



LEPORIDEN 1

Information om balkongrenovering
till extrastämman 2019-04-02

Illustration av nya balkonger på hus 7 och 8 mot väster

INFORMATION OM BALKONGRENOVERING

Omfattning

Balkongreoveringen omfattar samtliga 85 st balkonger. Dessa är i samband med renoveringen föreslagna att byggas ut.

Befintliga balkonger

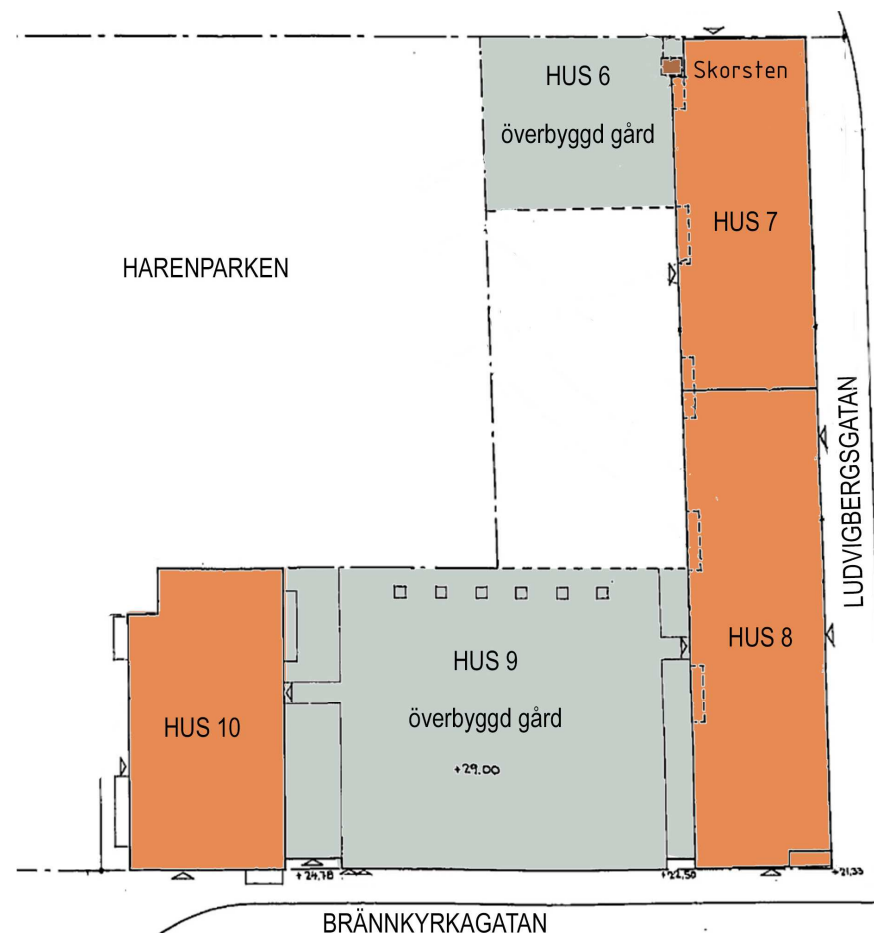
De befintliga balkongerna är ursprungliga och försedda med 1,1 meter höga balkongfronter av 40 mm betong. Det finns två huvudtyper av balkonger. Dels de som är indragna i fasaden med framkanten i fasadlivet (hus 7 och 8), och dels de som är utanpåliggande med en eller två "betongflaggor", inspända i husets stomme (vid skorsten hus 7, gavel på hus 8 och hela hus 10.). Balkongerna är grupperade i enkelrader och dubbelrader, de senare med en avskiljande betongvägg. Balkongplattorna är platsgjutna med en tjocklek av 120 mm och med en beläggning av 40 – 60 mm cementmosaik.

