

Brf Valvet

Vasastan, Stockholm



Karlbergsvägen 74–76

Inventering och åtgärdsförslag

2018-08-29

18-264
Brf Valvet

Inventeringsrapport 2018-08-29

Allmänt

FK-Gruppen har fått i uppdrag av Brf valvet att inventera befintlig fönsterstatus i föreningens fastigheter samt att lämna en statusrapport och ett åtgärdsförslag. Syftet är att underlätta beslutsfattandet gällande framtida åtgärder för föreningens fönster.

Okulärbesiktning utifrån samt inifrån lägenheter har utförts 2018-08-22. Nedan redovisas åtgärdsförslag med för och nackdelar för varje förslag på utförande.

Omfattning:

Bostadsrättsföreningen Valvet ligger i Vasastan, Stockholm och består av 2 st. byggnader. Fastigheten är belägen på Karlbergsvägen 74-79. Byggnadsår är 1985, vilket innebär att fönstren har uppnått en ålder av 32 år. Huskropparna består av 46 lägenheter med bostadsrätter. 1 lägenhet och 1 lokal är hyresrätter, samtliga trapphus har hiss och mekanisk från- och tilluftsventilation. Byggnadens totalyta är 4 765m², varav 4 024m² utgör lägenhetsyta och 741m² utgör lokalyta.

Fönstren är inåtgående, fönsterdörrar är utåtgående, med kopplade bågar glasade 2+1, med mellanbågspersienner. Fönster/fönsterdörrarna är huvudsakligen i originalutförande från 80-talet och har ett U-värde på ca 1,8W/m²K.

Utvändiga kulören på bågar och karm är vit. Mellanutrymme och invändigt har vit kulör.

Ytterbåge och karmar uppvisar varierande slitage med färgflagnig och torrsprickor samt sprucket kitt beroende på var i fastigheten fönstret/fönsterdörren sitter.

Handtag och vred är i behov av underhåll/smörjning.

Flertalet persienner har trasiga detaljer.

Tätninglistor mellan karm och båge har förlorat elasticitet och kan i stor utsträckning anses sakna funktion.



18-264

Brf Valvet

Inventeringsrapport 2018-08-29

Dammtätninglistor saknas helt eller hänger löst.

Vid springor större än 2-3 mm mellan bågarna bör alltid dammfilterlist monteras. Förslagsvis en borstlist.



Isolerglasen i fönstrets innerbåge är uppbyggda med 3mm floatglas, distanslist och 3 mm floatglas och har luft mellan glasen, en förväntad livslängd på Isolerglas är ca: 30-35 år. Därefter finns risk att kondens och smuts mellan glasen kan uppstå.



Fönsterkarmarna har karmbottenbleck, vilket har hjälpt till att skydda och bevara karmbottenstycket.



Fönsterbleck är i behov av målning och har bristfällig lutning enligt dagens nu gällande krav. Vilket kan medför att vatten tränger in i underliggande fasad och orsakar frostsprängning, vatten kan även tränga in i yttervägg och orsaka vattenskada.



Lgh. 1001 Lindqvist port 76 NB
Har problem med ventilationen. När den renoverades togs vissa delar bort från ventilationssystemet vilket kan vara orsaken till dålig ventilation.

18-264
 Brf Valvet

Inventeringsrapport 2018-08-29

Koppelbeslag och gångjärnsprintar är slitna och bör bytas ut.



På entréportar/loftgångsdörrar och branddörrar rekommenderas en målningsreovering på in- och utsida samt en översyn på tätningslister och stängningsfunktionen.



Undersidan på takutsprång samt takfotsbräda och takstolar på övre loftgångar rekommenderas en målningsreovering.



Skärmtak utanför förskolan rekommenderas en målningsreovering av stommen och tvätt av plasttak.



18-264
Brf Valvet

Inventeringsrapport 2018-08-29

Hus på innergård med tvättstuga, kök och lärarrum rekommenderas en målningsrenovering på panelen, foder, lister samt takfot samt takfotsbräda.



