

BILAGA Marknaden 2 / Täby

Inspektion nov-21



BILAGA Marknaden 2 / Täby

Från Inspektion nov-21



BILAGA Marknaden 2 / Täby

Från inspektion nov-21



BILAGA

Marknaden 2 / Täby

Från inspektion nov-21



BILAGA Marknaden 2/Täby

Från klagande feb.-22

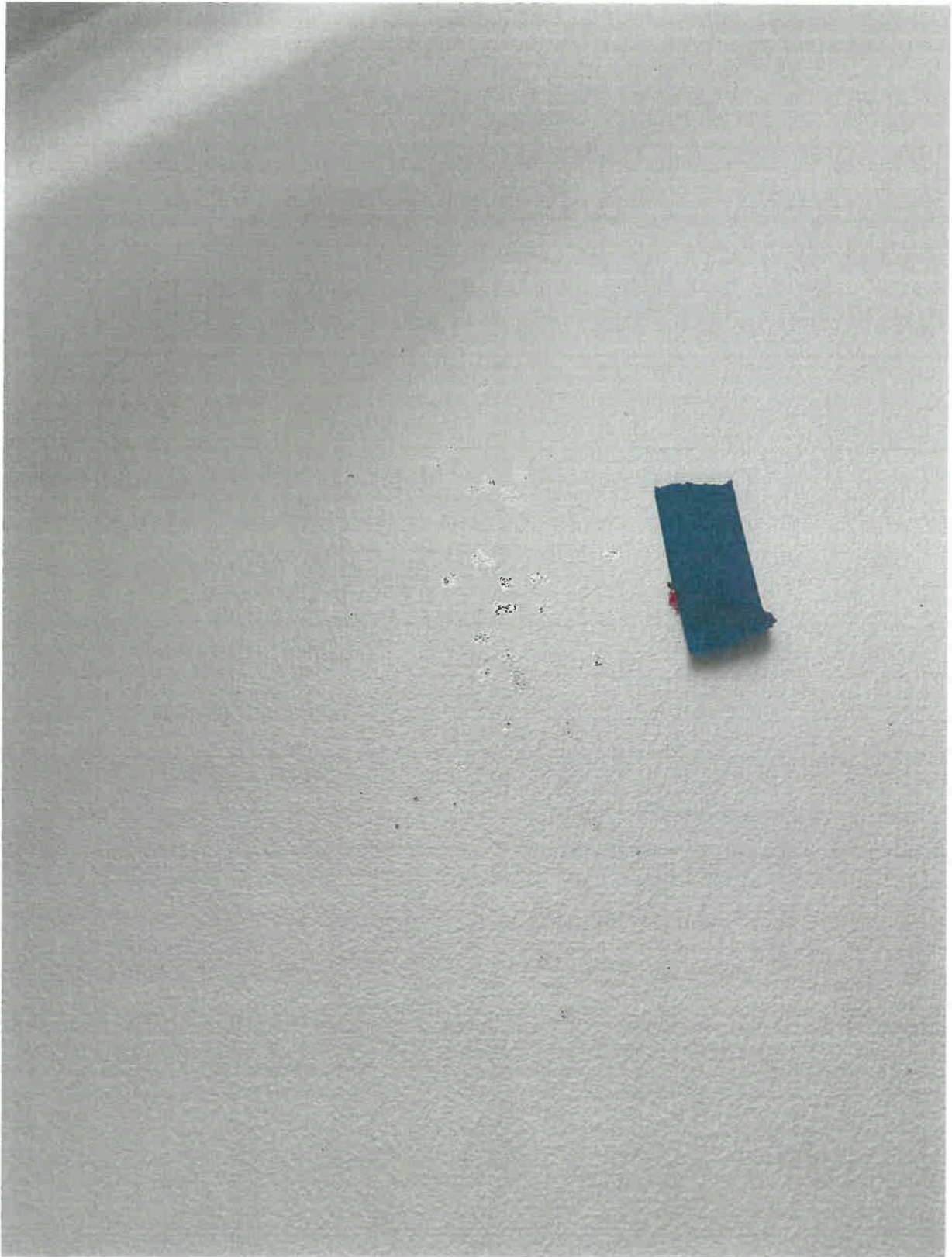


Foto från klagande: Kök juni-22



BILAGA Marknaden 2 / Täby

Foto från klagande: Kök juni-22



Otätt vid terrass Brf Annexet

Efter entreprenad av Boetten Bygg AB

Adress: Biblioteksgången 6

Besiktningsdatum: 2021-11-18



Inledning:

Efter att Boetten byggt till en extra våning på taket har anmälningar om läckage inkommit från boende i våningen under. I detta fall gäller det Britt Pålwall som under en tid anmält att hon fått in fukt i tak och yttervägg.

Till en början utfördes kontroller med spårfärg av representanter från Boetten utan att finna något. Efter detta har de själva kontaterat att skadorna inte uppkommit på grund av deras entreprenad. För vår del (förening och förvaltning) har det fallit sig osannolikt att skadorna skulle härröra från annat håll då det före Boettens entreprenad inte förekommit liknande problem. Samma lägenhet/medlem har tidigare drabbats av översvämning under Boettens arbeten.

Ärendet har vid flertal tillfällen anmälts till Boetten som undlåtit att lösa problemen som faller under entreprenadgarantin. Efter denna kontroll är vi på det klara med att entreprenaden har sådana brister att det orsakat problemen

Rapport

Terrassen är uppbyggd med ett tätskikt och sedan belagt med trall. Flera genomföringar för ventilationskanaler finns även där liksom någon brunn för avvattning.

Trallen är lagd på regler av trä och uppallad med hjälp av plastkilar men även träbitar.

Vi kan konstatera flera fel. Både sådant som kan vara orsak till vattenskanan i fasaden men även fel som kan påverka hela ventilationssystemet och livslängden på terrassen samt dessa möjligheter till underhåll. Se nedan punkter och bilder ännu längre ner.

