Brf Pampas – Yttre renovering

Här får du som boende materialet som presenterades på informationsmötet 2019-06-12.

Föreningen kommer även hålla öppet hus i föreningslokalen Bakfickan om den yttre renoveringen:

- Onsdag 28 augusti
- Torsdag 29 augusti
- Tisdag 3 september
- Onsdag 4 september

sandell sandberg

Agenda

1. Bakgrund
2. Förutsättningar
3. Åtgärdsprogram
4. Påverkan på dig som boende
5. Tider
6. Kostnader & Finansiering
7. Beslutsprocessen

sandell sandberg

Bakgrund

FÖNSTER

FASADER

BALKONGER

ENTRÉPARTIER

GARAGEPORTAR

sandell sandberg

BAKGRUND

Fönster

- Varierande skick – Fönster i mycket dåligt skick förekommer
- Otäta
- Dåligt U-värde orsakar kallras och kallstrålning
- Svåra att hantera och tvätta

sandell sandberg

BAKGRUND

Fasader

- Kreosot, eternit (asbest)
- Oluftat, fukt- och luktproblem
- Ihopsjunken isolering ger en ökad energianvändning
- Putsskador

sandell sandberg

BAKGRUND

Fasader

- Utredning visar på bristfällig täthet i fasad
- Förekomst av fukt och påväxt, svartmögel
- Rekommenderar åtgärd i samband med fönsterbyte

sandell sandberg

BAKGRUND

Balkonger

- Karbonatisering, rostsprängningar
- Lös betong, vilket innebär en rasrisk
- Rasrisk balkongskärmar
- Balkongskrotning:
  Kortsiktig åtgärd som utförs årligen,
  ca 300 000 kr/år

sandell sandberg

BAKGRUND

Entrépartier

- Varierande skick, många i mycket dåligt skick
- Mekaniskt utslitna
- I behov av renovering alternativt utbyte

sandell sandberg

BAKGRUND

Garageportar

- Mekaniskt utslitna
- Säkerhetsrisk, rasrisk
- Går inte längre att måla om
- Dåligt isolerade
- Tunga att hantera, öppna och stänga

sandell sandberg

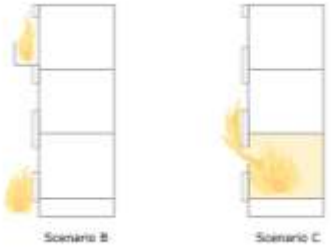
Agenda

1. Bakgrund
2. **Förutsättningar**
3. Åtgärdsprogram
4. Påverkan på dig som boende
5. Tider
6. Kostnader & Finansiering
7. Beslutsprocessen

sandell sandberg

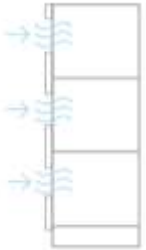
Förutsättningar

LJUD



BRAND

ENERGI

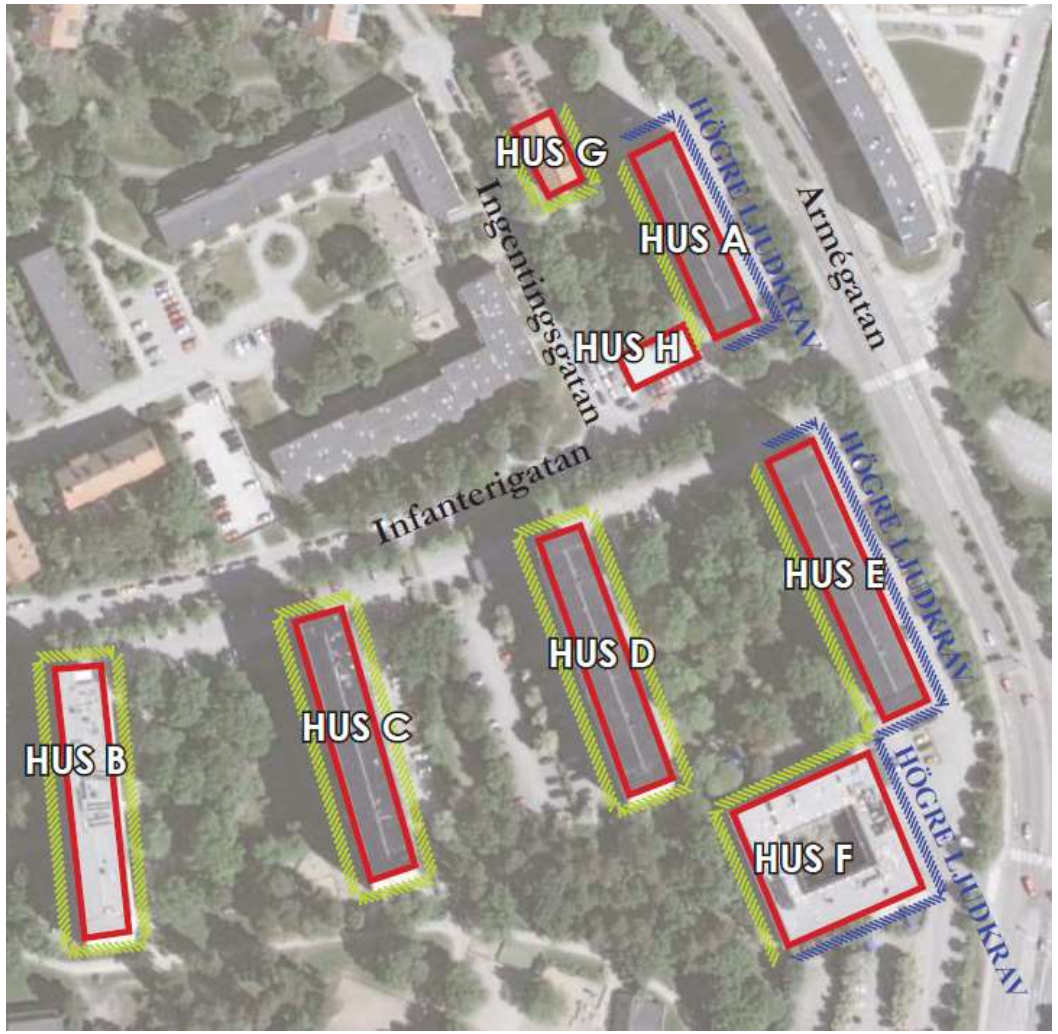


VENTILATION

sandell sandberg

Ljud

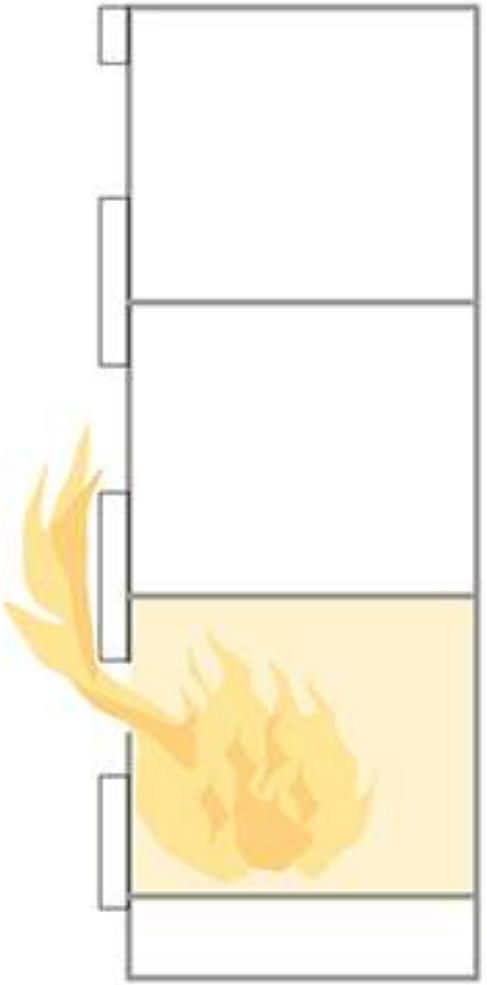
- Målsättning är att uppnå en väsentlig förbättring av ljudmiljön i lägenheter
- Strävar efter ljudklass C enligt Boverkets Byggregler
  (Dagens krav vid nybyggnad)



sandell sandberg

Brand

- Krav på skydd mot brandspridning minst 30 minuter mellan våningsplan
- Minsta mått 1,20m vertikalt mellan fönster i olika våningsplan
- Påverkar val av tekniska lösningar för isolermaterial

