



Sammanställning av utredning

Fastighetsbeteckning: Häggen 7	
Adress: Vegagatan 5 Kalmar	Beställare: BRF Häggen
Ordernr: 19823	Datum: Hösten 2024, vintern 2025
Uppdrag: Utredning av fuktproblematik i byggnadens stomme och grund	
Tekniker/Kontrollant: Gustaf Björkman	
Övrigt: Endast uppdragsgivaren (beställaren) har rätt till detta utlåtande. Villkor för detta uppdrag är enligt ABK 09.	

Uppdrag & Bakgrund

Besiktningsbolaget har fått i uppdrag av BRF Häggen att utreda den fuktproblematik i fastigheten. För en tydlig struktur har vi på Besiktningsbolaget valt att dela upp utredningen i separata uppdrag:

Order 19823 - Detta uppdrag gäller de fuktgenomslag som har uppstått kring Vegagatans trapphus. Fuktpåverkan har uppstått i tegelväggar kring entrén samt i angränsande lägenheter. Problemet uppmärksammades runt augusti 2024.

Order 20006 - Detta uppdrag gäller källarens generella fuktbelastning. Besiktningsbolaget har fått i uppdrag av föreningen att utföra en statusbesiktning gällande källarens fuktbelastning för att klargöra orsak och åtgärdsförslag.

Sammanställning av utförd utredning

Undersökning av eventuella läckage

För utesluta att fuktproblematiken i väggarna orsakades av läckage (t.ex. på vatten eller värmeledningar) så utfördes kompletterande fuktmätningar (indikationsmätningar) kring skadeområdet. Skadeområdet kontrollerades även med värmekamera. Vår slutsats var att det inte fanns några tecken på att fuktproblematiken orsakats av läckage på ledningar.

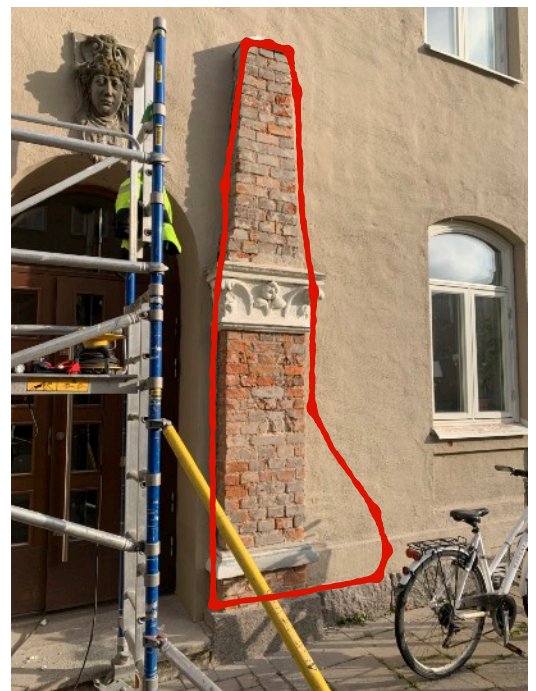
Dräneringssystem

Fastigheten på Häggen 7 är byggt 1903. Sett till byggnadens ålder så kan man inte räkna med att någon fullgod dränering finns runt byggnaden. För att göra en bedömning av utförandet så utfördes ett grävarbete i anslutning till trapphuset på Vegagatan. Rör filmades och inspekterades av Molins Kalmar. Mot bakgrund av husets ålder noterades inga större avvikelser som bedöms kunna härleda till fuktproblematiken i ytterväggen.

Kontroll av fasad

Enligt upplysningar från föreningsmedlemmar har putsfasaden gjorts om i modern tid (ca 15 år sedan). Vidare information gällande utförandet saknas. Vid kontroll av fasaden kunde vi konstatera att det fanns en avvikande fuktbelastning kring entrén till Vegagatan. Förhöjda fuktindikationer uppmättes på pilastrar och anslutande väggar. Det noterades att höga fuktvärden ända upp till pilastrarnas avslutning. Se bifogad bild.

