

Rehabilitering av balkonger

Rydding og klargjøring av balkongene

1. Bakgrunn

Rehabiliteringsarbeidene på balkongene har nå vært ute på anbud, entreprenør er valgt og oppstart forventes å bli ved påsketider 2011. Arbeidene vil pågå sammenhengende i et drøyt år. I hovedsak vil de omfatte utbedring av betongskader, maling av vanger, underkant balkongplate, søyler og brystninger samt belegging av balkongplatenes overside. I tillegg skal brystningselementene langs fronten av balkongene heves.

I det etterfølgende er det kort redegjort for hva beboerne selv må gjøre på sin balkong før arbeidene starter på deres blokk. Oppstarten vil bli annonsert på inngangspartiet til den aktuelle blokken. Videre er det redegjort for de retningslinjer som vil bli lagt til grunn når det gjelder fjerning av eksisterende belegg/fliser på balkongdekkene. Ytterligere er det angitt generelle kriterier vedrørende demontering av beslag omkring innglassingen.

2. Rydding og demontering av egenmonterte installasjoner

Balkongene må være fullstendig fri for alt som er til hinder for arbeidene. Beboerne må derfor selv fjerne møbler og annet som står på balkongene før oppstart av arbeidene. Dette gjelder også gresstepper, tretremmer eller annet på balkongene. I tillegg må beboere demontere og fjerne egenmonterte lamper, varmeovner o.a. som vil være til hinder for arbeidene. Om nødvendig må beboerne selv bestille elektriker til dette.

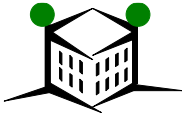
Forut for oppstart av arbeidene vil entreprenør og konsulent i fellesskap gå en befarings, der hensikten er å vurdere om balkongene er klargjort i tilstrekkelig grad. Hvis de ikke er det, vil entreprenøren foreta nødvendige demontering og rydding på beboers bekostning. Det som da ryddes vil i utgangspunktet bli kastet. Med egenmonterte installasjoner menes også installasjoner som er foretatt av tidligere andelseiere. Beboerne vil i god tid bli varslet om tid for befaringsen.

3. Markiser

Når det gjelder markiser er det lagt opptil at entreprenøren demonterer, lagrer og remonterer dette. Kostnadene knyttet til dette inngår i prosjektet, og vil ikke bli belastet den enkelte andelseier.

4. Belegg/maling på balkonger

På balkonger uten innglassing vil alt gammelt belegg på oversiden i utgangspunktet bli fjernet før det legges et nytt tynnbelegg, og det er to grunner til dette. For det første er det viktig å sikre at det nye belegget får god heft til underlaget. For det andre er det viktig at oversiden av balkongplaten er tett fordi undersiden skal males, og dette oppnås bare ved et nytt belegg.



Hvis oversiden ikke er tett, vil malingen på undersiden flasse av, slik tilfelle har vært på mange balkonger. Det nye belegget skal føres ut under brystningselementet i fronten av balkongplaten, ned langs forkanten og inn til drypprillen på undersiden. Dette innebærer at brystningselementet midlertidig må heves mens disse arbeidene pågår.

På innglassede balkonger skal det ikke legges nytt belegg.

5. Fliser på balkonger

I vurderingen av om fliser på balkongdekket kan beholdes vil følgende kriterier bli lagt til grunn:

På balkonger som er innglasset vil følgende retningslinjer gjelde:

- Fliser på innglassede balkonger kan beholdes. Hvis det etter gjennomført rehabilitering oppstår avflassing av malingen under balkongdekket, vil flisene bli krevet fjernet og gulvet behandlet med vanntett belegg/underlag.

På balkonger som ikke er innglasset, vil følgende retningslinjer gjelde:

- Hvis andelseieren kan dokumentere at det er en tett membran under flisene, kan de beholdes. Dokumentasjonen må foreligge og fremvises ved befaringen omtalt i punkt 2.
- Hvis andelseieren ikke kan dokumentere at det er membran under flisene, vil styret/styrets representant ta stilling til om de likevel kan ligge. Et kriterium vil da være om det er tegn til fuktsig gjennom balkongplaten. Malingsavflassing på undersiden vil i tilfelle tyde på fuktsig, og flisene bør da fjernes. Hvis det ikke er avflasset maling, og den er gammel, kan flisene beholdes. Hvis undersiden nylig er malt, er det vanskelig å vurdere i hvilken grad det er fuktsig. Godt skjønn, og en helhetlig vurdering vil da bli lagt til grunn ved vurderingen om fliser kan beholdes.

6. Innglassing

I utgangspunktet vil innglassingen ikke bli fjernet. Det kan likevel bli behov for demontering av beslag o.a. som er til hinder for mekaniske betongreparasjoner eller utvendige malingsarbeider. Beslagene vil i tilfelle bli montert tilbake etter at rehabiliteringsarbeidene er gjennomført. Den enkelte beboer vil ikke bli belastet med kostnader knyttet til dette.

Det vil bli foretatt en skjønnsmessig vurdering av behovet for demontering på hver enkelt innglasset balkong.