- Träreglar ligger direkt mot blött tätskikt vilket gör att de sväller och blir sämre
- Man har använt träklossar som uppbyggnad under trallen. Dessa har redan mulnat
- Ventilationens injusteringsluckor har en extra distans av plywood och dessa har redan mulnat på sina håll
- Tätning runt vissa ventilationskanaler är otätt. Se bifogad, separat fil med film som av naturliga skäl ej kan infogas i detta dokument
- Flera ventilationskanaler är överfyllda med vatten
- De vattenfyllda kanalerna har rostade sönder och skarven i flera av dem är otäta (sönderrostade) där vatten trängt ut.
- Luckor för underhåll saknas så vi tvingades skruva bort trallen. Detta i sig var en utmaning då skruvarna skruvats ner för långt och isatts snett i olika vinklar. Ej underhållsvänligt!!
- Detta arbete bör sedan kontrolleras av opartisk besiktningsman

Då vi fann dessa fel endast vid den yta vi kontrollerade kan vi inte utesluta att problemen även finns på övriga delar av terrassen och att liknande fel och skador kan uppkomma lite överallt. Det står utom allt tvivel att något i konstruktionen är fel då dessa bekymmer uppstår och det är Boetten som utfört både bygge och installation.

Åtgärdsförslag

All trall runt huset bör tas bort för att säkerställa fastighetens tätskikt för att sedan återställas
Samtliga ventilationskanaler behöver täthetskontrolleras. (vissa var helt torra medan andra var vattenfyllda och skadade)

Utbyte av trasiga kanaler och reparation av bristfälliga genomföringar

Kontroll om övriga delar av ventilationssystemet tagit skada av vattnet

Åtgärder och komplett återställning i fuktskadad lägenhet (ev lägenheter) som härrör från dessa läckage.

Montering av serviceluckor på terrasserna istället för fastskruvad trall.

