BRF VIDFAMNE

Besiktning av huskropparnas samtliga yttre delar
Projekt nr: 41319

Okulär besiktning

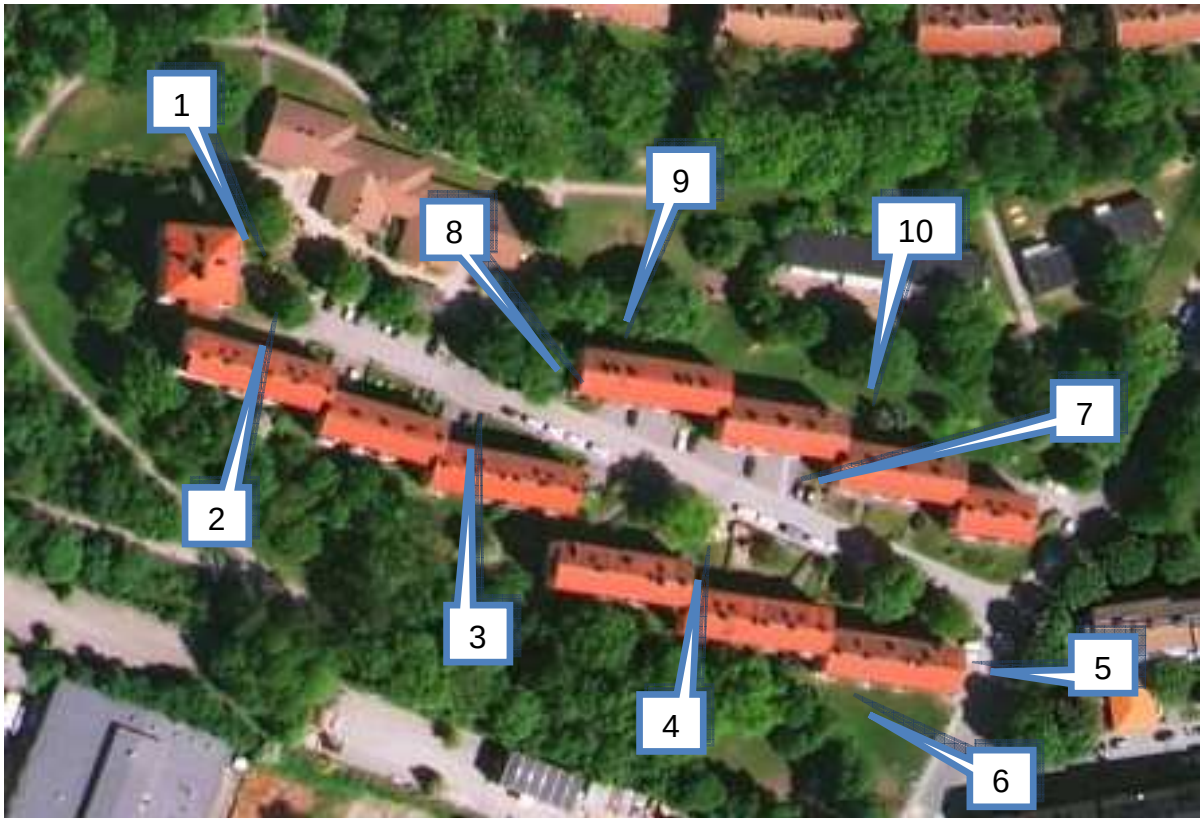
INVENTERINGSPROTOKOLL/ ÅTGÄRDSFÖRSLAG

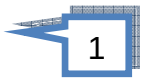
Stockholm 2014-06-30

HSB Stockholm

Jörgen Wiik / Anders Köhler
HSB Konsult

Ärende:	Brf Vidfamne önskar en bedömning av huskroppars samtliga yttre delar.
Tidpunkt:	Juni 2014
Närvarande:	Anders Köhler, Jörgen Wiik
Presentation av objektet:	Brf Vidfamne omfattar 3st saxade huskroppar om 3 våningar samt 1st punkthus om 4/5 våningar, totalt kan sägas 11 huskroppar. Huskropparna utgör en kvartersbildande form med adress Ivar Vidfamnes gata 1-29 samt 2-18 i Hägersten, Stockholm. Byggnaderna innehåller 147 lägenheter. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1940-talet. Taken består av murade tegelskorstenar samt ett ytskikt av bandtäckt falsat plåttak. Fasaderna utgörs av terrasit/rivputs på lättbetongstomme. Fönster är ursprungliga träfönster (2-glas).