Vissa fönster i tvättstugan saknar saxbeslag eller är trasiga. Innerbågen på ett av fönstren har spruckit och är trasigt. På insidan av fönsterbågarna är färgen på väg att börja flagna på grund av fuktigmiljö. Ett förslag är att byta ut hela bågpaketet mot en ny fönsterbåge i aluminium så förlänger man underhållsbehovet markant.



Förskola

Trasiga handtag, persienner och bristfälligt med vädringsbeslag. Persiennsnören saknar dagens gällande normer för barnsäkerhet. Flertalet av fönsterbågar som sitter under BBR.s rekommendation för personsäkert glas har fel typ av glasning. Entredörrar är väldigt slitna. beslag, spanjoletter och dålig gångmån. Det har även hänt att en dörr har hoppat av från gångjärnet. Vissa delar i dörrarna är rötskadade och befintlig portkod fungerar inte enligt personal. Dörr till varuintag för kök har trasig låsfunktion.



Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd.

Glasytor ska utformas så att risken för skärskador begränsas.

Allmänt råd

Termiskt härdat säkerhetsglas enligt SS-EN 12150-2, som klarar lägst klass 1(C)3 eller laminerat säkerhetsglas enligt SS-EN 14449 som klarar lägst klass 2(B)2 enligt SS-EN 12600 bör användas i

- glasträcken,
- glasytor i entréer och kommunikationsutrymmen om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 1,5 meter,
- glasytor i enskilda bostadslägenheter om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 0,6 meter,
- glasytor i andra utrymmen där barn kan vistas än bostäder om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 0,8 meter. Glasytor i dörrar i skolor och förskolor bör dock ha härdat eller laminerat glas om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 1,5 meter.



Fönster i lägenhet



Fönsterparti i förskola

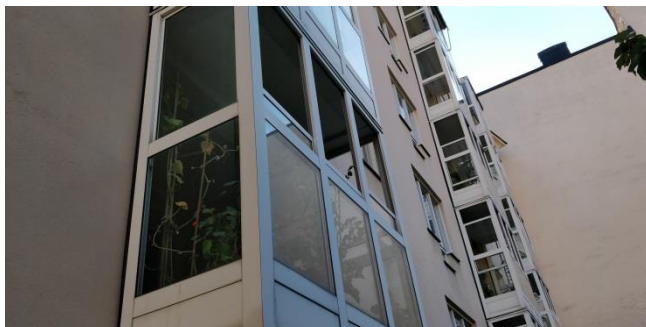


Fönster i förskola



entrédörr till förskola

Balkonginglasningen har problem med rörliga delar svårt att skjuta fönster upp och ner samt att låsa fönstren i stängt läge. Bör utredas vidare.



På balkonger högst upp utan inglasning rekommenderas en målningsrenovering på panel som sitter på vägg och rötskadade lister byts ut.



Källarfönster i port 74-76 mindre fasta fönster plats målas. Fönsterbleck tvättas och riktas upp, ingen halvsulning. På källardörrar rekommenderas en målningsreovering på in- och utsida samt en översyn på tätningslister och stängningsfunktionen.



Asbest prov har tagits på fönsterkitt i båda huskropparna. Ingen asbest påvisades. Se bifogade resultat.

Åtgärdsförslag.

1. Traditionell målningsreovering:

- Ta bort all färg och fönsterkitt på utsidan av fönsterbågar på yttre bågen i fönster/fönsterdörrar, rengöringsgrad 1.
- Fönsterkarmarna och utsida på innerbågar rengörs till fast underlag, rengöringsgrad 2.
- Byta alla rötskadade trädetaljer.
- Ta bort gamla tätningslister.
- Justera fönster och fönsterdörrar.
- Kitta och måla fönster och karmar enligt gällande normer.
- Montera nya tätningslister av silikon mellan fönsterbåge och karm samt montera dammtättningslister mellan fönsterbågar.
- Smörja/justera ev. byta ut fönsterhandtag/vred.

Fördelar:

- Man får ett fönster som ser ut precis som det gjort tidigare.
- Minimal åverkan på utvändig fasad samt invändiga fönstersmygar.
- Ytterbågarna monteras ner och reoveras på verkstad.
- Fönsterkarm och utsidan av innerbåge behandlas på plats.

