

Kompletterande information inför renoveringsbeslut Dansbanevägen 8 – 28

Under tisdagens öppna informationsmöte tog styrelsen med sig några frågor att återkoppla kring. Styrelsen har efter mötet både pratat med ÅF (Johan Edding, projektledare upphandling), samt gått igenom och tagit in delar från besiktningsunderlagen som ligger till grund för förslaget för renoveringen.

Taket

Bakgrund

Fråga om myndighetsbeslut kom upp. Boende menar att ÅF felaktigt påstod att myndigheterna kräver att ett befintligt tak måste uppfylla nuvarande regler. Dessa krav gäller endast vid nyuppförande av tak.

Återkoppling

Allmänt om takets skick

Besiktning visar att taket troligtvis är omlagt tidigt 1980-tal och är nära sin förväntade livslängd.

Ur besiktningsunderlaget (fr 2019-03-11): Mot bakgrund av antecknade förhållanden fel och brister är det min bedömning att tegeltaken bör renoveras i sin helhet inom 2-4 år, träläkt och byggpapp är nära sin förväntade tekniska livslängd där dess funktion upphör (ca 35-40 År). Taktegel är ett ytskikt som behöver ett vattentåligt underlag av byggpapp för att fylla funktion. Om en fasadrenovering ska genomföras i närstående tid, inom 2 år, så bör taken bytas i sin helhet samtidigt med denna entreprenad, det är inte ekonomiskt försvarbart att behålla takens ytskikt då byggnadsställningar kan nyttjas för både fasad och takarbeten, dessutom finns det risk för skador på den nya fasaden när de befintliga taken är så nära sin förväntade tekniska livslängd.

Gällande myndighetskrav

1. **Ur besiktningsunderlag:** Takfotsräcket är lågt och uppfyller inte dagens myndighetskrav för snörasskydd (150 mm) eller trerörsräcke.

Notering styrelsen: Vad gäller takfotsräcket kan det stämma som deltagare vid mötet påpekade – att detta inte behöver uppfyllas på ett befintligt tak. Det nämns inget om detta i besiktningsunderlaget.

2. **Ur besiktningsunderlag:** Snörasskydd/ fotstöd vid takkant saknas i takfot mot baksidan.

Notering styrelsen: Enligt besiktningsprotokollet är fotstöd vid takkant ett myndighetskrav och borde ha monterats vid takrenoveringen på 1980-talet.

Fasaden

Bakgrund

Fråga kom upp där mötesdeltagare undrade vad det skulle innebära att "lappa och laga" fasaden istället för att byta ut den mot en helt ny. Skulle detta innebära någon besparing, samt i så fall hur stor?

Återkoppling

Utdrag från besiktning utförd 2016-10-21.

Fasader är i gott skick och bör statusbesiktas igen om 5 år. Skador i fönsteromfattningar kan lagas lokalt i väntan på en större renovering av fasader alternativt byte av fasadsystem (dvs, byte av hela fasaden).

Enligt ÅF's besiktning är fasaden just nu tekniskt sett ok. Väger man in mjuka värden är det totala estetiska intrycket dock att fasaden bör bytas. Vid byte kan man gå ner till ca 5-8 cm tilläggsisolering + ca 2 cm puts, vilket skulle ge er fastighet ett trevligare uttryck.

Frågan gick vidare till Tresson som har återkopplat i frågan, se nedan sammanställning från deras svar:

Att endast lappa och laga fasaden på Lyckohjulet skulle innebära följande:

- Anbudssumman minskar med ca 10-15% på totalkostnaden (styrelsens totala projektkostnad räknas här, 22-24 miljoner (dvs kostnad inkluderar oförutsedda kostnader, moms och konsultarvoden)
- Fönstren kommer få smygplåtar istället för puts mot karm
- Nya balkongräcken anpassas mot befintlig fasad, innebär att när fasaden i framtiden ska renoveras, enligt förfrågningsunderlaget, måste de bytas eftersom de då blir för korta

- Renoveringen inkl. 10% bomputsugning innebär att garanti för arbetet endast avser färgen och de lagningar som utförts. Släpper putsen bakom (kanske inom 1-2år) så hjälper det inte att färgen är bra
- Hållbarheten på fasaden förlängs kanske med 10 år mot om inget skulle göras. Putsens livslängd gäller ju från att den putsades.

