



Tid för renovering av balkonger etapp 3!

250205

Informationsmöte
för 18 H, 18 I, 18 K

Dagordning 250204

- Presentation
- Varför behöver renoveringen genomföras?
- Planerade åtgärder
- Varför kan vi inte veta exakt vad som behöver göras på den enskilda balkongsektionen med inglasning?
- Preliminär tidsplan



Ursula Willstedt-Svensson, ordförande
Lars Engström, styrelseledamot
Pål Karlsson, vicevärd och kommunikatör

SITOWISE

OTTO NILSSONS
BYGGNADS AB

med erfarenhet sen 1930



Gunnar Freysson, föreningens konsult

Patrik Holmqvist
Niklas Edvinsson

Per Stenström
Jonny Nilsson

Lika bra att säga det från början:



Vi måste ibland svara med
"en brasklapp" ...



Vi vet en hel del men vi vet
ännu inte allt om just din
balkong.



Det kommer att vara kämpigt
och låta mycket.

Vi ser fram emot sommaren 2025!

Varför behöver ...

... renoveringen genomförs?

Renoveringen berör föreningens:

- **Säkerhet** - risken är att betongbitar faller från balkongplattan
- **Hållbarhet** - ska hålla i många år framöver
- **Framtid** - risken är att det blir större skador, mer fukt och krav på akuta och ännu större insatser
- **Ekonomi** — vi har inte råd att chansa och vänta

... renoveringen genomförs just nu, just här?

Tidsaspekt — önskan om att "slippa" byggnadsställningar under högsommaren.

Vi gör färdigt gård 18 innan vi går på gård 4

... så stor del av huset tas på en gång?

Byggnadsställning och hiss —

hiss nödvändig, montering av hissen kan bara göras på gaveln

Vi vill naturligtvis bevara pergolan...

Några bilder från förbesiktning och etapp 1 och 2
Brf Vårregnet



Exempel från förbesiktning + etapp 1 och 2





Exempel från förbesiktning + etapp 1 och 2





Exempel från etapp 1 och 2





Exempel från etapp 1 och 2





Exempel från etapp 1 och 2



Inglasnings frontvägg

Pågjutning

Konstruktionsbetong



Exempel från etapp 1 och 2

Exempel på sidoväggarna med spår av tidigare genomgångar



Brf Vårregnets stadgar 2023

§ 31

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Om balkongen är försedd med inglasning, markis eller vindskydd svarar bostadsrättshavaren även för dessa installationer.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

Ditt ansvar är alltid:

- Inventarier på balkongen
- Inglasningen
- Markiser
- Klinkers
- Träplattor

Vad gäller nu för din balkong?