Figur markerar liftuppställningsplats (nr anger rubrik till bilderna).

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 1, Ivar Vidfamnes gata 29 (punkthuset)

Bild 003

Enkelfalsad bandtäckt plåttak som flagar lokalt. Murade skorstenar har skadade (avskjuvade) stenar.

Bild 010

Takfotsränna har dåligt fall med långt mellan stuprör för punkthuset.

Bild 018

Ursprungliga träfönster har ett kraftigt eftersatt underhåll med flagnande bleck, torrt och löst kitt samt kraftiga rötskador på virke både i karm och bågar.

Bild 026

Lokala rörelsesprickor förekommer vid hushörn, takfot samt vid fönsteröppningar.

Bild 036

Kraftig rötskada på både råspont och takstol. Stillastående vatten i takfotsrännan har tryckt upp falsen och bidragit till läckaget.

Bild 039

Allt trä i anslutning till takavslut är i stort underhållsbehov och skadat virke har uppmärksammats på ett flertal ställen.

Bild 046

Högt slitage och bristfälligt underhåll har bidragit till murket virke i fönsterdörrsbröstning samt sprucket hålkäl för balkongplatta.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 2, Ivar Vidfamnes gata 23/25

Bild 088

Bättre fall för takfotsrännan på huslängorna, flagnande färg vittnar om stillastående vatten.

Bild 099

Trädelar för takfoten har generellt högt slitage med blottat virke och lokala skador.

Bild 106

Lokala sprickor i putsen är vanligt förekommande vid fönsteröppningar, ganska stora bomfält i anslutning till sprickor.

Bild 109

Fönster i det mest skyddade läget har ändå flagnade färg och exponerat virke.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 3, Ivar Vidfamnes gata 17

Bild 120

Takfot med flertalet brister, obehandlat virke som är fuktskadat, samt delar saknas (rasat ner?), plåtinklädd takfot håller fukten inne och skadar den ”skyddade” trädelen, plåten rostig.

Bild 123

Sprickor i putsen är vanligt vid hushörn och i anslutning till genomföringar av takstolar.

Bild 124

Nedersta delen av takytan med takfotsränna är ofta flagad, smuts ligger i rännan och rostangrepp finns synliga på ett flertal ställen.

Bild 128

Uppstigningsluckor saknar skyddsräcke samt stege upp till gångbrygga längst nock.

Bild 131

Större putsskada som har åtgärdats lokalt, dessa lagningar spricker oftast inom ett-två år igen samt att de är visuellt fula, stora bomfält i närområdet.

Bild 136

Trädelar i anslutning till taksprång har kraftigt eftersatt underhåll med murkna trädelar.

Bild 154

Även fönster i de skyddade väderstrecken har ett stort behov av renovering, flagnande färg, blottat virke, sprucket kitt, lösa koppelskruvar mm.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 4, Ivar Vidfamnes gata 7/9

Bild 169

Igensätta vattenvägar (här fallet i takfotsrännan) leder till stillastående vatten som till slut läcker igenom plåtfalsen. Skadade trädelar blir resultatet och på sikt fuktskador i underliggande utrymme, vattenvägar skall rensas kontinuerligt.

Bild 176

Plåtinklädd takfot med underliggande murkna trädelar.

Bild 184

Hårt slitet fönster med stort renoveringsbehov. Putsad gavel med mycket sprickbildning samt att den större delen av gavelytan står bom, dvs. att putsen har släppt från underlaget och endast hålls på plats av att putsbruket isig håller ihop.

Bild 193

Fönster där slitaget gått så långt att ända möjligheten är att riva skadat virke och byta ut stora delar av fönsterkonstruktionen mot nya.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 5, Stenkilsgatan 5 (gavel)

Bild 209

Fuktskador i virket under taksprånget.

Bild 218

Fönster samt täckande trädelar för burspråk saknar täckande målning, virket är fuktskadat i en stor omfattning.

Bild 228

Skadat virke under taksprång, flertalet sprickor i gavelputsen med större bomfält.

Bild 231

Takplåt rostar och virket har flagnande färg utan skyddstäckande funktion för virket.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 6, Ivar Vidfamnes gata 1/3 (gårdssida)

Bild 239

Kraftig flagning av färg vid takfotsrännan med små lokala rostangrepp.