Utöver balkongerna, är även fönsterbyte kopplat till fasadbyte

Om man ska gå ner i tilläggsisoleringsdjup kan man hämta hem delar eller hela den värmeförlusten genom att byta till nya fönster. Bör göras innan eller i samband med fasadbyte, då fönsterbyte lämnar märken i fasad. Fönsterbyte i samband med en fasadrenovering gör också att putssmygen ansluter mot nya karmar, dvs inga utvändiga anslutningslister behövs.

Fönsterfilter

Bakgrund

Frågan om fönsterfilter kom upp. Under informationsmötet med ÅF nämndes det att fönsterna monteras utan filter. Boende undrade om det går att montera med filter.

Återkoppling

Frågan gick vidare till Tresson som har återkopplat i frågan, se nedan sammanställning från deras svar:

Dammfilter går att montera till Biobeventilerna och de stoppas då in i förhöjningsdelen. Det är dock inget Tresson rekommenderar då dessa tyvärr har en tendens att inte rengöras vilket orsakar stopp i luftflödet. Tresson föreslår isf att det är bättre att låta de som önskar filter montera detta själva efter att slutbesiktningen är utförd.

Notering Styrelsen: Vi tycker Tressons rekommendation låter som en bra lösning – dvs, filtrena beställs och finns tillgängliga efter utförd och godkänd slutbesiktning. Detta sker utan extra kostnad för samtliga boende som önskar montera filter själva. Det ligger på den boendes ansvar att sköta, rengöra och byta filter vid behov.

Balkongerna

Bakgrund

Frågor om balkongerna kom upp. Bl.a. om de var i så dåligt skick att de verkligen behöver bytas ut, eller om det skulle gå att istället renovera dem med syfte att spara tid och kostnad.

Återkoppling

Nedan har styrelsen valt att skriva in två svar; en kort sammanfattad version, samt en (våldigt) omfattande och teknisk version då vi upplevde att det fanns ett stort tekniskt intresse hos vissa boende. :)

Version 1

Ca 20% av balkongerna måste gjutas om i sin helhet. Resterande ca 80% kan lappas ihop, men detta ger en relativt kort livslängd per krona (ca 10 år). Vi rekommenderar en komplett balkongrenovering där samtliga balkonger bilas ner och gjuts om. Det ger ca 50-60 års livslängd och är betydligt billigare utslaget per år. Detta bör göras innan eller i samband med fasadbyte, då balkongrenoveringen skadar fasaden kring balkongerna samt att isoleringen måste öppnas kring balkongplattorna för att komma åt dem. Att underhålla balkongerna med olika renoveringsnivå gör även framtida underhåll svårare samt att om ni lappar och lagar balkongerna nu skadar de en eventuellt ny fasad när resterande ca 80% måste åtgärdas fullt ut om ca 10 år.

Balkongräcken måste bytas i sin helhet, och detta görs med fördel då man gjuter om balkongerna. Här kommer vi till ett problem vid anslutning av räcke mot fasad. Byts fasad samtidigt kan dessa anpassas till nytt fasaddjup. Således är rekommendationen att göra balkongarbeten i samband med fasadbyte.

Version 2

Utdrag från besiktning utförd 2016-11-23.

Utdrag ur "Omfattning"

27 st balkonger (av 65 st) har besiktigats.

Undersökningen omfattar okulär besiktning av balkongplattorna, balkongräckena, räckesinfästningarna samt mätning av betongens karbonatisering och täckande betongskikt över armering (vissa konstruktioner).

