

Brev till boende ang Takrenoveringen

Takrenovering Brf Uppsalahus 32

Som tidigare meddelats kommer takrenovering att påbörjas av föreningens fastigheter. Arbetet påbörjas under våren med preliminär start den 15 april om vädret så tillåter och beräknas vara klart efter midsommar.

Styrelsen har under såväl föregående som innevarande år lagt mycket tid på och prioriterat den förestående takrenoveringen. Arbetet har varit komplicerat och omfattande att för föreningen finna bästa möjliga och hållbara lösning under rådande ekonomiska omständigheter.

Riksbyggen hävdar att de informerade styrelsen 2016 om att taken var i behov av renovering. Vi som sitter i styrelsen nu tillträdde 2023 och kan inte uttala oss om det som hände före vår tid, men det är vår uppfattning att taken är i behov av renovering/åtgärd och att underhåll inte skett på ett adekvat sätt, inte minst mot bakgrund att mossor på låghusen, Tryffelvägen 12-56 inte tagits bort samt att årligt underhåll och besiktning inte genomförts.

Vid kraftigt regnväder under juli månad 2023 noterades vatteninflöde vid flera lägenheter i låghusen, Tryffelvägen 12-56, vilket föranledde ett akut möte mellan Riksbyggen och föreningen där Riksbyggen åtog sig att ombesörja borttagning av mossor på låghusen som aldrig tidigare rengjorts från mossor. Det noterades att mossor på taken är en bidragande orsak till vatteninflödet.

Riksbyggen fick av föregående styrelse i uppdrag att besikta och inkomma med förslag på lämplig åtgärd av föreningens tak avseende flerbostadshusen. I arbetet ingick inhämtande av anbud.

Projekt och anbud presenterades för nuvarande styrelse under hösten 2023 med total projektkostnad. Riksbyggens förslag var total ombyggnad av flerfamiljshusens tak till en kostnad av 47,3 Mkr.

För att kunna genomföra den av Riksbyggen rekommenderade ombyggnaden skulle avgiften i föreningen behöva höjas med ca 30%. Mot bakgrund av nuvarande ekonomiska läge och nuvarande ränteläge gjorde styrelsen den bedömningen att en sådan ombyggnad inte var möjlig med hänsyn till de boendes ekonomi.

Styrelsen inhämtade därför på egen hand en second opinion från ytterligare besiktningsföretag och entreprenadföretag som rekommenderade att taken kan renoveras istället för att helt byggas om och därmed på bästa tänkbara sätt utnyttja takens tekniska livslängd. Kostnaden för denna renovering är beräknad att uppgå till cirka 1-2 Mkr och ryms inom nuvarande avgiftsuttag.

Underlagstaken på flerfamiljshusen består av spånskivor på takstolar, där skivorna har lossnat på flera ställen. Bedömningen är att underlagstaken går att renovera från utsidan. Betongpannorna lyfts bort och underlagstaket som lossnat ersätts med oljehärdad masonit eller armerad takduk, vilket sedan länge är en beprövad teknik. Därefter läggs betongpannorna tillbaka.

I samband med renoveringen kommer även mossor som inte togs bort under sommaren 2023 att tas bort. Med renoveringen kan tiden förlängas för ett takbyte med cirka 10-20 år. Efter renoveringen kommer taken på styrelsens initiativ att inspekteras årligen av besiktningsföretag för säkerställande av funktionalitet.

Takrenoveringen börjar med Tryffelvägen 12, den blå gården och fortsätter därefter med i tur och ordning den röda och därefter den gröna gården. Därefter påbörjas arbetet med Tryffelvägen 5-13 sedan 39-45, 47-51 och 6-8. Arbetet genomförs enligt gällande arbetsmiljöregler. Byggnadsställningar kommer inte att användas. Där så behövs används skylift.

I den av Riksbyggen genomförda besiktningen under 2022 ingick inte parhusen (enfamiljshusen). Styrelsen har därför beslutat att genomföra besiktning och om så erfordras renovering av parhusens tak i samband med renoveringen av flerfamiljshusen dvs under perioden april - juni 2024.

Boende som har frågor kring takrenoveringen kan ställa dessa skriftligen via styrelsens webbplats www.uppsalahus-32.se senast söndagen den 17 mars. Frågor besvaras skriftligen och vid informationsmöten - se nedan.

För den som är intresserad kommer styrelsen att genomföra informationsmöten med ansvarig projektledare för takrenoveringen söndagen den 24 mars kl 10.00 för boende på Tryffelvägen 12-58, kl 11.00 för boende på Tryffelvägen 6-8, 3-13, samt kl 12.00 för boende på Tryffelvägen 39-45, 47-51 samt för parhusen. Lokal är Kvarterslokalen Pärlan på Tryffelvägen 41.

Uppsala i mars 2024

Styrelsen Brf Uppsalahus 32