Bild 243

Flagnande färg på fönsterdörr och bleck, murkna trädelar, oskyddad tröskel samt putsskada i smyg.

Bild 248

Rostig plåtinklädnad av takfot, murkna trädelar intill.

Bild 270

Nyare fönster i sockelvåning till lokal, täckbrädor har flagnande färg med torrsprickor i virket.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 7, Ivar Vidfamnes gata 8

Bild 277

Flagnande färg på fönster och långtidsexponerat virke. Tidigare putsskada som lagats och spricker igen, bomfält runt sprickan.

Bild 280

Mycket sprickor och skadade putsdelar för gavelytan, stora bomfält.

Bild 296

Mekanisk skada på balkongräckesfronten.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 8, Ivar Vidfamnes gata 14 (gavel)

Bild 307

Ålderslitaget på inbrädningen har resulterat i skadat virke som måste bytas.

Bild 321

Stora sprickor i anslutning till hushörn inkl bomfält utgör snart en rasrisk. Tidigare lagningar i själva sprickan hjälper ej, spricker igen och fäster ej mot underlaget.

Bild 324

Större sprickor även mitt på huskropp i anslutning till fönsteröppningar.

Bild 327

Den nedre gråa delen av gavelputsen är en nedknackad del som sedan temporärt har fyllt ut med utstockningsbruk, detta förlopp kommer inom snart att behövas för flertalet av gavlarna samt vissa delar av långsidorna.

Bild 330

Hårt slitet fönster, trä exponerat underlängre tid med torrsprickor, kittet helt slut och lossnar i större bitar. När kittet lossnat helt föreligger rasrisk för själva glasrutan.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 9, Ivar Vidfamnes gata 14 (baksida)

Bild 348

Nymonterad taklucka inkl sarg, utbytt troligtvis pga. av läckage då intilliggande virke vittnar om omfattande fuktpåverkan.

Bild 378

Ytterbågen är omkittad och innerbågen har flagnande färg.

Bild 391

Nederkanter på fönster slits hårdast, när färgen släpper på detta sätt är det pga. ålderslitage och vatten kommer in i virket. Detta förlopp ökar snabbt då fuktigt virke gör att färgen släpper osv.

LIFTUPPSTÄLLNING NR: 10, Ivar Vidfamnes gata 6 (baksida)

Bild 399

Rostig plåtinklädnad av takstol/fot. Murkna trädelar samt bom och sprucken puts i hushörn.

Bild 405

Stora och långa sprickor i putsen med omkringliggande bomfält.

Bild 413

Tidigare lagningar spricker ganska omgående och är i princip endast kosmetika.

Bild 420

Takfotsinklädnad av råspont är exponerad för vatten med frekventa skador.

Bild 431

Gavel med näst intill heltäckande sprickor, tidigare lagningar som spricker samt stora delar bomputs.

MARKSYN: Generell

Bild 434

Kraftiga armaturer med stor anliggningsyta mot putsen orsakar stänk, rinningar samt kvarstående vatten mot puts som slits onödigt fort, utanpåliggande kablage bidrar till samma slitage.

Bild 446

Trädelar i marknivå är ofta eftersatta avs. underhåll med mycket flagnande färg och torrsprickor i virket.

Bild 450

Fönster samt inbrottsskydd i form av målade metallgaller i sockelvåningen har samma slitagenivå som övriga fönster, galler har ofta flagnande färg samt rostangrepp.

Bild 460

Fina sprickor i underkant balkongplatta finns på några ställen inkl lite flagnande färg, sprickor utgör ingen konstruktiv försämring men på sikt kan bitar av betong lossna pga. rostsprängningar.

Bild 468

Vid väderslitage på entréportarnas träfaner torkar dessa och lossnar från underlaget, vatten kommer in bakom och skadar bakomliggande trästomme.

Bild 510

Vissa grunder mot mjukgjorda ytor har fått ett dränerade utfyllnadsmaterial samt ett tätskikt mot huskropp, ingen förstörande inventering har utförts och skicket kan ej bedömas men generellt är detta en vettig åtgärd.

Bild 541

På något enstaka ställe har ett ytligt armeringsjärn fått rostangrepp och expanderar därför och ”spränger” bort den utanpåliggande betongytan. Förloppet fortgår för all betong med armeringsjärn, hållbarheten är lång men skall bevakas pga.

