

Inledning

Föreningen registrerades 24/11 1955 med namnet Riksbyggen Västeråhus nr 17. Tilläggsämnet Kolarhagen tillkom 1998. Byggnaderna färdigställdes 1956–1960. Kolarhagen inrymmer både en bostadsdel och en affärsdel med adresserna Odensviplatsen 2 & 3.

Bostadsdelen består av 508 lägenheter som fördelar sig i fyra hustyper.

Höghuset Norrbygatan 3 A-F. Tio våningar högt med totalt 124 lägenheter. 120 treor och 4 st ettor i markplan.

Låghusen Kumlagatan 1, 5, 7, 11 samt Norrbygatan 5. Tre våningar högt med totalt 96 tvåor i identiska lägenheter.

Loftgångshuset Odensvigatan 1, 5 och 9. Fyra våningar högt med totalt 84 lägenheter som fördelas på 3 st sexor, 9 st femmor och resten fyror.

Husen kommer på flera ställen i tidningen att beskrivas med bokstav i stället för adresser. Bokstäverna syns också på respektive hus på framsidans områdesvy.

Adress	Bokstav	Adress	Bokstav
Kumlagatan 9	A	Kumlagatan 3	B
Odensvigatan 7	C	Odensvigatan 3	D
Kumlagatan 11	E	Kumlagatan 7	F
Kumlagatan 5	G	Kumlagatan 1	H
Norrbygatan 5	J	Norrbygatan 3	K
Odensvigatan 9	L	Odensvigatan 5	M
Odensvigatan 1	N		

Så här hittar du i tidningen

Inledning	2	Fasad punkthus	8	Ritning på balkonger hus K	16
Ordförande har ordet	3	Entréparti i ek	8	Exempel på ramlös inglasning	17
Förvaltaren har ordet	4-5	Fibercement i fasader	9	Ritningar på uteplatser hus A-D	18
Arkitekten har ordet	5	3D illustrationer på hus	9-12	Ritningar på uteplatser hus K	19
Ekonomerna har ordet	6	Mineralull som isolering	12	Åtgärdsförslag hus A-D & L-N	20
Projektledaren har ordet	6	Utlåtande på betongskador	13	Åtgärdsförslag hus E-J & K	21
Tidigare renoveringar	7	Ritning på balkonger hus A-D	14	Frågor och svar	22
Begränsande faktorer	7	Ritning på balkonger hus A-D	15	Frågor och svar	23

Ordförande har ordet!



Det vi på bästa sätt ska försöka beskriva i detta informationshäfte är ett förslag på åtgärder på våra fastigheter. Det är omfattande och för många kommer det säkert att kännas omvälvande att ta del av den information som presenteras.

Här kommer bl.a. föreningsnytta ställas mot medlemsnytta, det som är bra för föreningen kanske inte gynnar dig eller mig.

Ta dig tid att noga läsa igenom detta häfte. Vi vill ha relevanta frågor att svara på vid en kommande extrastämma. Det är onödigt att lägga ner tid på frågor om svaren redan finns i häftet. Ingen har naturligtvis svar idag på alla detaljfrågor i en stor entreprenad men tidningen ger ändå ett bra informationsunderlag. Tid och plats kommer att anslås i trapphus. Extrastämman kommer att hållas enligt FHM:s riktlinjer. Medverkande från föreningen blir ordförande och förvaltare samt Riksbyggens ekonom. Övriga närvarande blir arkitekt och upphandlingsansvarig från Sustend.

2015 då styrelsen fick i uppdrag av stämman att utreda utbyggnader av balkonger med inglasning har vi försökt planera för samordningsvinster. Utbyggnader av balkonger kräver ställningar eller liftar och då de är på plats vill vi passa på att göra andra åtgärder.

Värt att nämna är att, sedan styrelsen fick uppdraget har det mellan 2015 fram till och med 2020 varit 299 överlåtelse i föreningen. Informationen i detta häfte blir viktigare för de som flyttat in sent och inte känner till något om vad som beslutades för 5 år sedan.

Kostnaderna som vi budgeterar med är stora men det är också projektets omfattning, Styrelsen hoppas att ni som läser tidningen kan bli inspirerade att vilja vara med och genomföra de förslag som styrelsen med expertis har arbetat fram.

Det finns mycket besparingar i investeringarna. Ett bra exempel på det är den betydligt lägre energiförbrukning som inglasning av alla balkonger medför, tillsammans med nya fasader och isolering kan vi spara runt 30% på höghusen. Underhåll och energibesparingarna är viktiga delar i projektet, styrelsen har årligen avsatt pengar för kommande större underhåll vilket gör att vi kan genomföra det helt utan höjningar för de som inte får utbyggda balkonger.

Vi är i en tid där allt tyder på att vi får fortsätta låga räntor lång tid framöver och ger det bra förutsättningar för att göra sådant som vi ändå nu eller närtid ändå måste göras. Vi är övertygade om att ombyggnaden har en positiv inverkan på lägenhetspriserna för hela bostadsområdet.

Efter närmare sex och ett halvt år är styrelsen nu redo att lämna förslaget till medlemmarna för beslut. Vissa av de föreslagna åtgärderna är underhåll som är styrelsefrågor medan andra är sådant som skall behandlas på en extrastämma.

Jag lämnar ordet fritt till ekonomen, förvaltaren, arkitekten och projektledaren i egna "har ordet" artiklar.

Lars Eriksen Ordförande



Förvaltaren har ordet!

Ulf Holgersson heter jag och har samma födelseår som föreningen, dvs 1955. Jag betraktar oss båda ganska pigga för vår ålder. Jag har varit förvaltare åt föreningen i 25 år och har bra kontroll över dess behov. Jag flyttade hit 1983 med min familj. Här har jag och min fru sett våra barn växa upp, vi har lärt dem cykla på gångstråken genom området och vi såg lugnt på när de lekte med redskapen i lekparken. Det var sådana som barnen älskade men som är förbjudna idag, det klättrades högt upp på lekställningar och gleds i ett däck nedför kullarna i en omåttlig populär linbana, kön dit var emellanåt väldigt lång. I lekparken fanns också vattenlek och vi köpte fika och glass i stugan där Unga Örnar bedrev daglig verksamhet.

Jag minns också de klinkerbeklädda vita betongblocken som utgjorde fasaderna på höghusen. De bildade ett slags rutmönster, och balkongerna hade olika färger på balkongfronterna. Fronterna var även de tillverkade i klinkerbeklädd betong. Blockens bristande kvalité blev sedermera ett av skälen till att nuvarande plåtfasader monterades. Ytterligare skäl var generösa energibidrag från staten till de som utförde tilläggsisolering på sin fastighet. Det finns många exempel i stan där både privata hem och bostadsrättsföreningar beklädde husen med plåt. Personligen har jag aldrig varit någon älskare av dessa plåtbeklädda hus men det var den tidens stora trend.

I entrén möttes vi av gedigna ekdörrar och när den var passerad stod man i en sluss där det fanns en porttelefon, den var inte i funktion då men en gång i tiden hade den slussat besökaren vidare genom nästa dörr. Telefonluren i lägenheten där den svarande släppte in besökaren var en stor svart sak och tung som bly och hängde intill ytterdörren. Min har jag sparat som kurios. Den var 50-talets "hi-tech" och en lyx som inte alltför många brf:er var utrustade med.

I ärlighetens namn var allt det en gång vackra och tekniska ganska slitet i mitten på åttiotalet när jag flyttade hit. Med nya fasader i plåt och entrépartier i aluminium kom en rejäl förändring för vårt område, vi som många andra brf:er i Västerås fick en ordentlig "ansiktslyftning".

Vi lämnar den historiska delen bakom oss och tittar framåt. Sakta men säkert har vi närmat oss den fasen igen då området behöver en genomgripande renovering och modernisering.

Förhoppningsvis ger medlemmarna ett godkännande till styrelsens förslag på en extrastämma. Först då kan arbetet med att både modernisera och återställa området påbörjas. Fasader i cementbaserat material med lång livslängd bildar återigen ett rutmönster på höghusen. Dessa mönster och färger på våra hus och balkonger vävs ihop med varandra på många olika sätt och knyter ihop området till en enhet. Balkongen på ett höghus har t.ex samma kulör som ett närliggande hus, det skapar trots olikheten i hustyp en gemenskap.