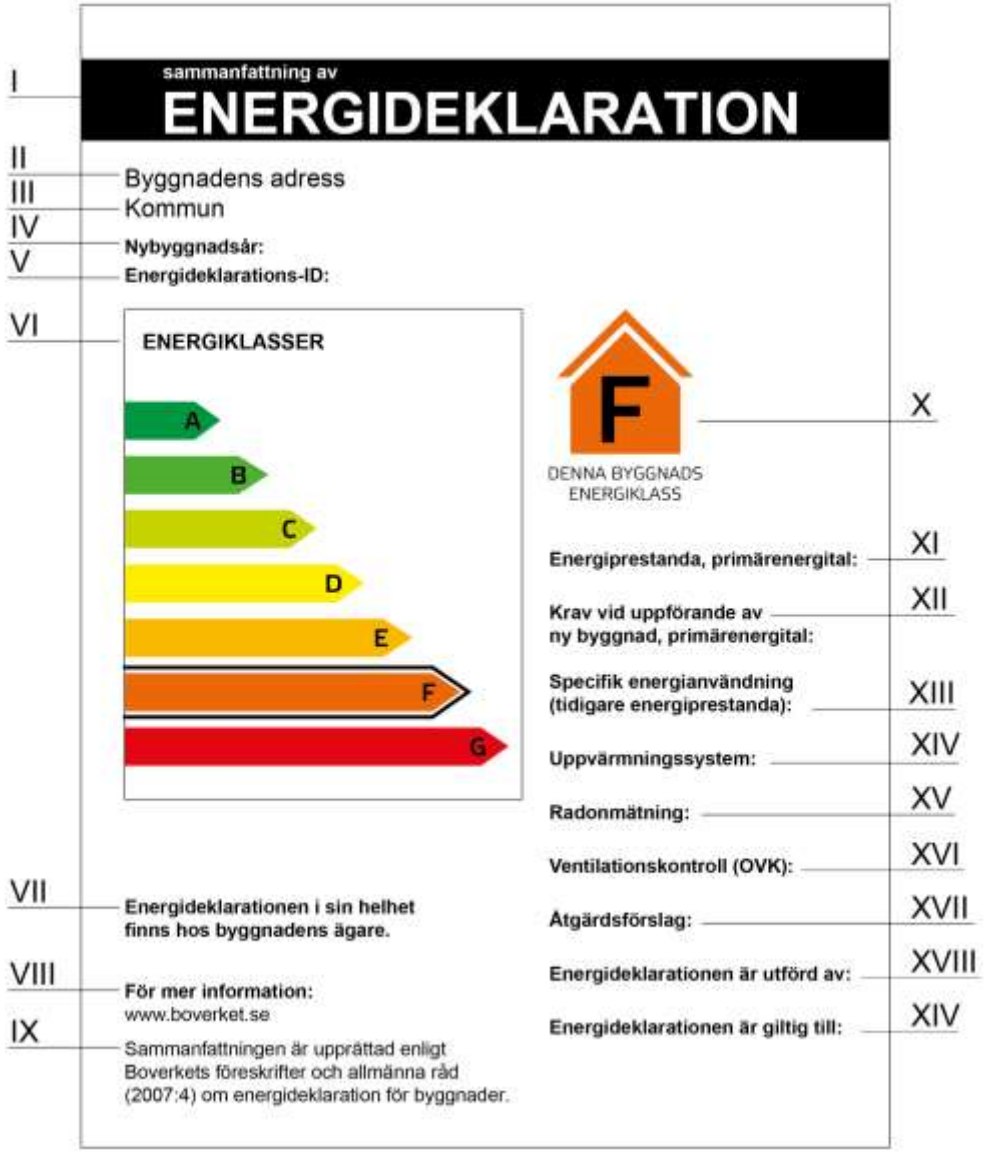


sandell sandberg

FÖRUTSÄTTNINGAR

Energi

- Målsättning att minska husens energianvändning genom ökad isolering och täthet
- Minskad klimatpåverkan, lägre driftkostnader

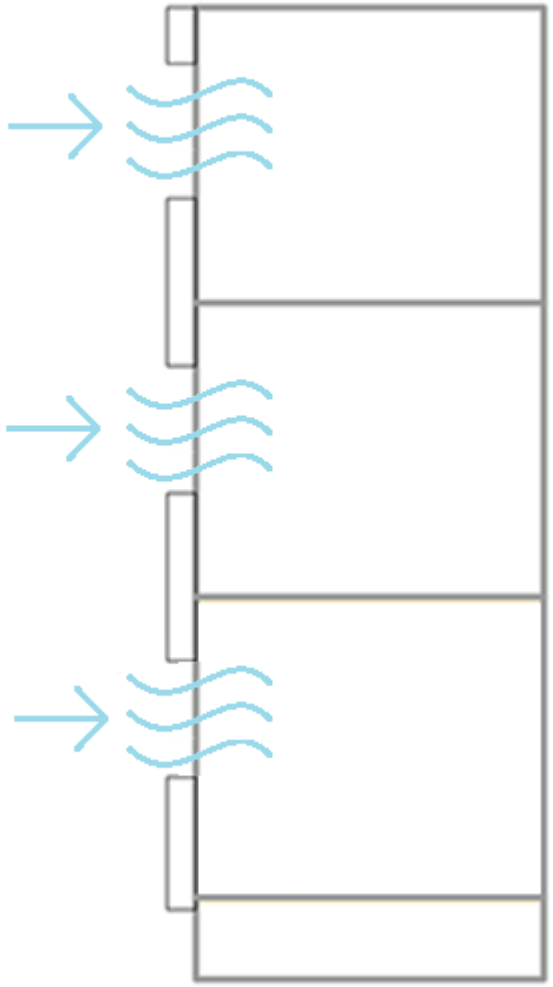


Exempel på energideklaration.

sandell sandberg

Ventilation

- Myndighetskrav OVK:
  - Vädringsbeslag enligt dåtidens krav
  - Spaltventiler enligt dagens krav
- Komfort



sandell sandberg

Sammanfattning

Nödvändigt underhåll av:

- Fönster
- Fasader & Ytterväggar
- Balkonger
- Entrépartier
- Garageportar

Förutsättningar & Myndighetskrav:

- Ljud
- Brand
- Energi
- Ventilation

sandell sandberg

Slutsats

Byggdelar hänger ihop

- Fasadskivor nubbade i fönster
- Plåtband och balkonger hör ihop

Gemensamma fasta kostnader

- Etablering
- Fasadställning
- Samordningsfördelar
- Återställningsarbeten

= Komplett yttre renovering i en gemensam entreprenad

sandell sandberg

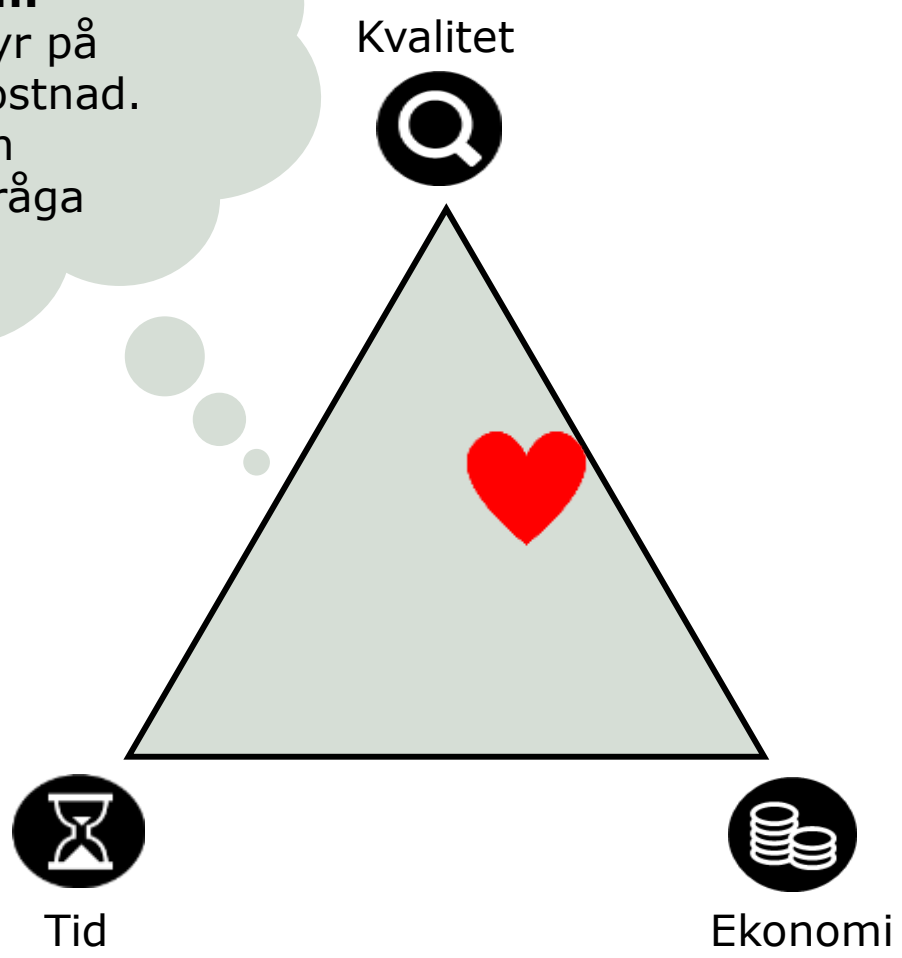
Agenda

1. Bakgrund
2. Förutsättningar
3. **Åtgärdsprogram**
4. Påverkan på dig som boende
5. Tider
6. Kostnader & Finansiering
7. Beslutsprocessen

sandell sandberg

Projekttriangeln

Styrelsen:
Projektet styr på kvalitet och kostnad.
Tid är en planeringsfråga



- Projekteringsgrupp bestående av
  - Arkitekt, Konstruktör, Sakkunniga inom Fasader, Fönster, Betong, Ventilation, Ljud, Fukt, Brand, VVS, Belysning
- Val av tekniska och estetiska lösningar kräver avvägningar och kompromisser
- Projekttriangeln vägleder
- Projektet strävar efter kvalitativa standardlösningar

sandell sandberg

Åtgärdsprogram

FÖNSTER

FASADER

BALKONGER

GARAGEPORTAR

sandell sandberg

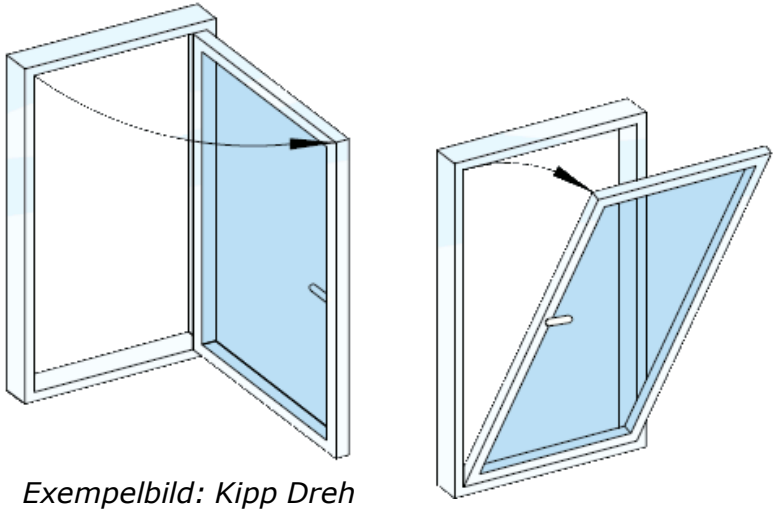
Fönster

- Samtliga fönsterpartier, fönsterdörrar, entrépartier byts. Karm inkl. båge
- Fönsterbänkar demonteras och återmonteras/ersätts med nya
- Smygar kompletteras

sandell sandberg

ÅTGÄRDSPROGRAM

Fönster



Exempelbild: Kipp Dreh

- Standardmått på nya fönster
- Ändrade proportioner på grund av hanterbarhet
- Kopplade 2+1
- Inåtgående sidohängda fönster
- Kipp-dreh, minsta bågen i samtliga öppningsbara partier.
  Fönsterbroms i övriga bågar.

