

2020-10-08

## Besiktning av ballofixer i samtliga lägenheter i Brofästet

Den 6 september vattenskadades en lägenhet och föreningslokalen i hus 18. Skadorna blev omfattande och styrelsen har nu analyserat hur vi i möjligaste mån minskar risken för framtida vattenskador i våra lägenheter. En åtgärd är till exempel att stänga av det ingående vattnet i lägenheten när man är bortrest en längre tid.

Det ingående vattnet stängs av med tre avstängningskranar, så kallade ballofixer, som i de flesta fall sitter monterade i badrummet. Det är du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att kranar och avstängningsventiler/ballofixer fungerar och är i gott skick. Av erfarenhet vet vi att det finns ballofixer som fastnat eftersom de troligtvis inte använts sedan lägenheterna byggdes 1993. För att säkerställa att alla lägenheter har fungerande ballofixer kommer styrelsen att besöka alla lägenheter för att klarlägga statusen på befintliga ballofixer. I de fall ballofixerna ej fungerar eller är från tiden då husen byggdes, kommer vi att uppmana dig att byta ut dem. Detta för att säkerställa att du har fungerande ballofixer så att du kan stänga av vattnet vid längre frånvaro, och därmed minska risken för omfattande vattenskada likt det som skett i hus 18. *Vi rekommenderar starkt att du stänger ballofixerna när du lämnar lägenheten för en längre tid!*

För att underlätta för dig som behöver byta ballofixerna har styrelsen träffat avtal med en VVS-montör som till ett rimligt pris á 1 790 kr inkl moms, och på ett smidigt sätt, byter samtliga tre ballofixer.

**Representanter från styrelsen kommer att genomföra besiktningen av ballofixerna de närmaste två månaderna. Du kommer också få en instruktion hur du sköter ballofixerna. Styrelsen kontakter sedan vid behov den VVS-montör som till ett fast pris (se ovan) byter ut gamla och trasiga ballofixer.**

**Har du frågor angående besiktningen kan du vända dig till någon av oss i styrelsen.**

### Minska risken för vattenskada

- Statistiken visar att största risken för vattenläckage är att det uppstår i utrustning som anslutits till inkommande vattenledningar till diskmaskin, tvättmaskin etc. Se gärna över kopplingarna med jämna mellanrum. Det är också viktigt att maskinerna är anslutna *efter* avstängningskranen/ballofixen på den inkommande vattenledningen.
- Ballofixerna bör öppnas och stängas minst en gång per år så att de inte fastnar.
- Stäng ballofixerna när du lämnar lägenheten för en längre tid!

Tänk på att: Enligt våra stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för ”kranar och avstängningsventiler” (ballofixerna) på den trycksatta vattenledningen (se paragraf 35 i föreningens stadgar).

### **Status på vattenskadan i hus 18**

Lägenheten och föreningslokalen som vattenskadades den 6 september är nu sanerade. Möbler och lösöre är bortforslat och alla vattenskadade golv och väggar borttagna/frilagda. Nu pågår uttorkning av all betong, en process kommer att vara till fuktproven visar att all fukt är borta. Först därefter kan återuppbyggnaden påbörjas. Vid en stor vattenskada drabbas både föreningen och den enskilda medlemmen av stora kostnader, inte sällan på flera hundra tusen kronor.

### **Vem tar kostnaden vid en vattenskada?**

När en vattenskada inträffar som drabbar både lägenhet och andra delar av en fastighet, till exempel trossbottnar, tar var och en sin kostnad. Föreningen torkar således ur trossbotten, väggar och/eller tak. Medlemmen tar vid från och med ytskiktet. Observera att i våtrummen börjar ytskiktet vid fuktspärren.

Enligt bostadsrättslagen ska en bostadsrättshavare på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Förutom löpande underhåll, det vill säga bekosta skador som plötsligt och oförutsett uppstår i lägenheten oavsett orsak till skadan, ska medlemmen också ta hand om det periodiska underhållet, dvs byta ut delar som förslits eller blir tekniskt föråldrade . Skador som drabbar fastighetens övriga delar svarar föreningen för.

### **Observera!**

**För att ha ett tillräckligt försäkringsskydd behöver du ha ett så kallat bostadsrättstillägg tecknat som ett tillägg till din hemförsäkring.**

Med vänlig hälsning

Brf Brofästet 1

Styrelsen