
	Utlåtande status balkonger med räcken.	Sidnummer	
		Handläggare Niji	
	Brf Stabbygårdarna Hällbygatan 34 A-C, 36 A-B. 752 28 Uppsala	Projektnummer 25010	
		Datum 2025-10-09	
		Rev. Datum	Rev

1. Beskrivning objekt

Referens fastighetsägare: Tommy Hermansson, Brf Stabbygårdarna.

Adress: Hällbygatan 34 A-C, 36 A-B.

Antal huskroppar: 1 st.

Antal balkonger: 40 st.

Balkongtyp: Armerad betongbalkong.

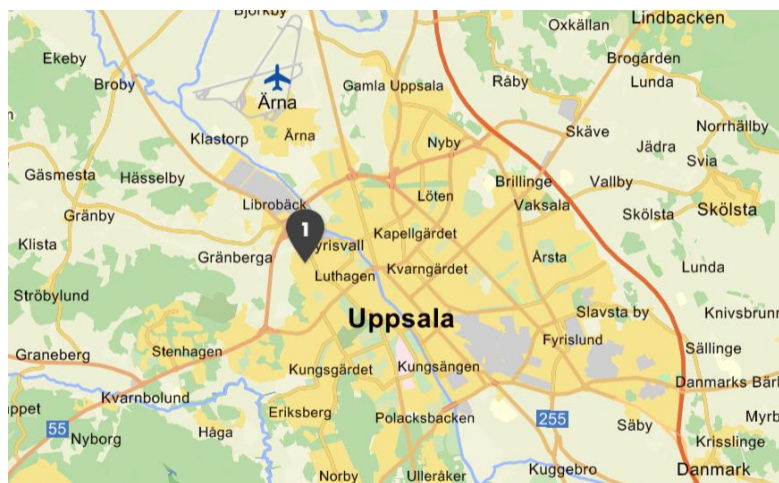
Produktion/historik: Byggnadsår 1950 - 1953.

Tillhandahållna handlingar: Inga konstruktionshandlingar är undersökta.





Brf Stabbygårdarna, Hällbygatan, Uppsala.

2. Objektets läge



Geografiskt läge.

	Utlåtande status balkonger med räcken.	Sidnummer	
		Handläggare Niji	
	Brf Stabbygårdarna Hällbygatan 34 A-C, 36 A-B. 752 28 Uppsala	Projektnummer 25010	
		Datum 2025-10-09	
		Rev. Datum	Rev

3. Okulär syn, historik

En okulär syn gjordes av balkongerna i september 2025. Huset är byggt 1950 – 1953. Ingen känd historik avseende renovering och underhåll av balkongerna finns.

4. Balkongtyp, räkestyp

Balkongerna är av typen armerad betongbalkong i ett skikt. Bredd ca 1,7m och djup 1,1m. Balkongerna är konsolande och samtliga i enkelutförande. Hålkäl mot fasad och balkongdörr. Droppnäsa i underkant, framkant. Räcke med stomme av lackerat stål med beklädnad i tidstypisk plåt med viss öppning av stående spröjs. Infästning av räcke via ingjutna räckesfästen i balkongernas framkant.



Balkong med räcke.



Hålkäl mot fasad.



Hålkäl mot balkongdörr.

5. Skadebild



Överytor är på flertalet balkonger belagda med golv och / eller målade vilket försvårar en bedömning om förekomst av sprickor och skador. Underytorna bär dock tydliga spår genom flagnande färg och kalkutfällningar vilket tyder på fukttransport genom konstruktionen alternativt att felaktig färg använts vid underhållsmålning. De ingjutna räckesfästena påvisar en rejäl korrosion med stora spjälkningar till följd. Några hörn är helt kollapsade och räckesfästens bärighet är satt ur spel. Dagens balkongräcken uppfyller inte krav enligt dagens byggnorm enligt Boverket Byggregler, dock finns ingen skyldighet att påföra det kravet retroaktivt då de byggts enligt kraven vid byggnadens uppförande.