Området behöver dessutom utrustas med ett bra skalskydd, starka ståldörrar till källarutrymmen och cykelrum som försvårar för inbrottstjuven. Dessa ska passeras med taggsystem. De nya träpartierna i ek till entréer med inbrottsskydd förses med porttelefoni och inne i entrén ska finnas digitala anslagstavlor för information och med möjlighet att t.ex. boka tvättstugan eller relaxavdelningen för den som vill det.

Det är lite olika åtgärder på husen beroende på vilken typ av hus det gäller. Vad som gäller för just ditt hus kan du läsa på sidorna 20-21 i tidningen.

Forts. sid 5

Det som begränsar det kanske mest eftertraktade är att byggnadsnämnden inte ger tillstånd till föreningen att på låg- och loftgångshusen bygga större balkonger. Då 10-våningshusen har mycket små balkonger beviljades utbyggnad enbart av dessa. Här finns risk att intressen ställs mot varandra och kanske några från andra hus röstar nej till en sådan ombyggnad. Lägg då på minnet att det som är bra för något hus är bra för hela området och påverkar alla lägenheter positivt. Lägenhetspriser följer med alla hus även om det skulle innebära ett mervärde för en speciell hustyp mot ett annat.

Det är viktigt att förstå att medlemmar oavsett vem som betalar eller var medlemmen bor i för typ av hus har alla rösträtt i frågan om utbyggnad av höghusens balkonger. Vi äger och ansvarar för föreningen tillsammans. Våra enskilda lägenheter är något vi har rätt att bo i och använda men äger din lägenhet gör vi tillsammans.

Kostnadmässigt belastas de som får större balkonger med balkongtillägg på 170:- som indexregleras. Tillägg har använts framgångsrikt i andra föreningar då det av olika orsaker inte kunnat lösas på annat sätt. I vissa föreningar saknar kanske någon lägenhetstyp balkong och då får de som har balkong bära en större kostnad då den byggs ut. Rättvist och praktiskt och begränsas till den teoretiska livslängden på 50 år. Vi vet att den håller betydligt längre men de auktoriserade revisorerna godkänner endast 50 år och det har vi att förhålla oss till.

Området ska ha en fortsatt hög status då det förtjänar det. Denna ombyggnad kommer att låta sig märkas på många sätt. Det är inte vanligt att det läggs så mycket fokus på återställning av ett bostadsområde. Det kommer säkerligen att skrivas en hel del i tidningarna om detta projekt. Kanske det också kan vara inspirerande för andra brf:er att följa oss. De har ju gjort det tidigare både när det gäller laddplatser och solcellsanläggningar.

När detta projekt är klart kommer en helt ny underhållsplan att upprättas som tar hänsyn till de förändringar som investeringarna har inneburit. Det har tillkommit en hel del med inglasningar, tak, hängrännor, stuprör och olika elektroniska funktioner mm. Vi ska ändå inte behöva ha högre avsättning för underhåll den närmaste framtiden än vi har idag, snarare tvärtom.



Arkitektens ord

Brf. Kolarhagen är en anrik Västeråsförening som vi med glädje fått möjlighet att hjälpa genom denna balkong- och fasadrenovering. Föreningens historia sträcker sig långt bakåt i tiden och var en god förebild för 50-talets arkitektur och sättet fastigheterna byggdes på var nytänkande och i framkant när det uppfördes. När vi fick projektet hade flertalet renoveringar gjorts och vi kände att föreningen tappat dess karaktär. Vi ville därför, tillsammans med styrelsen, jobba fram ett förslag som både skulle vara tidlöst samtidigt som det "flirtar" med 50-talets tidstypiska tecken och på det viset knyta ihop föreningen

och husen till dess ursprung. Vi ville då hitta en lösning som gör att föreningen återgår till en förening i framkant och något som det pratas om med stolthet. Det skall kännas att det är en och samma förening utan att det känns upprepande. Färger, mönster och lekfullhet är ledord som vi strävat efter att fånga. Vi valde att gruppera husen efter byggnadstyp och gav respektive grupp ett utseende och varje hus i denna grupp fick ett specifikt drag. Därefter tittade vi på helheten för att se att vi fått ihop det hela som just en förening kretsande kring parken. Husen skall stå i många år framöver och aldrig kännas utdaterade. En förening där såväl gammal som ung kan uppskatta dess arkitektur och uttryck. En attraktiv förening dit alla vill flytta och ingen vill flytta ifrån.

Ekonomen har ordet



Brf Kolarhagen har god ekonomi och har under ett flertal år haft höga avsättningar till kommande underhåll, då föreningen är stor med många medlemmar så blir omfattande ombyggnationer och underhåll storleksmässigt kostsamma. Man får sätta det i relation till hur många som faktiskt är med och betalar för det tillsammans.

Ett projekt där delar av föreningen får bredare/större/inglasade balkonger samt byte av fasader behöver därför inte generera en höjning av avgifterna. De som får större yta på balkongerna kommer att via sina avier få ett "balkongtillägg". Det är fastställt av styrelsen till 170:- kronor i månaden för alla som får utbyggda balkonger oavsett storlek, beloppet kommer att indexregleras. Storleken utgör endast en marginell skillnad i pris då det är montage och tillverkningsprocessen som är dyrast. Det finns likvid täckning för kostnadsökning för upptagande av nya lån, som med nuvarande ränteläge täcks av de årliga intäkterna. Det föreningen behöver göra är att varje år uppdatera flerårsbudgeten, utöver årliga budgetberäkningar.

Föreningen har de senaste åren höjt årsavgiften med ca 2-3% vilket är normalt för att få täckning för allmänna kostnadsökningar. Föreningen har ett bra kapital att kalkylera med och ingen medlem ska behöva känna någon oro för projektet.

Projektledaren har ordet



Mitt namn är Mattias Norell och jag bor här i Västerås. Jag jobbar som byggprojektledare på Sustend sedan 1,5 år tillbaka. Innan arbetade jag på ett byggföretag som heter Veidekke i 8 år, där hade jag olika roller som arbetsledare, projektledare och med tiden fick jag ansvaret för eftermarknad och nyproduktion.

Som person är jag utåtriktad, social och tycker det är viktigt att alla är med "på båten". Det är viktigt för mig att ha en tydlig målbild för vad som ska utföras och att alla förstår målet och hur vägen ditt nås på bästa sätt. Projektet

som föreningen har framför sig känns spännande och utmanande.

Jag är övertygad att det blir ett otroligt lyft för föreningen när det är färdigställt. Jag ser framemot att få komma igång med åtgärderna som vrider klockan lite tillbaka utseendemässigt på brf Kolarhagen.

Jag vill passa på att nämna några ord om min arbetsgivare Sustend. Vi är bygg- och fastighetskonsulterna som gör det roligare, enklare och effektivare att bygga, äga, underhålla, utveckla samt förvalta fastigheter. Vi underhållsplanerar, genomför besiktningar, utreder och projektleder de flesta typer av fastigheter och projekt från nybyggnation till ROT. Vi har funnits sedan 2010 och finns i städer som Göteborg, Malmö och Stockholm och vi är ca 40 st anställda.

Tidigare renoveringar

Fastigheterna har renoverats löpande vid olika tillfällen med olika lösningar. På vägen mot nuvarande utseende med bl.a. plåt på höghusens fasader vilket under 80-talet var högsta mode. Plåt återfinns nu på många hustyper bland stadens bostadsbestånd, men existerade vanligtvis inte under 50-talet som fasadmaterial på bostäder. Tilläggsisolering monterades samtidigt med plåtfasaderna vilket också delvis förändrat ursprungsutseendet med bl.a. djupare fönstersmygar. Höghusen hade ursprungligen klinkersfasader, olyckligtvis krackelerade klinkret på dessa och bitar lossnade ur plattorna och föll till marken med risk för skador både på sak och person. Anledning till att klinkret lossnade var på grund av den instängda fukten som betongplattorna orsakade. Vid denna period erhöll låg- och loftgångshusens tilläggsisolering och nya putsfasader med ny färgsättning i gröngult och rosa. Balkongfronterna på samtliga byggnader byttes ut. Punkthusen och skivhuset fick en ljus blå och ljus rosa kulör med balkongfronter i en brunorange respektive mörkröd kulör.