Utbyte av trädistanser till vattentåliga dyliska



Bildbeskrivningar

1. Översikt terrass med fokus på de två ventilationsluckor med injusteringspjäll vi tittat närmare på
2. Vattenfylld kanal (bör inte vara vatten i en ventilationskanal)
Vid gröna pilen bubblade luft ur vattnet (se separat filmfil)
3. Inre kanal. Även denna vattenfylld
4. Närbild på yttre kanal. Man ser tydligt hur den rostade sönder
5. Ännu närmare ser man även hur skarven rostade sönder där det tränger ut vatten under terrassens tätskikt och ut i bjälklag (underboendes tak och yttervägg)

Besiktning utförd och sammanställt av

Conny Brithén

Förvaltare

Cura Center AB

Tel: 0725-182400

Mail: conny@curacenter.se

TH KONSULT

GEOTEKNIK OCH KONSTRUKTION

Sida 1 (5)

PROJ.NR.703307

HSB:S BRF ANNEXET I TÄBY BIBLIOTEKSGÅNGEN 2- 8

Projekt takvåning

STATUSBESIKTNING 1

Typ av besiktning

Statusbesiktning.

Besiktningens omfattning

Anmälda skador och fel i lägenheter och på balkonger som uppkommit i samband med Projekt takvåning. 5 st. lägenheter och en balkong som valts ut av Brf Annexets representanter besiktigades.

Tid för besiktningen

2019-04-16.

ÄVEN
2019-05-19
Täby
ei ngt
partakoll

Parterna

Byggnadsägare: (B)

HSB:s Brf Annexet i Täby

Totalentreprenör: (TE)

Boetten Bygg AB

Besiktningsman

Besiktningsman (BM) Hans Norberg TH Konsult Konstruktion AB
Utsedd av HSB:s Brf Annexet i Täby

Närvarande

Närvarande vid besiktningen:

Totalentreprenören	Anders Stendahl	Boetten Bygg AB
Totalentreprenören	Ilja Zolotarev	Boetten Bygg AB
Totalentreprenören	Jim Diviak	Boetten Bygg AB
Byggnadsägare	Tina Ottosson	HSB:s Brf Annexet i Täby
Byggnadsägare	Conny Brithén	Cura Center AB
I respektive lägenhet:		
Bostadsrättsinnehavare	Annika Branderud	
Bostadsrättsinnehavare	Anna Fredriksson	
Bostadsrättsinnehavare	Sophie Engström	
Bostadsrättsinnehavare	Britt Pålwall	

Kallelse

Besiktningsmannen har kallat parterna skriftligt.
Parterna hade inget att erinra mot kallelsen.

Handlingar och andra överenskommelser rörande besiktningens omfattning

Till denna besiktning har förelagts följande handlingar:

- inga handlingar har förelagts.

Fel, bristfälligheter, anmärkningar

Förklaringar

Under denna rubrik har antecknats samtliga fel.

Fel markerat med:

E anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet.

B anger att besiktningsmannen/bitr besiktningsman inte anser entreprenören ansvarig för felet bristfälligheten eller anmärkningen.

G förhållanden vilkas slutgiltiga bedömning skall anstå till garantibesiktningen.

S anger att slutlig bedömning av felet bör anstå till senare besiktning.

U anger att särskild utredning skall göras.

N anger att nedsättning av entreprenadsumman skall ske.

A anger av beställaren påtalade anmärkningar som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel.

C anmärkningar av annat slag som inte anses utgöra fel.

E1.1 anger fel som entreprenören ansvarar för i bilaga nr 1, och .1 anger ordningsnummer för anmärkningen.

Fönster (F), dörrar (D), väggar (V), radiatorer (R) etc numreras från vänster till höger.

Vägg 1: vänster om entrévägg

Vägg 2: nästa vägg till höger om V1 o s v.

Ett rum kan ha fler än fyra väggytor.

BG 6 -Bv Lgh 1008, Branderud

Uteplats / balkong

E1.1 Skador på foder nertill och på tröskel efter högtryckstvätt .

