

**DENSIA**

## **STOCKHOLM JAKTVARVET 7**

Norr Mälarstrand 62, 112 35 Stockholm

**Statusbesiktning av balkonger**

**25 mars 2020**



Densia AB  
Box 44008  
100 73 Stockholm

Besöksadress:  
Org nr:  
Styrelsens säte:

Sjöbjörnsvägen 36  
556610-0169  
Stockholm

E-post:  
Telefon:  
Webbplats:

[info@densia.se](mailto:info@densia.se)  
08-556 766 40  
[www.densia.se](http://www.densia.se)

**Allmänt om objektet**

<b>Fastighet</b>	<b>Stockholm Jaktvarvet 7</b>
<b>Adress</b>	Norr Mälarstrand 62
<b>Beställare</b>	Brf. Jaktvarvet genom Malin Brilioth
	Telefon: 070-373 17 59
	E-post: <a href="mailto:malin.brilioth@yahoo.com">malin.brilioth@yahoo.com</a>
<b>Beställningsnummer</b>	<b>2020-82399</b>
<b>Besiktningsman</b>	<b>Lars Sjögren</b> Byggingenjör SBR Av SBR godkänd och av RISE certifierad besiktningsman för överlåtelsebesiktningar och entreprenadbesiktningar Medlem i SBR entreprenadbesiktningsgrupp
	Telefon: 08-556 766 42, 0708-84 21 64
	E-post: <a href="mailto:lars.sjogren@densia.se">lars.sjogren@densia.se</a>
<b>Närvarande:</b>	Brf. Jaktvarvet: Malin Brilioth Boende i besiktade lägenheter
	Lars Sjögren Densia AB
<b>Uppdrag</b>	Densia AB har av Brf. Jaktvarvet 7 fått i uppdrag att utföra statusbesiktning av skador på balkonger samt om möjligt fastställa skadeorsak.

**Allmän information****Information från Brf. Jaktvarvet:**

Brf. Jaktvarvet har genom LN Balkong & Bygg AB tidigare renoverat balkongerna till fastigheten. Sedan en tid så har föreningen uppmärksammat skador på undersida av balkongerna.

Vid tillfället besiktades lgh. 1101, 1401, 1601 samt 1701.

**Tillhandahållna handlingar**

- Produktinformation m.m. gällande altan och balkongrenovering, LN Balkong & Bygg AB, 2008-10-21
- Besiktning av anmälda felupptäckta under garantitiden och enligt tidigare besiktningsprotokoll dat. 2009-04-22 upprättat av Leif Öhrqvist Sibecon, dat 2010-05-07.

## Sammanställning av skador samtliga balkonger

### Exempelbilder

Sprickbildning på uppbyggd sarg i betong samt vid tätningar vid skarvar.

Begynnande rostskador på räcketstolpar.



Inget synligt tätskikt i golvbrunn.

Golvbrunnen består endast av ram. Rör till genomföring saknas.

Ny brunn med anslutande tätskikt erfordras.

Färgsläpp på uppbyggd kant mot huskropp.

Undersidan mellan plåt och huskonstruktionen tätad med skum.

Vid mycket nederbörd ökar risken att fukt tränger in i skummet och vidare in i stommen.





Plåtbleck felaktigt utförande på överlappande delar. Falsning ej utförd.

Plåtdelar utförs med falsning.



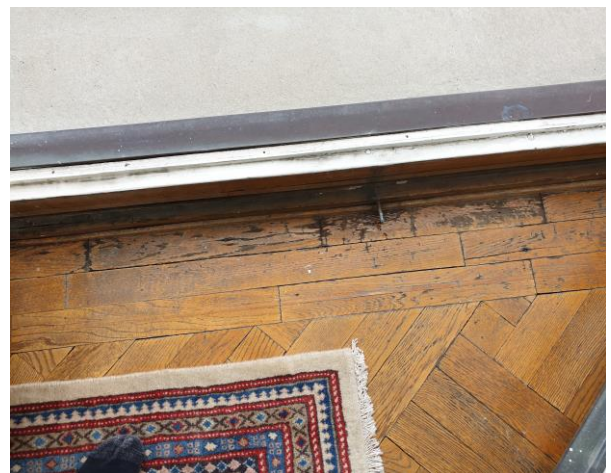
Sprickor i fogar och hålkälskant mot byggnadsstommen.



Hål vid uppbyggd hålkäl vid tröskel till kungs balkonger.



Tröskel utförd med otillräcklig höjd över golvet. Risk att nederbörd tränger in i stommen. Fuktskador på parkett insida om fönsterdörrar till kungs balkonger. Tätning av glipor mellan platta, sarger och fönsterdörr.





Löst instucken rostfri sil vid stuprörsanslutning från övre tak.  
Lövsil och påskjutsdel mellan stuprör och brunnssil saknas.  
Vid regn finns risk att vatten leds ut på balkong med halkrisk.



Avledning av dagvatten via löst utlagt plåtrör till sidodel av balkongen. Stor halkrisk när kvarstående vatten fryser på balkonggolvet.

Välj annan lösning.



Stuprör i plåt ingjutet i balkongkonstruktionen. Vid stopp i röret finns det stor risk att röret rostar sönder.



Stuprör leds ner i dagvattenledning utan lövsil.  
Glipor mellan stuprör och dagvattenledning tätas.



Mossa och påväxt i sprickor.

Begynnande rostskador på räckesdetaljer.

Renskrapning av lös färg på räckesdetaljer samt rostskyddsmålning samt färdigmålning.

## **Bedömning**

Vid rör genomföringarna saknas ordentlig golvbrunn som avleder dagvattnet på ett korrekt sätt och det finns inget tätskikt i anslutning till golvbrunnen. Detta har inneburit att balkongerna och då främst de översta som är mest utsatta har kalkutfällning på undersidan till följd av att balkongplattorna får en ökad fuktbelastning.

Utförandena har en del byggfel vilka redovisas ovan. Det framgår av bifogad balkongrenovering att denna genomfördes 2008, vilket innebär att entreprenörens ansvarstid har gått ut. De noterade felen borde noterats vid en slutbesiktning. Den angivna målningsbehandlingen är den målning som man målat översidan av balkongerna med.

I offerten från LN Balkong & Bygg AB finns ingen notering om tätskikt.

## Åtgärdsförslag

Sprickor och överbetong måste bilas upp och ersättas med ny överbetong på platta och sarg mot byggnadsstommen. Område kring brunnar bilas upp och ersätts med brunn och rör. Nytt tätskikt som ansluter mot brunn och viks upp mot byggnadsstomme och fönsterdörrar. Stuprör ansluts under plattan till genomföringsrör. Undersida av balkonger med skador måste skrapas rena, ev. lagas, torka ur och målas om. Det går inte att utesluta att skador på stommen kan finnas.

Vid marknivå ansluts rör till lövsilar.

I samband med arbetena skall man även kontrollera dagvattenbrunnarna och vid behov spola dessa. Kontakta en fackman som inkommer med åtgärd- och kostnadsförslag

I övrigt se noteringar vid resp. bild.

**Stockholm 2020-03-31**

**DENSIA AB**

**Lars Sjögren**

Byggingenjör SBR

av RISE certifierad besiktningsman för entreprenad- och överlåtelsebesiktningar  
medlem i SBR entreprenad- och överlåtelsebesiktningsgrupp.