Begränsande faktorer i vårt bostadsområde

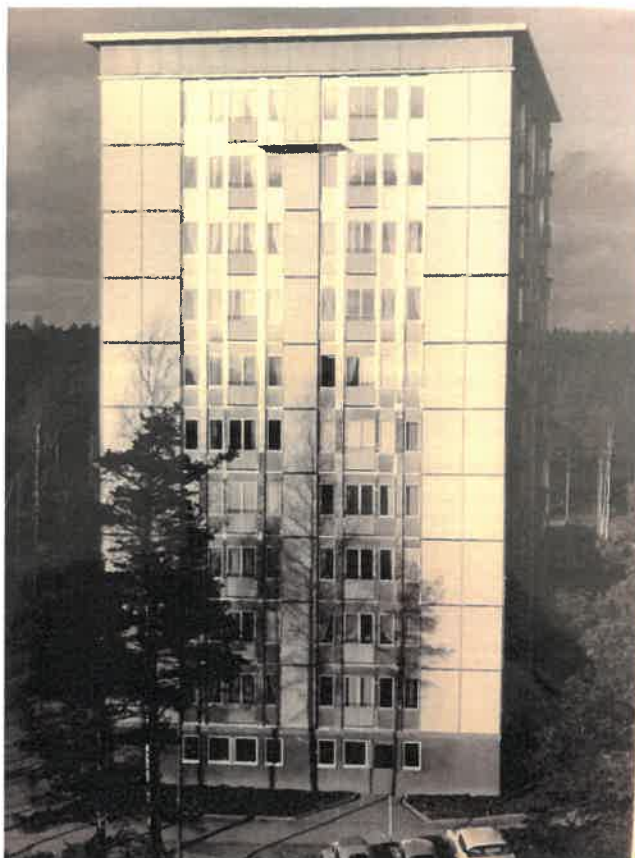
Arkitektbyrån Anders Holmberg arkitekter fick uppdraget att ta fram ett förslag till utbyggnaden av balkongerna. Förslaget lämnades till byggnadsnämnden som först ville ha ett utlåtande från Västmanlands läns museum innan de kunde godkänna ansökan. Västmanlands läns museum fick i uppdrag att utföra en kulturhistorisk utredning med konsekvensanalys i samband med ombyggnation av flerbostadshus inom fastigheterna Barrträdet 1, Lövträdet 1, och Trädkronan 1-2, Östra Malmaberg, Västerås. Området som kom att betraktas som skyddsvärt inkluderar fem låghus, fyra punkthus, tre loftgångshus och ett skivlamellhus. Byggnaderna, som började uppföras 1955, gick på 1980-talet igenom en omfattande fasadrenovering, vilket resulterade i utbyte av fasadkulörer och i vissa fall även fasadmaterial. Bostadsrättsföreningens syfte med den kulturhistoriska utredningen är att identifiera områdets kulturhistoriska värden, samt att utreda vilken effekt det liggande förslaget kan få på dessa.

Arbetet utfördes av byggnadsantikvarie Victoria Bly 2018. Samtliga flerbostadshus som ligger inom fastigheterna är fotograferade exteriört. Under platsbesöken studerades även äldre bildmaterial, samt en filminspelning från byggnadernas uppförande. Arkivmaterial har inhämtats från Västmanlands museums arkiv samt Västerås stadsarkiv. Rapporten inkluderar historik, beskrivning av området, bedömning av kulturhistoriska värden, konsekvensanalys, samt Västmanlands läns museums fortsatta rekommendationer.

Efter ett antal månader var utredningen färdig och styrelsen fick ta del av den. Nu följer många turer mellan styrelsen, byggnadsnämnden och arkitekterna. Det som påtalades var att den ursprungliga miljön under åren hade försvunnit genom åren. Det man hänvisade till var exempelvis fasadbytet som skedde under 80-talet, byte av entrépartier samt annan färgsättning av fasaderna. Detta tyckte utredaren var en felaktig hantering av områdets arkitektur. Det man önskade var att den ursprungliga arkitekturen återskapades så långt det var möjligt.

Från byggnadsnämnden kunde man tänka sig utbyggnad av balkongerna på punkthusen (A-D) och skivlamellhuset (K) då dessa bedömdes som små. För de övriga husens balkonger var svaret nej till utbyggnad. Inglasning av balkongerna var däremot inget problem då det redan fanns exempel på inglasningar av samtliga balkongtyper. Dessa besked medförde fler förslag på utformning av balkonger och färgsättning i området. Efter ytterligare ett antal arkitektförslag på berörda balkonger samt områdets färgsättning fanns det slutligen ett material att presentera för byggnadsnämnden.

Något beslut kunde dock nämnden inte fatta denna gång heller. Byggnadsnämnden vill att handlingarna studerades av Riksantikvarieämbetet innan vi skulle få besked. Efter månader av väntan hade det nu passerat fem år innan den instansen hade godkänt förslaget. Nu har vi äntligen det slutliga och godkända bygglovet i hamn. Det som återstår är att ni medlemmar också ska godkänna det på en extrastämman.



På dessa bilder som överst till vänster visar hur punkthusens fasader på hus A,B,C & D såg ut när de byggdes. Till höger visas arkitekternas förslag på fasader och balkonger för de 4 husen. Färgen på balkongplåtarna är individuella för varje punkthus. Hus A Kumlagatan 9 (på bilden) blå, hus B Kumlagatan 3 röd, hus C Odensvigatan 7 gul och hus D Odensvigatan 3 gröna. Dessa kulörer kommer också att gå igen i entréerna på respektive hus på de ställen som i dag har ett rosaaktigt klinker.

Entrépartierna i hela vårt område var från begynnelsen i ekträ. Bilden ovan visar exempel på hur nya dörrpartier och ljusinsläpp i ekträ kan se ut. Entrén på bilden finns i en bostadsrättsförening i Södertälje som har gjort den renovering styrelsen föreslår. Entrén har integrerad passage och porttelefon infällt i träpartiet.

Fasader i fibercement på höghusen

Plåten på "höghusen" A, B, C, D samt K kommer att bytas mot fasadskivor i fibercement lagd i mönster som på punkthusen A-D är vita och på hus K i rött. Se bilder nedan. Fasadpanel med fibercement är ett material på frammarsch inom byggbranschen. Det är ett hållbart och bra val för långsiktigt hållbara fasader. Att materialet och behandlingen av materialet utvecklats så att det också ser vackert ut, gör att än fler väljer fibercement som fasadmaterial istället för trä.

Utöver fasadändringen kommer det att tilläggsisoleras med brand- och fuktsäker mineralull. Detta för att minska energiförbrukningen men också för att skapa bättre inomhusklimat.

Områdets största hus K har fått en röd nyans och den tänkta fasaden i fibercement har fått ett annat liv då fasadplattorna har vridits 45grader





3D-illustration, balkongvy mot sydväst från hus K
Skala (A3): Ej skala



3D-illustration, balkongvy mot nordväst från hus K
Skala (A3): Ej skala



3D-illustration, gatuvy från sydväst
Skala (A3) Ej Skala

De två övre vyerna visar punkthusen sett från en balkong i Norrbygatan 3 (hus K). Den vänstra överst visar hus C och D och den nedre hus B med hus A i bakgrunden. Bilden ovan visar mer i närbild hur de nya fasaderna med plattor i fibercement och större balkonger kommer att se ut. De ger ett mer liknande utseende på hur husen från begynnelsen har sett ut.

Fasadarbeten låg och loftgångshushus

Putsen på E, F, G, H J, L, M, N kommer att tvättas, lagas och målas om.

En vy med Odensvigatan 5 närmast och Odensvigatan 9 i bakgrunden.



