

Ett meddelande från:  
Brf Hagaborg  
Tolvmansgatan 5  
654 60 Karlstad  
Tel: 054-18 49 71  
E-post: styrelsen@brfhagaborg.se

## **ANGÅENDE FUKTSKADOR I TERRASSLÄGENHETER SAMT UNDERLIGGANDE LÄGENHETER**

Här kommer en sammanfattning av mötet om fuktproblemen i terrasslägenheter samt underliggande lägenheter från 26 november 2015. Mötet hölls med de boende i takterraslägenheterna då det är dessa som främst kommer att beröras av de åtgärder som kommer att bli aktuella under 2016-2017.

I enlighet med den information som framgick vid årsstämman så har WSP genomfört en teknisk besiktning av hela fastighetsbeståndet avseende Brf Hagaborg för att kunna ta fram ett adekvat underlag för planeringen av kommande underhåll. Denna besiktning, tillsammans tidigare besiktning av takterrasvåningarnas fönsterinfästningar och olika vatten- och rötskador som förkommit och förekommer, har påvisat att åtgärder rörande takterrasserna är nödvändiga för att komma tillrätta med problemen. Skador har uppkommit på såväl takterrasvåningar som underliggande lägenheter. Dessa åtgärder ligger också först i prioritetsordningen när det kommer till fastighetsbeståndets underhåll enligt WSP och är nödvändig att genomföra för att undvika ytterligare skador, följdskador och därmed ökade kostnader. Styrelsen, vilken beslutar i underhållsfrågor (ej stämman) har därför beslutat att genomföra rekommenderade åtgärder.

Det är i första hand väggen mot terrassen som behöver åtgärdas. Detta innebär att inglasningar och tak på terrasserna måste demonteras och sedan monteras upp igen efter att arbetena utförts. Demontering samt återmontering bekostas av bostadsrättsinnehavaren då detta inte är bostadsrättsföreningens egendom vilken uppförts av respektive bostadsrättsinnehavare i förekommande fall. Då det i det aktuella fallet rör sig om underhållsarbeten åligger det bostadsrättsinnehavaren att undanröja eventuella föreliggande hinder i form av egna byggnationer såsom etc. som denne tillfört sin lägenhet/terrass. På samma sätt är andra bostadsrättsinnehavare som byggt altaner eller glasat in sina balkonger ansvariga för att avlägsna dessa i den mån de utgör ett hinder vid fasadarbeten och liknande längre fram. Reglering av denna ansvarsfråga framgår av stadgarna vilka bygger på likabehandlingsprincipen som en bostadsrättsförening skall följa. Stadgarna finns att ta del av på hemsidan. Önskar någon att ta del av stadgarna med inte har tillgång till internet finns stadgarna i tryckt form att ta del av på vicevärdskontoret.

Trästemmen på takterrasserna uppfördes från början av bostadsrättsföreningen och är dess ansvar. Denna del kommer att bytas ut till en ny i samband med underhållet och bekostas av föreningen. Betongplattorna på terrassen kommer att tas bort liksom trätrallen. Grusbädden och isoleringen tas bort och sedan läggs ett nytt tätskikt. Isoleringen läggs tillbaka och ny trall i kompositmaterial läggs dit. Kompositmaterialet ser ut som trä och är så tungt att det kan hålla emot isoleringsmaterialet som annars kan flyta upp om det regnar mycket. Väggen demonteras nedanför fönstren. Där det finns fuktskador demonteras fönster och altandörrar. Fuktskadade regler rivs liksom yttre gipsskivor och isolering. Den inre regeln, som har måtten 50x120 mm, klyvs vid behov så att inte den inre gipsskivan i väggen berörs. Sedan monteras nya regler, ny isolering läggs in och en yttre gipsskiva sätts upp. Om det behövs får även själva sockeln där terrassens tätskikt dragits upp bytas ut. För att få lite mindre energiåtgång isoleras väggen med ytterligare 70 mm mineralull.

Det kan visa sig att fler väggar kan vara skadade runt fönster (i norr- och söderläge).

Flera bostadsrättsinnehavare har berättat om problem vid fönster i dessa väderstreck. Här kan det bli nödvändigt att ta prover inifrån lägenheten för att se om det finns fuktskador. Som det är idag är tröskeln till terrassdörren lägsta punkten på terrassen. Det innebär att vattnet kan rinna in den vägen. För att råda bot på det ska två nya bräddavlopp i rostfritt stål borrar genom fasadelementen så vattnet kan rinna bort den vägen.

Såsom framgick vid mötet är det önskvärt att de som har specifika problem med sina takterraslägenheter i norr- och i söderläge, dvs. de väggar som ej vetter ut mot takterrassen, skickar ett mail eller brev om detta till styrelsen snarast möjligt. Mailadressen är: [styrelsen@brfhagaborg.se](mailto:styrelsen@brfhagaborg.se). Brev kan lämnas i brevlådan vid vicevärdskontoret.

En offertförfrågan har gått ut till ett antal byggtreprenörer som ska svara före 9 december. För att få ett grepp om hur lång tid arbetena tar med mera ska hus 15 eller 19 åtgärdas i en första omgång med start i mars-april 2016. Att det blir något av de två husen beror på att de är fem våningar höga och därmed är genomsnittligt stora. En tung post i projektet är bygghissarna som ska användas för att forsla material upp och ner. Ju högre hus, desto dyrare blir bygghissen och omvänt. En utvärdering sker sedan innan resten av husen åtgärdas. Arbetena beräknas fortgå under 2016 och 2017.

I samband med att arbetena upphandlas kommer vi också att begära in priser för demontering och montering av inglasningen för respektive lägenhet samt för återställande av terrasstaken. Här kan det också vara vettigt att nytt takmaterial kan ingå.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen

Björn Hallin/sekreterare vid terrassmötet