

Samvirkende Boligselskaber
v/KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

Den 1. august 2018

J.nr. 20160032/101-S227

Hanne Sørensen
Telefon direkte 3376 2154
E-post has@bsf.dk

**Afvisning af anmeldte skader i Samvirkende Boligselskaber, afd. Askholm, Dexter Gordons
Vej 1-15, Sluseholmen 37-39 og Thad Jones Vej 2-4, 2450 København SV**

Vi har nu truffet afgørelse vedrørende de anmeldte byggeskader i bebyggelsen.

Afgørelsen sker på grundlag af:

- Skadeanmeldelse, der er modtaget i fonden den 18. april 2016
- 1-års eftersynsrapport af 1. juni 2008 fra Tegnestuen Svalebæk ApS
- 5-års eftersynsrapport af 1. april 2012 fra Arkitektfirmaet MW A/S
- Fondens brev af 31. august 2012 vedrørende 1-års eftersyn af bebyggelsen
- Fondens brev af 9. oktober 2008 vedrørende 5-års eftersyn af bebyggelsen
- Fondens besigtigelse af den 4. juli 2017

samt øvrigt foreliggende materiale i sagen.

Det lovmæssige grundlag for vores afgørelse er lov om almene boliger m.v., kapitel 11 og vedlagte bekendtgørelse nr. 742 af 27. juni 2011 om skadedækning fra Byggeskadefonden.

A. Følgende forhold afvises som dækningsberettigede

Utætheder i p-dæk

Der er registreret vandindtrængen gennem parkeringsdæk omkring to bærende søjler:
Det fremgår ikke af det modtagne materiale, om afretningslaget er støbt som en stor plade eller opdelt i mindre felter. Såfremt afretningslaget er opdelt i mindre felter, skal der over fugerne udføres en tætning af membranen, som vil være behæftet med en vis usikkerhed mht. tæthed. Men som nævnt ovenfor fremgår det ikke hvorledes afretningslaget er udført. Det har heller ikke været muligt at vurdere ved besigtigelserne, da der oven på afretningslaget er udført en smøremembran. Såfremt afretningslaget er udstøbt som en stor plade, er der risiko for, at den påførte smøremembran ikke vil kunne optage de revner, som formentlig vil opstå i afretningslaget som følge af svind, bevægelser m.v.

Det vurderes mest sandsynligt at der er revner/utætheder, hvor huldæk er lagt af på SWT-bjælker.

Vandindtrængen skyldes en eller flere utætheder/revner i den påførte smøremembran. Lokaliseret i nærhed af de foretagne destruktive undersøgelser omkring de 2 søjler og tætningen herved.

Der er endvidere registreret vandindtrængen tre steder mellem kælderydervæg og kældergulv: Kælderen er beliggende under grundvandsspejlet og udført som enkeltkonstruktion i vandtæt beton og ikke udført som en traditionel dobbeltdkonstruktion af vægge og gulve med drænet mellemlag. Det betyder mulighed for vandindtrængen i kælder, hvis der opstår selv mindre revner i konstruktionen, for eksempel i forbindelse med betonens udtørring, hvilket allerede blev registreret ved 1- års eftersynet. (alm. drift)

Herudover er der registreret følgende svigt:

- Linjedræn ved nedkørsel til parkeringskælder er for kort
- Manglende oprensning/spuling af afløbsledninger idet afløbsledninger er fyldt med sand (registreret ved besigtigelse den 4. juli 2016) (alm. drift)
- Belægning slutter nogle steder flere centimeter før afløbsbrønden

Det er vores opfattelse, at mulige følgevirkninger er:

Vand gennem dæk over kælder:

Vandindtrængen ved søjler gennem dæk over kælder kan på sigt have betydning for betonens levetid, med evt. korrosion på armeringsjern og SWT-bjælker som er underlag for betonelementer.

Vandindtrængen i kælder mellem kældergulv og ydervæg:

Vandindtrængen gennem kælderydervæg og gulv kan på sigt have betydning for betonens levetid, med evt. korrosion på armeringen til følge.

Linedræn ved nedkørsel til parkeringskælder er for kort, så regnvand løber uden om og ned i p-kælder.

Belægninger slutter nogle steder flere centimeter før afløbsbrønden, og det betyder at overfladevand sandsynligvis ikke ledes til afløbsbrønd, men ned på overside af smøremembranen som vandbelastes og derfra til afløbsbrønd.