Balkongsektioner med inglasning

Inglasningen har sannolikt skyddat konstruktion och sidoväggar mot fukt

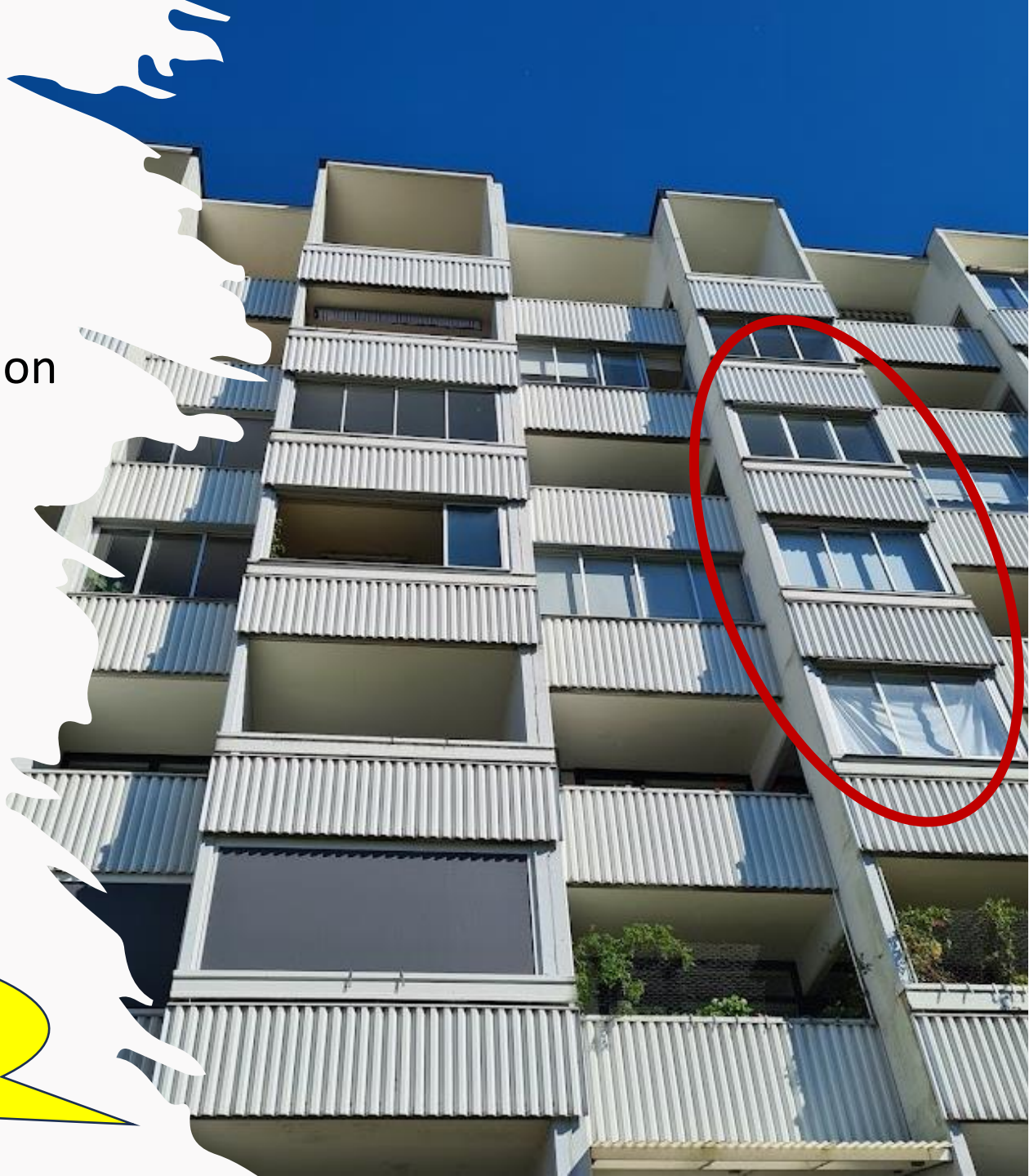
Det beror förstås på

- hur lång tid inglasningen funnits
- om inglasningen varit tät

Det beror också på om balkongen ovanför är inglasad eller ej

m.m.

Av de balkonger som hittills renoverats 18L – 18S har man inte behövt montera ner någon inglasning – tyvärr är det ingen garanti att det blir så även i fortsättningen.



Planerade åtgärder - balkongsektioner **med inglasning**



- Fronten monteras bort.
- ”Nosen” undersöks och lagas vid behov. **Observera** att om det, för just din balkongs säkerhet, visar sig helt nödvändigt att laga betongen längre in en själva ”nosen” kan tömning av balkongen behöva ske med kort varsel och inglasningen monteras ned.
- Nya fronter monteras.
- Fågelskydd kommer att monteras på varje inglasad balkongsektion för en subventionerad kostnad för dig som medlem, 500 kronor per balkongsektion.

(På inglasade balkongsektioner målas, i normalfallet, inte sidoväggar och golv)

Riskerar att skada balkongerna och är irriterande för många



Säkerställ att
glasrutor/fönster
är ordentligt
stängda och täta

Du ansvarar för **allt inklusive**
gardiner/rullgardiner etc
som är kvar på balkongen



Oskyddad/öppen balkongsektion

Oskyddad balkongsektion har, under snart 60 år utsatts för mycket väder och vind och därmed ofta fukt.

Ibland också annan yttre påverkan.





Planerade åtgärder - öppna balkongsektioner



- Dörren spärras.
- Fronten monteras bort.
- Ventiler tätas.
- "Nosen" undersöks och lagas vid behov, ofta lagas enbart "nosen", i vissa fall behöver lagningen gå djupare in.
- Sidoväggarna med spår av tidigare genomgångar säkras mot fukt.
- Golv, tak och sidoväggar målas och nya fronter monteras.

