



BRF Söderkulla har renoverat loftgångarna två gånger tidigare, utan att det har blivit helt bra. Den här gången ser de till att arbetet görs grundligt med hjälp av program och produkter från Sto. På bilden syns Elvir Handanovic.

Går till botten med **betong-**problem på hög höjd



13-våningshuset bjuder på vackra vyer, men får även utstå slitage från väder och vind. På bilden syns Abidin Redzik.

Betongrenoveringen vid BRF Söderkulla bedöms vara en av de största i Malmö på ett decennium. Loftgångarna på de 13 våningsplanen återställs nu till nyskick av Morneon Fasad. Foto: Jesper Berg, Frej Josefsson.

Cirka 1300 kvadratmeter gångyta blästras och ersätts med nytt material. Dessutom har det redan inledningsvis omfattande projektet vuxit ännu mer under arbetets gång, berättar Jörgen Eskilsson, fastighetsägarens projektledare från Epcon KPA Konsult AB.

– Det var först när man började blästra bort lagningar och färg som den verkliga omfattningen av renoveringsbehovet blev tydlig. Beställaren har erfarenhet av att renovera loftgångarna två gånger tidigare, dock har dessa åtgärder inte hållit i längden. Den här gången vill de göra det riktigt ordentligt, säger han.

Viktigt med rätt åtgärder

Ett stort problem för höghusets loftgångar är att fukt lätt kommer in, men har svårare att helt torka ut. Utan rätt

ytbehandling suger betongen åt sig fukten, vilket leder till att armeringsjärnen rostar och därmed ökar i volym. Betongen sprängs så småningom sönder. Hos BRF Söderkulla är skadorna på betongen så omfattande att man beslutat riva 192 betongpelare och ersätta dem med nya smidespelare, en insats som inte var planerad från början.

För att skydda de nya betongytorna, följer entreprenören Morneon Fasad rekommendationerna från Sto till punkt och pricka.

– Vi gör en totalrenovering av loftgångarna, blästrar bort all färg, demonterar räcken, och gör alla lagningar som krävs. Vi behandlar alla ytor efter konstens alla regler, så det är ganska omfattande, konstaterar Roland Larsson, Morneon Fasads projektledare.

Support från start

Betongprodukterna från Sto passar mycket bra för behoven, men det är inte den enda anledningen till att Morneon Fasad ville genomföra projektet med Sto som leverantör.

– När man ger sig in i ett så här stort projekt vill man vara säker på att ha en trygg support i ryggen. Vi har väldigt bra erfarenheter från Sto och ville ha tillgång till den täta kontakt som de erbjuder, säger Roland Larsson.

Experter från Sto var behjälpliga från projektets start och förmedlade även kontakter för kontroll av kvaliteten på den befintliga betongen, som till stor del låg dold under tjocka lager fasadfärg i olika kulörer.

– Vårt samarbete har fungerat mycket bra även den här gången och Sto har hela tiden följt upp de olika produkterna kopplat till respektive användningsområde, säger Roland Larsson.

Han värdesätter fastighetsägarnas vilja att gå grundligt tillväga i renoveringen.

– I och med att de har gett oss klartecken att verkligen gå till botten med problemen, har vi kunnat uppdaga och åtgärda alla

tidigare skador. Med de produkter vi använder nu får fastigheten en riktig Rolls Royce-behandling. Vi känner oss säkra på att loftgångarna nu åtgärdas effektivt för längsta möjliga hållbarhet, säger han.

De fyra översta våningsplanen har slutbesiktats och både Jörgen Eskilsson från Epcon och BRF Söderkulla är nöjda med resultatet.

– Det ser riktigt, riktigt bra ut och beställaren är väldigt nöjd, liksom BRF Söderkulla. De ville ju att allt ska bli rätt från grunden den här gången och jag bedömer att de kan räkna med att det håller upp emot 30 år när det är klart, säger han.

Artikeln fortsätter på nästa sida »



Det var först när man började blästra bort lagningar och färg som de underliggande problemen kröp fram och den verkliga omfattningen av renoveringsbehovet blev tydlig. Jörgen Eskilsson, Epcon KPA Konsult AB.

Produkter som används i projektet

- » **StoCrete TK** – korrosionsskydd för armering.
- » **StoCrete GM QS** – cementbundet, plastmodifierat lagningsbruk.
- » **StoCrete GM 1** – cementbundet lagningsbruk.
- » **StoCrete ELS** – cementbundet slagningsbruk.
- » **StoCrete Betoflex** – cementbaserat tätskikt.
- » **StoCryl HC 100** – hydrofoberande, pastös impregnering.
- » **StoCryl V 100** – karbonatiseringshämmande färg.



BRF Söderkullas fastigheter har ett tidstypiskt uttryck som behöver bevaras även när materialförnyelse sker.

BRF Söderkulla

BRF Söderkulla, medlem i HSB, äger husen med 596 lägenheter som är uppförda under 1950- och 60-talen. 13-våningshuset utgör den högsta punkten och loftgångarna ger fasaden ett karaktäristiskt uttryck. Fastigheterna underhålls kontinuerligt och den aktuella renoveringen omfattar bland annat 1 300 m² gångyta. Det är en av de största som genomförts i Malmö det senaste decenniet.

