

Balkongprojekt och förändringar av lägenhet

Styrelsen fick under årsstämman 2020 i uppdrag att verka för upphandling av nya och större balkonger. Ett intensivt arbete har därefter pågått med bland annat bygglovshandlingar som skickats in till kommunen och som vid flera tillfällen reviderats. Föreningen har nu fått bygglovet beviljat och för att kunna påbörja projekt för större balkonger krävs stämmobeslut och eventuellt hyresnämndens godkännande.

Bakgrunden till det uppdrag som styrelsen fick 2020 är att föreningens balkonger börjar bli i dåligt skick och att en enkel renovering inte anses kostnadseffektiv på lång sikt i och med att det med tanke på balkongernas skick endast håller i ca. 10 - 15 år. Livslängden på en ny balkong brukar vara ca 50 år. Husen byggdes i början av 1960-talet och den senaste renoveringen gjordes 1988. Det börjar således bli dags att finna en långsiktig lösning för balkongerna. Korrosion av armering och karbonatisering av betongen pågår ständigt. Om fukt trängt in till armeringsjärnen kan de rosta, vilket leder till både försämrade hållbarhet på armeringen och till rostsprängning av betongen. Rosten kan göra att armeringsjärnen sväller och spjälkar sönder betongen ännu mera. Betongen kan även vara utsatt för frostsprängningar om det trängt in vatten i betongen som sedan frusit.

Balkongbesiktning

En oberoende besiktningsman har gjort provtagning på olika typer av balkonger i de olika hustyperna i föreningen och kommit med ett utlåtande. Balkongerna uppvisade sprickor, avskalning av betong och frilagd armering. Risk för nedfall av betongstycken föreligger. Förutom nedfall av lösa betongbitar konstaterades dock inte några säkerhetsrisker idag. Besiktningsmannens bedömning var att kvalitén i plattorna var dålig och det fanns en påtaglig risk för nedfallande betong från undersidan. Detta ansågs vara mycket allvarligt och att ett byte av balkongplattorna var att föredra.

Ekonomi vid utbyte av balkonger

Totalt för hela projektet kommer kostnaden handla om ca. 100 miljoner kronor då föreningen har väldigt många balkonger i området. Kostnaden är till ca. 95% ett planerat underhåll som är nödvändigt baserat på besiktningsmannens utlåtande. Föreningen har gjort mycket underhåll de sista åren med bland annat gårdar, ventilation etc. Styrelsen gör därför bedömningen att föreningen kommer att ha betydligt lägre löpande underhållskostnader kommande år. Vi räknar med en avskrivning på 50 år. Betalning sker genom att föreningen tar nya lån och amorteringen av lånet fördelas då på 50 år. I den ekonomiska planeringen har styrelsen kalkylerat för att avgiftshöjningar kommer att vara nödvändiga de kommande åren.

Underhållsansvar och beslut

Styrelsen har underhållsansvar för föreningens fastighet, vilket innebär att se till att alla i föreningen har säkra balkonger. Med anledning av det har vi utfört en total översikt över våra balkonger. Skulle balkongerna enbart behöva renoveras eller underhållas faller det inom styrelsens ansvarsområde medan en ombyggnation till större balkonger utgör en förändring för medlemmarna och ska därför tas upp på föreningsstämma. Det medlemmarna nu behöver ta ställning till är om föreningen i samband med balkongrenoveringen även ska förlänga djupet av balkongplattorna vilket ger en marginell merkostnad i projektet som helhet. Om samtliga berörda medlemmar samtycker till ombyggnationen kan projektet påbörjas direkt. Skulle någon berörd medlem motsätta sig ombyggnationen krävs det att 2/3 av de röstande på stämman går med på beslutet samt att hyresnämnden ska godkänna beslutet. Samtliga medlemmar som inte samtyckt eller röstat emot blir då föreningens motparter i processen i hyresnämnden.

Hur går ett balkongbyte till?

Ställningar sätts upp och befintliga balkonger sågas ner. Allt arbete sköts utifrån med undantag när det gäller borttagning av gamla fönster för burspråken i höghusen (*Herrgårdsvägen 24 - 34*) vilket kommer att ge en minimal störning då arbetet även går betydligt fortare än om vanlig renovering skulle utföras. Nya balkonger sätts sedan upp så snart den gamla plattan har avlägsnats.

