



NYHETSREV INFORMATION OM BALKONGER

Nr 2 2017 - maj

HEJ ALLA BOENDE

Med försommaren i full blom kommer det här nyhetsbrevet att bli helt ägnat åt vårt balkongprojekt som jag hoppas att ni vid det här laget är medvetna om - och förhoppningsvis har ni deltagit vid våra informationsträffar under maj.

Föreningen är i färd med att beställa uppförande av nya balkonger från TBO Haglinds AB (www.tbo.se), som hjälp under projektet har vi även tagit in kompetens från Projectma som har långvarig erfarenhet av balkongbyggen.

För att undvika framtida problem med röta kommer de nya balkongerna att uppföras i stål och aluminium med räcken beklädda av opalglas. Enligt vad styrelsen erfarit ska denna modell ha mångårig livslängd och dessutom kräva mindre underhåll än vår nuvarande trästruktur. Precis som nu kommer balkonggolven vara av betong men de kommer vara av en modernare, tunnare fiberbetong än vad vi har idag. Undersidan av golven – det vill säga taket på balkongen under kommer vara vitlackerade plåtkassetter. All övrig synlig metall kommer att lackeras grönt – liknande den nuvarande färgen.

Den förändring vi gör från nuvarande utformning är att vi sätter tak högst upp på varje ”balkongkolonn” – de översta balkongerna kommer alltså få tak. Detta gör vi för att öka livslängden på samtliga balkonger i allmänhet och de översta balkongerna i synnerhet – eftersom vi annars riskerar samma situation vi har idag med regn som slår mot översta balkongen och sen koncentreras och rinner ner längs hela kolonnen. Med mer planerad vattenavrinning hoppas vi även kunna skona fasaderna bättre än idag. Ovansidan av taken blir i tegelröd lackerad stålplåt, undersidan blir precis som övriga undertak vitlackerade plåtkassetter.



Bilderna visar andra installationer med samma profil som vi kommer ha men i övrigt annan utformning och färg.

Längst ner kommer befintliga betongplintar att tas bort och ersättas av betongplattor. För rivning av nuvarande balkonger, förberedande av mark, gjutning av betongplattor, återställning av mark efter balkongbygge med mera praktisk hantering kommer vi tillsammans med TBO och vår fastighetsförvaltare Redab ta in firmor för att utföra arbetet.

BOTTENVÅNING

För de av er som bor längst ner kommer det föreningen gör innebära att allt återställs till det läge som var när allting först byggdes – det vill säga det kommer vara fyra balkongpelare och en betongplatta. Om ni idag har trall på er altan och ni vill behålla den måste ni själva ansvara för att ta bort den och efter uppbyggnad av balkonger återställa den – om ni i samband med detta vill utöka trallen måste ni skicka in en ansökan om det till styrelsen – se även under ”Viktiga Dokument” på vår hemsida (www.fagelbarslunden.se): Ansökan- respektive Policy för tillbyggnad uteplats, detta gäller även er som vill bygga helt ny trall. Det som inte är bortplockat när vårt rivningsarbete inleds kommer att rivas och forslas bort. Vad gäller räcke, pallisad eller motsvarande ”vertikal” tillbyggnad kommer i princip att gälla att detta måste köpas av TBO – detta för att vi ska få så enhetligt utseende som möjligt.

TILLKÖP

Oavsett vad som sagts tidigare är det som gäller att tillköpsbeställningar görs direkt till TBO och levereras med en tvåårig garanti, betalning sker direkt till TBO enligt deras villkor. Beställningsblanketter med de olika alternativen och priser samt sista beställningsdag kommer att komma ut. Dessa tillköp hanteras dock som en del av projektet och vi har fått priser enligt detta och tilläggen (i synnerhet inglasning) täcks av vårt centrala bygglov – väljer man att köpa till något efter projektslut får man själv stå för att skaffa bygglov för detta hos kommunen.