För en vidare bedömning av putsfasadens utförande togs materialprov från både pilastrar och närliggande fasad för att skickas till strukturanalys hos Målarkalk. Provresultaten visade att fasadens yttre skikt är för tät och filmbildande. Fasadfärg och ev. grundfärg är plastbaserade. Utförandet hindrar en naturlig fuktvandring i murverk och puts och kan medföra en ökad fuktpåverkan i bakomliggande stomme.



För att möjliggöra en uttorkning så beslutades att pilastrarna skulle slipas rena från färg och putsbruk. Därefter monterades ett provisoriskt väderskydd kring entrén.

Undersökning av grundmuren

För att undersöka grundmuren och dess fuktvandring så utfördes en kompletterande besiktning i januari 2025. Besiktningen utfördes tillsammans Rikard Möller som är murare och driver Kalmar Konsult & Byggnadsvård. Besiktningen begränsades till större förråd under Vegagatans entré, samt förråd tillhörande Roger Witt.

-Vid besiktningen (2025-01-08) konstaterades en hög fuktvandring i källarens grundmurar och innerväggar. På golv intill ytterväggen noterades inträngande fukt, lokalt fanns även rinningsmärken mot golvet som tyder på tidigare fuktinträngning. Besiktningen utfördes under den period på året då grundvattennivåerna vanligen är höga, vilket förklarar att fuktinträngning inte uppmärksammats vid tidigare besök i källaren under hösten.

-Vid undersökning kan det konstateras att delar av källarens grundmur innehåller material som har fuktsugande egenskaper. Till exempel så noterades både kalksten och tegel i grundmuren. Dessa material förekommer även under den utvändiga marknivån vilket är olämpligt. Utöver detta så bedöms källarväggens insida har behandlats med täta skikt. Det gäller material som är täta och försvårar naturlig uttorkning. Det gäller t.ex. cementbruk och täta färger.

Sammanfattning

Vår bedömning är att fuktproblematiken kring Vegagatans trapphus har orsakats av flera samverkande faktorer.

Problematiken bottnar i att fukt från marken sugs upp i konstruktionen. Detta uppstår eftersom både källarväggar och ovanliggande yttervägg innehåller byggnadsmaterial med kapillära (fuktsugande) egenskaper. Att fasaden och källarväggens insida har behandlats med täta skikt (färg/bruk) som förhindrar en naturlig uttorkning bedöms öka problematiken och medför att fukten lättare vandrar uppåt. Att källarens avfuktare bedöms ha en bristfällig funktion/effektivitet har även medfört en ökad fuktbelastning av murarna.

- Gällande lämpliga åtgärder så bör det poängteras att fuktuppsug i äldre murverk kan vara svårt att hantera genom dräneringsåtgärder. I första hand rekommenderas att möjliggöra en naturlig uttorkning genom att frilägga ytor i skadeområdet. Vid återställande av fasadens pilastrar bör man använda kalkprodukter som tillåter konstruktionen att andas. För hjälp med återställning och lämpliga materialval rekommenderas Kalmar Konsult & Byggnadsvård, Rikard Möller.
- Källarens grundmurar bör friläggas i anslutning till skadeområdet. Täta skikt som puts, färg och cementbruk bör slipas bort för att möjliggöra en naturlig uttorkning. Omfattningen gäller de ytterväggar och innerväggar i källarförråd som ansluter till skadeområdet (dvs under Vegagatans trapphus).
- Källarens avfuktaranläggning bör undersökas vidare för att säkerställa funktion. Detta uppdrag utförs av Besiktningsbolaget enligt pågående uppdrag, ordernummer 20006. Efter att ovannämnda åtgärder utförts så bör situationen utvärderas för att bedöma fuktbelastningen och ev. vidare åtgärder.
- Generellt så kan man överväga att källarens väggar behandlas med offerputs. Sådan puts tillåter naturlig fuktvandring men skyddar samtidigt bakomliggande konstruktioner (t.ex. tegel) från att vittra sönder.

Kalmar, 2025-01-24

Gustaf Björkman

SBR Byggingenjör

Roger Klaesén

SBR Byggingenjör

Bifogade bilder



Markering av fuktinträning golv.
Förråd i källare under Vegagatans trapphus.



Bild visar källarvägg och innervägg i förråd under skadeområdet. Väggen är fuktbelastad och innehåller material som medför fuktuppsug (t.ex. tegel).