



Infomöte om förslag
till kommande renoveringar
2014–2015

Folkets Hus, tisdag 14 jan 2014

DRÄNERING 1

BAKGRUND

Dränering runt husgrunden skall avleda fukt/vatten så att det inte sugs upp i betongplatta och väggar. Fukt försämrar på sikt hållfastheten (s.k. mur- / betongröta), skapar putsras och sprickbildningar på väggar och kan ge lukt- och mögelproblem.

NULÄGE

- Befintliga dräneringsrör bedöms vara av tegel och med stor sannolikhet helt eller delvis ur funktion.
- Fukt/vatten finns idag i såväl betongplatta och i källarväggar, men bedöms inte som akut.
- Bör åtgärdas inom ”rimlig” tid; 2–3 år.

KOSTNAD

Kostnaden uppskattas till ca 300 000–450 000 kr.
(*husets omkrets × kostnad per löpmeter*)

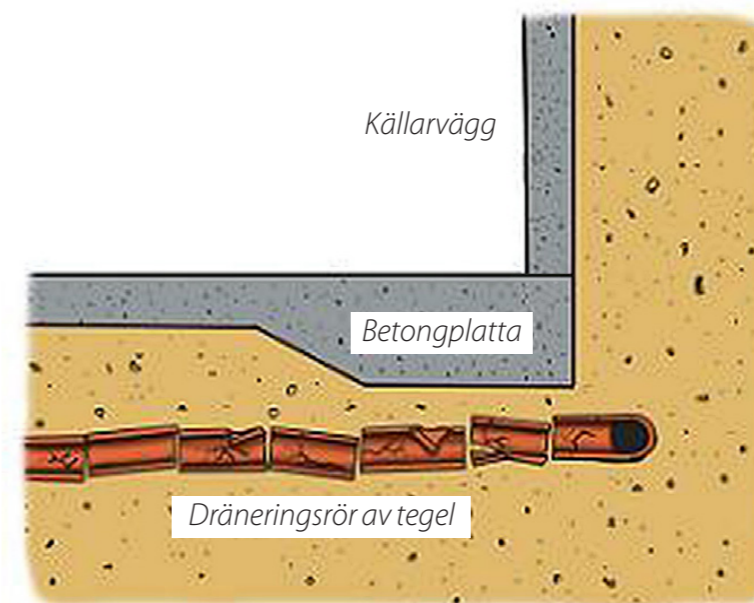
- Husets omkrets (34+34+12+12) = 92 m
- Kostnad per löpmeter = 3 000–5 000 kr

TID

Arbetet tar 2–4 veckor och kan utföras oavsett årstid.

ÖVRIGT

- Jordmassor som grävs upp placeras på angränsande gräsytor och p-platser och återanvänds för återfyllning efter utfört arbete.
- P-platser eller garage kan inte användas under arbetet.
- I pris ingår inte att återställa uppgrävda gångar, gräsytor, p-platser och uteplatser. Ej heller ingår att röja buskar och uteplatser runt huset före arbetets start. Detta är kostnader som tillkommer, alternativt att föreningen själv kan åtgärda detta för att sänka kostnaderna.



