

Trygghetsbesiktning av bostadsfastigheter

Fastighetsägare	Brf Optimus
Område	Upplands-Väsby
Fastigheten besiktigad av	Lars-Göran Strid
Representant från fastighetsägare	Stefan Niklasson
Datum	2022-10-13
Fastighetens adress	Kvarnvägen 2 - Björkvallavägen 2A, 2C- Björkvallatorget 1

Rapport:

	Sum	Max
Utemiljö	14	16
Entréparti	15	18
Trapphus	11	13
Lägenheter	12	12
Källardörrar och vindsdörrar/branddörrar	3	6
Lägenhetsförråd	7	10
Övriga gemensamma utrymmen	5	8
Tvättstugan	10	10
Cykel- och barnvagnsparkeringar	8	11
Förvaltningsrutiner	33	33
Summa:	118	137
Antal obligatoriska punkter:	24/28	
Status:	Inte godkänd	



Obligatoriska punkter	Godkänd: Ja/Nej
A1	Ja
A3	Ja
A5	Ja
B1	Ja
B4	Ja
B8	Ja
C1	Ja
D2	Ja
D4	Ja
E1	Nej
E2	Ja
F1	Ja
F2	Nej
G2	Nej
G3	Ja
H3	Ja
H4	Ja
I2	Ja
I3	Ja
I4	Nej
J2	Ja
J3	Ja
J4	Ja
J5	Ja
J6	Ja
J10	Ja
J11	Ja
J13	Ja

A: Utemiljö

Nr	Fråga	Svar
1	Utebelysningen är utformad så att mötande personer kan urskiljas från omgivande bebyggelse och planteringar.	Ja
2	Redskap på lekplatser, bänkar, innergårdar etc. inom det egna ansvarsområdet är hela och väl underhållna.	Ja
3	Buskar, häckar, träd och andra växande grödor är underhållna så att de inte minskar möjligheten till överskådlighet och social kontroll.	Ja
4	Skymmande vegetation, skärmar eller plank intill huset och byggnader på gården har undvikits.	Nej
	Iakttagelse: Möjlighet att gömma sig bakom. Några häck/ buskar hindrar överskådligheten. Förslag till åtgärd: Ta bort/sänk/beskär. 	
5	Gårdar och omgivningar kan överblickas från bostädernas fönster.	Ja
6	Entréområdet/den enskilda ytan har en övergång från det offentliga rummet vilket ger signal om ändrad rumstillhörighet.	Ja
7	Det finns skyltar där det framgår vem som äger eller förvaltar fastigheten.	Ja
	<i>HSB-skylt.</i>	

Sum: 14

B: Entréparti

Nr	Fråga	Svar
1	Belysningen vid entrén är god.	Ja
2	Gatuadresser och gatunummer är väl synliga på fastigheten så att det är lätt att orientera sig i området/på gatan.	Ja
3	Varje entré är väl utmärkt med nummer eller bokstav.	Ja
4	Entrédörrarna är låsta dygnet runt.	Ja
5	Entrédörren är beslagen med godkänt brytskydd och godkänd elektronisk låsenhet samt fullt funktionsduglig. Endast marginell svikt mot gångjärnssidan samt glapp i dragriktningen accepteras. Iakttagelse: Godkända brytskydd saknas på innergårdens entrédörrar. Svikt mot gångjärn för stor. Förreglingsspärr saknas. Dörrarna består av lättmetall och glaspartier vilket ger ökad svikt. Förslag till åtgärd: Montera godkända brytskydd, profil för negativ brytvinkel, förstärkt överfals med kopplande funktion. Låshus med förregling. Justera/repamera. 	Nej
6	Alla glastrutor som byts ut i entrédörrar är okrossbara. Glas i nya entrédörrar är okrossbara.	Ja
7	Entrédörrar och sidoljus är vid behov försedda med bröstningsband.	Ja
	<i>Dörr har kopplande brytskydd.</i>	
8	Dörrar med elektroniska låsenheter ska inte kunna öppnas med endast kodlås (tex viss tid på dygnet).	Ja