Manglende oprensning/spuling af afløbsledninger idet afløbsledninger er fyldt med sand, giver mulighed for at vand ikke kan afledes og opstuvet på overside af parkeringsdæk.

Efter skadebekendtgørelsen § 3, stk. 1, og fondens praksis dækker fonden kun skader, som ikke er uvæsentlige.

Uvæsentlige skader er eksempelvis mindre revner, som ikke har væsentlig indflydelse på de konstruktive forhold i byggeriet, afskalninger af forskellig art, mindre betydende fugeslip og mindre betydende vandindtrængning.

Vi vurderer, at forholdet er uvæsentligt, og forholdet er derfor ikke omfattet af fondens dækning, jf. § 3, stk. 1, 2 og 3 i bekendtgørelsen om skadedækning.

Afhjælpning

Tætning af parkeringsdæk over søjler, jf. bilag:

For at lokalisere utætheder i parkeringsdækket vurderes det nødvendigt, at udføre følgende:

- Optagning af belægning
- Opgravning af grus
- Opskæring af fibertex
- Lokalisering af revner og utætheder
- Injicering af revner
- Montering af membran
- Kontrollere at vandindtrængen er udbedret
- Ny fibertex ligges på
- Grus ligges på
- Belægning ligges på

Omfanget vurderes til ca. 80-100 m².

Tætning mellem kælderydervæg og kældergulv jf. bilag:

Der skal injiceres imellem kældervæg og kælderdek, for at få en tæt samling hvor der er vandindtrængen. Det skal muligvis gøres af flere omgange, for at samlingen bliver helt tæt. Områderne der skal injiceres er ved parkeringsplads, 6 til 10, 18 til 20 og 24 til 27.

Injiceringen skal udføres af et specialfirma, som har erfaringer fra lignende sager.

Områder der skal injiceres kan også ses på oversigtstegning.

Linjedræn ved nedkørsel til parkeringskælder:

Linjedræn skal forlænges, så overfladevand ikke kan løbe forbi i siderne. Alternativt kan der udføres en afgrænsning i siderne i tæt forbindelse til kældervæggen, så overfladevand ledes til linjedræn.

Særlige forhold vedrørende afhjælpning

Tætning mellem kælderydervæg og kældergulv:

Kælderen er beliggende under grundvandsspejlet og udført som enkeltkonstruktion i vandtæt beton og ikke udført som en traditionel dobbelkonstruktion af vægge og gulve med drænet mellemlag.

Den udførte konstruktion kræver øget drift med hyppige eftersyn, og der må på sigt forventes øgede driftsudgifter i form af løbende reparationer i form af injicering, hvis der opstår nye utætheder.

Er der fortsat utætheder efter gennemførelse af byggeprogrammet kan forholdet anmeldes igen. Vi skal oplyse, at vi i forbindelse med en evt. anmeldelse vil vurdere om manglende opfølgning på eftersyn og manglende vedligeholdelse har haft indflydelse på utæthederne ved p-kælderen.

B. Supplerende oplysninger

Krav til fremtidig vedligeholdelse

Vi skal påpege nødvendigheden af øget vedligeholdelse, jf. § 13 i skadebekendtgørelsen.

- Belægning leder ikke regnvand til brønd, da belægning slutter flere centimeter før risten. Belægnings skal tilpasses, så overfladevand afledes forskriftsmæssig til afløbsbrønd
- Øget drift i form af jævnlig rensning af afløbsledninger og sandfangsbrønde, så det sikres at der konstant er forskriftsmæssig afledning af overfladevand.
- Der må på intet tidspunkt saltes, da armeringen herved kan tage skade. Der skal i stedet anvendes alternativer som fx grus.

C. Klagevejledning

Byggeskadefondens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed eller klageorgan. Tvister mellem bygningsejer og Byggeskadefonden må i givet fald indbringes af bygningsejeren for domstolene. Afgørelser, fonden træffer efter bekendtgørelsen om skadedækning fra Byggeskadefonden, kan dog af bygningsejeren tillige indbringes for Voldgiftsnævnte Byggeri og Anlæg. Den mulighed er beskrevet i § 20 i bekendtgørelsen om skadedækning fra Byggeskadefonden. Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og bindende.

Sagen kan genoptages, hvis der fremkommer nye oplysninger, jf. forvaltningslovens kap. 5.

København Kommune får kopi af dette brev.