De som idag inte har balkong

För att alla ska kunna få nytta av föreningens investering i balkonger har styrelsen efter många önskemål från boende även sett över och fått godkänt av kommunen på att montera "franska balkonger" till de lägenheter som idag inte har balkong eller uteplats.

Fördelar med ett balkongbyte samt information om förändringar

Ett byte av balkonger är tekniskt sätt enklare än renovering och inverkar mindre på boendet. En demontering av hela den gamla balkongen är en relativt enkel procedur då nästan allt arbete sköts från utsidan. Byte av plattor och räcken har en livslängd på ca 50 år. Det medför lägre underhållskostnader under lång tid framåt. Miljön vinner genom lägre resursförbrukning och lägre materialförbrukning eftersom balkongerna erhåller en avsevärt längre livslängd.

I samband med byte av balkongplattor har styrelsen efter rekommendationer arbetat med att balkongerna på samtliga höghus (*Herrgårdsvägen 24 - 34*) ska bli 40 cm djupare än idag och på övriga hus (*Herrgårdsvägen 10 - 18 samt 87 - 103*) 60 cm djupare än idag. Detta kommer att ge en betydande känsla av större balkong men samtidigt efterlikna originalutseendet på husen. Bygglov har erhållits för "franska balkonger" till de lägenheter som idag inte har balkong eller uteplats. De som har uteplats får altan med räcke, grind och markis.

Samtliga nya balkonger kommer även att glasas in. Med nya inglasade balkonger kommer det löpande underhållet att förskjutas ytterligare framåt i tiden, fönsterdraget minskar vid balkongfönstren och hela föreningens uppvärmningskostnader beräknas bli lägre, vilket gör att alla vinner på detta i längden. Vid en försäljning kan man sannolikt räkna hem en värdeökning då hela området får en enhetlig och fin karaktär.

Att göra balkongerna något större än idag utgör en marginell merkostnad (*mindre än 5% av den totala kostnaden än att behålla samma storlek som idag*). Flera delar av kostnaden är lika oavsett storlek men fördelarna blir desto tydligare. Förutom de övriga driftsfördelarna vinner man då också ett extra rum under större delen av året. Styrelsen ser givetvis också det högre trivselvärdet som en viktig faktor.

Beslut vid stämman den 27 oktober 2022

Föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att:

- installera djupare balkongplattor samt utföra inglasning på samtliga balkonger och flytta ut vägg för "burspråken" där sådan finns i höghusen (*Herrgårdsvägen 24, 26, 28, 30, 32 och 34*) så att de ligger i linje med balkonger.
- förlängt djup av balkongplattorna på Herrgårdsvägen 24, 26, 28, 30, 32 och 34 med 40 cm djup från ursprung.
- förlängt djup av balkongplattorna på Herrgårdsvägen 10, 12, 14, 16 och 18 samt 87, 89, 91, 93, 95, 99, 101 och 103 med 60 cm djup från ursprung.
- möjlighet att installera "franska balkonger" till de lägenheter i bottenplan som inte har balkong eller uteplats.
- installera nya uteplatser med markis där uteplatser finns idag.