E1.2 Delar av trätrall har skador efter högtryckstvätt.

E1.3 Skador på Hammok och tak till Hammok har försvunnit.

Hall

E1.4 Rinningar på dörrkarmar till entrédörr.

E1.5 Tröskel till entrédörr har svällt efter rinningar.

BG 2 - 7 tr Lgh 1701, Fredriksson

Kök

U1.6 Radiator blir ej varm. Utredds av B och TE.

Vardagsrum

E1.7 Fläck på tröskelplatta vid balkongdörr.

Balkong

E1.8 Skräp kvar i spår till sidoglas nära vägg på vänster sida.

Yttre glas går ej att dra ända in.

E1.9 Rinningar på yttervägg. (EPS)

BG 2 - 7 tr Lgh 1707, Sandberg

Balkong

E1.10 Stålbalk till skärmtak över balkong har lossnat från skruv i väggfäste och tryckts in mot väggen på ena sidan.

BG 4 - 4 tr Lgh 1408, Engström

Kök

E1.11 Ny matta går delvis upp på socklar. Förslag: kvartslist monteras.

E1.12 Dörrstopp är ej återmonterad.

BG 6 - 7 tr Lgh 1708, Pålwall

Vardagsrum

E1.13 Ventilationshål saknas i golv framför balkongdörr.

E1.14 Tak, 3 st. skador / gropar kvar efter inplastning.

Kök

E1.15 V2, trasig Massonit i baksida diskbänksskåp.

E1.16 Golv, plastbrickor saknas runt värmerör.

E1.17 V1, gråare ny väggfärg går delvis in i fönstersrava.

* Badrum

E1.18 Kvalitetsdokument efterlyses av boende. (skickas till Brf Annexet)

BG 6 - 6 tr Lgh 1608, Rindfeldt

kök

E1.19 Golv, plastbrickor saknas runt värmerör.

Vardagsrum

U1.20 Golv, vattenskadad parkett ca. 3 m från kök. Utredds av B och TE.

U1.21 Golv, lång spricka i parkett ca. 1 m från kök. Utredds av B och TE.
(tidigare utförd skadeutredning från Polygon skickas till BM och B)

Sändlista

via e-post

Tina Ottosson
Conny Brithén

tina.ottosson@brfannexet.se
conny@curacenter.se

Anders Stendahl
Jim Diviak
Ilja Zolotarev

anders.stendahl@boetten.se
jim.diviak@boetten.se
ilja.zolotarev@boetten.se



H. Norberg

Hans Norberg

Av RISE certifierad besiktningsman
Medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp



*styrelsen måste
gärna känna sen
Bill Boetten*

Försäljningsent

*Styrelsen ge ut
dette ent. (Sinn)*

HUMIDUS

Stockholm

Läcksökningsrapport
2022-10-24
Sundbyberg
Niklas Bergmark
Sida 1 (3)

Skadeadress: Biblioteksgången 6, Täby
Skadeplats: Lgh 1805 Kjellqvist
A-Order nr: 152996

Beställare: Cura Center AB
Referens: Conny
Tel nr: 072-518 24 00
Skade nr: .

Uppdrag: Läcksökning efter att skador uppkommit i underliggande lägenhetstak.

Besöksdatum: 2022-09-16 – Platsbesök för planering av arbete.
2022-10-14 – Platsbesök efter demontering av trall.
2022-10-17 – Läcksökning.

Närvarande: 2022-09-16: Linus Nilsson och Conny.
2022-10-14: Linus Nilsson, lägenhetsinnehavare samt snickare från Priwiba.
2022-10-17: Linus Nilsson och Niklas Bergmark från Humidus. Del av tiden lägenhetsinnehavare samt Conny från Cura Center AB.

Objektbeskrivning: Flerbostadshus. -1969.
Våning 8 tillbyggd 2019.

Konstruktion: Betongbjälklag.