Observera
- gäller även om en
öppen sektion finns på en
i övrigt inglasad balkong

Vad ska du göra nu?

- **Inglasad balkongsektion**

✓ Flytta in ALLT material närmast fönsterväggen
(möbler, lösa träplattor och annat) –

TÄCK det som det som blir kvar.

✓ Se till att inglasningen är ordentligt stängd, täta
ventiler – ditt ansvar!

✓ Vara kontaktbar för akut behov – lämna aktuellt
telefonnummer till vicevärd

✓ Betala 500 SEK till föreningen per balkongsektion (när
avi läggs i din Brevlåda)

- **Öppen balkongsektion**

✓ Töm balking-
sektionen på ALLT
material

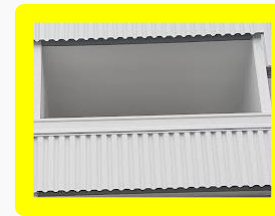
(inklusive markiser, väggkonst,
panel, klinker etc)



- **Inglasad balkongsektion**

☐ **Vara beredd på att det kan bli nödvändigt att entreprenören ...**

- ✓ ... tar bort de yttersta raderna av t.ex. klinker.
 - Görs, vid behov från byggnadsställning och utan kontakt med medlemmen
- ✓ ... monterar ner inglasningen
 - Görs efter kontakt med medlemmen
- ✓ ... tar bort all eventuell golvbeläggning
 - Görs efter kontakt med medlemmen



- **Öppen balkongsektion**

☐ **Vara beredd på att entreprenören ...**

- ✓ ...befinner sig på din balking i perioder.
 - ✓ ...har låst din balkongdörr.
- Du kommer inte ut förrän arbetet är färdigställt. (gäller även om du har en inglasad och en öppenbalkongsektion)

Medlemmen ansvarar för återställning av allt material

Fasaden

Besiktning sker när byggnadsställningen är uppe.
Då avgörs hur mycket som behöver åtgärdas.



Sammanfattande utlåtande efter besiktning södergaveln (18s): De skador som finns på fogarna idag leder till att vatten tränger in i murverket vilket kan medföra frostskador, och/eller rinner genom murverket vilket kan leda till fuktskador i väggen.



Vi måste ta det på allvar!

