

# Status och underhållsplan

## Brf: Ängdalaplan 51 Malmö

Närvarande vid syn 240605: Jörn Andersson mur & putskonsult och Nathalie Brf representant

### Inledning

Brf: Ängdalaplan 51 byggdes 1951, och fasader och balkonger renoverades på 90-talet. Ursprungligt så var fasaderna putsade direkt på tegelstommen med en tjockputs och en genomfärgad rivputs i mörkröd kulör. På 90-talet tilläggsisolerade man fasaderna med cellplast och en tjockputs som färgades med en ljusgul stänkputs med bindemedel av akrylat. Samtidigt som detta skedde bilades de gamla balkongplattorna ner och ersattes av nya balkongplattor.

Uppdraget är att utföra en statusbesiktning utvändigt av de 2 fastigheterna och en underhållsplan för fasader, plåt och jag tog med balkongplattorna.



## **Pilåkersvägen 5**

### **Fasader**

Fastigheten fick vidgjort en gavel 2023 och i det läget rev man befintlig fasad och monterade upp ett fasadsystem som heter Serpomin EF. Vilken status fasaden hade innan rivning vet jag inte men renoveringen föll väl ut och ser bra ut.

Statusen på övrig fasad är ok, det finns vissa små ytputsläpp på mindre partier men dessa skador är lokala och går att åtgärda med ganska små medel. Dessa skador är endast estetiska och kräver ingen total åtgärd.

Åtgärder som jag anser lämpliga inom en 3-5 årsperiod av fasaderna på Pilåkersvägen 5 är att få lagat dessa skadorna.

Det som då behöver utföras är att skadorna lokaliserar lös ytputs skrapas ner, eventuella skador som går in i putsskiktet lagas innan ytputsning.

Puts lagas med ett putsbruk C

Ytputsen lagas med en silikohartsprodukt med kornstorlek 1.5 mm, denna färgas in i önskad kulör.

Om ni önskar så kan man sedan måla hela fasaden i samma nyans som gaveln är putsad med, detta utförs med en silikohartsfärg i samma kulör som gaveln.

Inga av ovan nämnda saker är akuta och påverkar inte beständigheten i er fasad eller fastighet, detta är bara estetiskt.

### **Plåt**

Stuprör och dess anslutningar fungerar som dom ska och det finns inga synbara läckage i dessa delar.

Fönsterblecken är mycket bra tillverkade och med bra fall utåt vilket gör att man inte kan misstänka några typer av läckage eller behov av justering på dessa.

### **Socklar**

Här förekommer det lokala skador i form av färgsläpp och putsskador. Detta kommer alltid att uppstå så länge man har växter eller stensättning nära sockeln, dessa saker drar till sig vatten och håller omgivningen fuktig vilket sedan gör att puts och färg släpper från sockeln.

Detta är rent estetiskt och ger er inga problem med fastigheten.

Åtgärd är att man kan laga putsskadorna med ett putsbruk A och sedan måla med en sockelfärg men detta är inte en långvarig lösning, bara estetik.

Det bästa är att laga putsen och ta bort färgen på hela sockeln, då har sockeln en chans att torka ut snabbt och lagningarna håller länge.

## **Balkonger**

Med anledning av åldern på era balkongplattor så finns det ingen anledning att utföra hållfasthetsprovning på dessa men jag vill rekommendera att ni målar balkongplattorna på undersidan med en betongfärg och skyddar översidan av balkongplattorna med ett Karbonatiseringsskydd, detta hindrar fukt och syre att tränga in i betongen och på så vis orsaka rostangrepp på armeringen, denna process börjar ungefär efter ca 30 år men det är en långsam process och syns inte förrän efter ca 50 år.

Men om ni väljer att skydda balkongplattorna så skjuter ni fram denna process ytterligare 15-20 år.

## **Korsörvägen 22**

### **Fasader**

Dessa fasader är i utmärkt skick, finns inga synliga skador eller andra problem på hela fastighetens fasad.

### **Balkonger**

Samma som ovan, målning av undersida och karbonatiseringsskydd på översidan

### **Plåt**

Stuprör, anslutningar till vattenavrinning och fönsterbleck har sin funktion och är hela

### **Socklar**

En del mindre skador såsom putssläpp och färgsläpp, detta kommer av fuktbelastning från marken. Växter och sättsand vid stensättning som håller fukt länge och kryper upp i sockelputsen. Enbart estetik

## **Sammanfattning**

### **Fasader**

Fasaderna som behöver lagas lokalt och fixas till men någon helreovering likt gaveln är inte nödvändigt dom närmaste 10 åren, lagningarna hade varit estetiskt trevligt att utföra helst under nästa sommar bara för att säkerställa att skadorna inte ska växa och bli större.

Vill man efter lagning göra fasaderna mer tilltalande så passar man på att måla dessa samtidigt som lagningarna utförs så blir allt enhetligt.

### **Socklar**

Skadorna som finns kan lagas när som helst, detta påverkar inte fastighetens hållbarhet utan är en estetisk fråga.

### **Plåt**

Håller minst 10 år till.

### **Balkonger**

Behandla dessa inom 5 år så kommer balkongplattorna att hålla minst 50 år till

Ni har bra kvalitet på era fastigheter, det är endast småfix och färg så blir dom jättefina.

Behöver ni hjälp med att handla upp rätt saker och begära in, samt granska offerter så hör av er så hjälper jag er gärna med detta.



Mur & Putskonsult

Jörn Andersson AB

muroputskonsult@gmail.com

0738051130