

Brf Näktergalen 27

Rådmansgatan 11

STOCKHOLM



Statusbesiktning Fasad 2021-11-25

Upprättad av: Mikael Svensson

Roslagens Plåtkonsult AB

Adress
Roslagens Plåtkonsult AB
Fyrverkarbacken 30 A
112 60 Stockholm

Telefon
08-770 35 20

Bank- & Plus Giro
5554-2310

299686-6

Org. nummer
556590-3811

E-post & Hemsida
info@plat-konsult.se

www.plat-konsult.se

Omfattning

Statusbesiktningen omfattar putsade fasadytor med tillhörande relevanta delar på byggnadens utsida. Besiktningen har utförts från marken med hjälp av kikare och kamera.

Fasadytor från 1st balkong mot gården undersöktes. Från samma lägenhet undersöktes putsytor på både gårds och gatufasaden genom fönster.

Trapphus fönster öppnades mot gården och putsytorna närmst dessa fönster undersöktes.

Tillståndet för fasaderna beskrivs genom foton och text i denna rapport.

Tid för statusbesiktning

2021-11-25

Uppdragsgivare

Beställare: Brf Näktergalen 27
Paul Holmgren
070 34 69 372
paulholmgren1958@gmail.com

Underlag för besiktning, handlingar och andra överenskommelser

Inga handlingar eller dokumentation från tidigare åtgärder för fasaderna har delgetts till oss.

Delar som inte är åtkomliga vid syn, undantag

Undantag:

Synen har utförts okulärt. Ingen kemisk analys av bruksskiktet har skett. Inga mätningar av fuktkvoter, luftrörelser, temperaturer, tryckskillnader e d har gjorts.

Nuläge

Byggnaden som är uppförd 1923 har fasader som är slammade med ett hydrauliskt kalkbruk på ett underlag av tegel. Mellan plan 1 och 2 finns en putsad våningslist. Fasadytorna på plan 1 upp till och med våningslisten är utförda med en tjockare putskonstruktion och ytan är här brädriven.

Enligt uppgifter till mig på plats så utfördes en renovering av Kungsbalkongen 2020.

Brf känner inte till eventuella tidigare åtgärder med dem putsade ytorna. Det är dock uppenbart att fasaden vid minst ett tillfälle har putslagats och avfärgats.

Antecknade fel, brister och förhållanden



Bild 1

- Byggnadens entré är inramad med kolonner av granitsten
- Både mot gatan och mot gården finns stenutsmyckningar i putsfasaden på plan 1.



Bild 2+3

- Det yttre färgskiktet har dålig vidhäftning mot underliggande färgskikt. Gäller både slätputsade ytor på plan 1 och de slammade ytorna högre upp på fasaden

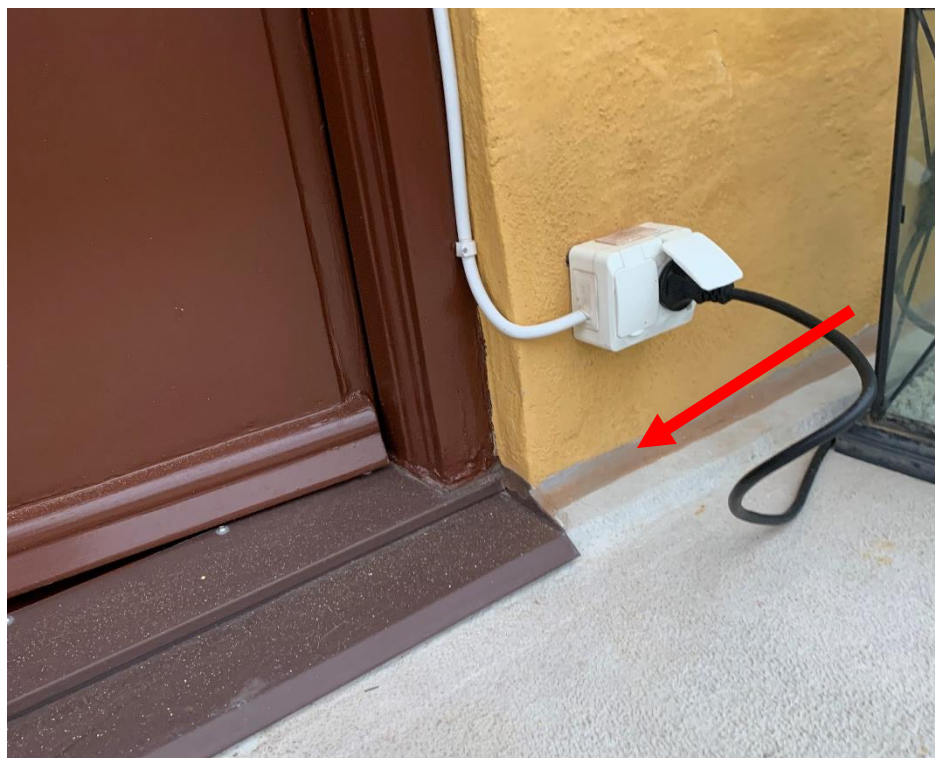


Bild 4

- Eftermonterade balkonger är ansluta med mjukfog mot den slammade fasaden



Bild 5

- Lagningar sedan tidigare renovering
- Sprickor och bomputs finns i relativt stor omfattning.



Bild 6

- I anslutning mot fönster (smygar) finns ofta sprickor och bomputs



Bild 7

- Plåtarbeten är i ett fungerande skick, mindre justeringar utförs i samband med en putsrenovering
- Stenytor är i ett gott skick, fogkomplettering utförs i samband med en putsrenovering



Bild 8

- Stuprör är från början av koppar, bytta delar av plastisol behandlad plåt som flagar. Nyare delar mot mark i brun lackad plåt.