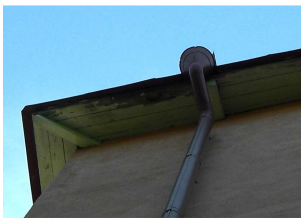


Bild 568

En mer omfattande fuktskada för virket under takfot i anslutning till vattenkupan.

Bild 577

Begynnande rostangrepp på utvändiga luckor av metall.

Bild 585

Högt slitage på putsen vid genomföringar/montage.

Bild 622

Gamla lastluckor av metall är sönderrostade, ingen konstruktiv fråga men utseende samt tillträde för skadedjur.

Sammanfattning:

TAK

Yttertaken består av en underlagspapp på råspont och en ytbeklädnad av falsat bandtäckt plåttak. Takavvattningen består av takfotsrännor av plåt samt uppsamling av vattenkupa och utvändiga stuprör. Undersidan av takfoten utgörs av synlig råspont samt utstickande takstolar.
Takplåten flagar bitvis, särskilt vid takfotsrännan.
Takskyddet är bristfälligt enligt dagens regler.
Takfotsrännorna har bitvis väldigt dåligt fall, särskilt för punkthuset. Vid smuts i rännan blir vatten stående och trycker på falsarna, murkna delar har uppmärksammats för både takstol och råspont. Råsponten är överlag kraftigt åldersslitен med flagnande färg och långvarig fuktpåverkan, skadade och murkna delar uppmärksammades på flera ställen. Vissa takfötter (takstolarna) är inklädda med plåt och förstörande inventering har ej utförts, men med tanke på övriga skicket är risken stor att dessa är murkna då inklädnaden håller vatten kvar.
Vissa takluckor är utbytta och intilliggande råspont vittnar om fuktskador.

Flertalet av de murade skorstenarna har skador på teglet, fukt sugs in i tegel och vid frost spränger/skjuvas ytliga delar av tegelstenen av och ramlar ner. Förloppet påverkar i dagsläget ingen funktion eller skador på taket men nedfallande tegelbitar är en stor risk för personskador och föreningens ansvar.

PUTS

Putsen är av typen terrasitputs (oarmerad och ca 10-20 mm tjock) med en ytterväggsstomme av murat lättbetong. Ytputsen är ett kc-bruk med natursingel.
En kortare huskropp med adress Ivar Vidfamnes gata 2 har fått en ny puts, en slät kc-puts på en board/tilläggsisolering.
Socklarna har en hård cement-spritputs med grov ballast.
Skick på putsen:
Terrasitputsen är en hård och bra puts och uppbyggnaden har bra tjocklek, däremot finns det frekventa sprickor och många bomfält (fält av puts som har släppt från underlaget och sitter kvar på fasaden enbart pga. att putsen sitter ihop med sig själv). Bomfält är vanligast i hushörn och på gavlar men förekommer även ofta runt fönsteröppningar och upp mot takfoten. Någon gavel (gavel mellan Ivar Vidfamnes gata 7/9) var i princip helt bom och rasrisk föreligger. På flera ställen har det lossnat större fält av puts vilka har blivit åtgärdade med varierande kvalitet.

Sockelputsen är överlag ok med små lokala skador och sprickor.

FÖNSTER

Fönster är av typen tvåglasfönster med kopplade bågar och med enkelt planglas, material trä. Fönster saknar droppnäsa på ytterbågens bottenstycke som leder vatten ut från fönster, ingen skyddsbeklädnad har kompletterats. Fönsterblecken är ursprungliga målade galvaniserade stålplåtsbleck med uppdrag och infällning i putssmyg samt fästa i karmbottenstycket med inslagskant och spik.

Skick på fönster:
Åldersslitaget är generellt väldigt högt. Högre slitage i söderläge. Flagnande färg är vanligt och i söderläge har virke stått oskyddat en längre tid, murket virke samt virke med torrsprickor är vanligt förekommande.
Kitt är generellt väldigt torrt och sprucket. Färg flagnar på fönsterblecken, och infästningarna i karmbottenstycket börjar rosta.
Persienner är monterade mellan bågarna.