Befintlig dränering

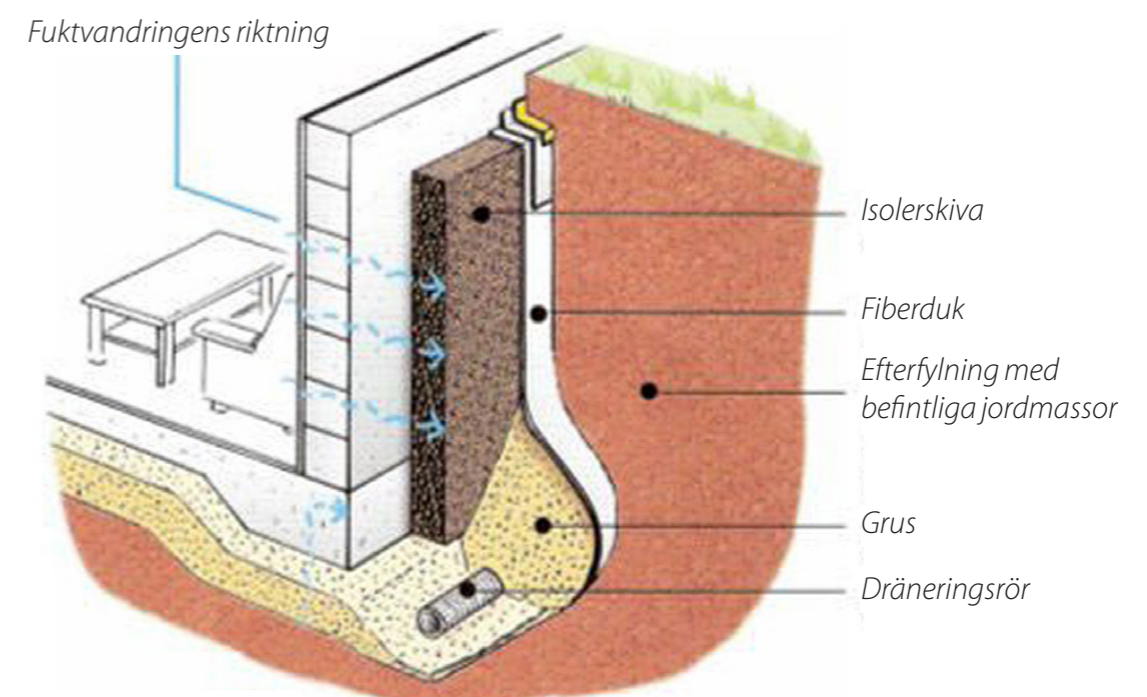
Denna typ av äldre dränering består av runda tegelrör som ligger i anslutning till betongplattan.

Vatten skall ledas bort genom rören, men efter många år har lera trängt in och många av rören är förmodligen även krossade.

Fukt tar sig då in i betongplattan och väggar vilket kan skapa s.k. mur- och betongröta (= försämrad hållfasthet), men även lukt, mögel och putsras från väggar.

Ny dränering

1. All jord grävs upp runt hela fastigheten ner under grundens betongplatta. Jordmassorna läggs runt huset på gräsytor och p-platser.
2. Nya effektiva dräneringsrör av perforerad plast placeras under betongplattans botten för att leda bort vatten.
3. Källarväggarna förses med en 10 cm tjock isolerskiva som minskar värmeförlust och tillåter fukt att vandra ut genom väggen.
4. Grus fylls slutligen på över dräneringsrören. En fiberduk förhindrar att jord tar sig in i gruset vilket kan försämma dräneringen avsevärt. Duken dras ända upp till marknivå där den ansluter mot vägg ovanför isolerskivan och förseglas med ett plåtbleck eller liknande.