Morneon Fasad AB är en totalentreprenör som specialiserat sig på fastighetens skal, alltså fasaden, balkongerna, fönstren, plåten och taket. Bolaget är verksamt i Malmö och Lund med omnejd sedan 46 år tillbaka.

Epcon KPA Konsult AB har varit verksam inom byggadministration sedan 1987 och arbetar exempelvis med projekterings- och byggledning, entreprenadbesiktningar och kontrollansvar. Bolaget har sitt säte i Malmö.

Omsorgsfullt byggande som vilar på kunskap

Sto bygger med kunskap från grunden. Det omsorgsfullt anpassade program som säkrar BRF Söderkullas livslängd vilar på ett gediget förberedande arbete. Foto: Jesper Berg.



Produkter i symbios

Efter ett digert förarbete där färg och detaljer avlägsnades och rostig armering filades, inleddes en steg för steg-process:

» **Säljare på Sto** är kunniga tekniker, som skaffar sig en tydlig bild av läget innan lämpliga åtgärder föreslås. I fallet med BRF Söderkulla gjordes först en grundlig undersökning på plats.

– Utifrån det fick vår tekniske säljare en stabil plattform att utgå ifrån så att han kunde börja komponera ett specifikt anpassat program, berättar Sto Scandinavias Peter Cederholm, affärsområdeschef StoCretec.

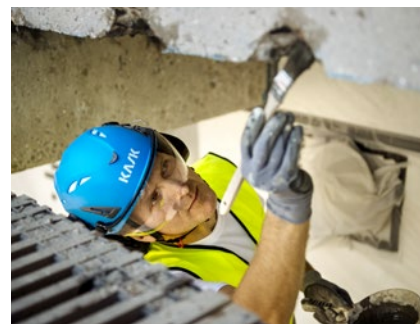
Inga genvägar

På grund av naturliga fuktangrepp fanns ganska stora förluster av funktion i konstruktionen. Det stod tidigt klart att betongen med exempelvis armeringskorrosion och frostsprängningar krävde ett långsiktigt åtgärdsprogram innan turen kunde komma till ytskikten. Husets estetiska värden behövde också återställas och skyddas.

– Det finns inga genvägar när en anläggning ska återställas. Det här åtgärdsprogrammet fungerar som en flerstegsraket och utmaningen var att återställa själva betongkonstruktionen i det skick som beställaren ville ha, och i vissa fall uppgadera den, säger Peter Cederholm.



1 All rostig armering rengjordes och befriades från korrosion samt slammades med cementburen slamma som innehåller rosthämmande substans.



2 Anpassade betongreoveringsprodukter för bärande konstruktion och mineraliskt ytskydd applicerades.



3 På ytor med större rörelsemoment eller viss synlig sprickformation användes en flexibel mineralisk cementburen slamma.



4 Gångytor med större mekanisk påfrestning återställdes med en mer slitstark cementburen slamma.

» Jag tycker att kvalitetsmedvetenheten är väldigt hög i alla led just nu, vilket gör det än mer roligt att arbeta i den här branschen. Peter Cederholm, affärsområdeschef StoCretec.

– Processen bör ses som optimal för anläggningen eftersom betongen byggs upp på nytt och via de mineraliska ytskydden tillförs en ny alkaliereserv som betongen med tidens tand till viss del förlorat. Produkterna lever i symbios på så sätt att varje produkt har en specifik egenskap och tillsammans skapar de bästa möjliga förutsättning för ett hållbart slutresultat, säger Peter Cederholm.

För att slutligen ge ytorna ett skydd mot fukt, klorider, koldioxid och allmän smuts i omgivningen, impregnerades först underlaget för att sedan få ett ytskydd i form av en karbonatiseringshämmande färg som "andas", alltså tillåter fukt att lämna anläggningen men hindrar vatten från att ta sig in.

Bygger grundligt för miljön

Sto Scandinavias mål är att vara ledande i Norden inom hållbart byggande och Peter Cederholm ser med glädje på att många inflytelserika aktörer i fastighetsbranschen väljer att satsa på långsiktigt hållbara lösningar vid byggnation och renoveringar, precis som BRF Söderkulla.

– Jag tycker att kvalitetsmedvetenheten är väldigt hög i alla led just nu, vilket gör det ännu roligare att arbeta i den här branschen. Varje bygginsats påverkar miljön på ett eller annat sätt, så det skonammaste vi kan göra är att gå grundligt till väga vid varje åtgärd och därmed öka livslängden så mycket som möjligt.

Frågor för framgång

Sto utvecklar och tillhandahåller produkter, men förmedlar framför allt kunskap. Ett framgångsrikt projekt börjar därför med svar på ett par avgörande frågor:

- » **Vilka mekaniska** laster förekommer?
- » **Vilka typer** av material får man använda på denna typ av byggnad?
- » **Vilken beräknad** livslängd är föreskriven eller önskad?
- » **Finns det estetiska** element att ta hänsyn till? Finns det värdefulla arv att bevara?
- » **Vilken miljöprestanda** vill beställaren ha?
- » **Vad får** det kosta?



Åtgärdsprogrammet för BRF Söderkulla fungerar som en flerstegsraкет där olika produkttegenskaper kompletterar varandra. Att alla som arbetar med renoveringen har kunskap om de olika stegens effekt, borgar för ett gott resultat. På bilderna syns Elvir Handanovic och Abidin Redzik.