BALKONG

Balkongplattorna av konsolad typ med bärande överkantsarmering och platsgjuten betong är renoverade vid något tillfälle. Räcken är ej ursprungliga utan av aluminium med infästning i framkant med bultar.
Skicket är generellt ok.
Vissa rostsprängningar finns i plattornas under-/framkanter och är ett generellt karbonatiseringsförlopp som påverkar alla armerade betongkonstruktioner, förloppet har ej gått långt utan påverkar armeringsjärn som ligger för ytligt. Detta påverkar ej konstruktionen men nedfallande betongbitar bör hållas under uppsikt.
Lite flagnande färg på undersida har uppmärksammats lokalt.
Räcken är generellt ok med vissa mekaniska skador.

ÖVRIGT

Entréportar av trä har torrsprickor i nederkant för karmar och täcklister samt nednött ytskikt av lack.

Garageportar av målat trä har bitvis flagnande färg.

Inbrottsgaller för fönster finns i flera varianter och de enklare med nät har rostangrepp på infästningar.
Vissa infällda skrapgaller vid entréer har rostangrepp.

Flertalet givare samt armaturer har utanpåliggande eldragningar och armaturer ofta stor montageyta mot puts, detta leder till onödigt slitage på putsen med stänk och stillastående vatten, samt fula rinningar under.
Även många ventilgaller är monterade med utvändig fläns och ej infällda i putsen samma problem uppstår här med vatten som leds inåt och sliter onödigt på putsen.

Åtgärdsförslag:

TAK

Synligt virke bör få en ordentlig målningsrenovering. Allt skadat virke (både det med torrsprickor samt de murkna delarna) måste bytas ut. Det skadade virket kapas ca 300mm in i friskt virke, nytt virke skarvas ihop med befintligt sedan utförs en komplett målningsrenovering av samtliga trädelar.

Då några fuktrelaterade problem har sitt ursprung från läckage via takplåten (takfotsrännan) samt att de flesta flagnande fälten av plåt ligger i takfotsrännan är det ett alternativ att byta plåt och takfotsrännan till en ny plåt med ny takfotsränna med bättre fall. Den stora takytan med vertikala bandtäckta delar behöver ej bytas men kan förses med en målningsbehandling.

Detta anser vi vara en lämplig lösning om en fasadrenovering utförs. Vid arbete med takfoten krävs det ställning. Mycket av takfotens trädelar är i väldigt dåligt skick och vissa brister finns i den horisontella plåten med takfotsrännan. Om det vid senare tillfälle krävs åtgärder för den stora takytan krävs det ingen ställning utan bara takfotsskydd, detta är en väsentligt mycket billigare lösning och kan utföras vid separata tillfällen. Arbeten med att åtgärda takfotens trädelar är väldigt svår utan att demontera den närliggande plåten.

Brister i takskyddet är taktrappstegar upp till gångbrygga längst nock för de som ej ligger i direkt anslutning till gångbryggan. Även saknas det skyddsräcke runt uppstigningsluckor.

Skador på de murade skorstenarna bör lagas lokalt, trasiga stenar bytes mot nya.
Sedan finns det en möjlighet att ytbehandla tegel med en genomskinlig massa som appliceras utifrån, en ska hydrofobering. Denna metod går att likna med ett goretex-skikt, dvs. vatten kommer inte in men ånga kommer ut.

PUTS

Generellt finns en riktlinje att när ca 20% av fasadytan har ett renoveringsbehov är det läge för att renovera hela fasaden. Detta pga. att puts bara har en viss livslängd och intilliggande puts vid lagningar behöver snart åtgärdas ändå samt att etablering med ställning mm är en väsentlig del av en entreprenad.

Terrasitputsen blir väldigt ful vid lagningar och det är tydligt då flera lagningar som utförts är väldigt visuella samt att lagningarna redan släpper. Vi anser att det är hög tid att renovera fasaderna med ett sk rotsystem. Avvaktar man längre kommer större fält att lossna och rasa ned och med tiden försvinner möjligheterna med ett rotsystem, då får man istället knacka ned all puts och sedan applicera ett nytt putssystem. Detta är en mer omständlig process med ljud och damstörningar under en längre entreprenadtid, dessutom lite dyrare pga. nedknackningsmomentet med bortforsling mm.

Ett sk rotsystem innebär att man mekaniskt förankrar ett nät in i bef stomme och applicerar sedan en ny puts utanpå den befintliga. Detta bidrar till att er puts behålls och skapar ett tjockare putssystem som klarar fukt bättre, i övrigt får ni en ny puts som håller i ca 50-60 år.

