Skador på trappa efter snöröjning alt påkörd av bil. Tovor mot fasad. Åtgärdas av medlem.



M7B Skada mark 2023 behov åtgärder 2024?



M7B Trappa lagas av medlem



M7CD



Panel har torkat över fönster och elskåp. Fönsterfoder murket. Byts av medlem



Torv som växer upp mot fasad tas bort av medlem. Skidholkar målas av medlem.



M7C Skada på hänggränna



M7D Hackspett-skada undersida av takutsprång



Söderfasad torr panel. Spikar slås in och bättringsmålas skadad panel byts.



M7BD Buskar och gräs för nära fasad/altan och trasig altantrappa avrinning omöjlig i motlut stuprör kompletteras med "strumpor" som leder bort vatten från huset

MISSIONSVÄGEN 10

TAK	10ACD Hängrännor sackar. Åtgärdas av snickare (2) 10BD saknar snörasskydd sedan 2021 (3). Kompletteras av snickare.
FASAD	Entré tillbyggnader samt övrig fasad bättringsmålas där panel torkat isär och vit grundfärg syns. Åtgärdas av lägenhetsinnehavare (2) M10BD Skidholk bättringsmålas M10AC Skidholk ommålades våren 2023
FÖNSTER	Vitmålade
MARK/GRUND	Mark mjuk efter fibergrävning mot sydväst. Åtgärdas ev i samband med grävarbeten.
ÖVRIGT	M10AB gaveltillbyggnad i en våning dec 2021. M10C ej besiktigad. Medlemmens ansvar att färdigställa. (3)



M10AC



M10A Hängränneskarv tätas



M10BA



M10CD



M10CD Vindskiva tvättas och målas



Panel som torkat isär bättringsmålas



M10DC

RUTIN

Vår / Sommar

- Fastighetsgrupp utses och gör utvändig avsyning. Minnesanteckningar görs.
- Enkel fastighetsvård och fix på trivseldagen. **Medlemmar som har förhinder att närvara fixar när tillfälle ges.**
- Hängrännor och stuprör rensas.
- Skräp plockas och boulebanorna rensas från ogräs.
- De som inte gjort gaveltillbyggnad tar ur isolering i ventilationsgluggar.
- Interiör avsyning enligt schema görs av lägenhetsägaren. Redovisning inför stämma.

Höst

- Koll av kryppgrund; kryp ner och titta efter fuktrosor i taket och/eller vattenpölar på markplasten. Sätt tillbaka isolering i ventilationsgluggarna om huset ej har gaveltillbyggnad
- Kolla att inkommandevattnets värmeslinga är påslagen och att radiatorerna fungerar. Lägenheten måste hålla skyddsvärme, så att vattnet inte fryser när det blir vinter.

Åtgärder som krävs efter avsyning eller av akut karaktär arbetsfördelas inom föreningen mot skälig ersättning enligt senare överenskommelse alternativ genom att anlita hantverkare.

Gruppen redovisar det viktigaste från avsyningen på stämman. Minnesanteckningar från rundvandringen bifogas protokoll från stämman.

Gruppen påminner på stämman om att lägenhetsägarna ansvarar för att måla exteriört. Överbliven färg som betalats av föreningen förvaras hos medlem och delas med grannar som har behov av färg för att måla föreningens delar. Behövs röd, grå eller svart/sand färg kontaktas medlemmarna som bor i hus målade med samma kulör med färg som bekostats av föreningen innan ytterligare inköp.

Hållbarhet på färg är ett år varvid endast färg som förbrukas köps in.

Vid pennan

Anna Leonsson och Tim Ervasti