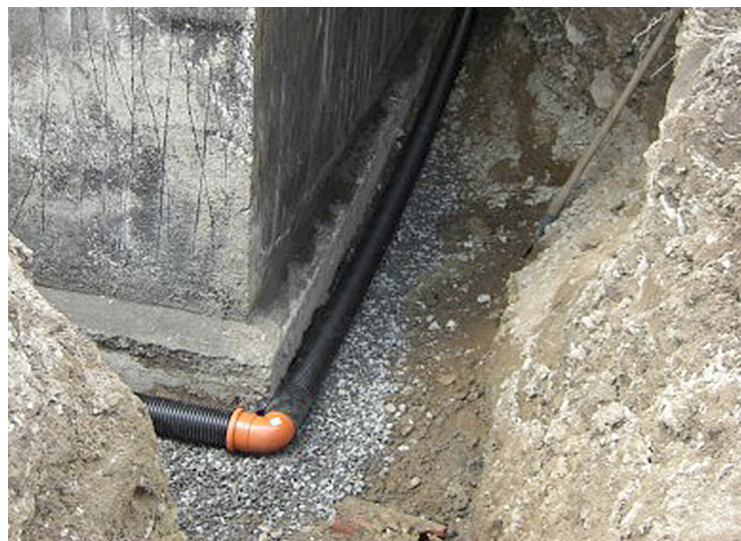


DRÄNERING 2



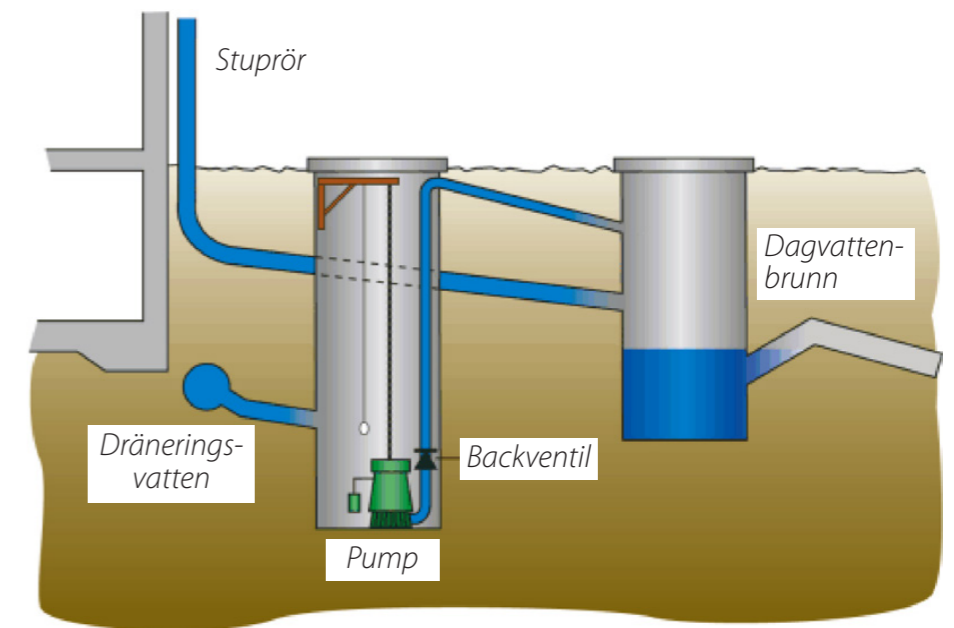
Fas 1 Fastighetens grund och källare frilägs ända ner under betongplattan genom att gräva bort all jord.
Alla gamla dräneringsrör avlägsnas och även dagvattenledningarna som stuprören är anslutna till; allt skall bytas.

Fas 2 De nya dräneringsrören måste ligga under betongplattans lägsta punkt så att vatten som pressas upp underifrån avlägsnas innan det når betongplattan.
Viktigt är också att rören har ett s.k. "fall", dvs. har en lutning så att vattnet i dräneringsrören verkligen rinner bort.
Dräneringsvattnet samlas i en egen separat brunn i anslutning till fastigheten. (Se separat illustration)



Fas 3 Källarväggen förses med en 10 cm tjock porös isolerskiva från betongplattan upp till marknivå. Denna skiva isolerar väggen och tillåter fukt att vandra ut genom källarväggen som bli torr och varm.

Fas 4 Grus fylls på runt dräneringsrören. För att jord inte skall kunna ta sig in i gruset och försämma dräneringen lägger man en fiberduk mellan grus och jord. Fiberduken dras ända upp till marknivå och ansluter till isolerskivorna vid vägg. Gruset ligger nu säkert i en "påse" mellan isolerskiva och jord.
Fiberduken förseglas i överkant av isolerskiva med ett plåtbleck så att vatten inte kan ta sig ner bakom isolerskivorna.



Dagvatten och dräneringsvatten

Dagvatten är det vatten som hamnar på taket vid regn och leds undan via hängrännor, stuprör och dagvattenledningarna runt fastigheten.

Stuprören ansluter till dagvattenledningen som ligger 50-100 cm under marknivå. Dagvatten leds till en dagvattenbrunn dit även gatubrunnarna i vägnätet i området är anslutna.

Dräneringsvatten är det vatten som finns i marken runt fastigheten. Det kan rinna till från anslutande områden efter regn eller t.o.m. pressas upp underifrån.

Detta vatten försöker vi få bukt med genom att ha perforerade rör under grunden som avleds till en separat dräneringsbrunn.

När vattnet i dräneringsbrunnen fylls på till en viss nivå startar en pump som pumpar bort vattnet till dagvattenbrunnen i närheten.

FÖNSTER 1

BAKGRUND

Vid övertagandet av fastigheten 2009 stod det i den tekniska besiktningen att vi behövde se över fönster och balkongdörrar inom fem år... Våra fönster har aldrig renoverats – de har målats, men trä, glas och kitt är från byggåret 1953 och behöver ses över.

NULÄGE

Färgen flagar och kittet lossnar från glaset på många fönster. Fukt kryper in bakom färg och kitt, träet sväller och om inget görs så ruttnar träet till slut.

Flera av oss har fönster eller balkongdörrar som är svåra att stänga – en indikation på att fuktbarriären inte fungerar.