Betongens karbonatisering mättes vid oskadade partier i balkongernas över- och undersidor. Mätningen utfördes genom att 1 % fenolftaleinlösning sprutades in i uppborrade hål. När betongen ändrar färg till rödviolett har man kommit till okarboniserad betong. Karbonatiseringsdjupet kan variera inom samma område, varför som regel minst tre mätningar utfördes på respektive konstruktionsdel. I de fall man hamnade i en sten av någorlunda storlek borrades ett nytt hål strax intill i vilket karbonatiseringsdjupet bestämdes. Täckande betongskikt mättes med skjutmått och / eller en elektromagnetisk utrustning. Mätresultaten framgår av tabell 1.

Utdrag ur "Balkongernas tillstånd"

Balkongernas kanter uppvisar sprickor (i vissa fall med risk för nedfall av betongstycken som följd) samt enstaka eller omfattande avskalningar av betong.

Räckesinfästningar har små till omfattande rostskador. Följdsador hos betongkant vid räckesinfästningar förekommer i mindre utsträckning i form av sprickor och avskalad betong. Hos balkong 61 har en bult dragits av p g a rostsprängning mellan betongkant och anliggningsplatta hos räckesinfästningen. Balkongräcke, balkong 15, 33, 66, har påkörningsskador. Vissa räcken har deformationsskador vilka bedöms ha orsakats av från taket nedfallande snö och is. Hos balkong 31 har handledaren deformerats och hos balkong 19 är hela räckets deformerat samt uttryckt från fasad.

Utdrag ur "Bedömning"

Betong har normalt korrosionsskyddande egenskaper på armering och ingjutningsdetaljer av stål. När betongen exponeras i luft inträffar en kemisk reaktion, betongen karbonatiseras. Då betongen karbonatiseras, vilket beror på att luftens koldioxid CO₂ reagerar med betongens kalciumhydroxid CA(OH)₂, sjunker betongens pH-värde och dess korrosionsskyddande förmåga upphävs. Betongens karbonatisering går olika fort beroende på luftens koldioxidhalt och betongens kvalitet. Vid samma koldioxidhalt går karbonatiseringen fortare i betong av låg kvalitet än i betong av hög kvalitet. Eftersom ingjutet stål först börjar korrodera då omgivande betong är karbonatiserad eller innehåller klorider (förekomst av klorider finns ej anledning att misstänka i detta fall) är det viktigt för en konstruktions livslängd att förutom hög betongkvalitet även det täckande betongskiktet över järnet är tillräckligt tjockt. Där täcksikt saknas eller är tunt påbörjas korrosionen som regel efter kort tid. Korrosionsprodukterna, som har betydligt större volym än stålet, utövar tryck på betongen med sprickor - avskalningar som följd. Fukt utifrån tränger in i sprickorna och medför att miljön blir ytterligare korrosionsvänlig. Om sprickorna är tillräckligt vida finns risk för att vatten tränger in och med tiden orsakar avskalningar genom upprepade frysningar. När avskalningen är ett faktum friläggs som regel ett rostande stål (armeringsjärn eller räckesinfästning). Dessa skador beror ofta på att antingen har det täckande betongskiktet varit för litet eller har för låg betongkvalitet använts eller en kombination av dessa båda orsaker.

Konstruktionsbetongen hos balkongerna bedöms vara ursprunglig. Utomhuskonstruktioner av betong dimensioneras normalt för en livslängd av 50 år.

Det är troligt att balkongerna är gjutna av betong med E-cement. E-cement står för ersättningscement vilket användes i Sverige under krigsåren samt därefter en bit in på 1950-talet. Betong med E-cement har sämre beständighet än vanlig betong.

Hos fem av de besiktigade 27 balkongerna (ca 19 %) har mer omfattande skador noterats vid besiktningarna. Dessa balkonger erfordrar omfattande åtgärder vid arbetsutförandet.