Sum: 15

C: Trapphus

Nr	Fråga	Svar
1	Trapphuset har god belysning.	Ja
2	Det finns en anslagstavla i entréplanet där det framgår vem som äger fastigheten och förvaltar fastigheten och hur hyresgästerna kan få kontakt med fastighetsskötare.	Ja
3	Det finns en aktuell namntavla på hyresgästerna i alla uppgångar, väl synlig i entréplanet.	Ja
4	Hiss har god belysning och är väl underhållen.	Ja
5	Utrymningsvägar är fria från hinder.	Nej
lakttagelse: Barnvagn/cyklar i trapphus. Förslag till åtgärd: Tillrättavisning till hyresgäst. Ta bort. 		
6	Om det finns öppningsbara fönster så är dessa låsta/spärrade.	Ja

7	Det finns inte några obehöriga anslag.	Ja
---	--	----

Sum: 11

D: Lägenheter

Nr	Fråga	Svar
1	Lägenheter med terrassdörrar/balkongdörrar som är belägna i markplan är, om möjligt, kompenserade med väl tilltagna distansytor, exempelvis uteplatser omgivna av staket eller häckar (rek max 90 cm höga).	Ja
	<i>Ej relevant</i>	
2	Hyresgäster med lägenheter i utsatt läge erbjuds möjlighet att installera godkända brytskydd och låsenheter till terrass- och balkongdörrar samt fönster.	Ja
	<i>Ej relevant</i>	
3	Vid byte av hyresgäst/omflyttning monteras godkända brytskydd och låsenheter till terrass- och balkongdörrar samt fönster.	Ja
	<i>Ej relevant</i>	
4	Hyresgäster erbjuds möjlighet att installera säkerhetsdörr i lägst klass 3 (RC3) som tillval. Vid besiktningstillfället andel säkerhetsdörrar i procent %:	Ja
	<i>Ej relevant</i>	
5	5. Vid byte av hyresgäst/omflyttning monteras lägenhetsdörrar i lägst klass 3 (RC3).	Ja
	<i>Ej relevant</i>	

Övriga noteringar

Bostadsrättsförening där lägenhetsinnehavaren har ansvar för sitt skalskydd.

Sum: 12

E: Källardörrar och vindsdörrar/branddörrar

Nr	Fråga	Svar
1	Källar- eller vindsdörrar är förstärkta inbrottsskyddande med godkända brytskydd och godkända elektroniska låsenheter samt fullt funktionsdugliga.	Nej
	Iakttagelse: Godkända brytskydd saknas. Glapp i dragriktning för stor. Låscylinder saknar heltäckande, härdat cylinderskydd. Förreglingsspärr saknas. Dörrstängare saknas. Förslag till åtgärd: Montera godkända brytskydd, profil för negativ brytvinkel, förstärkt överfals med kopplande funktion. Montera dörrstängare. Justera/reparera. Montera heltäckande härdat cylinderskydd.  	
2	Väggars hållfasthet kan ställas i relation till den säkerhet dörrarna förväntas ge.	Ja

Sum: 3

F: Källare/vind och lägenhetsförråd

Nr	Fråga	Svar
1	Källarkorridoren och förråd är inredd i ljusa färger och försedd med god belysning.	Ja
2	Väggar till lägenhetsförråd består av godkänt galler eller så har skyddet tillgodosetts på annat tillfredställande sätt.	Nej
	Iakttagelse: Inredning ej godkänd för certifiering i nivå Guld/Platinum. Förslag till åtgärd: Montera inredning godkänd i norm för Inbrottsskyddande förrådsinredningar, provisorisk SSF 1990-06-30/B. Tillhandahåll hänglås i klass 2.	
	Inredning kan godkännas i nivå Silver förutsatt att dörrarna in till förrådsrummen är fullt godkända.	
3	Källare/vindar och källarkorridorer är sektionerade i så små enheter som möjligt. Se över möjlighet till brandcell istf galler.	Ja
4	Alla förråd, även tomma, är låsta.	Ja