I samband med ett rotsystem, lagas sockelputsen lokalt.
Sockelputsen knackas ned vid bomfält och lagas upp, vid rörelsesprickor appliceras ett nät innan putslagning. För utseendets skull appliceras en målningsbehandling för hela sockeln.

En lättbetongstomme är känsligare för exponering och större skador på putsen som blottar stommen bör åtgärdas omg med en lokal putslagning.

FÖNSTER

Generellt har era fönster ett stort renoveringsbehov och slitaget är högt samt att vissa funktioner diskutabla (U-värde, täthet, öppningsbarhet mm). Kittet är generellt helt slut vilket leder till att fönster hänger sig och är svåra att öppna. Renovering av fönster bör ske inom snar framtid och vi anser att det finns fyra alternativa vägar att gå för att åtgärda era fönster, nedan beskrivs grovt vad dessa innebär.

Alternativ 0 är att underhållsrenovera befintliga fönster. Samtliga kittfalsar måste kittas om helt. Allt skadat virke (både det med torrsprickor samt de murkna delarna) måste bytas ut. Det skadade virket kapas ca 300mm in i friskt virke, nytt virke skarvas ihop med befintligt sedan utförs en komplett målningsrenovering av samtliga trädelar. Beslag renoveras alt bytes mot nya. Bleck skrapas rena från färg och målningsrenoveras.

Alternativ 1 är ett ytterbågsbyte. Här renoveras befintliga karmar, skrapas rent helt från befintlig färg, rötskador regleras och sedan målningsbehandlas dessa. En ny ytterbåge av aluminium monteras med energiglas. Glasningslister justeras/kompletteras. En reglering av fuktskadat virke samt ommålning av samtliga trädelar. Och sedan justeras/kompletteras aluminiumbeklädnad på utsidan av de befintliga karmarna. Bleck skrapas rena från färg och målningsrenoveras.

Alternativ 2 är ett helbågsbyte. Här renoveras befintliga karmar, skrapas rent helt från befintlig färg, rötskador regleras och sedan målningsbehandlas dessa. Ett helt nytt bågpaket monteras med u-värden lika nya fönster. Och sedan monteras en ny aluminiumbeklädnad på utsidan av de befintliga karmarna. Bleck skrapas rena från färg och målningsrenoveras.

Alternativ 3 är ett insticksfönster. Här regleras rötskador på bef karm, efter detta monteras ett helt nytt fönster med en tunn profilkarm ovanpå befintlig karm. U-värden lika nya fönster. Detta är ett snabbt montage med lite störningsmoment hos de boende. Fönstret består av aluminium både på in och utsida vilket leder till att ytan på insidan är av aluminium.

Alternativ 4 är ett helt nytt fönster. Dessa fönster är träfönster med utsida av aluminium. U-värden ner runt 1,0. Montage av helt nya fönster inkl karm innebär mer åverkan på fasad samt ingrepp i yttervägg, mer montagetid inne i lägenheter. En hel del putsarbeten måste planeras in och då kommer frågan om när den totala fasadrenoveringen kommer att bli aktuell. Annars är detta en bra lösning med helt nya delar samt ny tätning mellan fönster och vägg.

BALKONG

Inga speciella åtgärder anses nödvändiga i nuläget. På sikt skall kommande rostsprängningar och lösa betongdelar kontinuerligt bevakas och knackas ned.

ÖVRIGT

Portar av trä bör målningsrenoveras. Ev. murket/skadat virke lagas, hela träytan slipas trären och ny lack appliceras i 3 lager.
Garageportar av trä bör få en målningsrenovering innan skador på virket uppstår.
Inbrottsgaller för fönster bör vid en kommande fönsterrenovering demonteras och ev. rost avlägsnas och få en komplett målningsrenovering innan återmontage. Ev. rostiga infästningar bytes.
Skrapgaller vid entréer åtgärdas endast om utseendet anses dåligt.
Armaturer och givare samt utanpåliggande eldragningar bör tas med som åtgärdspunkter vid en fasadrenovering. Eldragningar utföres infällda och större armaturer förses med en sk putsruta av skyddande plåt.
Ventgaller bytes mot nya vid en fasadrenovering och utförs infällda samt att insektsnät är monterade.
Vid ett fönsterrenoveringsprojekt bör ventilationen ses över, nya ventiler monteras i fönster samt att en generell injustering av flöden och värme kontrolleras efter renovering via en ovk-besiktning.