Våra fönster är dock tillverkade av kärnvirke, vilket är starkt och motståndskraftigt och därför väl värda att bevara. De passar dessutom utmärkt till vår fastighets utseende och arkitektur.

I samband med en renovering kan även energiglas monteras för att minska värmekostnaden och ge ett bättre inneklimat.

KOSTNAD

350 000 kr endast renovering.

450 000 kr renovering och energiglas.

TID

Ca 3–4 veckor

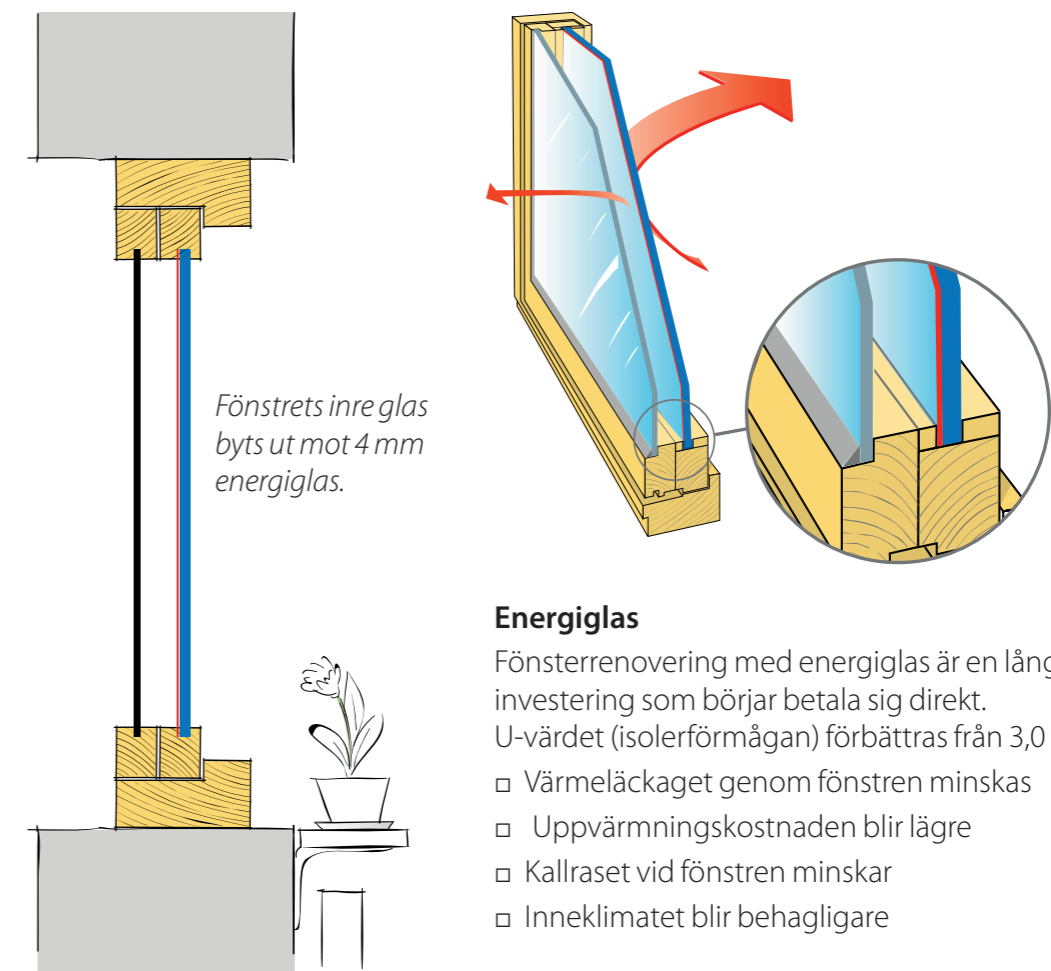
ÖVRIGT

- Innerkarmen sitter kvar i väggen och bearbetas på plats, medan ytterkarmen demonteras och tas till verkstad.
- Under tiden ytterkarmen är på verkstad täcks fönstret av ett s.k. fönsterparaply.
- Efter slutförd renovering är det av stor vikt att löpande besiktiga och underhålla fönstren.



Statusrapport...

När våra fönster ser ut på detta sätt är det dags att renovera dem.



Energiglas

Fönsterrenovering med energiglas är en långsiktig investering som börjar betala sig direkt. U-värdet (isolerförmågan) förbättras från 3,0 till 1,7.