Kumlagatan 1 och Norrbygatan 5 i en vy från söder



Höghusen reser sig i bakgrunden bakom Odensvigatan 9



Kumlagatan 11 närmast och längre ned på Kumlagatan syns gavlarna på Kumlagatan 7 och 1.



Isolering

Mineralull är god isolering

Mineralull är den gemensamma beteckningen för glas- och stenull och tillverkas av mineraliska råvaror (sten och sand) som smältes och spinnas till fibrer.

Mineralull har tillverkats i mer än 100 år och är idag med sina unika egenskaper ett av världens mest använda isoleringsmaterial.

Mineralullens goda egenskaper

Mineralull används i första hand som värmeisolering. Den kan också användas som brandisolering, som skydd mot buller, för att bibehålla kyla samt för att säkerställa ett bra inneklimat. Mineralullen har många goda egenskaper som:

Goda värmeisolerande egenskaper, obrännbar, fuktsäker, går att återvinna, säker att använda, ljudisolerande och lång livslängd.

Det är därför som den än idag är den mest använda isoleringen. Den kan levereras i många olika former: som skivor, mattor, rörskålar eller lösullsisolering.

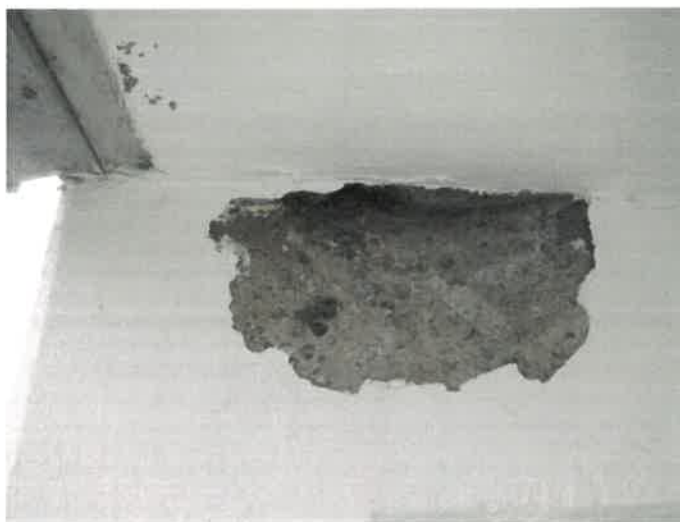
Mycket bra som byggisolering

Byggisolering är det största användningsområdet för mineralull. Den vanligaste användningen är lätt isolering mellan regler i väggar och i bjälklag, eftersom den har god isolerförmåga och utfyllnads-egenskaper. De dränerande egenskaperna gör den lämplig för fasad- och markisolering.

Mineralull är den enda isolering som har högsta brandklass enligt Euroclass-systemet och som ger ljuddämpning på köpet. Med mineralull kan man åstadkomma: energibesparing, brandskydd och bullerdämpning i kombination. Dessutom är mineralull bevisat hållbar över tid, dvs den behåller sina egenskaper under hela byggnadens livstid. *Källa: Swedisol*

Renovering av betongen på balkonger och loftgångar

Föreningen har behov av att renovera balkonger samt loftgångar då betongen är sliten och på många håll sprucken. Vanligtvis beror detta på att vatten tränger in i betongen och att armeringen rostar samt sväller vilket orsakar sprickor och rasrisk. Alla balkonger och loftgångar kommer att få nya räcken efter reparationerna.



Påbörjad fuktinträngning på en loftgångsplatta som senare kommer att leda till rostsprängning av betongen som visas i bilden ovan till höger.



Skador på en bärande pelare på ett av låghusen samt en bild på en av de förstärkande balkar som monterats som förstärkning vid tidigare reparation på loftgångshusens balkonger.

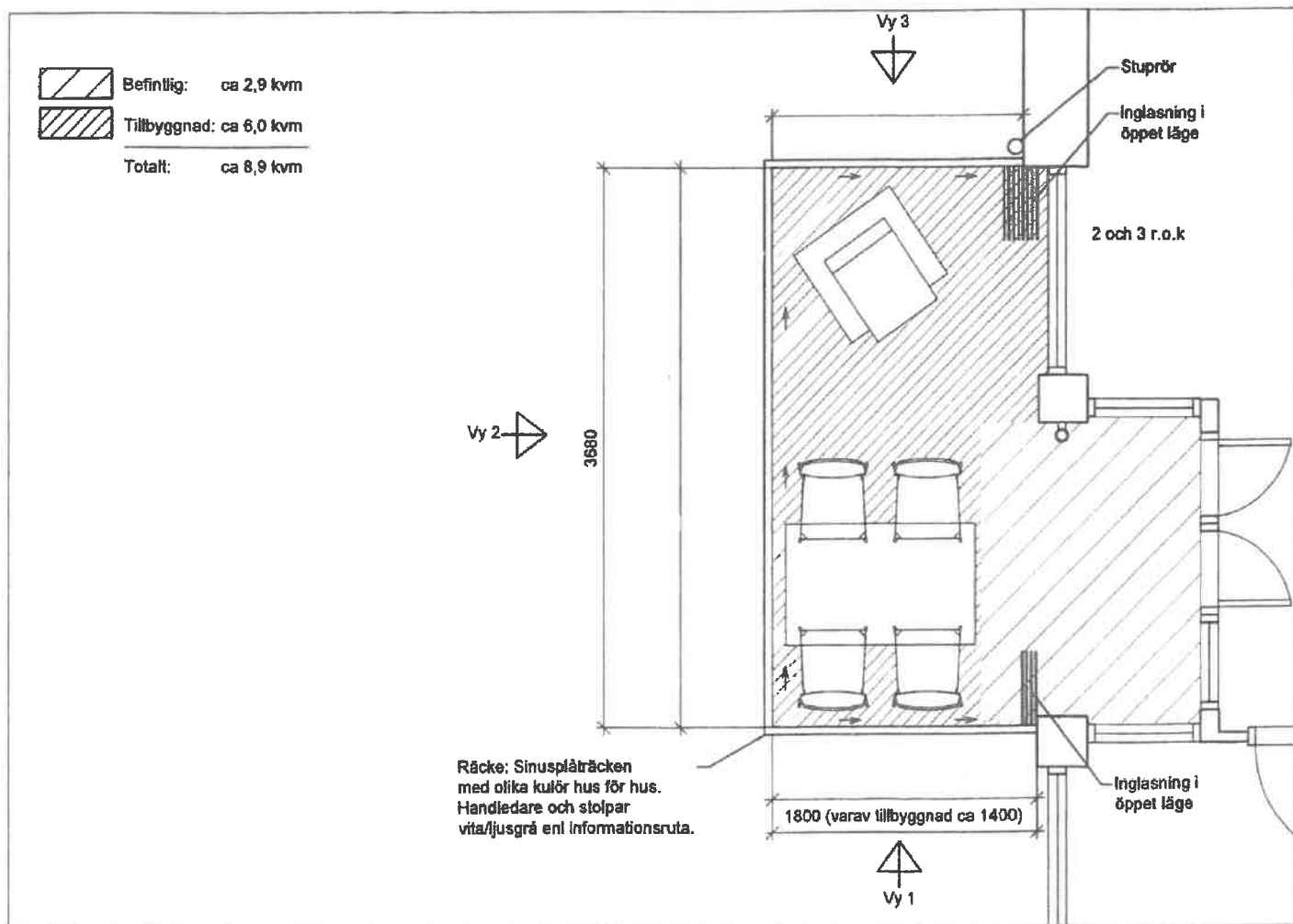
Utlåtande av CBI Betonginstitutets utredning av betongkvaliteten i området.

Balkonger och loftgångar i föreningen har beständighetsproblem. Spjälkskador och armeringskorrosion har upptäckts i samtliga huskroppar, mest omfattande är dock skadorna i de hus som har loftgångar. Om inga åtgärder vidtas är ett fortsatt skadeförlopp att vänta, med kraftigare skador och nedsatt bärförmåga som följd.

CBI Betonginstitutet rekommenderar dessutom att montera inglasning som även täcker in plattans framkant på samtliga balkonger.