sandell sandberg

Fönster

- Fasta partier mot balkong
- Helglasade balkongdörrar, ersätter fönster ovan balkongdörr
- Vädringsluckor tas bort, ersätts av vädringsfönster (Hus A, F, G)

sandell sandberg

Fönster

- Fasta partier mot balkong
- Helglasade balkongdörrar, ersätter fönster ovan balkongdörr
- Vädringsluckor tas bort, ersätts av vädringsfönster (Hus A, F, G)

Befintlig balkongdörr idag

sandell sandberg

Fönster

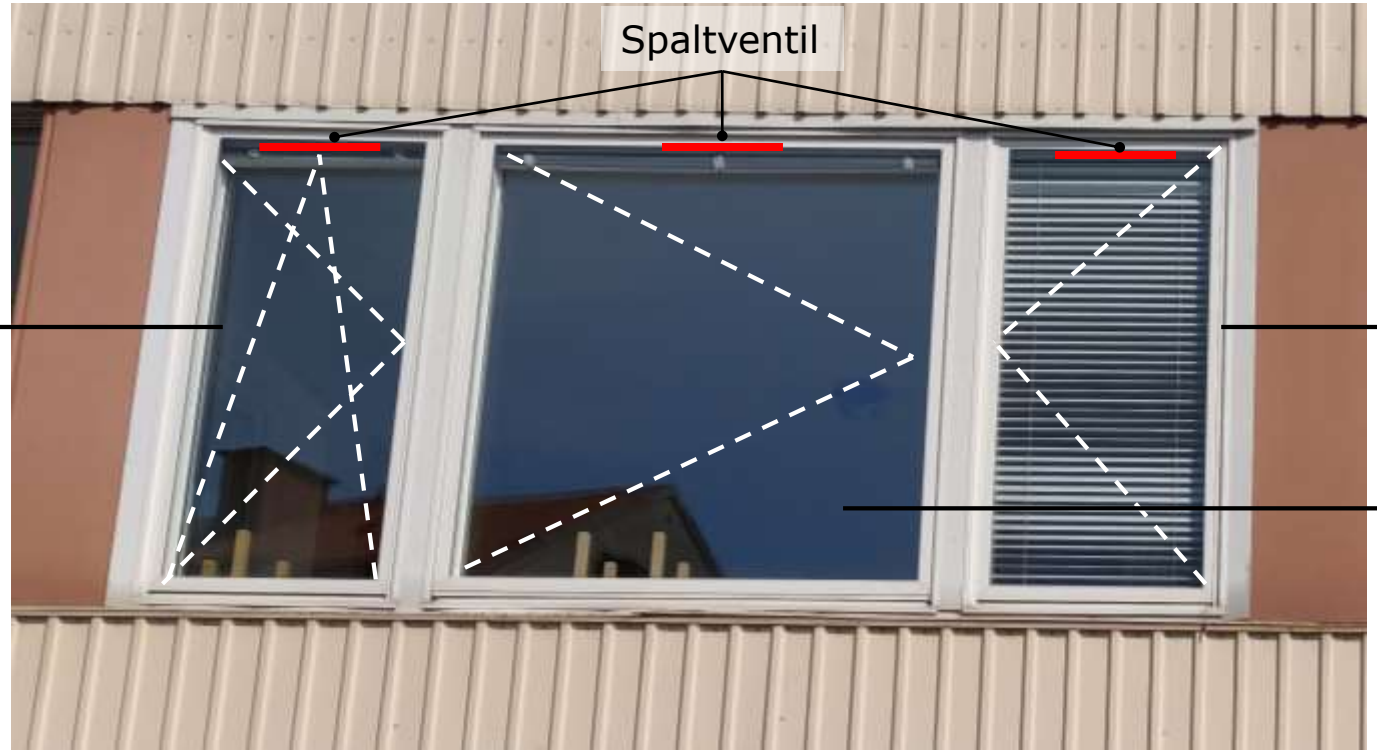
- Spaltventiler
- Persienner vid samtliga fönster och fönsterdörrar
  - Mellanglaspersienner vid öppningsbara partier
  - Frihängande persienner vid fasta partier
- Barnsäkerhet
- Låsbeslag fönster i souterräng, bottenvåning och 1 trappa

sandell sandberg

Princip fönsterproportioner

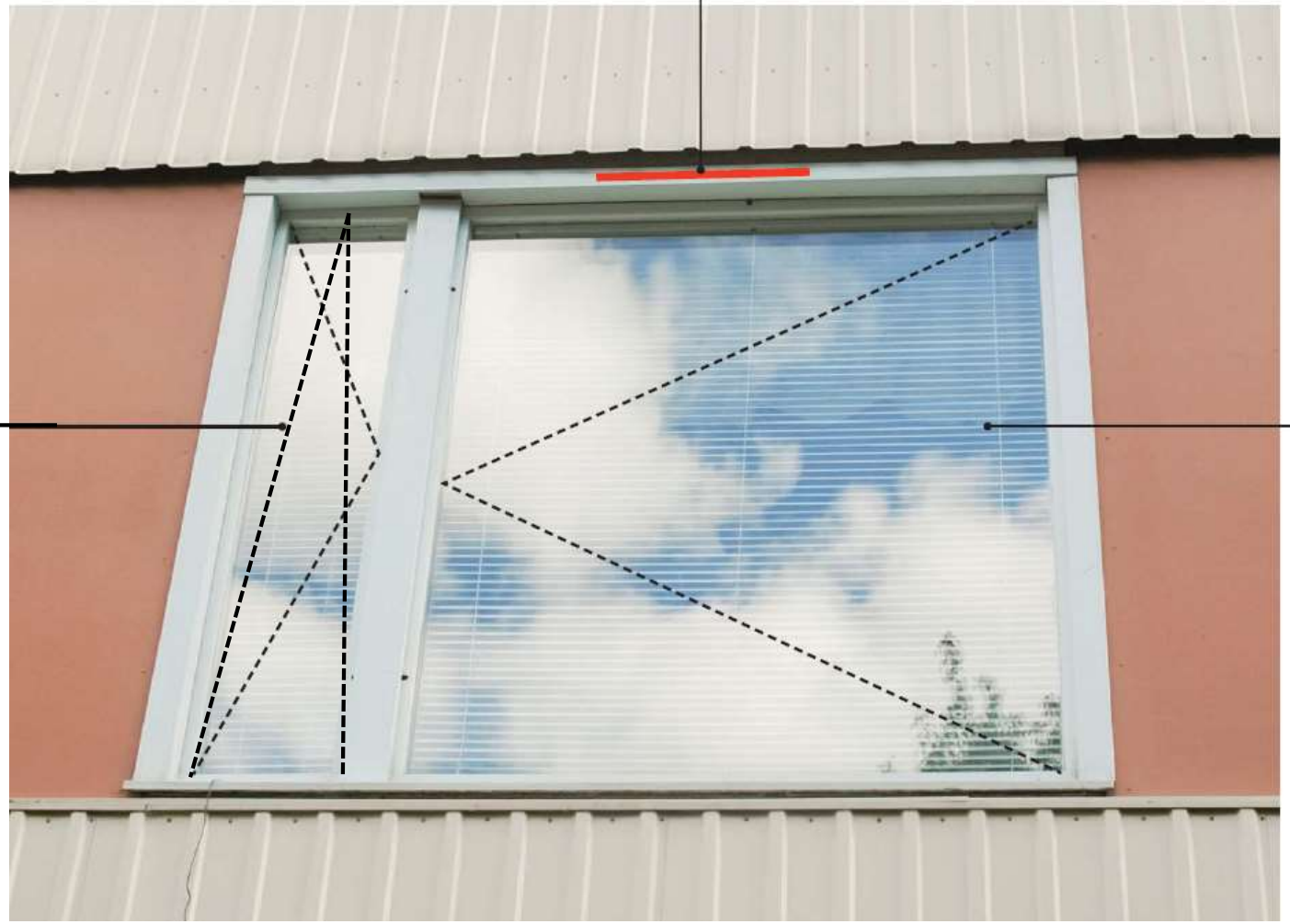
sandell sandberg

Princip vardagsrum



sandell sandberg

Princip sovrum



sandell
sandberg

Princip kök (1 rok)