Sum: 7

G: Övriga gemensamma utrymmen

Nr	Fråga	Svar
1	Allmänna utrymmen, t ex tvättstuga och cykelrum är, om möjligt, helt avskilda från lägenhetsförråden och har ingång utifrån.	Ja
2	Dörrar till allmänna utrymmen är förstärkta med godkända elektroniska låsenheter och godkända brytskydd samt fullt funktionsdugliga.	Nej
	Iakttagelse: Godkända brytskyddade dörrar saknas på tvättstugor, barnvagnsrum och grovsoprum. Glapp i dragriktning för stor. Svikt mot gångjärn. Låscylinder saknar heltäckande, härdat cylinderskydd. Kommer man in i grovsoprummet så finns en dörr mot garaget som inte har godkända brytskydd. Tillgång till trapphusen från garaget finns genom nödutgång i alla trapphus. Förslag till åtgärd: Montera godkända brytskydd, profil för negativ brytvinkel, förstärkt överfals med kopplande funktion. Montera dörrstängare. Justera/reparera. Montera heltäckande, härdat cylinderskydd. 	
3	Det saknas kriminogena (brottsalstrande) utrymmen, onödiga/överflödiga ytor som genererar problem.	Ja

Övriga noteringar

För att minimera tillgängligheten för obehöriga bör man undersöka möjligheten att minska på nödutgångarna från garaget. Nu har man alla 4 trapphus + garageportsdörren som nödutgångar. Trapphus där nödutgång från garaget måste finnas, bör avgränsas med förbyggt galler från entréplan upp till övriga våningar. Hiss bör ha elektroniskt låssystem så att obehöriga därigenom ej kan ta sig upp i trapphuset.

Sum: 5

H: Tvättstugan

Nr	Fråga	Svar
1	Tvättstugan är, om möjligt, fristående eller placerad på bottenvåningen med möjlighet att se in och ut.	Ja
2	Gemensam tvättstuga har entrén från utsidan av huset.	Ja
	<i>Ej relevant. Tvättstuga i alla trapphus.</i>	
3	Tvättstugan är inredd i ljusa färger och är försedd med god belysning.	Ja
4	Tvättstugan har elektroniskt bokningssystem.	Ja

Sum: 10

I: Cykel- och barnvagnsparkeringar

Nr	Fråga	Svar
1	Cykelparkering på gård, motsv. är överblickbar, genomskiktlig och väl upplyst.	Ja
2	Cykelparkering på gård, motsv. har möjlighet att låsa fast cykeln. Ej relevant.	Ja
3	Cykel- och barnvagnsrum är inredda i ljusa färger och försedda med god belysning.	Ja
4	Möjlighet till fastlåsning finns i cykel- och barnvagnsrum	Nej
	Iakttagelse: Möjlighet att låsa fast barnvagn saknas. Förslag till åtgärd: Montera anordning för att kunna låsa fast barnvagn i barnvagnsrum.	

Sum: 8

J: Förvaltningsrutiner

Nr	Fråga	Svar
1	Samtliga brott mot fastighetsbeståndet polisanmäls.	Ja
2	Fastighetsägaren har lokal förankring och kunskap i området vilket innebär synlig och igenkänd personal med lokal-/och personkännedom. Regelbundna underhålls- och ordningskontroller genomförs i fastigheternas alla gemensamma utrymmen minst en gång i veckan.	Ja
3	Fastighetsägaren vet vilken hyresgäst som disponerar respektive förråd/utrymme.	Ja
4	Nyckelförvaring finns i minst ett låst säkerhetsklassat skåp.	Ja
5	Systemägaren har fullständig kontroll på nyckel- och passersystemet till de gemensamma utrymmena så att tillträde och behörighet styrs av behovet.	Ja
6	Huvudnyckelsystem finns inte.	Ja
7	Det görs en inventering om vem som äger vad i eventuella cykel- och barnvagnsrum minst en gång per år.	Ja
8	De boende har möjlighet att kontakta störnings- och åtgärdsjour.	Ja
9	Det är klart om vem inom förvaltningen som handhar störningsärenden.	Ja
10	Upptäckt klotter saneras inom 48 timmar.	Ja
11	Upptäckt skadegörelse åtgärdas snarast möjligt.	Ja
12	Fastighetsägaren har en säkerhetsansvarig inom organisationen.	Ja
13	Fastigheten är välskött och underhållen.	Ja

Sum: 33