

3000 fönster ska renoveras

Arbetena inleds redan i maj

Under den varma perioden i år och nästa år genomförs det omfattande arbetet att renovera våra fönster. Vissa uppfräschningar har gjorts genom åren, men i grunden har vi samma fönster som husen försågs med när de byggdes under början av 40-talet. Tidens tand har gått hårt åt många av dem, men nu är det dags att ge den yttre fönsterbågen en behandling som gör att våra fönster står sig under många år framöver.

Förutsättningar

På ett informationsmöte den 7 april informerade styrelsens Nils Älveby och den anlitate konsulten Sture Eliasson om förarbetet som gjorts inför den upphandling som nu genomförs. Vi har 3 176 fönster i föreningen som ska bevaras för framtiden, och redan relativt tidigt bestämdes att det inte är ett utbyte som ska ske, utan en renovering. Det yttre fönsterglaset ska bytas ut i samband med att den yttre fönsterbågen renoveras.

Offerter har kommit in från ett par firmor och på mötet framkom att ett företag som tidigare utfört fönsterrenovering i Brf Mälaren och som har bra erfarenhet och referenser sannolikt också får uppdraget i vår förening. (Efter informationsmötet har styrelsen beslutat att anta offerten från det företaget, som är Fog & Fönster Service AB.)

Genomförande

Renoveringsarbetet kommer att pågå under den frostfria tiden i år och nästa år och eftersom fönstren i punkthusen har de största renoveringsbehoven (ju högre upp desto sämre fönster) börjar man där. Till låghuset kommer man sedan 2010.

Först i tur står ARV 17 och tidsplanen är i skrivande stund att det ställs i ordning en provlägenhet strax efter påsk och att själva renoveringsarbetet dras igång under vecka 20, dvs. i mitten av maj. Alla medlemmar får senare veta mer om planeringen och aviseras sedan mer exakt om när arbetet ska starta i resp. lägenhet. Ungefär tre veckor tar det tills alla moment klarats av.

Arbetet kommer att besiktigas löpande av föreningens konsult. Med andra ord ska eventuellt dåligt utförande rättas till direkt för att kunna göras bättre under arbetets fortsatta gång. Sedvanlig garanti på 5 år lämnas på utförd renovering.

Formellt ansvar

Enligt stadgarna är det föreningens ansvar att underhålla och måla de utifrån synliga delarna av fönster/fönsterdörrar och medlemmens ansvar att underhålla glas, kitt, tätningslister, mellanrum, gångjärn, vred och insida. Styrelsen har ändå beslutat att gemensamt bekosta mer än vad som är föreningens ansvar.

Arbetsmetod

Den yttre fönsterbågen monteras ner och tas till verkstad. Där tas rutan bort, bågen görs helt trären, eventuella dåliga partier ersätts med nytt kärnvirke. Därefter sätts den nya glasrutan på plats (mer om glastyp etc. nedan) och kittas med nytt beständigt material. Målningen av ytterbågen sker även den på verkstad.

Vad gäller fönsterkarmar och inre fönsterbågar görs allt arbete på plats i lägenheterna. Föreningen bekostar målning av innerbågens utsida och montering av borstlist mellan inre och yttre bågen. Innerbågens utsida målas för att garantiåtagandet för arbetet med ytterbågen ska gälla och borstlisten monteras för att hindra damm och insekter att hamna mellan glasrutorna. Anläggningsytorna för tätningslister mellan innerbåge och karm fixas också till. Däremot får vi medlemmar själva avgöra om även insidan av karm och innerbåge ska målas om och vi får också stå för kostnaden. Även ett eventuellt byte av innerbågens glasruta betalas av respektive medlem.

Nya tätningslister bekostas av föreningen. Alla fönstervred justeras för fullgod stängningsfunktion men endast trasiga byts ut mot nytillverkade i samma stil. Det ska också vid behov genomföras reparationer av franska fönster och balkongdörrar och en isolering görs av mellanrummet nedanför fönstret i dessa dörrar. Många av dem är idag oisolerade eller bristfälligt isolerade med t.ex. tidningspapper och kartongbitar.

Kostnader

Hela fönsterrenoveringsprojektet beräknas kosta föreningen cirka 6 miljoner kronor, vilket motsvarar ungefär 2 000 kronor per fönster.

För ytterfönstret har tre alternativa glasrutor diskuterats. Ett helt plant s.k. floatglas (totalkostnad 1 032 000 kr), ett ”kulturglas” likt våra nuvarande rutor med vissa ojämnheter (totalkostnad 1 191 000 kr) och ett energiglas (totalkostnad 1 385 000 kr).

På informationsmötet uttalades enbart stöd för val av energiglas och styrelsen har efter mötet beslutat satsa på det. Merkostnaden är snabbt insparad, eftersom den glastypen ger en energibesparing på 337 000 kronor per år, enligt en gängse beräkningsmetod. Energiglas har en mycket svag toning, men enligt Sture Eliasson säger erfarenheten från byten på andra håll att den knappt märks och inte upplevs som att den ger en mörkare lägenhet.

Medlemmarnas kostnad för målning av inre fönsterbågens insida beräknas bli 800 kronor per fönster, men det är alltså ett tillval. Väljer man att byta rutan i innerfönstret blir kostnaden cirka 700 kronor per båge. För den rena arbetskostnaden kan var och en utnyttja möjligheten att göra ROT-avdrag.

En möjlighet som erbjuds är att i samband med renoveringen få nya persienner monterade. Priser och information om detta kommer senare.

Avslutningsvis är det trevligt att notera, att styrelsen inte räknar med någon avgiftshöjning den närmaste tiden på grund av fönsterarbetena. Stefan Engström, vår ordförande, sa på mötet att föreningens ekonomi är god och att det avsatts pengar för det här ändamålet.

Hans G Sundell