Balkongernas skick

Styrelsen har anlitat en extern konsult, *Byggnadstekniska byrån (BTB)*, som har gjort en teknisk undersökning och analyserat tagna betongprover. Utifrån dessa har BTB bedömt vilka åtgärder som är nödvändiga att göra, och som skall ingå i upphandlingen.

Balkongerna är i olika skick men alla är i behov av renovering. En övergripande bedömning har gjorts. Slutsatsen är att skadad betong och armering i balkongplattor och sidoväggar till de indragna balkongerna på hus 7 och 8 måste åtgärdas, alternativt rivas och byggas nya. Nya balkonger har en livstid på drygt 50 år, renoverade håller kanske 20 år, vilket också kommer att tas med i bedömningen.

De utanpåliggande balkongerna intill skorstenen på hus 7, på gaveln till hus 8 och samtliga balkonger på hus 10 bör rivas och ersättas med helt nya balkonger.



Hus 7 - 8



Hus 8, befintlig gårdsfasad mot väster.



Gårdsfasaden efter balkongombyggnad.

Byggnadens västra långsida mot gården har indragna balkonger med fronter av betong. Balkongplattor och mellanliggande sidoskärmar renoveras, alternativt rivs och ersätts med nya. Balkongplattorna förlängs samtidigt utåt, vilket ger balkongerna ett invändigt djup av 175 cm. Balkongfronterna ersätts med fronter av glas.

Hus 7



Gårdsfasad mot väster (till höger i bilden) efter balkongombyggnad och riven skorsten. Enkelbalkongerna närmast den nuvarande skorstenen kommer att rivas och ersättas med nya balkonger. I fonden ses grannfastigheten, där tillhörande brf-föreningen också planerar en balkongombyggnad.

Hus 8



Gavel mot Brännkyrkagatan. De utanpåliggande balkongerna rivs, nya balkonger återuppbyggs och förses med nya fronter av glas.

Hus 10



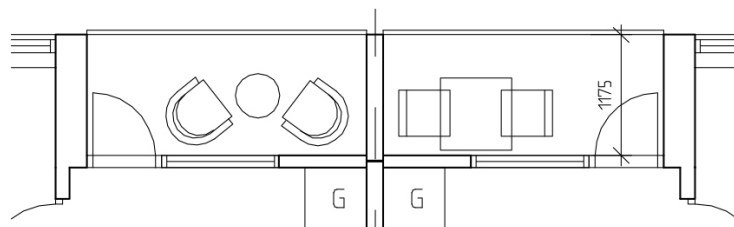
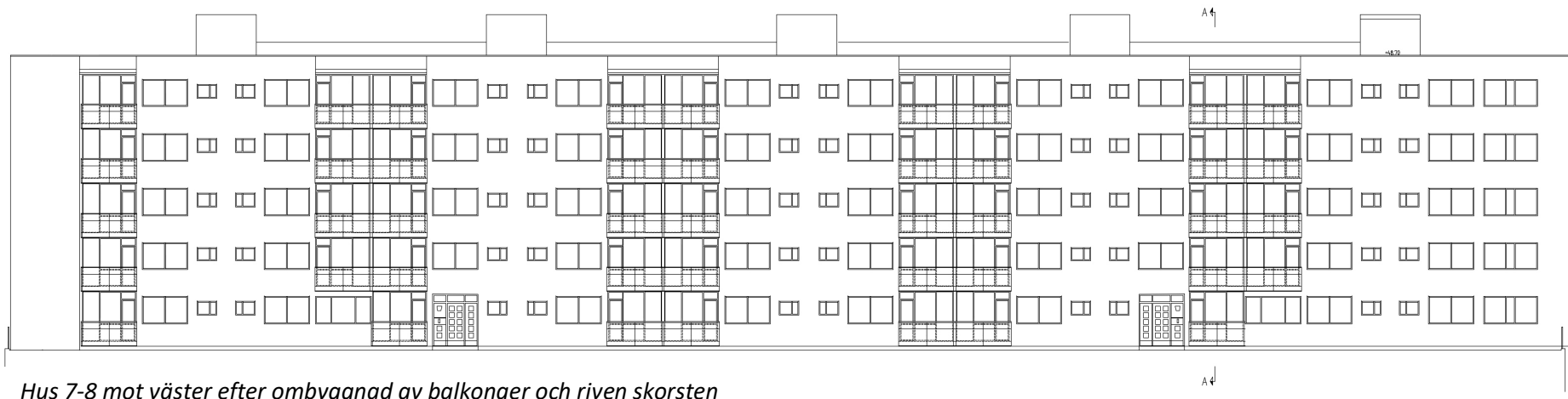
Fasad mot Brännkyrkagatan efter balkongombyggnad