- Värmeläcket genom fönstren minskar
- Uppvärmningskostnaden blir lägre
- Kallrasen vid fönstren minskar
- Inneklimatet blir behagligare

FÖNSTER 2

Så här renoveras träfönster

Innerkarm (sker på plats i lägenhet)

- 1 Ytterkarm demonteras från innerkarm och transporteras till verkstad
- 2 Innerkarm slipas ren till fast trärent underlag
- 3 Trärena ytor oljas
- 4 Glipor och sprickor spacklas/limmas och fogas tätt
- 5 Grundmålning av innerkarm och bleck
- 6 Färdigstrykning 2 gånger

Ytterkarm (sker på verkstad)

- 7 Ytterkarm slipas trären på verkstad
- 8 Kitt avlägsnas
- 9 Montering av energiglas
- 10 Oljning av ytterkarm
- 11 Grundmålning
- 12 Färdigstrykning 2 gånger
- 13 Återmontering på innerkarm
- 14 Nya tätlistor monteras
- 15 Vid behov kan även gångjärn behöva justeras för att fönstren skall öppnas och stängas utan problem

Har någon del på karmarna alltför dåligt trä kommer detta att repareras och byts ut mot nytt och fräscht.



8 Kitt och glas avlägsnas. Bågen renas, slipas ren och fuktkontrolleras.



9 Energiglas monteras och kittas.



10-11 Bågen oljas in och grundmålas.



12-13 Bågen målas och monteras därefter åter på innerkarm.



Eventuell reparation och träkomplettering (om delar av bågen är ansatt av t.ex. röta), spackling och slipning.

Fönsterrenovering eller byta till nya fönster?

- Fördelen med helt nya fönster är att u-värdet (isolerförmågan) är bättre än vid fönsterrenovering med energiglas = energibesparingen blir större.
- Initialkostnaden är dock högre för nya fönster = återbetalningstiden blir längre. Kostnaden är ca dubbelt så hög för ett nytt fönster jämfört med ett renoverat träfönster.
- Nya fönster passar sällan estetiskt i äldre fastigheter.
- Byte till nya fönster medför ofta skador såväl utvändigt på puts/fasad som invändigt i lägenhet vilket kan bli kostsamt att återställa.



Brf Apotekaren iklädd fönsterparaplyer.



Föreningens och lägenhetsägarens ansvar

- Föreningen har ansvaret att underhålla allt på fönstret som inte vetter in i lägenheten. Det innebär att målning av fönstrens insida ligger på lägenhetsägarens ansvar.
- Samma sak gäller persienner som är att anse som ett extra tillbehör. Persienner kommer inte att återmonteras efter renoveringen.
- Föreningens målsättning är att lägenhetsägare kommer att få möjlighet att beställa målning av insida samt nya persienner i samband med renoveringen och betala ur egen ficka. Alternativt att lösa detta på egen hand. ROT-avdrag kan ev. gälla för dessa arbeten.

BALKONGER 1

BAKGRUND

Våra balkonger är av standard 50-talsmodell och konstruerade som tvåskikt-balkonger, dvs. gjutna i två skikt. Mellan undre och övre betongskikt finns ett tätskikt applicerat som fuktbarriär. På undre balkongplattans framkanter är droppbleck monterade.

NULÄGE

Det föreligger inte något akut renoveringsbehov inom närmaste åren utifrån vad som kan ses med ögat. Armeringen i betongen kan dock ha rotskadats på grund av långvarigt vattenläckage och därför försvagats inuti konstruktionen vilket gör läget osäkert.

Den armering som kan ses idag där betong har lossnat är inte bärande konstruktionsarmering, utan endast armering för balkongens framkant.

Nya byggregler bestämmer även att våra balkongräcken inte längre uppfyller gällande säkerhetskrav. Demonteras ett räcke från en balkong får den inte sättas upp igen. Därför kan vi inte renovera våra räcken om de demonteras, utan måste skaffa nya.

KOSTNAD

Ca 40 000 kr per balkong (14 st) = 500–600 000 kr inkl. räcke.