Tegelfasad enda som rasade i Lund
9 januari 2005 18:52

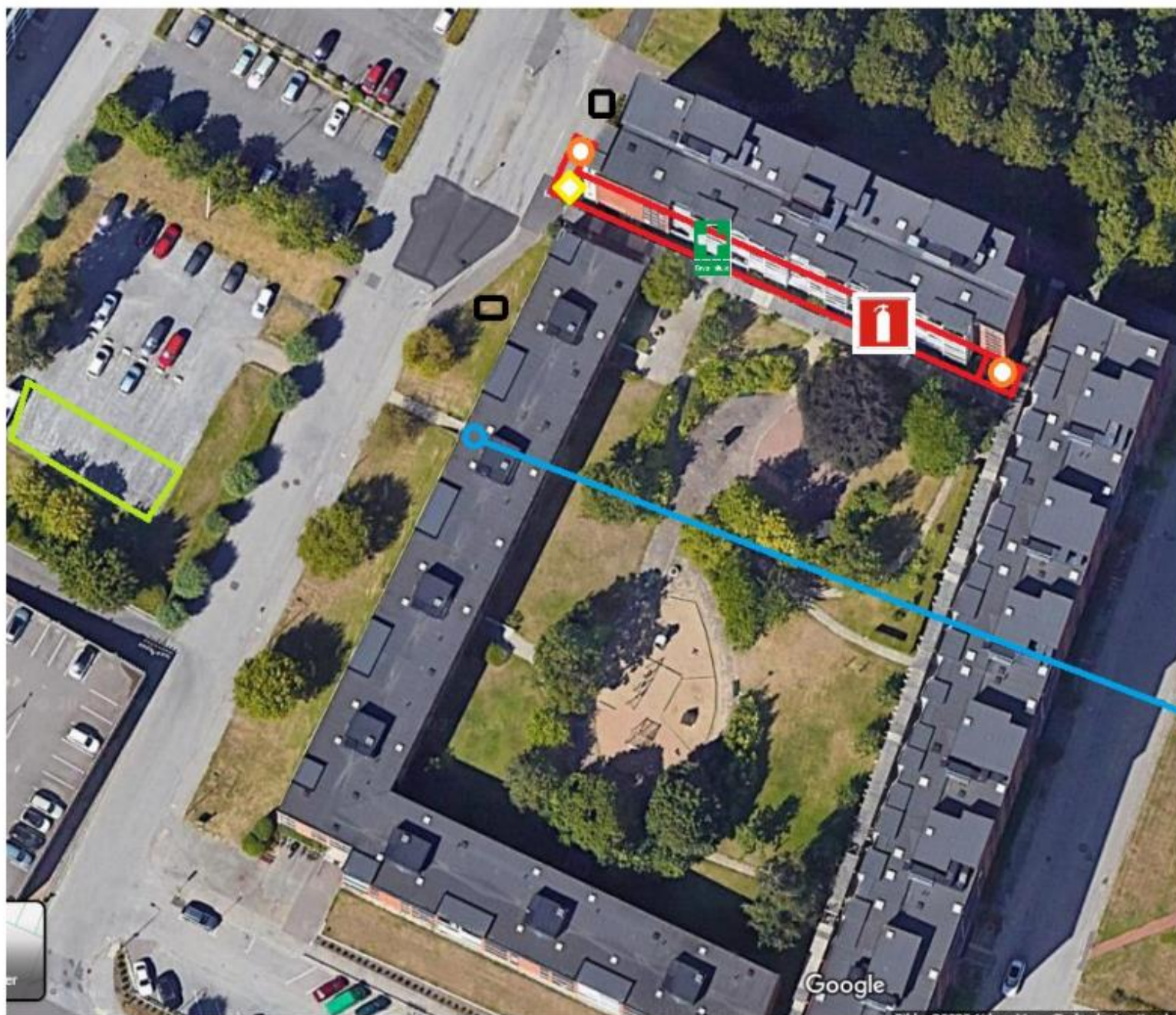
LUND. Men dramatiskt blev det för dem som bor i sjuvåningshuset på Blidvädersvägen 4 på Klostergården. Tegelfasaden på hela gaveln rasade ner med ett rejält brak. Som ett under klarade sig alla fönster och ingen behövde lämna sin bostad. (SDS)



Tegelfasad som rasat från en fastighet i Lund efter stormen Gudrun.

Översiktsbild av området under renoveringen

APD-plan, Brf Vårregnet, Renovering av balkonger



Ställning:

Röd markering visar ställnings yta.
Samtliga entreér och passager
skyddas med plywood för säker
passage under ställningen.
Ställning kläs in med nät



Trapptorn:

Trapptornen byggs in med plywood,
samt låses för att förhindra obehöriga
på ställningen.



Bygghiss:

Låsbar och inhägnad så
obehöriga ej kan nyttja
hissen



Personalparkering



Container:

Inhägnas med staket





Frågestund



+

o

.

Vad ska mer göras?

- Täckning och maskering
- Vid behov bortbilning av befintlig balkongfronts infästningsjärn
- Vid behov lagning av bilningshål efter infästningsjärn, slamning framkant droppnäs
- Ta bort lös och karboniserad/skadad betong på framkant samt utsida balkongvinge.
- Uppskärning av samtliga synliga sprickor på framkant samt utsida balkongvinge.
- Rengöring framkant samt utsida balkongvinge genom het högtryckstvättning 500 bar
- Synliga järn sandblästras så att Sa 2,5 uppnås för att sedan behandlas med korrosion skyddande och vidhäftförbättrande slemma med minskat koldioxidutsläpp, Sika MonoTop 1010

Vad ska mer göras?

- Återlagning av samtliga upphuggna skador och sprickor med Sto produkter.
- Ommålning framkant samt utsida i balkongvinge/sida (=balkongvägg) med Sto Produkter.
- Ny balkongplåt/front (behåller stomme)

Behöver detta vara med???