Samtliga balkonger är helt utanpåliggande och i dåligt skick. Balkongerna rivs och ersätts med nytillverkade balkongplattor, sidoskärmar och nya fronter av glas.

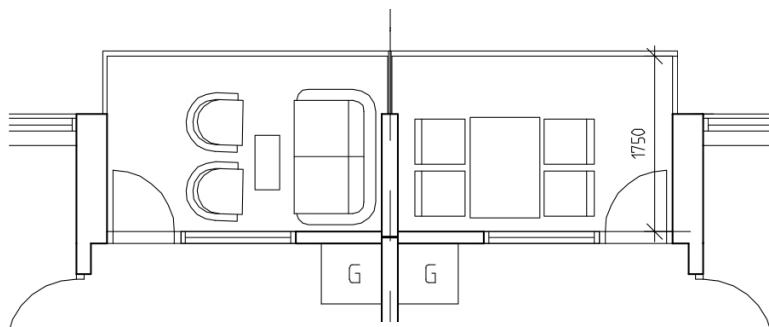


Fasad mot öster och gården efter balkongombyggnad

Utbyggnad av balkonger.



Balkonger före utbyggnad



Balkonger efter utbyggnad (mått i mm)

De befintliga balkongerna är trånga och svärmöblerade. Den höga balkongfronten avgränsar kontakten med utemiljön och skapar en känsla av instängdhet. Användbarheten är därför begränsad. Betongfronter och infästningar är i alltför dåligt skick för att kunna återmonteras.

Vi har tagit del av erfarenheter från vår grannförening i väster, och föreslår att utöka balkongplattorna lika mycket som de har gjort. Det är tekniskt, ekonomiskt och för möblerbarhet en bra lösning. Även vår grannförening i norr planerar en liknande balkongombyggnad.

Alla balkonger får nya fronter av glas. Den nedre delen, ca 80 cm utgörs av ogenomsynligt, gråvitt glas enligt senare kulörprov, medan resterande del upp till 110 cm är klarglas. Öppningsbar inglasning av resterande öppning kommer att erbjudas som tillval. De nya sido- och mellanskärmarna kommer att få liknande utseende och tjocklek som de befintliga har idag.



PRELIMINÄR TIDPLAN

Bygglov för balkongombyggnader beviljades i augusti 2018.

Inventering, besiktningar och tekniska provtagningar, samt konstruktionsutredningar har gjorts under hösten 2018.

Rivningslov för skorsten beviljades i mars 2019

Startbesked har lämnats av Stadsbyggnadskontoret.

Förfrågningsunderlag färdigställdes i början av februari och skickades ut för anbud till 8 olika entreprenörer.

3 st. anbud har kommit in i mars 2019. Utvärdering av anbud pågår.

Extrastämman hålls den 2 april 2019 för beslut om utbyggnad av balkonger.

Tidplanen för genomförandet planeras i samråd med entreprenören. Möjlig byggstart på plats bedöms preliminärt till augusti 2019, och byggtiden därefter till 5-6 månader.

EKONOMI

Styrelsen bedömer att renowing och utbyggnad av balkongerna kan genomföras utan avgiftshöjning.