

# Tak, fasad, fönster och balkonger



Underhållsarbete för tak, fasad, fönster och balkong tas med fördel vid en och samma entreprenad eftersom det då går att spara etableringskostnader i form av t.ex. byggställningar. Man behöver dock titta på när den tekniska livslängden faller ut och diskutera tillsammans med en projektledare för att undersöka vilka delar som ska ingå i entreprenaden.

## Tak

Statusbesiktning av taket kan oftast vara svårt att göra från gatan, och kräver en undersökning som genomförs uppe på taket. Takarbeten kan innefatta hel takomläggning, omläggning av delar av taket eller endast målningsarbeten. Man bör även se över taksäkerheten. Många av t.ex. Stockholms plåttak i innerstan är väldigt branta och kan ha flera höga skorstenar, vilket påverkar kostnaden vid takarbeten. Tak med pannor och takpapp bör ses över för att säkerhetsställa att pannor är hela och att den tekniska livslängden på takpapp är tillräcklig. I samband med omläggning ska även anslutningsplåtar ses över och ofta väljer man att byta dessa delar. Skorstenar i tegel kompletteringsfogas.

## Fasad

Putsfasader finns i olika system och bruksuppbyggnader. På nyproduktion idag sitter ofta ett isoleringssystem med mineralull eller cellplast. För att spara energikostnader på befintlig putsfasad kan ni som förening överväga isolering, men det finns flera saker att tänka på bland annat att alla anslutningar behöver anpassas eftersom isoleringen bygger på en bit ut på befintlig fasadvägg. Komplicerade fasader med stuckatur är vackra, men tänk på att arbetskostnaden jämfört med en helt slät yta är mycket högre. Om en befintlig putsfasad ska renoveras och det ska byggas ställning på hela fasadytan pratar man förenklat om två alternativ:

- knacka ner den mest skadade putsen (bomputs), laga med lämplig fasadbruk och sedan färga hela fasaden eller

- bila ner all puts till stommen och göra arbetet från grunden. Vanligt är att fasadbruket byggs i tre olika skikt och slutligen färgas.

Statusbesiktning på plats avgör vilka lösningar och åtgärder som är lämpliga för just er fasad.

## Fönster

Gamla fönster består ofta av rejält virke och går för det mesta att renovera. Vid en omfattande renovering tas fönsterbågarna med till verkstad och fönsterparaplyer sätts upp under tiden. Rengöringsgrad och skrapning av fönster får avgöras för varje enskilt projekt. Är fasadställningar uppe kan det vara en god idé att måla utsidan av fönstren på plats. Vid fönsterbyte kan det vara ett alternativ att välja underhållsfria fönster.

## Balkonger

Det finns olika typer av balkonger och det går att hänvisa till byggstandard för olika årtionden. Renovering kan göras genom att t.ex. åtgärda ett skikt och beläggningar som ökar livslängden. Vid hel nerbilning av balkong med betong gjuter man idag 1-skikt balkong med armerad betongplatta. Har balkongen stålbalkar undersöks dessa vid nerbilning samt blästras och rostskyddsmålas. Det är inte ovanligt att man på undersidan av balkongen kan se betong som har spruckit och armering som har kommit fram. Då är det hög tid renovera, eftersom rostning har påbörjats. Genom besiktning och karbonatiseringsprov kan status och åtgärder fastställas. SBCs bostadsrättsjurister finns att tillgå som experter till föreningar och dess styrelser.

## Vi hittar en lösning som passar er

Ta hjälp av en kunnig projektledare från oss på SBC när ni i styrelsen planerar stora och komplexa projekt. Begär en offert eller kontakta oss på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).



Vi är SBC, specialister på att förvalta, utveckla och ta hand om fastigheter och vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva. Runt om i landet har vi duktiga medarbetare som är experter inom fastighetsekonomi, teknik, daglig drift, energi, projektledning och juridik. Hållbart och med siktet inställt på långsiktighet gör vi det lätt för dig och styrelsen att sköta ert arbete. Vi frigör helt enkelt värdefull tid för er i styrelsen och ser till att fastigheterna, ekonomin och ni mår bra, och det har vi nu gjort i över 100 år.