sandell sandberg

Princip souterräng- och bottenvåning

Spaltventil

Spaltventil

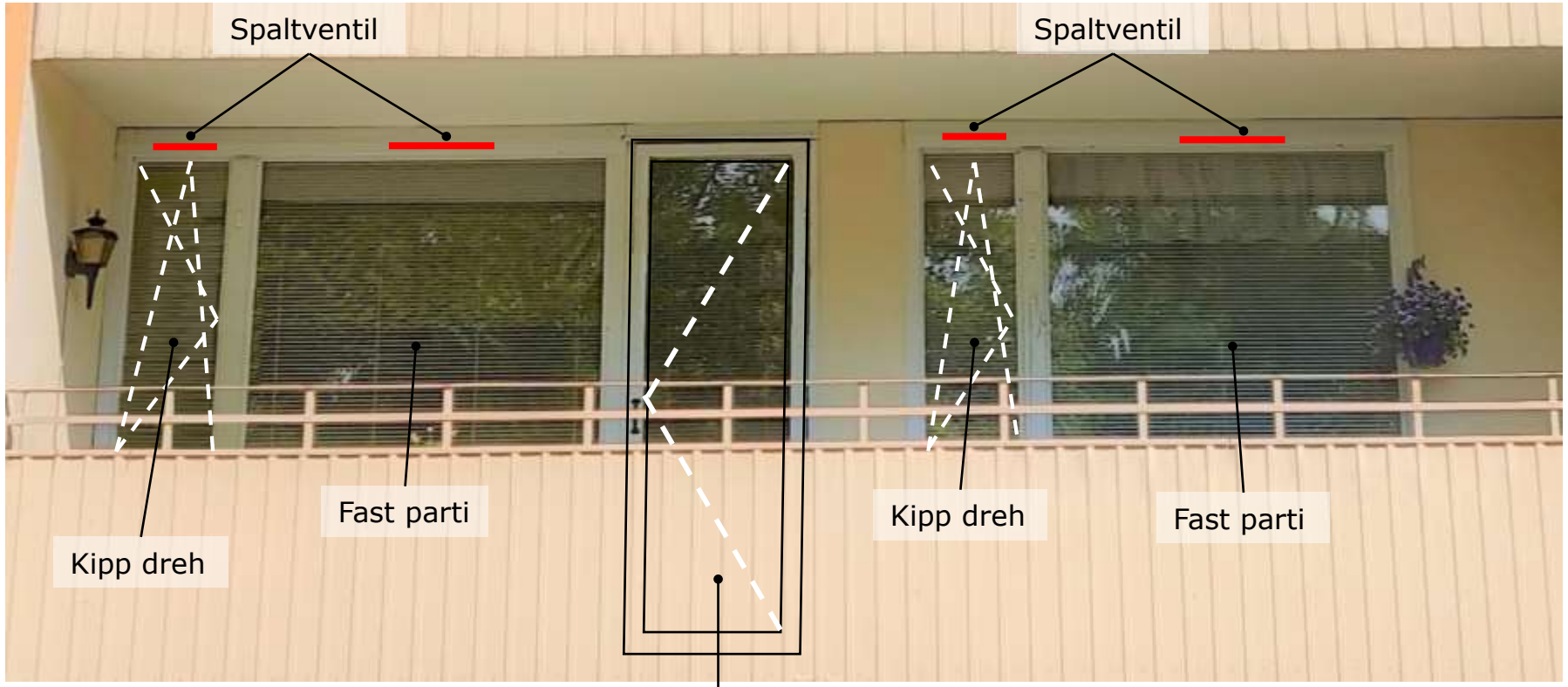
Spaltventil

Inåtgående sidohängda fönster

Kipp dreh

sandell sandberg

Princip fönster vid balkong



sandell sandberg

Princip franska fönster mot gavel

- Brandkrav: 1,2m vertikalt mellan fönster
- Dagens mått ca 1,0m
- Höjd på mittenfönster minskas till höjd lika intilliggande fönster
- Smygar kompletteras invändigt

Illustration: ändrad höjd på franska fönster.
Fönsterproportioner kommer att bli annorlunda än på bilden

sandell sandberg

Princip franska fönster mot gavel

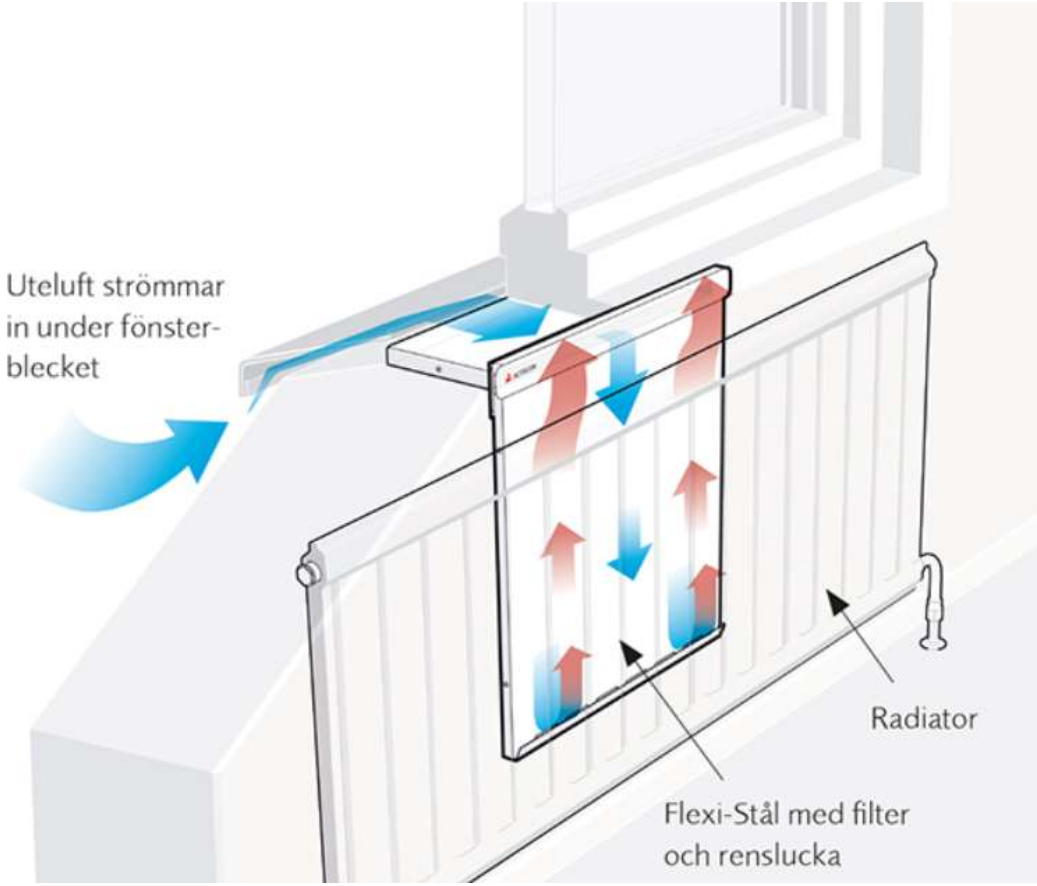
- Brandkrav: 1.20m vertikalt mellan fönster
- Dagens mått ca 0.80m
- Höjd på mittenfönster minskas till höjd lika intilliggande fönster
- Smygar kompletteras invändigt

sandell sandberg

Ventilation

Vid **förhöjda** ljudkrav:

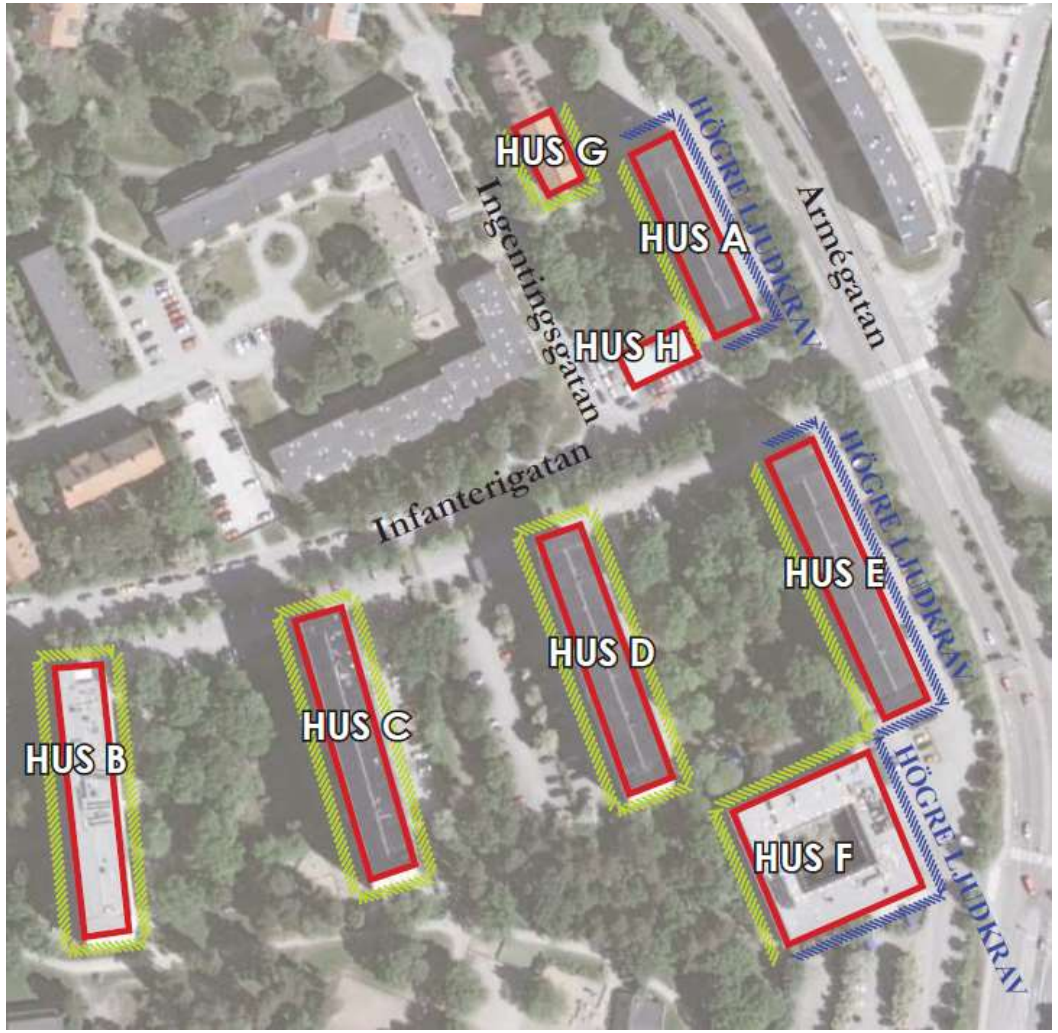
- Spaltventil med ljudfälla - Acticon Easyvent
- Möjlighet till luftfilter