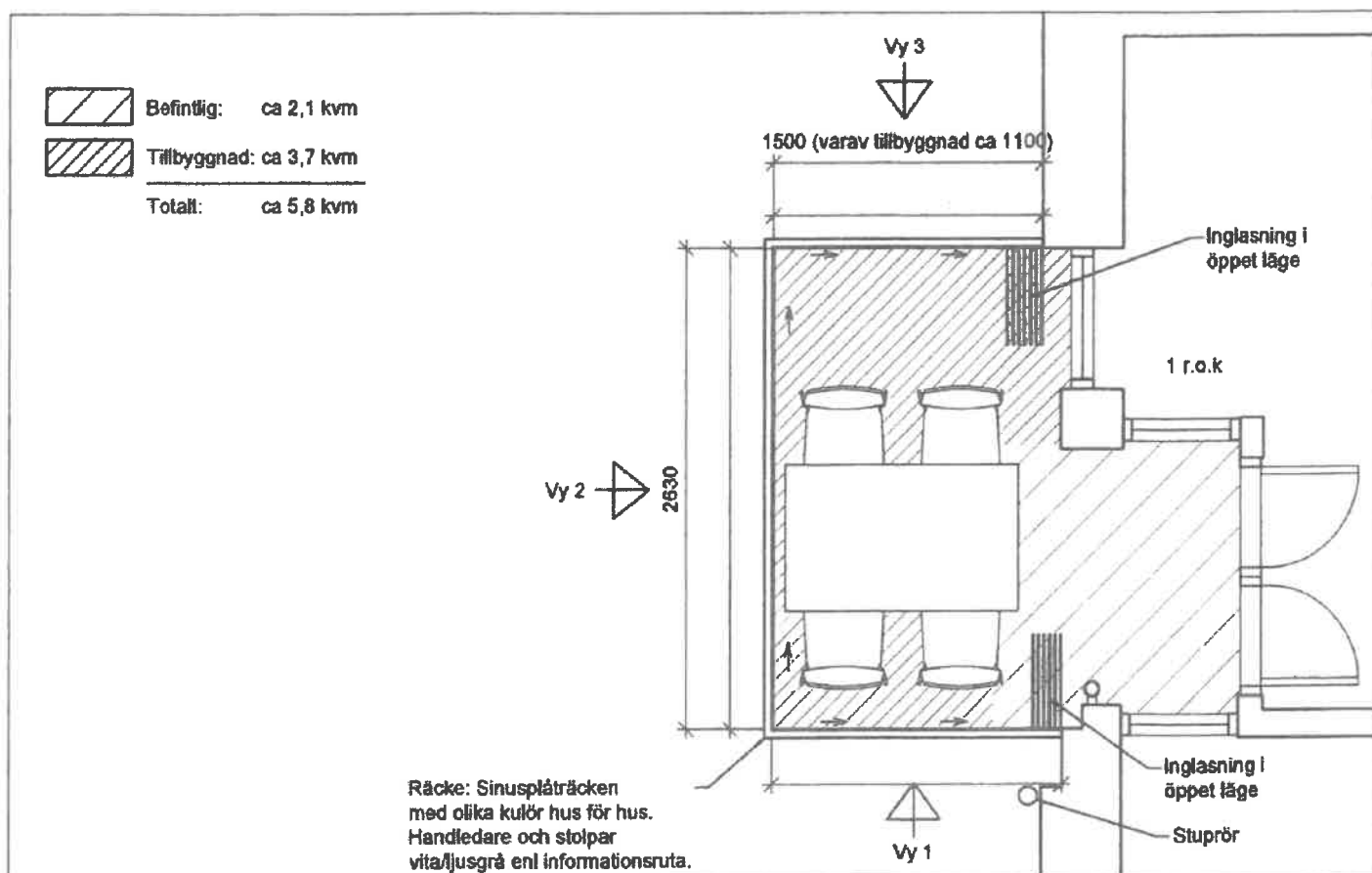
Utbyggd balkong Balkong för 2-3 rok Hus A,B,C & D

Ritningen visar ett exempel på hur balkongen går åt sidan mot höger sett inifrån. Balkongen byggs ut mot gaveln på huset och vinklas mot höger eller vänster beroende på i vilket hörn av huset lägenheten är placerad. Längden på balkongen blir 3680 mm och den får ett ökat djup av 1400 mm. Balkongerna förses med ramlös inglasning. Balkongfronter i sinusprofilerad plåt i 4 olika kulörer. Blå, grön, gul och röd (Bilden är ej helt skalenlig).



Utbyggd balkong för 1 rok i hus A,B,C & D

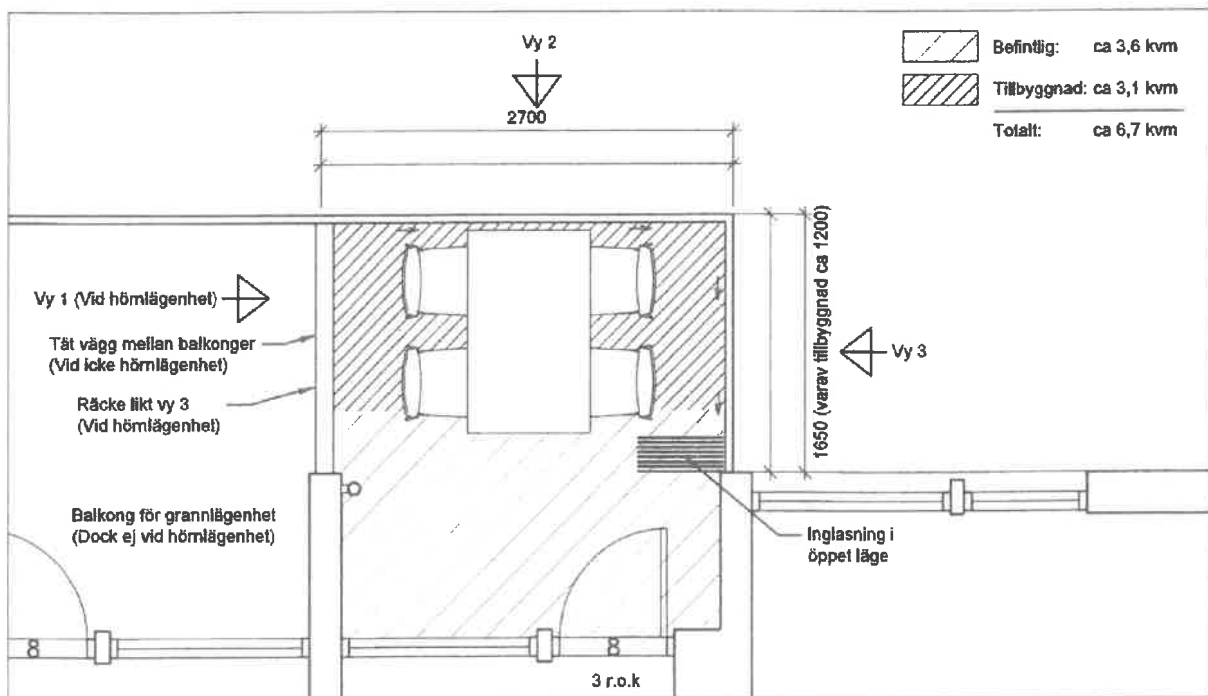
Längden på balkongen blir 2630 mm och får ett ökat djup av 1100 mm. Balkongerna förses med ramlös inglasning. Balkongfronter i sinusprofilerad plåt i 4 olika kulörer. Blå, grön, gul och röd, (Bilden är ej helt skalenlig).



Utbyggd balkong för Balkong för 3 rok 120 st Hus K

Ritningen visar ett exempel på hur en dubbelbalkong in mot gården med utgång från köket är tänkt att utföras. Bredden på balkongen förblir 2700 mm men den får ett ökat djup av 1200 mm. Balkongerna förses med ramlös inglasning. På hörnbalkonger i ingång A och F är måtten desamma men måste glasas in på tre sidor mot dubbelbalkongernas på 2 sidor. Balkonger på 10:e våningen förses med tak. Balkongfronter i sinusprofilerad vit plåt (Bilden är ej skalenlig).