Montage nya balkonger för husen på Herrgårdsvägen 24 – 34



Utfacksvägg

Stående Cembrit

Galleröppning i gavlar

Bilderna ovan är exempel och förändringar kan komma att ske

Montage nya balkonger för husen på Herrgårdsvägen 24 – 34

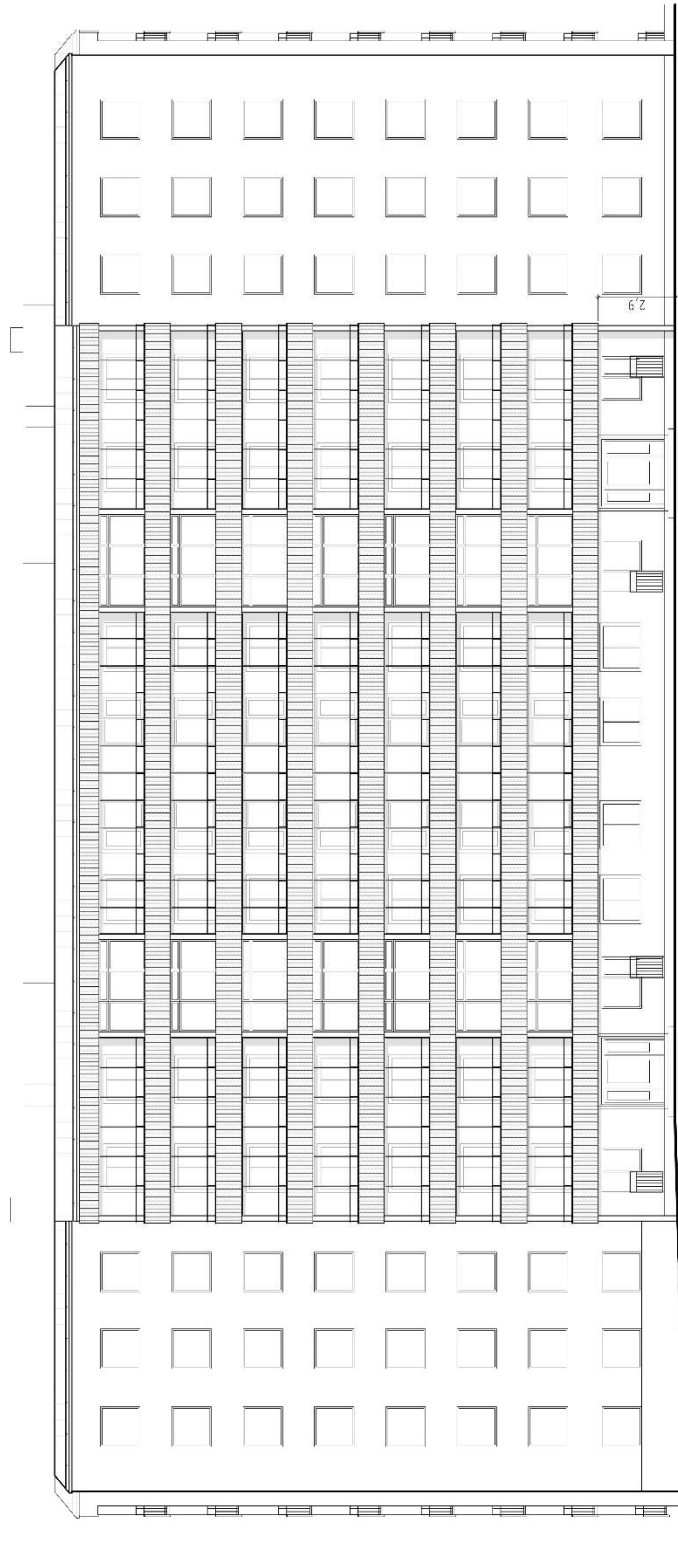


Bilderna ovan är exempel och förändringar kan komma att ske

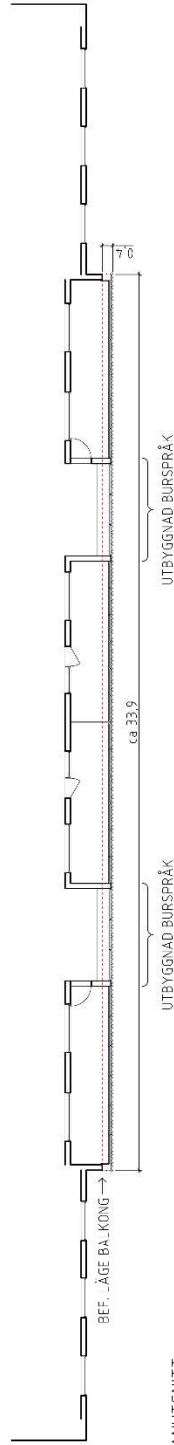
FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I METER.

PROJEKTBEKRIVNING
SE RITNING A01.