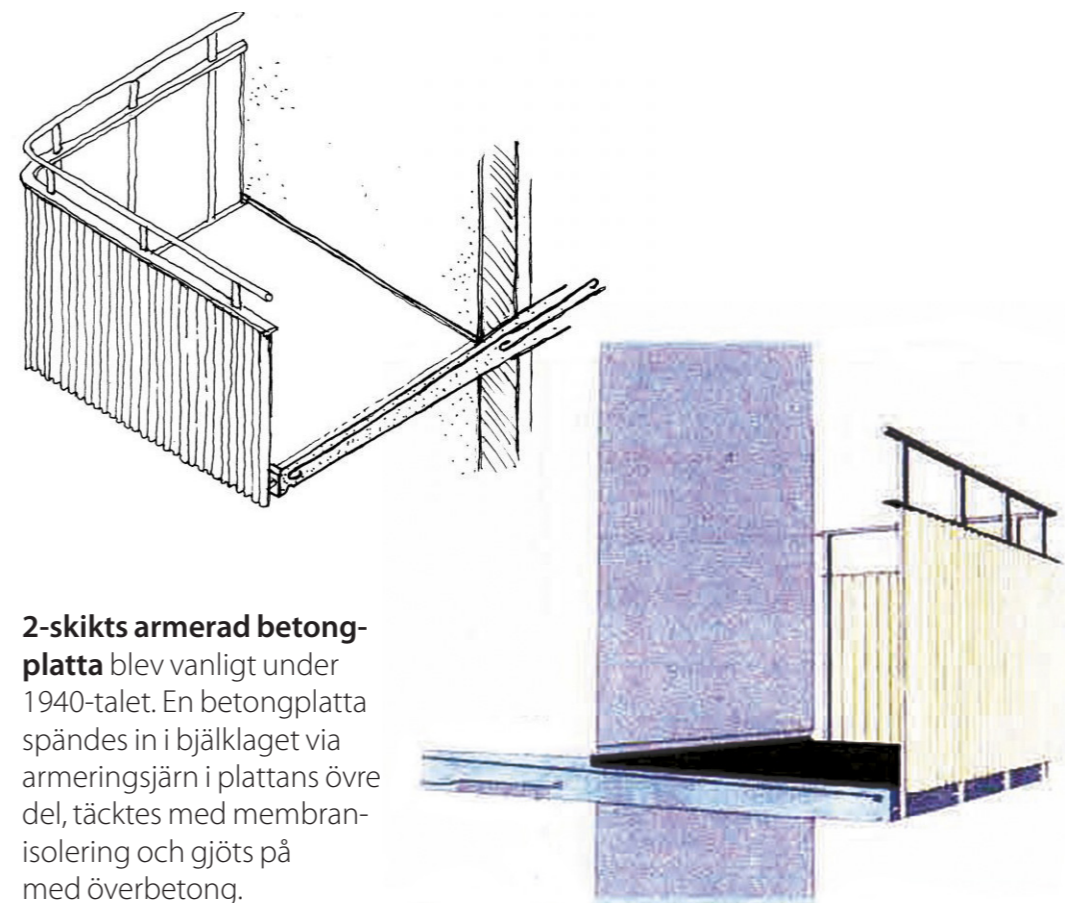
Tillkommer kostnad för byggnmälan, dvs. en av Boverket certifierad kontrollansvarig som upprättar en kontrollplan, har byggsamråd med byggnadsinspektören m.m.

TID

Beräknas till ca 4–6 veckor

ÖVRIGT

- Renoveringen kan kräva bygglov om räckena byts ut = utseendet förändras.
- Möjlighet kan finnas att göra balkongerna större. Kräver bygglov, blir dyrare och kan dra ut på tiden.
- Bilningsarbetena är störande och kan leda till att puts från fasad lossnar.



2-skiktts armerad betongplatta blev vanligt under 1940-talet. En betongplatta spändes in i bjälklaget via armeringsjärn i plattans övre del, täcktes med membranisolering och gjöts på med överbetong.

Räcket – ofta av smide klätt med fin sinuskorrugerad plåt – var fäst i betongplattans framkant.

Tränger fukt in till armeringsjärnen (som ligger i den undre betongplattan) kan de börja rosta, vilket leder till både försämrad hållbarhet och till spjälkning av betongen. Betongen kan även vara utsatt för frostsprängningar om det trängt in vatten i betongen som sedan frusit. Mossa som fått fäste är en typisk fuktbindare som bör avlägsnas, men även vanliga mattor som ligger och blir blöta bör undvikas.