Princip: Spaltventil med ljudfälla

sandell sandberg

Ljud



sandell sandberg

Ventilation

Vid **normala** ljudkrav:

- Spaltventil – Casamja Omega Max
- Möjlighet till luftfilter

sandell sandberg

ÅTGÄRDSPROGRAM

Fasader – Hus A-E

- Rivning in till lättbetongvägg
- Rivning av yttervägg vid indragna partier
- Asbestsanering
- Kreosotbehandlade reglar ersätts med plåtreglar
- Ny tjockare isolering
- Luftad vindtät konstruktion
- Ny puts avfärgas
- Nytt skivmaterial, nya plåtband

sandell sandberg

Fasader – Hus F

- Rivning in till lättbetongvägg
- Rivning av yttervägg vid indragna partier
- Asbestsanering
- Kreosotbehandlade reglar ersätts med plåtreglar
- Ny tjockare isolering
- Luftad vindtät konstruktion
- Ny puts avfärgas
- Nytt skivmaterial, nya plåtband

sandell sandberg

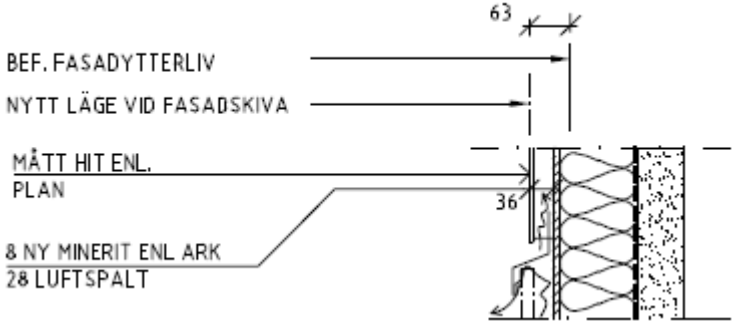
Fasader – Hus G

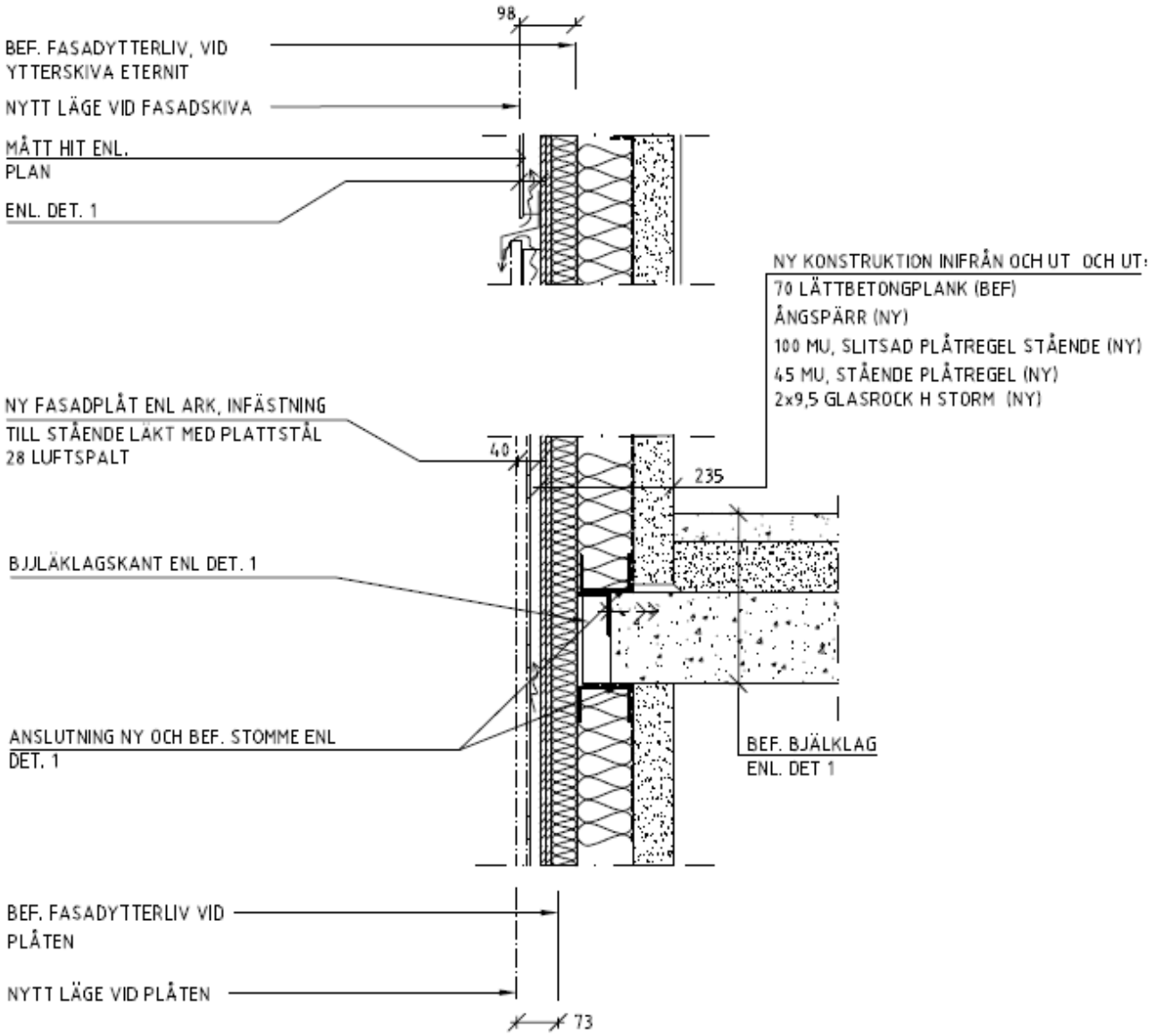
- Rivning in till lättbetongvägg
- Rivning av yttervägg vid indragna partier
- Asbestsanering
- Kreosotbehandlade reglar ersätts med plåtreglar
- Ny tjockare isolering
- Luftad vindtät konstruktion
- Ny puts avfärgas
- Nytt skivmaterial, nya plåtband

sandell sandberg

ÅTGÄRDSPROGRAM

Ny vägg-uppbyggnad





DETALJ 2 - HÖGRE LJUDKRAV

NY DETALJ VID LÄGE J66 (INSIDA MED LÄTTBETONG)

sandell sandberg

ÅTGÄRDSPROGRAM

Balkonger

- Helbilning och omgjutning av balkonger och loftgångar
- Nya balkongräcken
- Nya tätskikt
- Lägenhetsavskiljande betongskärmar byts till nya
- Ny brädriven betongyta impregneras och målas

sandell sandberg

ÅTGÄRDSPROGRAM - TILLVAL

Inglasning balkonger

- Befintlig balkonginglasning tas ned, återmonteras ej
- Gemensamt bygglov för ny ramfri inglasning
- Inglasning erbjuds som tillval

sandell sandberg

Skärmtak

- Befintliga skärmtak tas ned, återmonteras ej
- Gemensamt bygglov för nya skärmtak
- Skärmtak monteras ovan samtliga balkonger
- Inglasning av balkong med skärmtak hanteras som tillval

sandell sandberg

Markiser och övrigt

- Befintliga markiser tas ned
- Återmontering av befintlig markis erbjuds som tillval
- Eluttag ingår 1st per balkong. Ytterligare eluttag erbjuds som tillval

sandell sandberg

Garageportar

- Samtliga byts, ersätts med isolerade takskjutportar
- Stål präglad med trästruktur
- Förberedda för portautomatik
- Portautomatik erbjuds som tillval

sandell sandberg

Mark & Rabatter

- Mark och rabatter rustas upp efter fasadarbetena
- Heltäckande växtlighet i rabatter
- Markplattor fasas upp mot entréer
- Papperskorgar ersätts med nya
- Nya bänkar vid entréer
- Spaljéer tas bort

sandell sandberg

Resultat

Ökad komfort, i form av

- Minskat kallras
- Minskad luftvandring och matos mellan lägenheter
- Tystare, mindre buller
- Lägre energianvändning
- Förbättrad hanterbarhet fönster

sandell sandberg

Åtgärdsprogram – Gestaltning

BAKGRUND

NUTID

FRAMTID - FÖRSLAG

UTFORMNING

MATERIAL & KULÖRER

sandell sandberg

Färgsättningsuppdrag

Process färgsättningsuppdrag sandellsandberg 2017-2019

1. Riktlinjer från stadsbyggnadskontoret och andra förutsättningar
2. Historisk analys
3. Test av olika alternativ i 3d-modellering
4. Styrelsens förslag
5. Ansökan om bygglov

sandell sandberg

Riktlinjer gestaltning

- Husen byggdes 1962-64 av HSB
- Kulturhistorisk klassning av hus A, B, C, D, E, F (Infanterigatan och Armégatan)
- Gulklassade byggnader – ”Positiv betydelse för stadsbilden”
- Riksantikvarieämbetet
- Bibehålla/återskapa tidstypisk karaktär

”varje tidsepok har sin speciella arkitekturstil och sin särskilda färgskala”
stadsmuseet

sandell sandberg

Målsättning gestaltning

Finna en färgsättning som är förankrad i- och framhäver- byggnadens tidstypiska karaktärsdrag, men är anpassad till dagens behov och stadsbild, vilka har förändrats sedan 60-talet

Finna en färgsättning som håller över tid både funktionellt och estetiskt.