Nackdelar:

- Fönstrens ljud och energivärden förbättras inte i någon större utsträckning.
- Insidan av fönstren mot lägenheterna behandlas inte.
- Störningstiden för den boende blir ca 3-4 veckor.

2. Ytterbågsbyte och beklädnad karm.

- Hela ytterbågen byts ut till ny helt i aluminium med 4 mm energiglas.
- Utvändig del av karm görs en lättare renovering och bekläs med aluminiumprofiler.
- Övriga synliga delar av karmen finns möjlighet att köpa till målningsrenovering lika som vid traditionell fönsterrenovering.
- Nya fönsterbleck monteras över befintliga, så kallad halvsulning.

Fördelar:

- Man får en helt ny ytterbåge av aluminium med 4 mm energiglas i kombination med befintlig innerbåge och isolerglas får man ett U-värde på ca 1,3W/m²K.
- Underhållsfri utsida av karm och ytterbåge.
- Befintliga persienner behöver inte bytas.
- Störningstid ca 3-4 dagar i lägenhet.

Nackdelar:

- Innerbågens prestanda och risk att kondens och smuts mellan isolerglasen kan uppstå.
- Spanjoletter och beslag kommer att kräva mer underhåll framöver.
- Kan krävas bygglov eftersom material ändras på utsida.

3. Compact fönster: Rekommenderas till förskolan.

- Monterar in nytt komplett fönsterparti i den befintliga karmen, fönster och karm av aluminium, fönsterbågar av aluminium eller trä.
- Utvändig del av karm bekläs med aluminiumprofiler.
- Beklädnad över befintliga fönsterbleck, så kallad halvsulning.

Fördelar:

- Man får ett helt nytt fönsterparti med dagens rekommendationer gällande Ljud och energi-värden. En fönsterbåge som är modernt utrustad med glasning 1+2 och ha ett U-värde på ca 1,1W/m²K, samt kipp-dreh funktion för vädning.
- Nya beslag och vred.
- Snabbt montage för att inte störa verksamheten.
- Dagens krav gällande personsäkerhet.
- Inga fasadskador vid utbyte.
- Nya persienner.

Nackdelar:

- Drevning mellan befintlig karm och fasad förändras inte.
- Kan krävas bygglov eftersom material ändras på utsida.
-

Montaget finns att se på följande länk: <https://youtu.be/ajgbNbiDNCw>

4. Kompletter fönsterbyte:

Rekommenderas inte pga. föreningens önskemål att åtgärder endast ska ske på utsida av fönster och att byggnaderna har putsade fasader då risk föreligger att putsfasaden går sönder när man river befintlig karm.

Förslaget Maximal Compact som rekommenderades på förskola finns även med trä innerbåge. Denna åtgärd passar även till lägenheter då befintlig putsfasad inte skadas vid den här typen av åtgärd/montage.

Sammanfattning:

Alla ovan beskrivna åtgärder kan utföras, men då era fönster är drygt 30 år gamla och livslängden på isolerglasen börjar närma sig sitt slut, samt att övriga fönsterdetaljer såsom handtag, vred, persienner etc, blir mer slitna allt eftersom och kommer att kräva mer och mer underhåll/byte de kommande åren så rekommenderar vi en åtgärd där man sätter in nya fönsterbågar i fastigheten.

Med nya fönsterbågar blir den initiala kostnaden naturligtvis högre jämfört med att endast målningssköta befintliga fönster. Fönsterrenovering kommer att kräva kontinuerligt underhåll och full renovering vart 10:e år. Isolerglasen kommer att behöva bytas ut allt eftersom glasen kommer få punkteringar vilket medför kondens och smuts som inte går att tvätta bort. Räknat på en 35-40 års period om man sätter in en helt ny fönsterbåge jämfört med att göra en fönsterrenovering blir inte skillnaden så stor mellan de olika åtgärderna.

Dokumentet upprättat av:
Peter Andersson

Granskat av:
Jan Ericson