Sammanfattning: Vid läcksökningstillfället pluggades dagvattenbrunnen på terrassen och tätskiktet fylldes upp med infärgat vatten. Tre inspektionsluckor till ventilationen öppnades och i alla tre luckor kunde infärgat vatten noteras läcka in. I en av luckorna kunde man se en större vattensamling bildas i ventilationskanalen som vi bedömer ligga precis ovan skadeplatsen i underliggande lägenhet. Att vatten läcker in i ventilationskanalen beror på ett eller flera tätskiktsläckage men vi kan inte specificera exakt vart läckaget föreligger. Vi har endast provocerat tätskiktet på den plats där trallen är demonterad.

Mätmetod: Gann UNI 1, fuktindikator.

Foto –
lakttagelser:

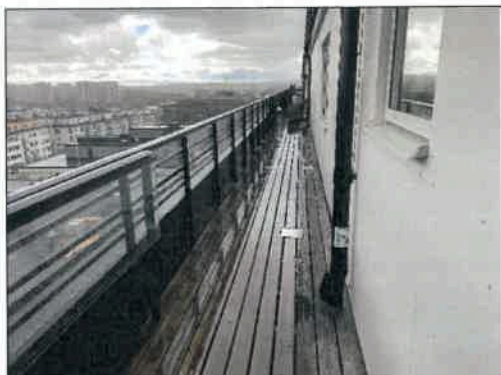


Bild 1: Översikt terrass.



Bild 2: Inspektionslucka till ventilation.

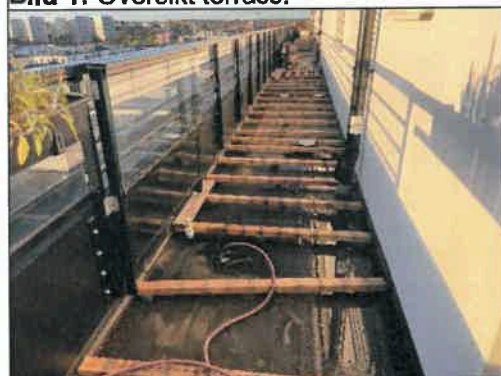


Bild 3: Frilagd trall. Bild tagen i samband med provocering av dagvattenbrunn.



Bild 4: Bild tagen i samband med provocering av tätskikt med infärgat vatten.



Bild 5: Infärgat vatten läcker in i ventilation ovan skadeplatsen via otätheter på tätskikt.



Bild 6: Infärgat vatten läcker in i ventilation ovan skadeplatsen via otätheter på tätskikt.



Bild 7: Bild på närliggande inspektionslucka innan provocering.

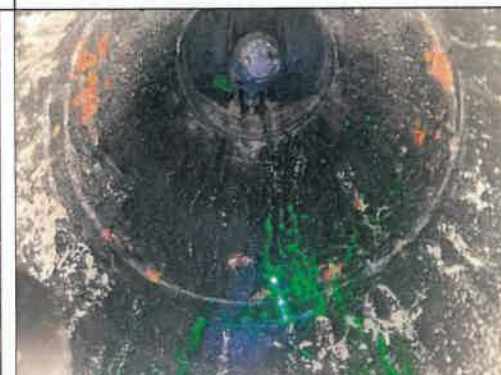


Bild 8: Infärgat vatten läcker även in i denna via tätskiktet.



**Rambeskrivande
åtgärdsförslag:**

Entreprenör får se över vilken lösning som är lämplig att utföra för att åtgärda tätskiktsläckaget.

Då det tidigare utförts delreparationer som inte tycks fungera kan tätskiktet behöva göras om i en större omfattning.

Resterande inspektionsluckor på terrassen bör även kontrolleras förslagsvis i samband med regn för att utesluta flera läckage.

Med vänlig hälsning

HUMIDUS



Niklas Bergmark
0708-23 11 58

Granskat

HUMIDUS



Linus Nilsson
0708-23 24 65