Balkongerna mot österleden ´glasas in men byggs ej ut. Reparationer av betongskador utförs på balkongerna och nya vita balkongfronter med sinusprofil monteras.



Balkongtyp K1, planritning

Skala (A3): 1:50

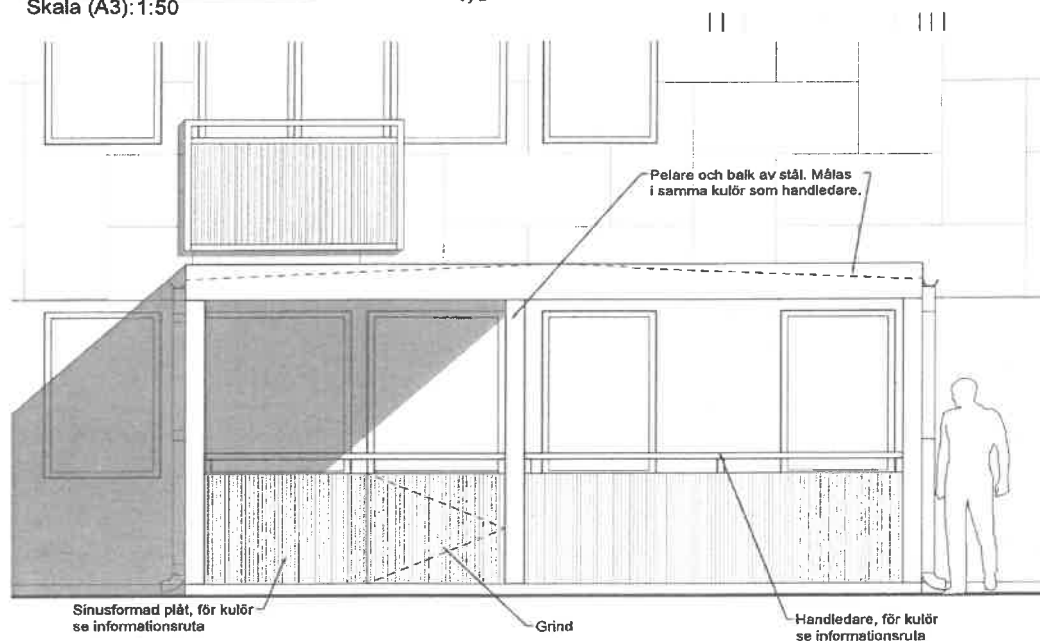
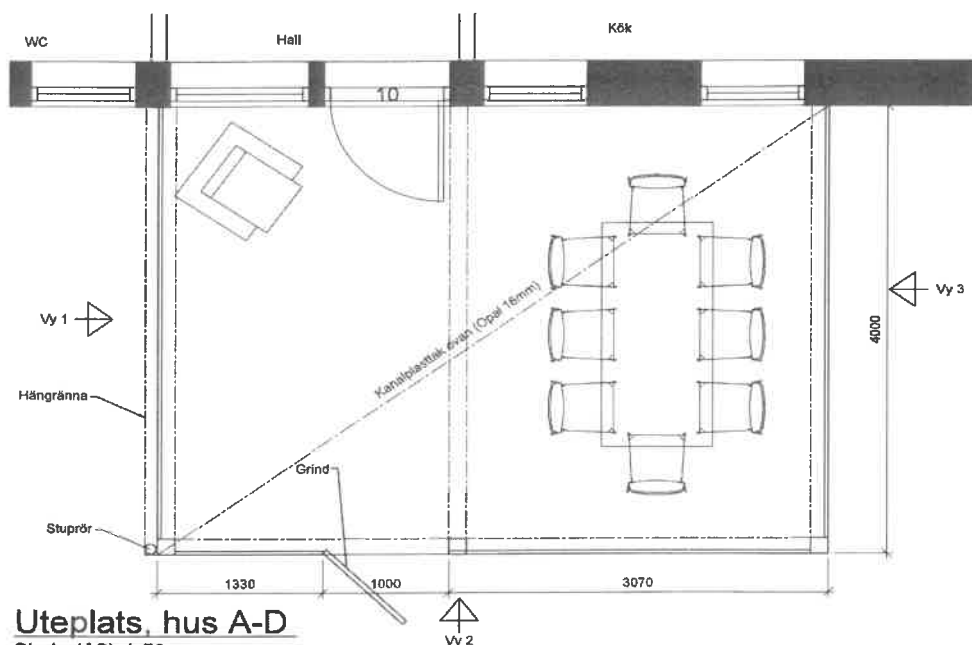
Ramlös inglasning!

Exempel på ramlösa inglasningar kan ses på bilderna nedan. Det är i dag den vanligaste typen vid inglasning av balkonger. Glasrutorna är något smalare men i gengäld slipper man de skymmande ramarna som håller glaset på plats. Hela balkongen blir öppen då glaset går att parkera på sidan. Där det behövs går det att dra glaset runt 90 graders hörn för parkering. Att tvätta glasens utsida är inget problem då de går att vrida

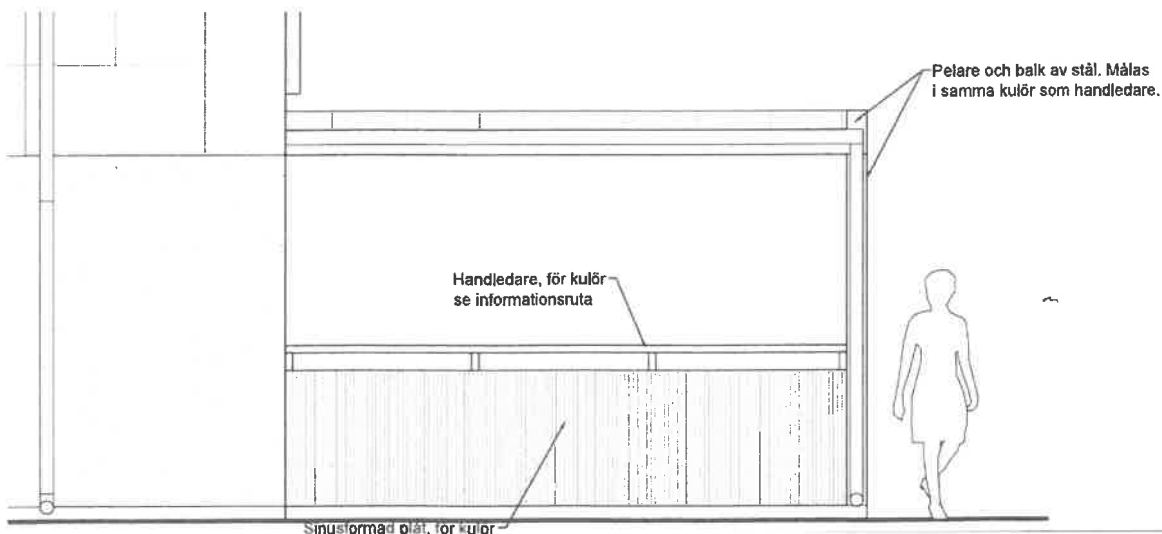


Lägenheter med uteplatser Hus A-D

Punkthusens uteplatser totalt 4st får samma storlek och placering som tidigare. Sidorna får lika sinusformade plåtar och handledare som återfinns på balkongerna. Färgerna på plåtarna blir motsvarande som återfinns på balkongerna för respektive punkthus.

