

Jur.kand. Daniel Feinbaum
daniel.feinbaum@sbc.se
08 775 72 16

IKANO Bostadsutveckling AB
Org nr 556593-8924
C/o Ikano Fastigheter
Box 31066
200 49 Malmö

Stockholm 2017-10-11

SKRIVELSE

Brf Skidskytten ./ Ikano Bostaden AB

Angående fel i entreprenad

Undertecknad anmäler sig såsom ombud för Bostadsrättsföreningen Skidskytten (Skidskytten) och inkommer enligt uppdrag med följande kravbrev.

Bakgrund

Ikano Bostaden AB (Entreprenören) utförde en totalentreprenad för Föreningen som inleddes år 2007. Entreprenaden omfattade färdigställande av fyra nybyggnader för bostäder med 119 lägenheter, 47 öppna parkeringsplatser och garage med 36 platser på tomträtten till fastigheten Stockholm Iskarnevalen 5.

Parterna har avtalat om att ABT 94 ska vara tillämpligt på parternas avtal. Kontraksarbetena skulle enligt upprättat kontrakt vara färdiga och tillgängliga för slutbesiktning senast den 2009-03-30. Garantitiden bestämdes i Avtalet till två år. Vid garantibesiktning som genomfördes 2011-02-24 antecknades ett flertal fel som krävde att särskild utredning skulle genomföras. Bland felen antecknades att vatteninträngning skett under hösten 2010 varvid injektering utfördes. Garantitiden förlängdes därvid med två år.

Föreningen fick fortsättningsvis problem med flera fel i entreprenaden. Felen reklamerades till Entreprenören och parterna träffades vid möten. Entreprenören erbjöds därvid att åtgärda felen men avböjde. Föreningen sökte därför avhjälpande på egen hand och har därvid åsamkats kostnader för utredningar, korrigeringsarbeten samt ombudskostnader.

Uppkomna fel

Garage

Föreningen fick fortsättningsvis problem med dels vatteninträngning genom ytterväggar, dels vattensamlingar på garagegolv. Entreprenören åtgärdade en del problem genom att ersätta fuktskadade gipsskivor på väggar med fibercementskivor närmast golv.

Föreningen utförde besiktning av garaget den 2012-12-05 genom Tengbomgruppen AB. Vid besiktningen konstaterades fuktinträngning genom källaryttervägg. I besiktningsprotokollet antecknades därför att problem med vatteninträngning kvarstod och att de lösningar som valts inte var tillräckliga.

Två fuktbesiktningar genomfördes av Humidus AB, den 2015-09-24 och den 2016-10-20. Fuktmätningar genomfördes i två huskroppar och i garaget. Vid bägge besiktningarna påträffades fuktskador som enligt bedömning orsakats av att utanpåliggande fuktmembran haft brister vilket gjort att fuktgenomträngning sker till garaget via sprickor.

Läckage

Dräneringsrören och dagvattenrören

Stora brister konstaterades för såväl hus 1 som hus 2. Det har funnits sediment i rören vilket medfört totalt stopp. Den totala omfattningen av stoppet har inte varit möjligt att utreda. Svensk Röranalys AB genomförde inspektion på Skidskyttevägen den 2017-02-06. Efter inspektion, filmningar och mätningar har läckageproblem konstaterats i dräneringsrören, dagvattenrören och ventilationstrummorna.

Avseende dagvattenrören har vissa rör konstaterats glida isär, varit trasiga, ej varit monterade enligt anvisningar samt i vissa fall gett upphov till bakfall. Avseende ventilationstrummorna så har dessa varit inbyggda i trä vilket medfört att fukt dragit sig till träet som förstörts och skapat vattensamling runt trummorna.

Övriga uppkomna fel

- 1: List till isodränskivorna.
- 2: Fall mot huslivet.
- 4: Pumpbrunnen.
- 5: Tätskikt skadat vid fläktorn.

Kostnader

Kostnaden för de korrigeringsarbeten Föreningen hittills tvingats utföra uppgår till cirka 1 582 422 kr. Därutöver tillkommer utrednings- samt ombudskostnader. Föreningen kräver att dessa kostnader ersätts av Entreprenören. Föreningen vill snarast möjligt ha besked om Entreprenörens inställning, dock senast den 1 november 2017. Mottager Föreningen inget svar dessförinnan förbehålls rätten att fullfölja talan i rättslig process för att kräva in kostnader.

Vänlig hälsning

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Daniel Feinbaum".

Daniel Feinbaum

Jur. kand.