Balkong – Fasadrenovering BRF Husberget

# Allmänt

## Vad är det som har gjorts?

Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att balkongrenovering behöver ske. Underlaget till det beslutet är en besiktning utförd av Stockholm Betong där balkonger och betongpelare bedöms kvarvarande livslängd till 2-5 år. . Detta beslut har diskuterats tillsammans med representanter från Fastighetsägarna Service – Peter Edström som även tillstyrker det.

Genomgången har visat på att det finns flera problem som behöver åtgärdas, dels balkonger och betongpelare, även den putsade fasaden kommer renoveras i samband, för att få de samordningsvinsterna som är möjliga med bland annat ställningen.

## Vad vill vi uppnå?

Att återigen kunna förvänta oss en livslängd på omkring 50 år för balkonger, pelare och fasad. På så vis har föreningen klarat av de flesta stora posterna gällande renovering bla stammar, fönster, tak etc.

## Vad är det som ska göras?

Bila ner samtliga balkonger och gjuta om dessa i sin helhet. Göra om putsen med nytt ytskickt och infärgning.

## Hur kommer det gå till?

En utvändig renovering i den här formen utförs per huskropp. Vilken huskropp som först kommer att renoveras är ännu inte klart. Arbetet beräknas per huskropp ta ca 3–4 månader.

## Vilka utför arbetet?

Arbetet som pågår just nu sker tillsammans med AG Advokater(juridisk hjälp) och Fastighetsägarna Service(projektledning). Ifall stämman fattar beslut om att gå vidare kommer en entreprenör (de som ska göra arbetet) att handlas upp.

# Balkong

## Markis

I entreprenaden ska beslut ang markiser tas i samråd med KUL person för att erhålla godkänt bygglov, eventuellt kan arbete med markiser utgå i det fall kul person godkänner det.

## Räcke

Initialt ska smidesräcket ersättas av ett i aluminium i utseende lika befintligt för att uppnå gällande normer och säkerhet. Alu räcken väger betydligt mindre och kräver ett mindre underhåll.

I det fall nytt alu räcke ej kan fås i utseende lika befintligt kan smidesräcket blästras, rostskyddsmålas, färdigstrykas och kompletteras för att uppnå normerna.

## Balkongskydd

I entreprenaden ska bristfälliga balkongskydd ersättas, utseendet ska vara i ett och samma för samtliga balkonger.

# Kring fastigheten

## Parkering

Eftersom föreningen förfogar över en hel del markytor så kommer inte parkeringarna behövas för materialupplag m.m.

## Garage

Tillträdet till garagen kommer att i största möjligaste mån att bibehållas, när ställningar monteras så kan vi förhoppningsvis lösa det med stockholmsställning där.

# Rivning

## Hur mycket kommer det att låta under arbetet?

När bilningsmaskinen används(slår betongen) innebär det att stomljuden medför buller i hela huset och det kommer det att röra sig i bjälklagen. Det ljudet kommer höras i hela huset oavsett vart du befinner dig. Huset är byggt i betong och ljudet kommer att transportera sig långt. Det kommer under bilningen per huskropp vara väldigt höga ljudnivåer, den ljudnivån beräknas pågå under fyra veckor per hus.

## Går det att jobba/vara hemma under rivningen i huset?

Det beror på hur känslig man i sitt arbete är för störande ljud. Ifall du är i behov av helt tyst kommer det vara väldigt tufft och krävande. Om du i ditt arbete vanligtvis sitter med hörlurar eller liknande kan det vara genomförbart.

## Vad är bullrande arbete?

Bullrande arbete är när balkongerna bilas sönder, det är även när borrning av väggar, viss sågning och liknande sker. Det mesta av bullrande arbetet kommer att ske direkt när ställningen är färdigrest.

## Vad är störande arbete?

Det kommer att ske hela tiden under entreprenaden. Ljud som sker stötvis som t.ex. hamrande, viss sågning, borrning, bärande, flytt. Störande arbete kan komma att ske under hela entreprenaden.

# Trapphus - Hiss

## Kommer trapphuset att bli avstängt?

Trapphuset kommer inte att påverkas. Allt arbete sker utomhus via ställning. Visst arbete genom kan bli aktuellt men inte påverka dig stort i vardagen.

## Kommer det att bli väldigt smutsigt?

Allt arbete hemma i och runt omkring huset för in och utlastning av material är en kritisk punkt. Det kommer bli smutsigt med damm och annat byggavfall. Det kommer däremot åläggas entreprenören att hålla rent efter sig.

# Kvarboende

## Kommer det går att bo kvar?

Beroende på hur känslig ni är för buller och damm kommer det att bli störande. Det går att bo kvar och är upp till var och en att bestämma hur eventuellt alternativt boende kan se ut.

# Genomförande

## När kommer arbetet att ske i min lägenhet

Så fort tidplanen är klar kommer det att aviseras i vilken ordning arbetet utförs.

## Hur ser processen ut?

Arbetet kommer att planeras enligt nedan. Avvikelser kan förekomma.

 Balkong och Fasadrenovering

Resa Ställning

Armering, Formning

Täcka in berörda delar

Bilning av Betong

Gjutning

Målning/Färgning

Montage av räcken, belysning etc

Avetablering

Etablering

## Vad gäller under arbetstiden?

Renoveringen kommer att genomföras enligt ”bokvar-principen” för boende. Renovera balkonger är en sedvanlig underhållsåtgärd som föreningen har rätt att vidta, även om det innebär vissa olägenheter för er boende. Det innebär också att ni kommer att behöva göra vissa anpassningar av vardagen hemma under den aktuella tidsperiod som stambytet genomförs i den trappuppgång där ni bor.

## Vilka arbetstider gäller?

Arbetstid är mellan 07.00-16.00, arbetstiderna kan dock komma att avvika. Bullrande arbete är planerat att utföras från kl 08.00-16.00.

## Hur mycket ska jag förbereda?

Det är viktigt att innan arbetet startar måste samtliga saker i lägenheten plockas bort som kan vara i på t.ex. fönsterbrädor. Risken finns att vibrationer nära balkongen gör att blomkrukor eller liknande vibrerar ner. Använd principen:

 *”Plocka hellre bort en sak för mycket”*

Entreprenören kommer att täcka in de delar lräng balkongerna där de jobbar. Fönster, balkongdörrar etc. Balkongdörren plomberas utifrån för att säkra att den inte öppnas.

Dammet kommer ändock att spridas i lägenheten. Det är oundvikligt. Entreprenören kommer att städa de delar där de har jobbat utanför på fönsterbleck, osv invändigt är du som boende ansvarig. För att spridningen ska bli så liten som möjligt är det viktigt att alla inblandade samarbetar. Ifall det finns lösa inventarier (krukor, porslin, elektronik, tavlor etc) som är känsligt, är det bra att plocka bort dessa.