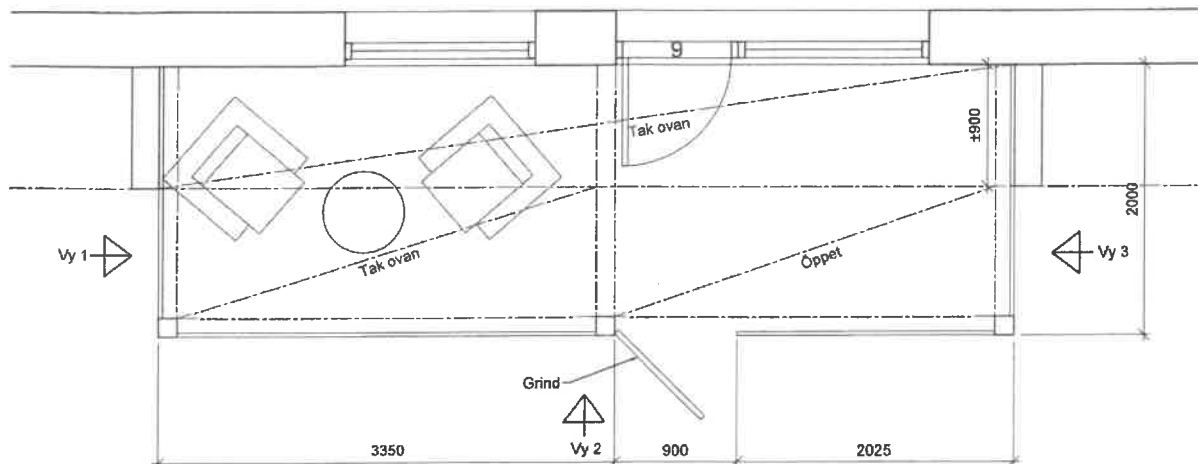


Uteplats, hus A-D, vy 2

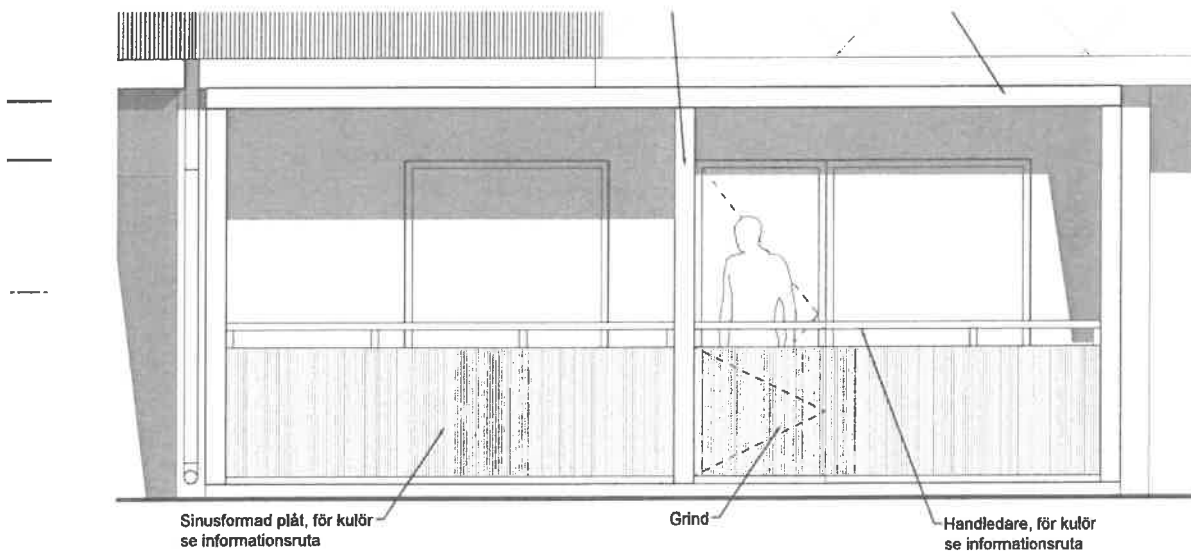


Lägenheter med uteplats Hus K

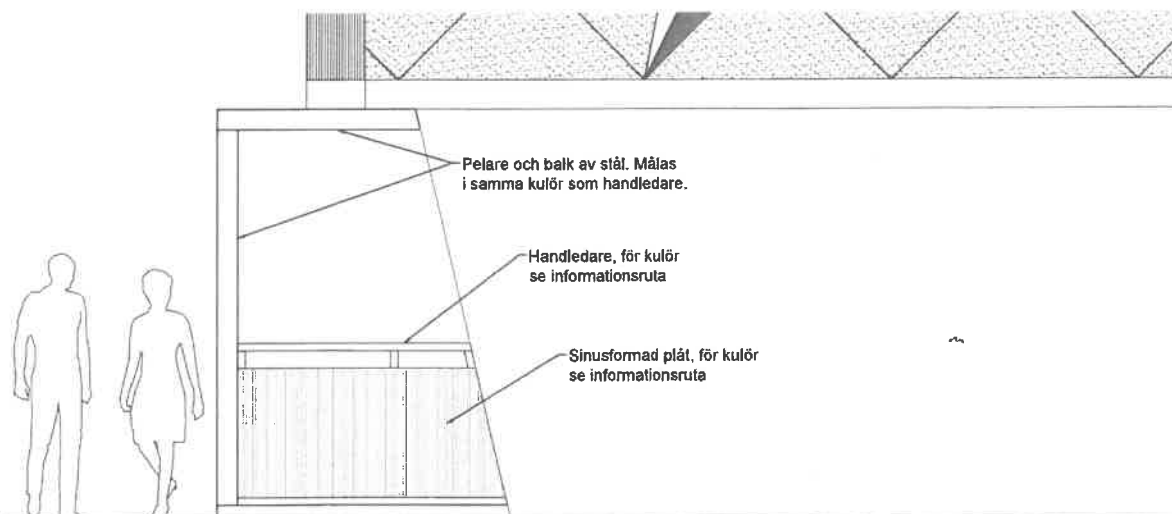
Norrbygatans höghus har 4 st lägenheter med uteplatser. De får samma storlek och placering som tidigare. Sidorna får vita sinusformade plåtar och handledare som återfinns på husets övriga balkonger (Bilderna på sidan är ej skalenlig).



Uteplats, hus K
Skala (A3): 1:50



Uteplats, hus K, vy 2
Skala (A3): 1:50



Planerade åtgärder för punkthusen A-D

Reparation av betong på balkonger.

Utbyggnad och inglasning av balkonger och ombyggnad av marklägenheternas uteplatser.

Nya balkongplåtar där marklägenheterna nu får lika räcken som övriga balkonger. Varje punkthus får sin egen färg på balkongplåtarna. Hus A, blå, hus B röd, hus C gul, & hus D grön.

Plattor i plast läggs på balkonggolv.

Nya bandtäckta plåttak över balkongerna på våning 10 med hängrännor och stuprör.

Byte av fasad från nuvarande plåttfasader till fibercementskivor som monteras i rutmönster.

Ny isolering bakom fasader, sanering av vindsbjälklag och därefter ny isolering.

Målning grunder.

Nya entrépartier i träslaget ek med inbrottsskydd.

Ny ståldörr till soprummet målad i kulör lika grund.

Passersystem till källare och entréer samt porttelefoner.

Digitala anslagstavlor.

Bokningssystem till tvättstugan.

Planerade åtgärder för loftgångshusen L-N

Nya papp av hög kvalitet på yttertak

Reparation av betong på pelare, loftgångar och balkonger

Inglasning av balkonger.

Nya balkongplåtar.

Nya bandtäckta plåttak över balkonger på våning 4 med hängrännor och stuprör.

Plattor i plast läggs på balkonggolv.

Målning av fasader från nuvarande till 3 olika färger. Hus L grön, hus M gul & hus N blå. Målning av garageportar.

Målning grunder.

Plåttfasader på hisstornen byts till fibercementskivor i lika kulör som respektive hus.

Nya entrépartier och ljusöppningar på båda sidor i träslaget ek med inbrottsskydd.

Ny ståldörr till cykelrummet målad i kulör lika grund.

Nya valmade entrétak på baksidan.

Passersystem till källare och entréer samt porttelefoner.

Digitala anslagstavlor.

Planerade åtgärder för låghusen E-J

Nya papp av hög kvalitet på yttertak

Reparation av betong på pelare och balkonger

Inglasning av balkonger.

Nya balkongplåtar.

Plattor i plast läggs på balkonggolv.

Målning grunder.

Målning av fasader från nuvarande med varierande kulörer med triangelformade mönster på gavlarna. Färgerna går igen i hela området.