Sammanfattning

De putsade fasaderna är i ett närstående behov av renovering. En renovering/omputsning av de putsade ytorna behöver göras inom maximalt 3 år för att undvika ännu större risk för putsnedfall.

Alla befintliga färgskikt måste avlägsnas vid en kommande renovering på samtliga ytor. Vidhäftningen mot underliggande färgskikt är för dålig. Det underliggande färgskiktet är förgipsat och kan därav inte utföra underlag för nya skikt.

De slätputsade ytorna på plan 1 behöver bilas ner helt och omputsas både mot gatan och mot gården. Jag bedömer att dessa ytor har minst 40% bomputs.

För de slammade fasadytorna finns två alternativ. Med de ytor jag kunnat komma åt och kontrollerat bomputs på som underlag tillsammans med min okulära avsyning av fasadytorna i stort bedömer jag det som troligt att de slammade ytorna har 15-25% bomputs.

Alternativ 1

Hel ner bilning av de slammade putsytorna och en ny slamning med hydrauliskt kalkbruk utförs. Putsade lister bör kunna sparas och renoveras. Dock bedömer jag det som nödvändigt att även på listverken tillse att alla tidigare färglager avlägsnas.

Alternativ 2

Blästra bort samtliga tidigare färgskikt och sedan huggs bomputs bort och sprickor huggs upp och ytorna putslagas. Därefter avfärgas fasaden med en kalkfärg. Listverken behandlas på samma sätt som i alternativ 1, färgborttagning och lagning av sprickor och bomputsytor och ny avfärgning.

Alternativ 2 är mer riskfyllt och kan innebära att man trots ett försök till att minska kostnaden för åtgärden hamnar i ett läge där man fördyrar åtgärden. Detta om det trots allt visar sig efter blästring att man behöver ta ner all puts eller att blästringen ger skador i putsstrukturen som gör att man behöver utföra en hel slamning på ytorna för att uppnå ett acceptabelt utseende på fasaden.

Över balkongplattor skall vid båda alternativen för putsåtgärd ett sockelbeslag av plåt anordnas. Justeringar av övriga befintliga plåtarbeten utförs också men jag bedömer det inte som att några generella utbyten av plåt i fasad är aktuellt. Stuprör kan vara undantaget där man byter ut dessa i sin helhet för att få ett enhetligt intryck.

Åtgärder

Inom 3år

Alternativ 1

- Nerbilning och omputsning med hydrauliskt kalkbruk av puts på plan 1.
- Nerbilning och ny slamning med hydraulisk kalkbruk på slammade ytor
- Färgborttagning och putslagning med hydrauliskt kalkbruk på putsade lister
- Avfärgning av samtlig puts med kalkfärg
- Byte av stuprör
- Nya plåtbeslag över balkongplattor
- Justering av övrigt plåtarbete i fasad
- Kompletteringsfogning av stenytor

Alternativ 2

- Nerbilning och omputsning med hydrauliskt kalkbruk av puts på plan 1.
- Färgborttagning och putslagning med hydraulisk kalkbruk på slammade ytor
- Färgborttagning och putslagning med hydrauliskt kalkbruk på putsade lister
- Avfärgning av samtlig puts med kalkfärg
- Byte av stuprör
- Nya plåtbeslag över balkongplattor
- Justering av övrigt plåtarbete i fasad
- Kompletteringsfogning av stenytor

Budgetkostnad för åtgärder inom 3 år

Alternativ 1

Budgetpris 2 200 000kr.

Alternativ 2

Budgetpris 2 000 000 kr.

25% moms tillkommer på samtliga angivna priser

Risker och rekommendation

Alternativ 2 för de slammade ytorna innebär stora risker för ändring av åtgärd under entreprenadens genomförande och därmed tillkommande kostnader som riskerar att äta upp den förhållandevis lilla skillnad som jag beräknat fram på de två alternativen. Alternativ 2 bedöms ha en betydligt kortare livslängd än alternativ 1. En ny putsning på tegel brukar bedömas till en livslängd på +50 år. En renovering av fasadputs 10-20 år.

Min rekommendation till er är att ni låter oss upprätta ett förfrågningsunderlag för att utföra alternativ 1. Detta för att kunna utföra en bra konkurrensutsatt upphandling.

Övriga noteringar

Statusbesiktning av byggnadens takytor bör utföras innan åtgärder för fasad beslutas och genomförs. Om en statusbesiktning av tak utförts nyligen eller om renovering av taket utförts i någorlunda närtid kan detta uteslutas. Eventuella åtgärder på tak ska alltid utföras före eller i samband med en fasadrenovering för att inte riskera skador på en nyrenoverad fasad samt för att nyttja uppförd byggställning på bästa sätt.

Beakta att denna rapport inte är upprättad som arbetsbeskrivning för upphandling av entreprenör. Vi rekommenderar att projektering utförs där material -och arbetsbeskrivning upprättas specifikt för projektet.

Sändlista

Företag	Namn	Adress
Brf Näktergalen 27	Paul Holmgren	paulholmgren1958@gmail.com

Med vänlig hälsning



Mikael Svensson

Fasadkonsult

Roslagens Plåtkonsult AB

Fyrverkarbacken 30 A, 112 60 Stockholm

Direkt: 070-880 04 85 växel: 08-770 35 20

E-post: mikael@plat-konsult.se Webb: www.plat-konsult.se