Renovering alternativ 1 – ekonomiklass

1. Befintliga räcken demonteras.
2. Övre betonglager (ca 5 cm) bilas bort. Armering och isoleringsskikt demonteras.
3. Nytt tätskikt fästs och dras upp på fasaden ca 15 cm samt ny armering.
4. Rutarmering med 10 cm rutor, ny plåt runt framkanterna samt nytt övre lager i vattentät betong.
5. Nya räcken i likartat utseende som originalen monteras.

Pris: ~ 500 000 kr

Hållbarhet: osäkert beroende på om armering är rostigt i undre betonglager.

Renovering alternativ 2 – allt ska bort

1. Befintliga räcken demonteras.
2. Båda betongplattorna bilas bort.
3. Befintlig armering rensas och rostskyddas.
4. En helt ny betongplatta gjuts i ett stycke.
5. Nya räcken i likartat utseende som originalen monteras.

Pris: ~ 600 000 kr

Hållbarhet: 50–60 år

BALKONGER 2



Balkongerna har sett sina bästa dagar. Fukt tar sig in i betongen och får armeringen att rosta och betongen spricker.



Balkongens övre betongskikt är sprucket och vatten letar sig ner mot armeringen som finns i det nedre betonglagret.



Smidesracket rostar och mossa växer på balkongens framkant.



Här har betongen i balkongens framkant lossnat och kantarmeringen är synlig och rostskadad.



Fukt i betong och armering gör att betongen spjälkar loss, dvs. den spricker sönder. En fara om den faller ner...



Att färgen på betongplattan flagar och att saltavlagringar syns visar också att betongen är fuktskadad.



Lägenheter från 1950-talet har som regel balkong, vanligtvis placerade mot söder eller väster för solljusets skull.

Lite balkonghistoria... 50-talets balkonger uppvisar en stor variation. Det fanns en fantasirikedom hos arkitekterna som använde balkongerna till att variera den för tiden rådande mer lekfulla arkitekturen.

Balkongen sågs som ett självklart komplement till den moderna bostaden och det är sällsynt att lägenheter större än enkelrum saknar balkong.

Smidesjärnet utgjorde ännu den själv-

klara basen i räcketts konstruktion. Den småsinusprofilerade stålplåten dominerar helt fram till dess att eternit och betongskivor tar en liten marknadsandel under 1950-talets andra hälft.

Smidet gavs ofta en dekorativ gestaltning, t.ex. med zigzagsmönster. För att kunna rymma blomlådor blev det vanligt med en genombruten del i de annars täckta fronterna. Inte sällan monterades frontplåten på räcketts insida.



Modern variant av balkong med en tidstypisk sinusform på frontplåten i aluminium. Bu eller bä?

ÅTERSTÄLL

BAKGRUND

Efter att ha grävt upp runt hela fastigheten behöver allt återställas. Det gäller uteplatser, entréer, asfaltering av p-platser och gångbanor, gräsytor, ev. rabatter/växtlådor etc.

NULÄGE

Dessa åtgärder är inte kostnadsberäknade då vi inte exakt vet vad som behöver återställas och i vilken omfattning. Vissa insatser kan föreningen möjligen lösa gemensamt, medan andra förmodligen kräver specialkompetens som måste upphandlas.