Venlig hilsen

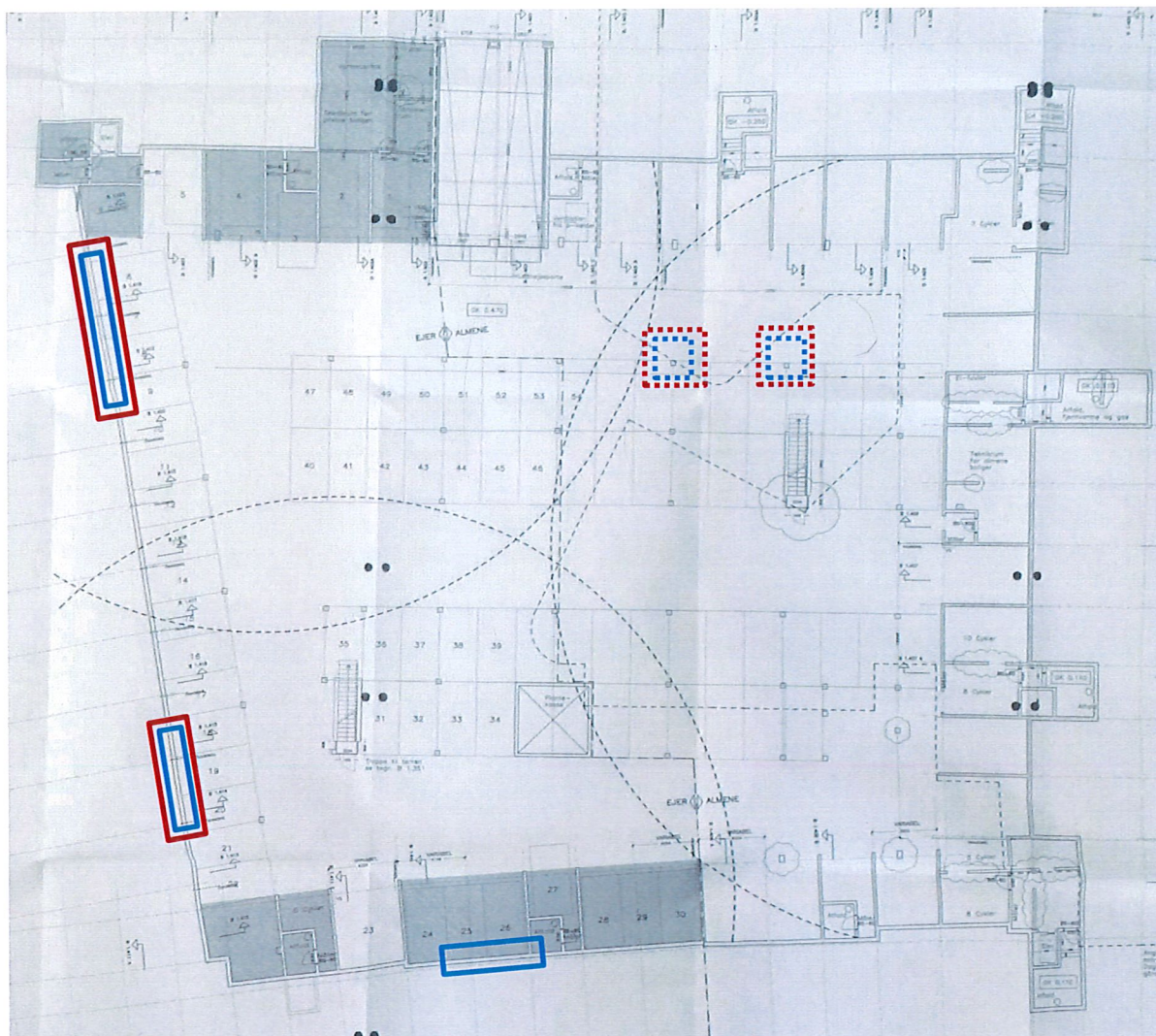
Hanne Sørensen
Juridisk sagsansvarlig

Christian Schjøning
Teknisk sagsansvarlig

Bilag

Bilag 1 – Lokalisering af vandindtrængen

Dato: 08.06.2017 & 31.08.2017



Signaturforklaring:



Registreret vand d. 08.06.2017
- Vandindtrængen i kælder mellem kældergulv og ydervæg



Registreret vand d. 08.06.2017
- Vandindtrængen gennem dæk over kælder



Registreret vand d. 31.08.2017
- Vandindtrængen i kælder mellem kældergulv og ydervæg



Registreret vand d. 31.08.2017
- Vandindtrængen gennem dæk og kælder