De tillval som finns att göra är för balkonger:

- Inglasning som monteras ovanpå räckena.
- Antracitgrå matta – framförallt aktuell vid inglasning eftersom den kommer bli våt om man inte har inglasat.
- Pliségardin – vid inglasning

De tillval som finns att göra är för bottenvåning:

- Räckena (grönmålat aluminium och opalglas såsom balkonger) på 1, 2 eller 3 sidor – ingen dörr.
- Inglasning som monteras ovanpå räckena – kräver även inköp av räckena på två sidor – dörr på en sida.
- Alt. inglasning från golv till tak med dörr – inget räcke köps in.
- Antracitgrå matta – framförallt aktuell vid inglasning.
- Pliségardin – vid inglasning

Med stor sannolikhet kommer allt ovan kunna köpas även efter projektets avslutande men då till helt andra priser – samt att man får hantera bygglov själv.

Som skrivet gäller också att eventuella räckena på bottenvåning måste vara av samma typ och färg som här beskrivet. Motsvarande gäller för inglasningar – dessa måste beställas av TBO.

REGLER

Med de nya balkongerna följer vissa regler och Mriktlinjer. Som vi skrivit ovan gäller att vi eftersträvar en enhetlighet och både på grund av det och på grund av konstruktionssäkerhet kommer styrelsen generellt att kräva att tillägg såsom räckena (bottenvåning) och inglasning beställs av TBO också framförledes.

För att uppfylla lagens krav på säkerhet för balkonger får trall eller motsvarande som läggs på balkong (ej bottenvåning) bygga som mest 5cm upp från betonggolvet.

Man kommer inte få skruva (eller motsvarande) fast något i balkongerna – gäller även markplan – vare sig i stålpelare, i aluminiumprofiler/-räckena, i tak eller på något annat sätt – det är de inte gjorda för. Precis som tidigare får man inte heller fästa något i fasaden eller in i balkongdörrar/-fönster.

RENSNING BALKONGER OCH ALTANER

När rivningen av nuvarande balkonger inleds – vi återkommer med mer specifik tid – måste allt som finns på balkonger och altaner/markplan i form av utemöbler, lampor, infravärmare eller annat vara bortplockat. Detsamma gäller trall, markiser och dylikt som man vill spara. Allt som i övrigt finns kvar kommer att rivas och fraktas bort.

För trall och motsvarande kommer det eventuellt gå att förvara detta på föreningens mark – vi återkommer kring detta – föreningen garanterar dock på intet sätt säkerheten för detta. Vi tror inte att man kommer kunna nyttja cykelförråden för förvaring av möbler eller dylikt, dessa är till för cyklar etcetera – allt annat ställs ut.

TIDER

Det första som kommer hända är att innan midsommar kommer TBO att behöva komma in i varje lägenhet och mäta denna så att alla mått stämmer för respektive lägenhet. Vi återkommer med tid och nyckelhantering inom kort.

I övrigt gäller ungefär som följer:

- TBO inleder i samband med mätningen projekteringen av balkongerna så att allt blir korrekt konstruerat och monterat.
- Under sommaren ska beställning av tillköp göras av er och förmodligen en första delbetalning.
- Under sommaren inleder TBO tillverkningen av våra balkonger i sin fabrik i Arboga.
- Omkring mitten av september inleds rivning av nuvarande balkonger – då måste dessa och markplan vara rensade från allt som ska bevaras – inklusive trall.
- Samtidigt upprättas byggarbetsplats.
- Efter rivning som väntas ta några veckor gjuts betongfundament – dessa ska torka vilket tar ett par veckor och det tar oss in mot slutet av oktober / början av november.
- Under november inleds monteringen av balkonger – detta tar förmodligen 3-4 månader – vi vet inte med vilket hus man kommer börja. Beroende på vinterväder och juluppehåll hamnar vi då någonstans i februari.
- Förutsatt att det inte blir väldigt många inglasningsbeställningar monteras inglasningen när alla balkonger är färdiga.
- När tjälen släpper fram mot april görs återställning av mark.

Alltså i korthet:

Juni -17:	Mätning i lgh
Början maj -17:	Projektering
Sommaren -17:	Tillköpsbeställningar och 1a delbetalning
Sommaren -17:	TBO börjar tillverkn
Mitt sep -17:	Rivning inleds
Början okt -17:	Fundament gjuts
Nov -17 – feb -18:	Balkongmontering
Feb – mars -18:	Inglasning
Mars – april -18:	Markåterställning

Hälsningar
Styrelsen