

Breiman Konsulter AB

STATUSBESIKTNING AV FASADER OCH FÖNSTER

Kv Näktergalen 27

Rådmansgatan 11

Stockholm

Tid 2021-02-09

Omfattning

Besiktningen utfördes okulärt från mark samt stickprovsvis från balkonger och fönster.

Besiktningen omfattar puts och fönster i fasader.

Inledning

Besiktningen äger rum på begäran av Paul Holmgren, Brf Näktergalen 27.

Puts

Fasader är klädda med avfärgad puts med bearbetad yta, typ tjockslamma.

Puts i både gatu- och gårdsfasader är renoverad och lagad lokalt i flera olika omgångar vilket innebär ett ojämnt åldrande.

Puts i gårdsmur är klädd med en avfärgad tjockputs.

Puts i gårdsmur är renoverad och lagad lokalt i flera olika omgångar vilket innebär ett ojämnt åldrande och många färglager i ytskikten. Ytterst en organisk färg.

Fönster och balkongdörrar

Balkongdörrar i frihängande balkonger i gårdsfasader är relativt nya.

Övriga balkongdörrar och fönster är av äldre modell med spröjs och utanpåliggande spanjoletter.

Karbottnar i inåtgående fönster i gårdsfasader är klädda med karbottenbleck.

Skadeinventering

Puts

Lös och bom puts konstaterades relativt jämnt fördelat både gatu- och gårdsfasader.

Lös och bom puts med risk för ras konstaterades i flera fönstersmygar. Bild 1-2.

Lös och bom puts konstaterades i gårdsmur. Ytskikt flagar av. Bild 3.

Fönster och balkongdörrar

Snickerier i fönster och balkongdörrar är i behov av renovering.

Flagnande färg och ytliga rötskador konstaterades, företrädesvis i nederdelar av fönsterpartier. Bild 4-5.

Kv Näktergalen 27
Statusbesiktning – fasader och fönster

Sammanfattning

Puts: Säkerhetsknackning av lös puts omgående.
Hel omputs inom 2 år.
Fönster och balkongdörrar: Utvändig renovering inom 2 år.

Puts och fönster bör åtgärdas i samma entreprenad för bästa möjliga resultat samt högsta möjliga samordningsvinst.

Kostnader för respektive åtgärder

Priser gäller 2021, är ungefärliga och bör användas som riktmärke.

Gatufasad

Hel omputs: 1300: -/kvm. Fasadyta ca 540 kvm. Totalt: 702 000: -

Gårdsfasad

Hel omputs: 1300: -/kvm. Fasadyta ca 540 kvm. Totalt: 702 000: -

Vid beräkning av fasadytor räknas även fönster- och dörröppningar in.
Hyra för ställning ingår i kvadratmeterpriset.

Fönster och balkongdörrar

Utvändig renovering från ca 9 000: -/parti i fast kostnad för målningsbehandling, byte tätlistor, smörja gångjärn mm.

En viss mängd rötskadelagningar ingår i priset men ytterligare kostnader för rötskadelagningar och justeringar kan bli aktuellt.

Grundpris för ca 100 partier ca 900 000 kr.

Moms tillkommer på samtliga priser.

För kommande arbeten bör detaljerade arbetsbeskrivningar ligga till grund för entreprenadernas upphandlande. Kontroller och besiktningar i erforderlig omfattning bör utföras under entreprenaderna. Ovan nämnda tjänster bör utföras av branschkundig besiktningsman och konsult. Därtill skall arbeten utföras av dokumenterat kunniga hantverkare under gynnsam årstid (ej vinter) för att säkerställa hög kvalitet och lång livslängd.

Kv Näktergalen 27
Statusbesiktning – fasader och fönster



Bild 1. Lös och bom puts med risk för ras konstaterades i flera fönstersmygar.



Bild 2. Lös och bom puts med risk för ras konstaterades i flera fönstersmygar.

Kv Näktergalen 27
Statusbesiktning – fasader och fönster



Bild 3. Lös och bom puts konstaterades i gårdsmur. Ytskikt flaggar av.



Bild 4. Flagnande färg och ytliga rötskador konstaterades, företrädesvis i nederdelar av fönsterpartier.

Kv Näktergalen 27
Statusbesiktning – fasader och fönster



Bild 5. Flagnande färg och ytliga rötskador konstaterades, företrädesvis i nederdelar av fönsterpartier. Notera även putssprickan i fönstersmygen, rasrisk föreligger.