sandell sandberg

1960-tal byggnadskaraktär

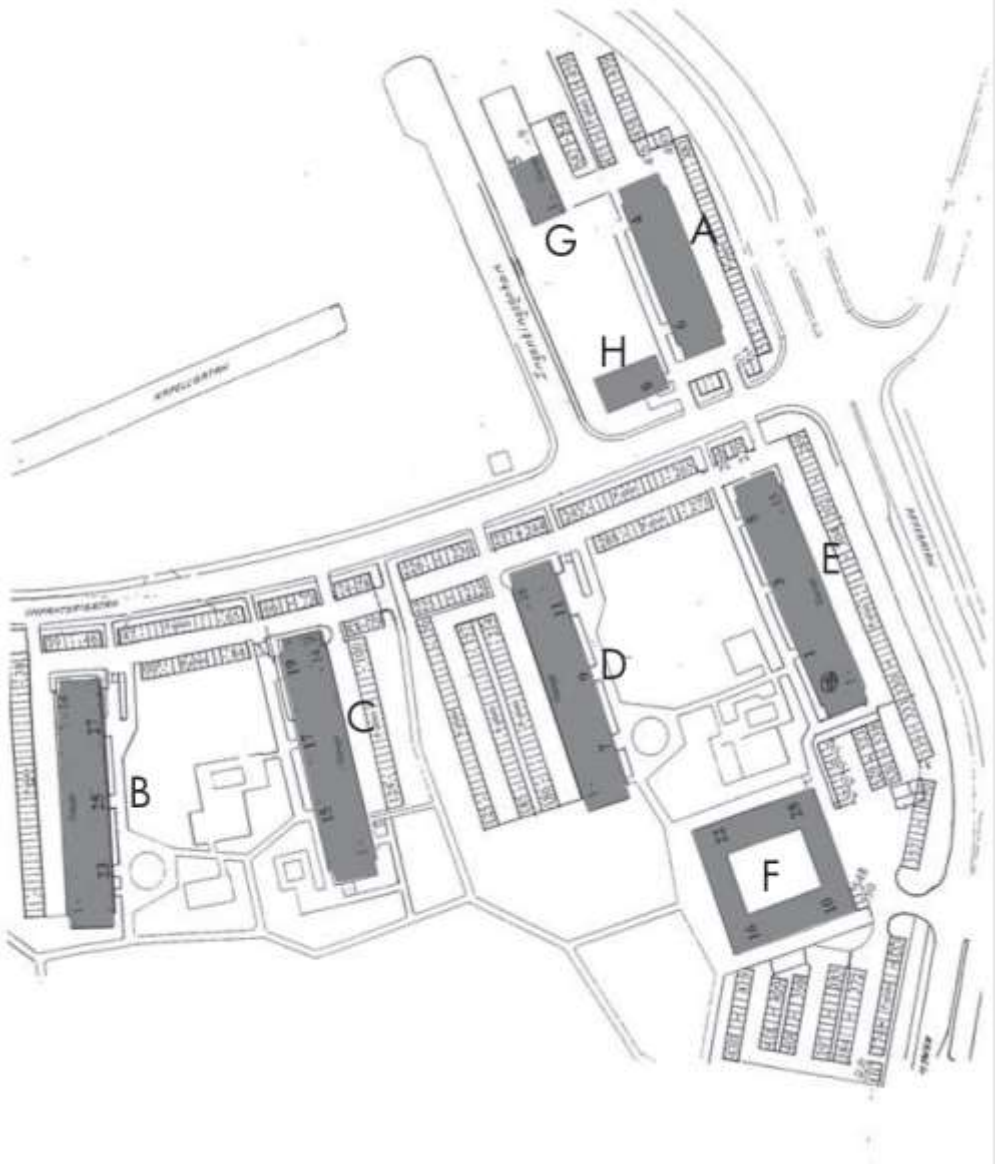
- Enkla volymer med platta tak och släta fasader
- Mönsterverkan genom upprepning av byggdelar t.ex. horisontala band
- Betong och ”lätta” skivmaterial
- Materialens egna kulörer, ljus gråvit färgskala samt dova mustigt grå eller bruna kulörer
- Inga ornament eller dekorativa tillägg
- Omsorgsfull detaljering genom t.ex. kakel och träpartier vid entréer

sandell sandberg

GESTALTNING

Tidstypisk stadsplan

- Stadsplan ”Hus i park”
- Samlad parkering i ytterkanter och garage i bottenvåningar
- Höga lamellhus med proportionerligt stora, öppna gårdar
- Centrumbyggnad med service och lokaler
- Byggnader inbäddade i grönska med fullvuxna träd



sandell sandberg

Tidstypisk byggnad

- Lamellhus med platta tak
- Betongram i ljusbeige puts
- Indragna balkonger-enhetligt fasadliv
- Mönsterverkan av horisontella band av skivmaterial i ljus plåt och mörkare gråblå eternitskivor mellan fönster
- Kulörsatta balkonger i rött, gult och grönt
- Omsorgsfull detaljering vid entréer

sandell sandberg

Bottenvåning

- Indragna entréer
- Bostäderna ”upplyfta från bottenvåningen” som innehåller garage, bostadsentréer och lokaler
- Detaljering i kakelplattor och ursprungligen teakdörrar i entréer
- ”Ärliga” material, ej målade ytor.

sandell sandberg

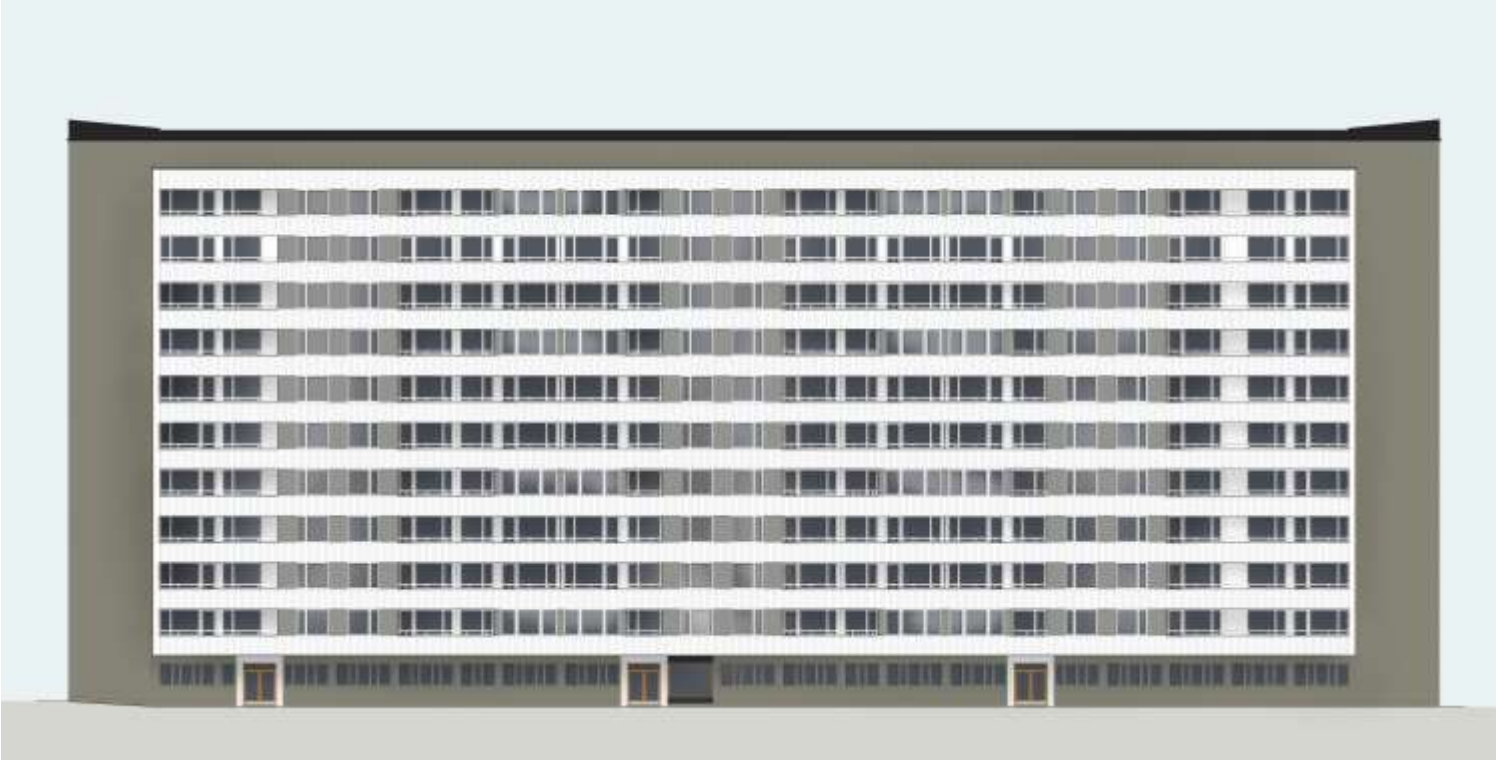
Idag

- Färgsättning från 90-talet i gult och ”aprikosrosa”
- Grundkaraktär med horisontella band har bibehållits
- Entrédörrar till bostäder och lokaler har till stor del bytts ut.