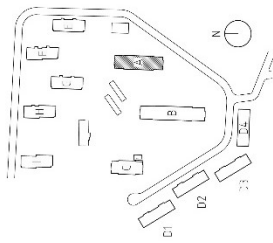
HÄNVISNINGAR
SE RITNING A01.



HUS A
FASAD MOT ÖSTER



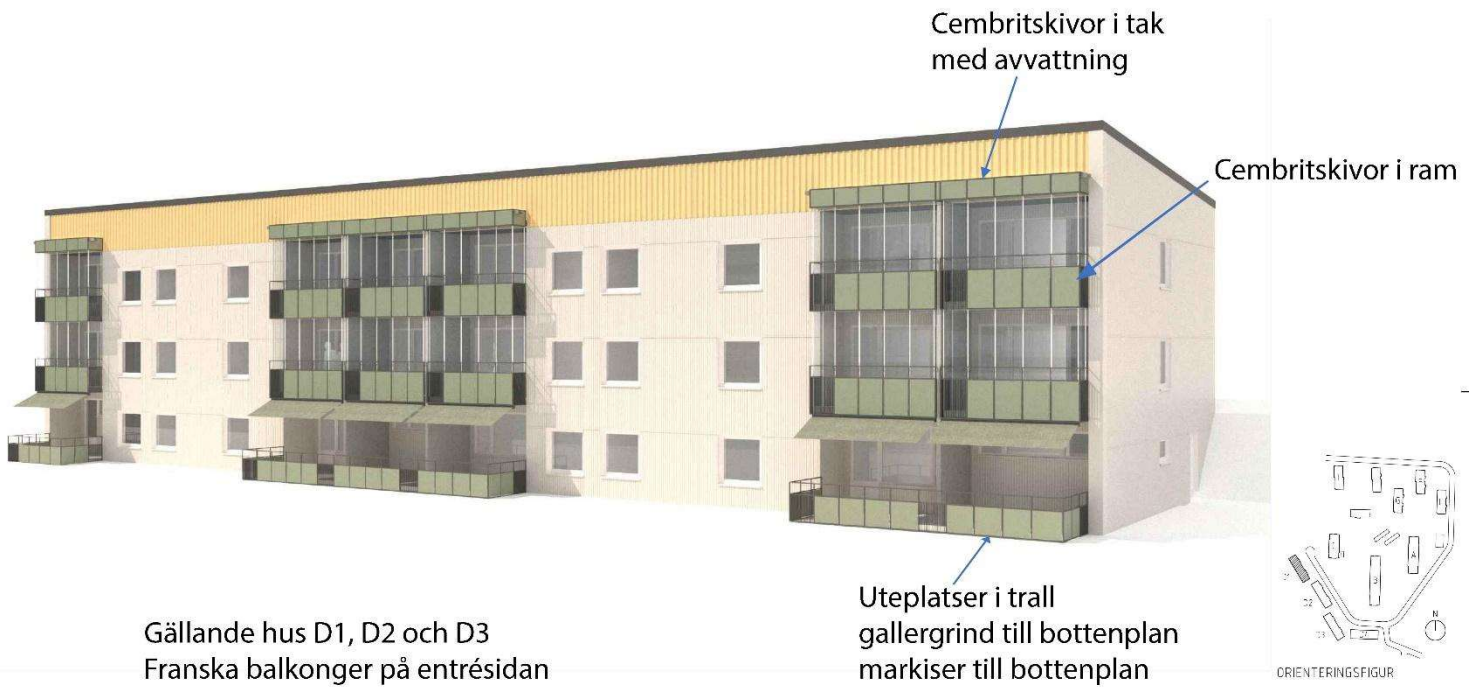
PLANUTSNITT



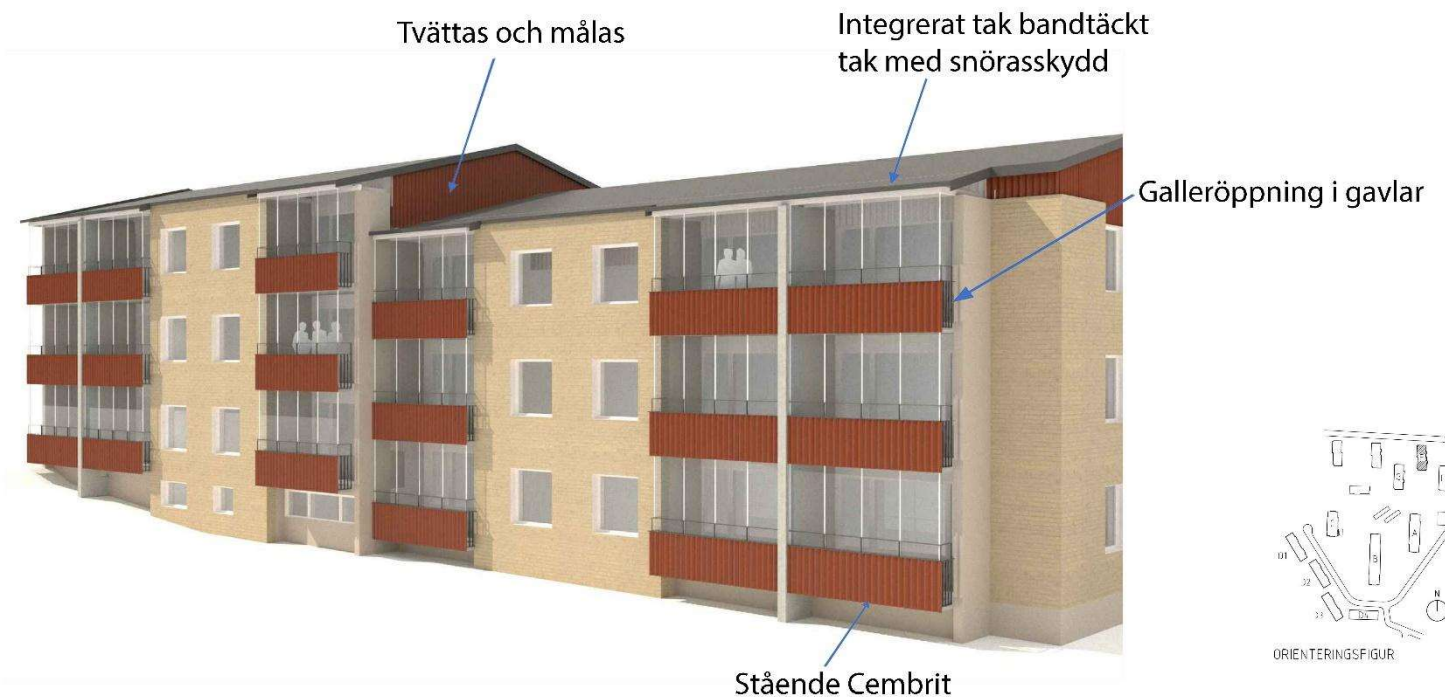
ORIENTERINGSFIGUR

BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING
VILUNDA 26:6	VILUNDA 26:6	VILUNDA 26:6
UPPLANDS VÄSBY	UPPLANDS VÄSBY	UPPLANDS VÄSBY
General Architecture	General Architecture	General Architecture
Skeppström 28	Skeppström 28	Skeppström 28
111 30 Stockholm	111 30 Stockholm	111 30 Stockholm
Telefon +46 8 658 16 80	Telefon +46 8 658 16 80	Telefon +46 8 658 16 80
PROJEKTOR	PROJEKTOR	PROJEKTOR
C. KVANTÅ	C. KVANTÅ	C. KVANTÅ
22-06-01	22-06-01	22-06-01
HUS A	HUS A	HUS A
FASADER	FASADER	FASADER
ÖSTER	ÖSTER	ÖSTER
BYGGLOV T:100/1:200	BYGGLOV T:100/1:200	BYGGLOV T:100/1:200
BYGGLOV T:100/1:200	BYGGLOV T:100/1:200	BYGGLOV T:100/1:200
A02	A02	A02

Montage nya balkonger för husen på Herrgårdsvägen 87 – 103



Montage nya balkonger för husen på Herrgårdsvägen 10 – 18



Bilderna ovan är exempel och förändringar kan komma att ske