Säkerhetshöjd: 1065 mm (krav minst 1,1m)

Beklädnadshöjd / klättringsbarhet: 860 mm (krav minst 0,8m).

Dagmått: 175 mm (får ej vara mellan 110 och 230 mm).

Handledare: diameter 26 mm.

	Utlåtande status balkonger med räcken.	Sidnummer	
		Handläggare Niji	
	Brf Stabbygårdarna Hällbygatan 34 A-C, 36 A-B. 752 28 Uppsala	Projektnummer 25010	
		Datum 2025-10-09	
		Rev. Datum	Rev



Kraftig spjälkning runt korroderat räcketfäste.

6. Sammanfattning, rekommendation

Balkongerna är negativt påverkade och skadliga processer på armering och ingjutna räcketfästen är pågående. Vid ytterhörn har processen gått så lång att kollaps inträffat. Räcketfästen riskerar att förlora sin bärighet och risker för säkerheten hos räcken föreligger. Risk för nedfallande betong förekommer.

Renovering av balkongerna bör utföras inom kort. Att renovera balkongerna med lokala lagningar förlänger ej livslängden utan är endast en kortsiktig kosmetisk lösning som ej rekommenderas. Balkonger bör bilas ned i sin helhet och gjutas om i ett skikt enligt dagens norm som resulterar i ny teknisk livslängd på minst 50 år. Nya balkongräcken med stomme i aluminium för minimalt framtida underhåll bör monteras.

7. Möjligheter för fastigheten

Kontakt har tagits med bygglovshandläggare på Uppsala kommun gällande frågeställningen om vad man kan göra på fastigheten avseende balkongerna. Svaren citeras nedan.

Kan balkongerna göras större ?



”Byggnaden har ett planstridigt utgångsläge då stora delar av byggnaden är placerad på punktprickad mark som är mark som inte får bebyggas. Även balkongerna kragar ut över punktprickad mark. Vår bedömning är att det med nuvarande detaljplan inte går att bevilja bygglov för större balkonger”.

Vilka möjligheter finns för inglasning ?

”Byggnaden ritades år 1953 och är arkitektoniskt och stadsplanemässigt av mycket stort intresse enligt vår kulturmiljökarta. Vår bedömning är att det inte är lämpligt att glasa in dessa små, tidstypiska balkonger”.

Vilken typ av design på räcke kan man välja ?

”Vid renovering av räcken så behöver utformning och dimensioner på stolpar, överliggare, andra detaljer och sinusplåten vara så likt nuvarande utformning som möjligt. Det skulle kunna gå att

	Utlåtande status balkonger med räcken.	Sidnummer	
		Handläggare Niji	
	Brf Stabbygårdarna Hällbygatan 34 A-C, 36 A-B. 752 28 Uppsala	Projektnummer 25010	
		Datum 2025-10-09	
		Rev. Datum	Rev

använda aluminium som material om det går att få till tillräckligt små dimensioner och välja en kulör som är tidstypisk och som passar in på byggnaden”.

Vid ett uppföljande möte med bygglovshandläggaren så diskuterades räcketts utformning vid en kommande renovering. Att byta stommen till material av aluminium för att slippa framtida underhåll accepteras. Viktigt är dock att följa nuvarande stil med så smäckra profiler som möjligt och liknande kulör. Det brutna hörnet som balkongerna har bör bevaras men kan ersättas av ett rundat hörn.

8. Övrigt

Projectma AB offererar gärna andra arbeten inom tekniska konsulttjänster såsom upphandling, projekteringsledning, projektledning, kontrollansvar och besiktning. Projectma AB innehar gällande försäkring inklusive konsultansvar. För uppdraget gäller ABK 09, Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet. Personal på Projectma AB är samtliga utbildade byggnadsingenjörer och har genomgått utbildning hos CBI Betonginstitutet för balkongbesiktningar. Vidare finns ca 30 års erfarenhet av balkonger och balkongentreprenader.

Växjö 2025-10-09



Nicklas Jidflo