sandell sandberg

Framtid - typfasad

- Vita balkonger –”inte färgsätta någons hem”
- Mörkare betongram i grågrön puts - framhäver tidstypisk grundkaraktär, smutsbeständig
- Horisontella band i vit sinuskorrugerad plåt
- Fibercementskiva mellan fönster i samma kulör som betongram
- Vita, ljusa entrénischer i kakel med helglasade entrédörrar i trä



sandell sandberg

30

5

Hus F

FASAD ÖSTER ARMÉGATAN

FASAD ÖSTER GÅRD

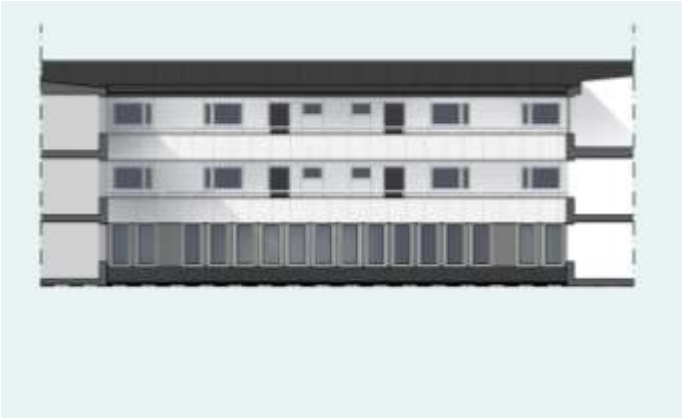
FASAD SÖDER

FASAD SÖDER GÅRD

sandell sandberg

Hus F

FASAD VÄSTER



FASAD VÄSTER - GÅRD

FASAD NORR

FASAD NORR

sandell sandberg

Hus G

- Väster och österfasad i vit puts
- Gavelfasad i lika material och utförande som lamellhus
- Entré dörrar i trä
- Nytt skärmtak och kakelram kring bostadsentré
- Garageportar i grågrön kulör lika lamellhusen

sandell sandberg

Materialprover

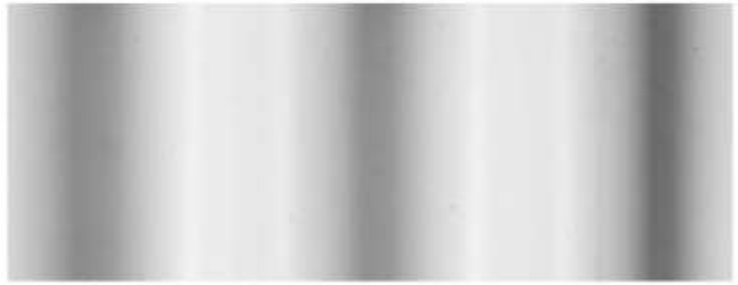
- Öppet hus planeras i föreningslokalen Bakfickan
- Uppvisning och genomgång av materialprover
- 28-29 augusti
- 3-4 september

RAM I BETONG LÅNGSIDOR:PUTS, AVFÄRGAD WEBER KULÖR 24211, NÄRMASTE NCS S5005-G80Y

RAM BALKONGER :PUTS, AVFÄRGAD WEBER KULÖR 33001 (BASVIT) YTA: STÄNKPUTS, FIN.

YTTRE FASAD: FASADSKIVA EQUITONE, N294 (MELLANMÖRK GRÅGRÖN).

FASAD INSIDA BALKONGER: FASADSKIVA EQUITONE TECTIVA TE90, (VIT).



BALKONGRÄCKEN & FÖNSTERBRÖSTNINGAR:
PLÅT: KORRUGERAD SINUS 20/75 EL. LIKV., UTSIDA KULÖR RAL: 9010 (VARMVIT). INSIDA LIKA UTSIDA.

KAKEL ENTRÉER: MUTINA ROMBINI, WHITE (VIT).

ENTRÉDÖRRAR BOSTÄDER: HELGLASADE PORTAR MED YTFANÉR AV EK, KLARLACKAD

sandell sandberg

Agenda

1. Bakgrund
2. Förutsättningar
3. Åtgärdsprogram
4. **Påverkan på dig som boende**
5. Tider
6. Kostnader & Finansiering
7. Beslutsprocessen

sandell sandberg

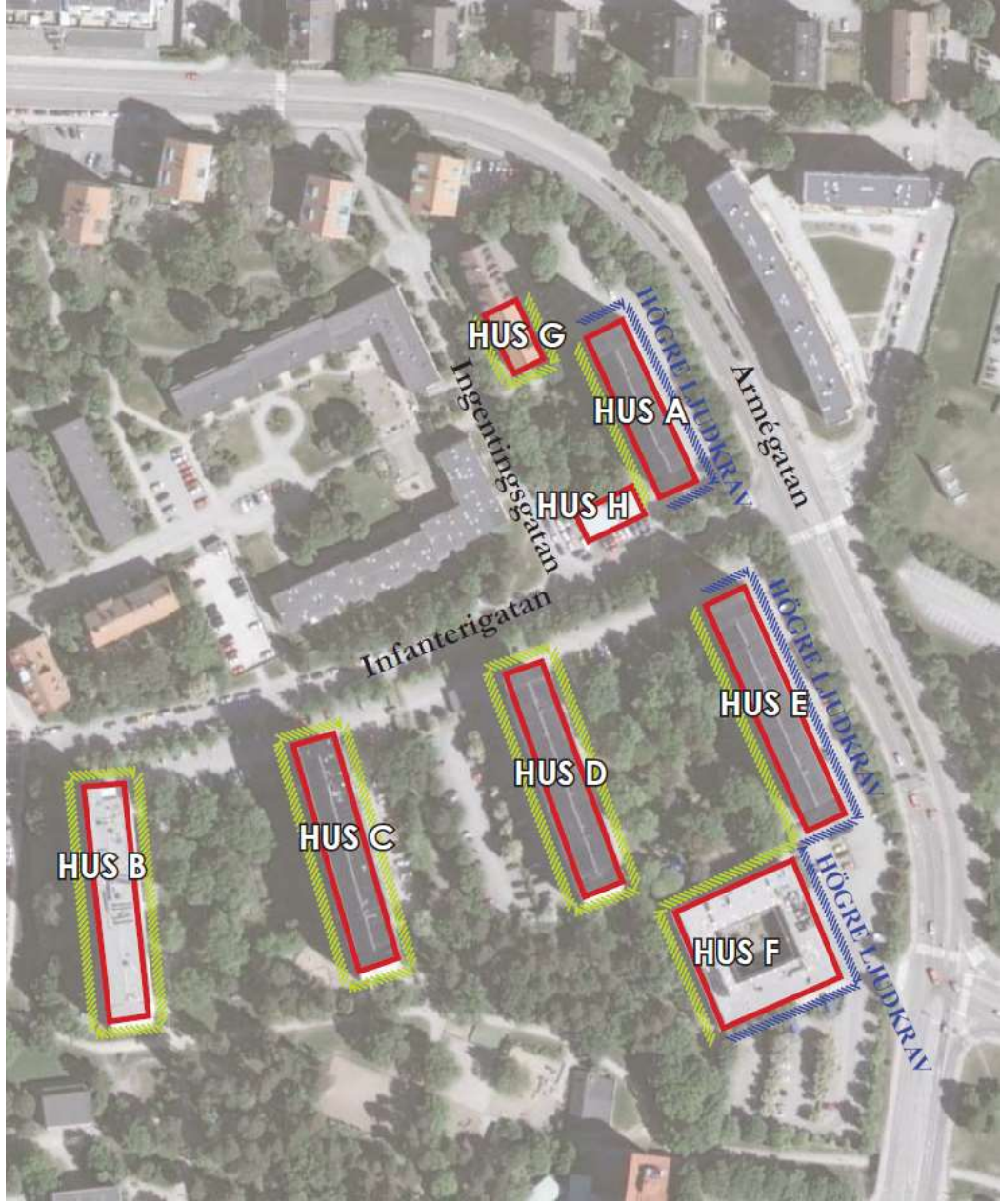
Vägen dit

- Genomförande
- Förberedelser inför byggstart
- Att tänka på under byggtiden

sandell sandberg

Genomförande

- Långsidor på hus A-E delas in i två etapper
- 12-14 veckor per etapp
- Gavlar, putsytor parallellt
- Totalt ca 35 veckor per hus
- Markarbeten därefter, ca 2-3 veckor



sandell sandberg

Genomförande

- V0-2: Fasadställning, tömning balkonger
- V3-4: Bilning balkonger uppifrån och ner
- V5-8: Gjutning och uppbyggnad nya balkonger, nerifrån och upp

Arbetslag: Balkonger

Arbetslag: Väggar & Fönster

- V9-10: Sanering och rivning samt nya ytterväggar
- V11-12: Byte fönster
- V13-14: Isolering, kompletteringsarbeten

Totalt ca 12-14 veckor.

sandell sandberg

Genomförande

- Bullrigt, mörkt och dammigt
- Tillfälliga väggar sätts upp
- Ställning mot fasad och byggbodar på gårds- och parkeringsytor
    - Larm med kameraövervakning
- Projektet planeras med kvarboende
- Ingen åtkomst till balkong under byggtiden