KOSTNAD

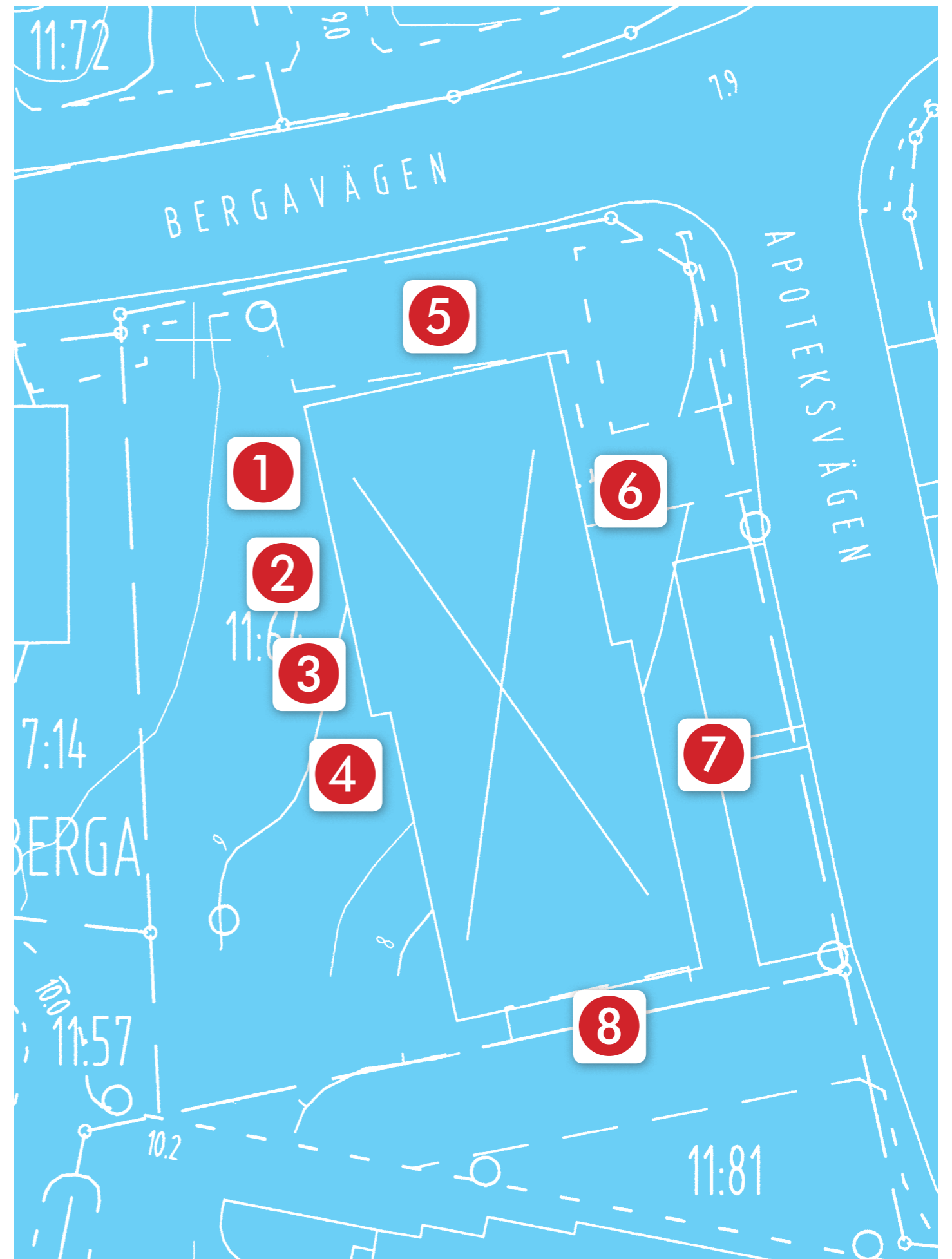
En grov bedömning är 75–100 000 kr
...kanske kan vi pressa den summan en del med gemensamma insatser?

TID

Under våren 2015

ÖVRIGT

- Lösning för uteplatsernas utformning bör bli ett separat projekt för berörda lägenheter



STYRELSENS FÖRSLAG

1. FÖNSTER 2014

Fastighetens fönster behöver en total översyn för att överleva.

Renoveringen kompletteras med att installera energiglas för att sänka värmekostnaderna.

Målning av insida samt byte av persienner står ägaren själv för och kan ge rätt till ROT-avdrag.

KOSTNAD ≈ 450 000 kr

2. BALKONGER 2014

Fastighetens balkonger ser sämre ut än vad de är, men de kommer att behöva ses över inom 2–3 år.

Bedömningen är ändå att det är en bra satsning och att satsa på en helt ny helgjuten balkonglösning. En som håller i 50–60 år...

KOSTNAD ≈ 600 000 kr

3. DRÄNERING 2015

Fastighetens dränering kan betraktas som avsevärt undermålig och behöver ses över de närmaste två åren.

Betongplatta och väggar mår inte bra av att vara fuktiga och försämrar hållfastheten. Isolering kan minska värmekostnaderna.

KOSTNAD ≈ 300 000 kr

4. ÅTERSTÄLLNING 2015

Efter dräneringsarbetet måste vi återställa en hel del som grävts upp; gräsytor, asfaltering vid entréer och p-platser samt fyra uteplatser.

Att få till uteplatser kan bli ett separat projekt för de inblandade lägenheterna under 2015.

KOSTNAD ≈ 100 000 kr

TIDPLAN · 2014