Hos vissa balkonger förekommer kraftiga skador hos balkongkant. Räckesinfästningarna bör sitta i betong av god kvalitet, dvs hög hållfasthet och god beständighet. Detsamma gäller för armeringens ändkrokar, vilka till stor del tar upp armeringsjärnets förankring till betongen.

Räckesinfästningarna har korrosionsangrepp vilka hos de två infästningarna närmast fasad är mycket kraftiga med rostsprängning som följd. Räckesinfästning hos balkongräcke vid balkong 61 har delvis lossnat p g a detta. Horisontellt monterad L-profil hos räckesinfästningarna bedöms leda fukt in mot balkongkanten, vilket är olämpligt eftersom följskador kan uppkomma.

Balkongräcke hos balkong 19 har mycket kraftiga deformationsskador varför balkongen bör stängas av till dess räcket är åtgärdat.

Andra räckerna har mindre skador orsakade av påkörning (troligtvis åkbara gräsklippare) eller nedfallande snö och is. Sammantaget bedöms räckerna och räckesinfästningar vara i behov av utbyte då en balkongentreprenad utförs.

Mätningen av karbonatisering och armeringens täckande betongskikt i balkongernas undersidor visar på måttliga karboniseringsdjup. Ingen armering förutom distansarmering förekommer hos kontrollerade undersidor, varför karbonatisering inte bedöms utgöra något stort problem för balkongundersidorna.

Hos vissa balkonger indikerar skiktningsskador hos balkongundersida att betongkvaliteten är låg. Färgen som balkongerna är målade med bedöms som alltför tät bl a eftersom färgen flagnar. Vatten i konstruktionen har svårt att diffundera genom färgskiktet och skador orsakade av upprepade frysningar kan uppstå vintertid.

Betongbeläggningarnas översidor är i god kondition. Mätningen av karbonatisering visar att beläggningarna utgör ett bra skydd mot karbonatisering för balkongernas konstruktionsplattor.

Utdrag ur "Förslag till åtgärd"

Följande åtgärder bör utföras snarast:

Balkong 19 bör stängas av tills åtgärd av balkongräcke har utförts.

Skrotning av lös betong bör i förekommande fall snarast utföras.

Övriga balkonger har mindre skador och skulle kunna åtgärdas med lokala lagningar och ytbehandling...

Livslängd för denna åtgärd av balkongerna bedöms kunna bli ca 10 år.

Båda åtgärderna kräver att balkongräckena tas bort då balkongerna skall åtgärdas. Balkongräckena bör bytas ut till nya räckerna p g a av skador som förekommer hos de befintliga räckerna och räckesinfästningar, vissa normenliga krav uppfylls inte av räckerna samt att räckerna ofta skadas av att de utsätts för stora påfrestningar vid demontering och återmontering...

Snörasskydd bör monteras hos fastigheternas tak över balkongerna.

Det är av betydelse att sakkunnig kontrollant utför viss kontroll under entreprenadtiden. Kontroll av material, arbetsutförande samt efterhärdning bör utföras.

Sammanfattning ÅF utredning

Sammanfattningsvis kan balkonger, balkongräcken, fönster och tak ske innan fasadbyte. Det man riskerar med detta upplägg är att trötta ut boende med projekt efter projekt, samt att gå miste om samdriftsfördelar, som etablering, ställning, upphandling, etc. Fördelarna är kort sagt många med att slå ihop byggdelarna till ett sammanhållet projekt.

Slutsats Styrelsen

Styrelsen står fast vid förslaget att genomföra renovering avseende tak, balkonger, fasad, fönster samt entréer och omsättning av entrétrappor. Då samtliga delar hänger ihop, ser vi stora vinster både ekonomiskt och ur ett trivselperspektiv. Styrelsen anser inte att en eventuell besparing om ca 10-15% väger upp fördelarna av en fastighet som efter genomförd renovering kommer ha en förväntad, enhällig livslängd om ca 50 år.