- **Informationsmöten kommer att hållas inför byggstart av varje hus**
    - Förberedelser, försyner
    - Försäkringar, tider, tillval, tillträde

sandell sandberg

Förberedelser – På balkongen

- Balkonger töms i sin helhet
  - Etappvis för varje hus, avisering sker i god tid i förväg
- Entreprenör
  - Demontering balkonginglasning
  - Markiser
  - Belysning
- Boende
  - Lösa möbler, trätrall, övrigt

sandell sandberg

Förberedelser – i lägenheten

Boende

- Ca 1m fritt från yttervägg
- Fönsterbrädor töms
- Gardiner tas bort

- Generellt: Packa, skydda, täck

sandell sandberg

Förberedelser – i lägenheten

Boende

- Ca 1m fritt från yttervägg
- Fönsterbrädor töms
- Gardiner tas bort

- Generellt: Packa, skydda, täck

sandell sandberg

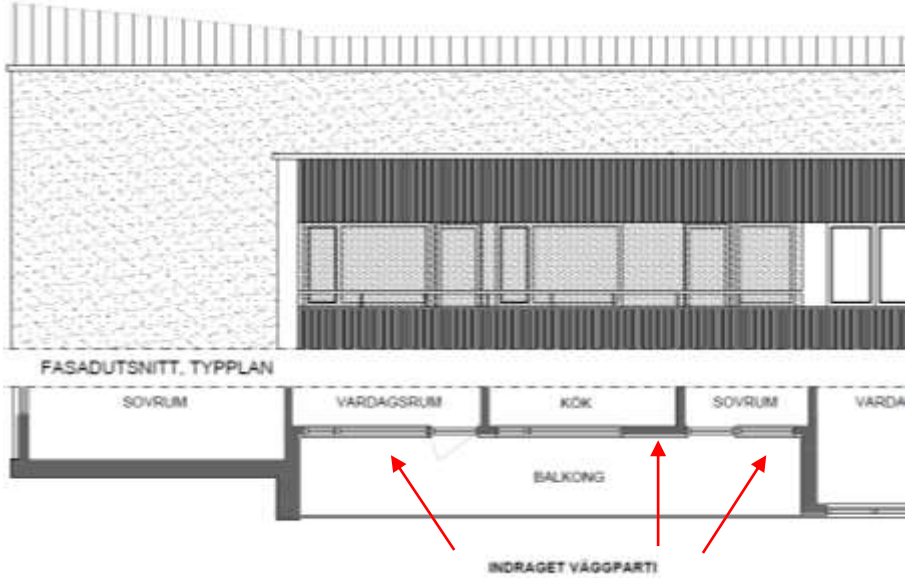
Balkonger

- Bullerstörande arbeten vid bilning, utförs dagtid 07.00-18.00
- Bilningsarbeten ca 2 veckor per etapp eller 2 balkonger per dag
- Återuppbyggnad balkonger därefter

sandell sandberg

PÅVERKAN PÅ DIG SOM BOENDE – UNDER BYGGTIDEN

Vägg mot balkong

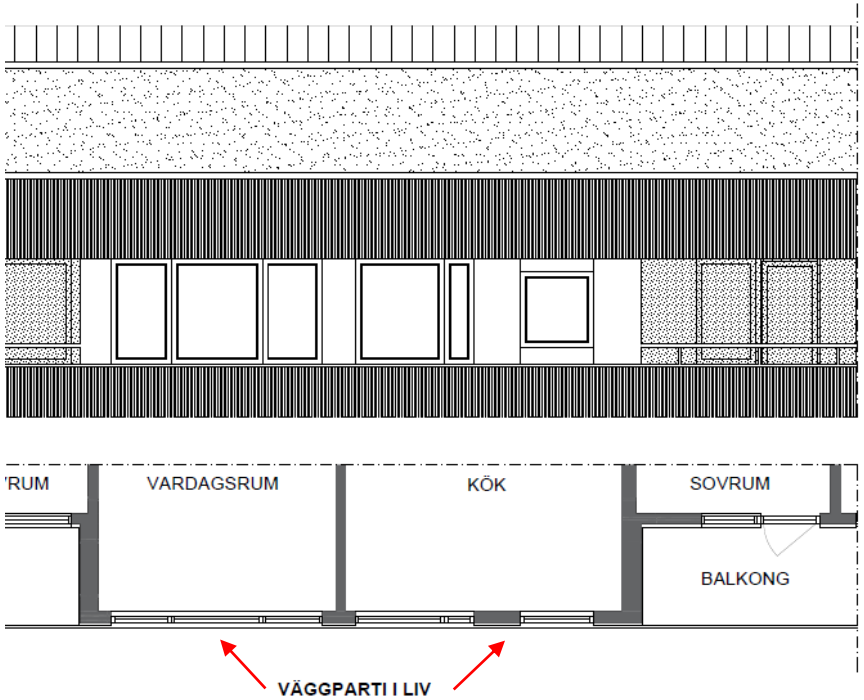


- Radiatorer demonteras
- Yttervägg rivs och ersätts med tillfällig vägg ca 1m från befintlig vägg
- Ny vägg. Insida vitmålas
- Komplettering lister, socklar. Radiatorer återmonteras

sandell sandberg

Vägg i fasadliv

- Rivning in till lättbetong, eventuell stagning invändigt
- Ny regelvägg på utsida
- Återställning och målning vitt



sandell sandberg

Fönster

- Fönster monteras inifrån
- Fönsterbänkar demonteras och återmonteras/ersätts med nya

Arbetsgång:

1. Rivning och förberedande arbeten
2. Byte av fönsterparti
3. Ytskikt, kompletteringar

sandell sandberg

Agenda

1. Bakgrund
2. Förutsättningar
3. Åtgärdsprogram
4. Påverkan på dig som boende
5. **Tider**
6. Kostnader & Finansiering
7. Beslutsprocessen

sandell sandberg

TIDER

Tidplan

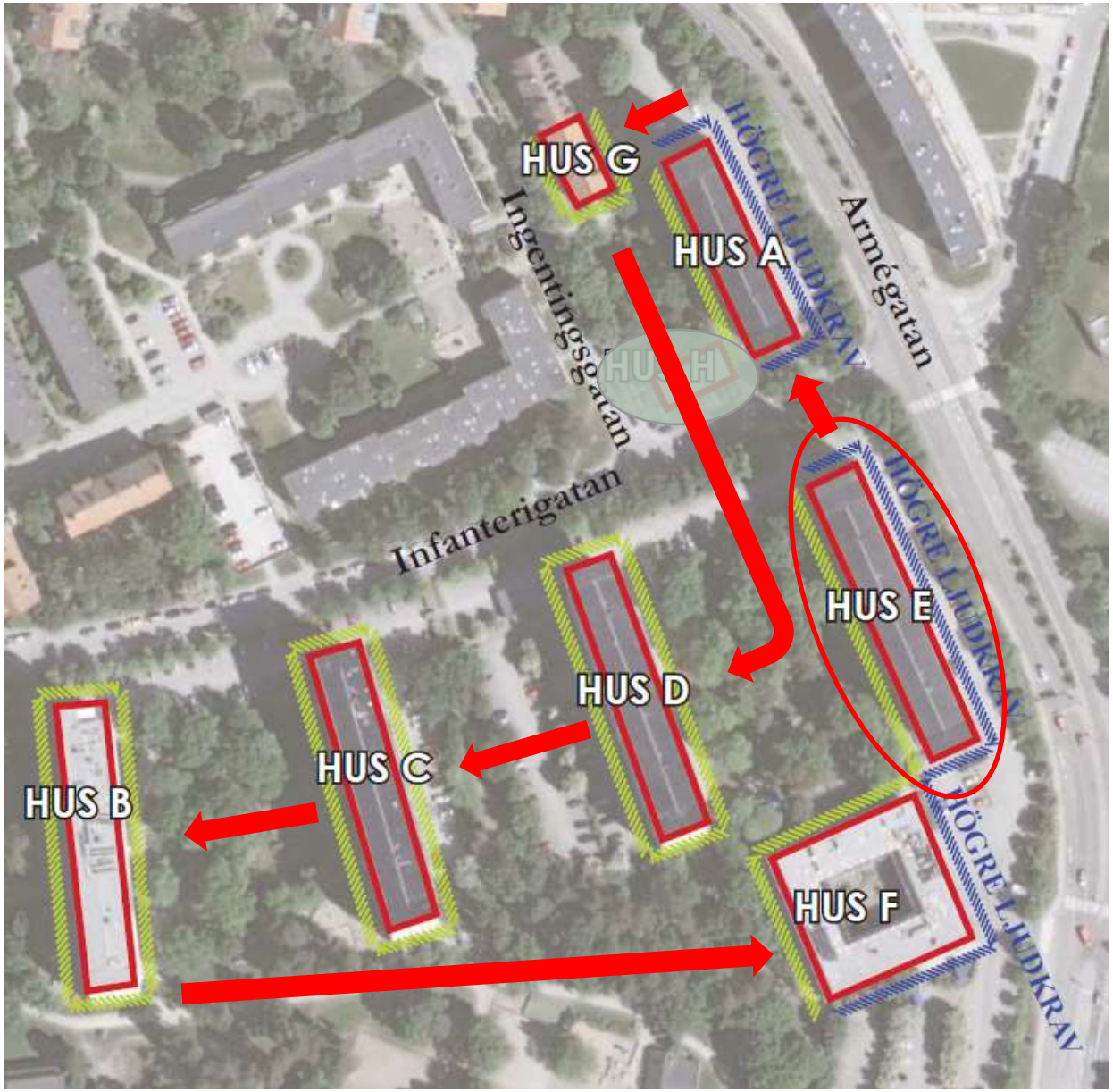
Utredning, Projektering	Bygglov	Stämma	Kontrakt Entreprenör	Projektering BH	Byggtid
2009-2019	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q3	2020 Q1	2020 Q2

sandell sandberg

TIDER

Preliminär arbetsgång

- Hus E inleder
- Därefter hus:
  - A
  - G
  - D
  - C
  - B
  - F
- Totalt ca 4 års byggtid



sandell sandberg

Agenda

1. Bakgrund
2. Förutsättningar
3. Åtgärdsprogram
4. Påverkan på dig som boende
5. Tider
6. **Kostnader & Finansiering**
7. **Beslutsprocessen**

sandell sandberg

Kostnader & Finansiering

- Projektet finansieras som investering enligt samma princip som stambytet.
- Kostnaden beräknas ge en avgiftshöjning på ca 25 - 35%
- Sänkta driftkostnader till följd av projektet ej medräknade.
- När anbud är analyserade kan en mer noggrann beräkning ske av påverkan på avgiften.

sandell sandberg

Beslutsprocessen

- Föreningsstämman beslutar
  - Föreningen beviljas temporärt övertagande av medlemmarnas underhållsansvar för de delar som berörs av projektet
- Styrelsen beslutar
  - Yttre renovering
  - Avgifter
  - Finansiering

sandell sandberg

Frågor

Tack!

sandell
sandberg

Making Future.