Nya entrépartier i träslaget ek med inbrottsskydd.

Nya ståldörrar till cykelrum och förråd mm. målade i kulör lika grund.

Nya tak över carportar.

Passersystem till källare och entréer samt porttelefoner.

Digitala anslagstavlor.

Bokningssystem till tvättstugan.

Planerade åtgärder för hus K

Reparation av betong på balkonger.

Utbyggnad och inglasning av balkonger och ombyggnad av uteplatser för marklägenheterna.

Nya balkongplåtar där marklägenheterna nu får lika räcken som övriga balkonger.

Plattor i plast läggs på balkonggolv på båda sidor.

Nya bandtäckta plåttak över balkongerna på våning 10 med hängrännor och stuprör.

Byte av fasad från nuvarande plåttfasader till fibercementskivor som monteras lutande 45 grader.

Ny isolering bakom fasader, sanering av vindsbjälklag och därefter ny isolering.

Målning grunder.

Nya entrépartier i träslaget ek med inbrottsskydd.

Nya ståldörrar till källare och cykelrum målade i samma kulör som grund.

Passersystem till källare och entréer samt porttelefoner.

Digitala anslagstavlor.

Bokningssystem till tvättstugan.

Frågor och svar!

- 1) *Varför får bara höghusen förses med större balkonger?* Byggnadsnämnden anser att balkongerna till övriga hus är tillräckligt stora i förhållande till lägenheterna. Läs sida 7 näst sista stycket
- 2) *Varför är betongen sämre på loftgångshusen?* Flera orsaker samspelar troligtvis. De är mer utsatta för väder och vind och mänskligt slitage. Skillnaden mellan husen är påtaglig.
- 3) *Kan jag säga nej till inglasning av balkongen?* Nej, du kan inte säga nej. Investeringen är gemensam och ska så fördelas i enlighet med stadgarna.
- 4) *Hur stor är budgeten för hela projektet?* En preliminär budget är i storleksordningen 130 miljoner.
- 5) *Är inte entrépartier i ekträ sämre mot inbrott?* Egentligen inte, delar av dörrarna som är utsatta för inbrottsförsök går att byta ut till skillnad mot nuvarande i aluminium.
- 6) *Vad är en underhållsplan?* Underhållsplanen innehåller tider för byggnadsmaterials teoretiska livslängder. Vid besiktningarna varje år justeras den teoretiska livslängden mot den verkliga. Det gör att vissa åtgärder tidigareläggs och andra senareläggs.
- 7) *Vad är ett balkongtillägg?* Tillägget är en kostnad för balkongen under en teoretiskt beräknad livstid. Styrelsen har valt att balkongen ska var betald på 50 år vilket gör att investeringen fördelas över den tiden.
- 8) *När börjar arbetena på mitt hus?* Tidplaner kommer att finnas tillgängliga när och var arbeten ska börja genomföras.
- 9) *Hur lång tid beräknas hela projektet ta att genomföra?* I spannet 2-3 år har styrelsen tagit i beräkning.
- 10) *Vad är fibercement?* Fibercement är ett material som består av cement och naturliga armeringsfibrer. Det är ett starkt material som passar lika bra på taket som fasaden.
- 11) *Kommer det att bli skador på rabatter och gräsmattor?* Med all sannolikhet uppstår skador i samband med transporter och lagring av material. Det kommer att behövas ta ytor i anspråk för sådant. Alla skador ska återställas och ingår i entreprenaden.
- 12) *Blir det inbrottssäkert med porttelefon och taggsystem?* Nej det blir inte säkrare mot inbrott med taggar. Det är dörrens kvalitet som avgör om den är lätt att forcera eller inte. Det går däremot att kontrollera vilka som passerat genom en passage med sin tagg.
- 13) *Måste jag boka tvättstugan i entrén.* Nej, du kan också boka på nätet eller nere på en display i tvättstugan.
- 14) *Jag har redan en inglasad balkong vad händer med den?* **Alla balkonger som har giltigt tillstånd av både styrelsen och byggnadsnämnden** ersätts med 10.000:-. Balkonger inglasade efter 2015-05-12 får ingen ersättning. Styrelsen informerade i trapphusen det datumet om att inglasning kan komma att ske i föreningens regi. Du får själv montera ned glaspartierna om du vill spara dem.
- 15) *Ingår solskyddsgardiner till inglasningen?* Nej inga gardiner ingår men kommer att finnas som tillval.

Frågor och svar!

- 16) *Ska alla rösta om större balkonger?* Ja, alla medlemmar är med och äger området och har därmed rösträtt gällande större balkonger på höghusen oavsett var den enskilde medlemmen bor i området.
- 17) *Om balkongerna byggs ut blir inte infarten trängre framför t.ex. Norrbygatan 3 a-f och därmed riskeras att bli påkörda av t.ex. flyttbilar?* I samband med en utbyggnad av balkongerna kommer en breddning av infarten att utföras.
- 18) *Blir det en skarv mellan nya och gamla balkongen som syns och känns om man kliver på den?* En skarv är oundviklig, styrelsen har för avsikt att alla balkonger förses med plastplattor som är ett sätt att ta bort det problemet. Det är samtidigt ett skydd för betongen att det inte ligger fukt kvar om inglasningen skulle stå öppen.
- 19) *Kommer det att finnas något platskontor i området där vi kan få information direkt från entreprenören om det skulle behövas.* Det kommer att finnas platskontor för fysiska besök dagtid men även brevlåda där du kan lägga frågor som du vill ha svar på. Utöver det kommer en egen hemsida att upprättas av ansvarig entreprenör med information om pågående arbeten.
- 20) *Balkonger som ligger intill varandra har idag inget bra skydd, man både ser och hör granarna emellanåt, hur blir det när balkongen blir inglasad?* Alla balkonger förses med en brandsäker vägg emellan balkongerna som dämpar ljud och förhindrar insyn.
- 21) *Hur tvättar man balkongfönstrens utsida?* Balkongens fönster går att vika in vilket möjliggör att glaset går lätt att hålla rena. Se sidan 17.
- 22) *Blir garagen blockerade för ut- och infart på loftgångshusen under reparationen av loftgångarna?* Det blir upp till entreprenören att se till att tillträde till garagen upprätthålls i möjligaste mån. Någon total avstängning för tillträde är inte aktuellt men störningar kan förekomma.
- 23) *Kommer det att installeras elkontakter och belysning på balkongerna?* Nej, i entreprenaden finns inte elektriska installationer med. I samband med en upphandling kan styrelsen förhandla med entreprenören om den tjänsten för de som vill få el installerat.
- 24) *Lägenheterna på Norrbygatan 3a-f har två balkonger, ska båda glasas in?* Ja, för att nå energibesparingen på ca: 30% och minska kommande underhållskostnader på betongen ska båda glasas in. Den extra kostnaden för inglasningen ryms inom balkongtillägget på 170:-.
- 25) *De utbyggda balkongerna skiljer sig i storlek, varför har då båda samma kostnad för balkongtillägget.* Kostnaden för själva tillverkningen och monteringen på plats utgör den största delen av den totala summan för en balkong. Styrelsen har därför valt att alla balkonger som byggs ut får samma tillägg då skillnaden mellan hade blivit marginell.
- 26) *Vad menas med en indexreglering?* Indexreglering är en uppräknings, alternativt nedräknings, av ett pris eller en kostnad från en tidpunkt till en annan framtida tidpunkt. Priset (kostnaden) blir då bestämt dels av prisnivån vid bas-tidpunkten, dels av hur index förändras med tiden.

Bättre boendemiljö

Genom beskrivna åtgärder i denna folder kommer vår förening ha ett litet underhållsbehov under lång tid framöver. Vi kommer att ha moderna hus med ny teknik som ger oss god boendemiljö. Vi har nu, under ett antal år, arbetat med att hitta de bästa lösningarna för att återställa vårt område närmare ursprunget. I samband med detta vill vi även uppdatera och renovera balkonger och loftgångar. En målsättning är att området ska upplevas som ett väl underhållet 50-tals område med mer modern teknik.

Styrelsen

Brf Kolarhagen