



Inbjudan till enkät för fönsterbyte i Brf Råven i Solna

Fönster kan tyckas vara en simpel sak att bara byta. Det är dock en komplex fråga som dessutom innehåller en stor andel tycke och smak. Våra hus har dessutom en ogynnsam konstruktion som innebär att fönstren inte kan bytas ut mot nya utan att även fasaden öppnas upp. Detta innebär att ett fönsterbyte direkt innefattar även frågan om hur fasaden ska hanteras.

Styrelsen har en arbetsgrupp som arbetat flera år med frågan om balkonger, fönster och fasad. Även i denna relativt lilla grupp har det tagit tid att komma överens om utseende och utformning men vi har nu ett gemensamt förslag.

Förslaget är fortfarande gruppens arbetsmaterial och vi är nu intresserade av att veta vad just du tycker och har därför satt samman en enkät. Arbetsgruppen kommer bearbeta informationen från enkäten till ett slutgiltigt förslag som presenteras på en extrastämma i höst.

Börja med att läsa igenom detta informationsunderlag gällande fönster samt arbetsgruppens förslag. Gå sedan till vår enkät (länk finns längst ner) och delge dina tankar och åsikter. Har vi missat någon aspekt, har vi tänkt fel eller tycker du att vi har gjort ett bra förslag. Minst lika viktigt för arbetsgruppen att få in positiva tankar på förslaget som konstruktiva idéer och förslag för att kunna göra ett så bra arbete som möjligt.

Den 4:e september sammanträder Hyresnämnden gällande vårt ärende för att byta ut balkongerna till nya större och inglasade balkonger. Om vi efter sammanträdet kan gå vidare kommer vi kalla till en extrastämma rörande fönster.

Bakgrund och överväganden

Alternativ till att byta ut fönstren i sin helhet

- Att renovera de existerande fönstren har dömts ut av fönsterfirmor som jobbar med fönsterrenovering. Motiveringen är att de är för vekt konstruerade och i så dåligt skick att det inte lönar sig att renovera dem. Dessutom skulle energiprestandan i dessa fönster inte kunna jämföras med moderna fönster.
- Det finns metoder att sätta en ny karm och fönster i den gamla karmen, men det innebär minskad glasyta och ljusinsläpp. Dessutom behöver originalkarmen vara i gott skick. Att byta ut delar av karmen där den är rötskadad är inte görbart, speciellt inte i vårt fall utan att man öppnar upp fasaden, med asbestsanering som konsekvens.

Slutsatsen är att en lappa och laga strategi inte fungerar för oss, och därför jobbar styrelsens arbetsgrupp med ett förslag på byte av alla fönster.

Direktiv från byggnadsnämnden

Från dialogen med byggnadsnämnden har vi dessa ingångsvärden att förhålla oss till:

- Bibehållen boendekvalitet skall säkerställas, ljusinsläpp och bullerdämpning är viktigt.
 - Minskad glasyta skall undvikas i möjligaste mån.
 - Moderna fönster har bättre bullerdämpningsprestanda
- Originalutseendet skall behållas så gott det går
 - I betydelsen att karm och båge skall väljas så slanka som möjligt – Man är medveten om att moderna fönster inte erbjuds med lika vekt konstruktion som våra originalfönster.
 - Utvändigt färg som idag - den blå färgen på inklädnadsplåten.
- Ventilationskrav med specificerade minsta tilluftsflöden.



Till detta kommer styrelsens önskan att

- få en bra fönsterlösning som innebär lätthanterliga fönster med lågt underhållsbehov för förening och boende.
- få goda komfortaspekter såsom minskat drag och upplevd varmare boendemiljö, insynsskydd och möjlighet till enkel forcerad ventilation (vädring).
- Välja fönster och annat material med miljöstämpel och en så låg miljöpåverkan som är ekonomiskt försvarbart.

Energibesparing

Ekonomiskt är nuvarande fönster närmast en katastrof med enorma mängder energi som läcker ut. Gjorda energiberäkningar visar på att byte av fönster ger den absolut största energimässiga vinningen jämfört med en tilläggsisolering.

Not: Beroende på husens konstruktion och utförande tvingas vi ta bort alla eternitplattor för att komma åt fönstren. I och med detta blir vi tvingade att sanera bort all nuvarande isolering (asbest kontaminerad). Målet är att byta ut all existerande isolering och komplettera med 30mm tilläggsisolering. I bygglovet har vi fått ok på 100mm tilläggsisolering, men vidare analys visar att investeringskostnaden inte motiveras av den resulterande energikostnadsbesparingen.

Med utbyte av nuvarande isolering och 30mm tilläggsisolering, som läggs tvärs över det första lagret för att undvika öppna skarvar, räknar vi med förutom en energibesparing, att få en komforthöjning som konsekvens av att nuvarande dragiga väggar försvinner.

Nytt fönsterläge

Byggnadsnämnden har som krav att nya fönster vid tilläggsisolering skall flyttas ut till samma läge i fasad som idag för att inte ändra utseendet. Med en begränsad tilläggsisolering om 30mm skall vi kunna behålla nuvarande fönsterläge och undvika en ny invändig fönstersmyg samtidigt som kostnaden för fasaden blir lägre.

2+1 eller 3-glasfönster

3-glas är kapslade i en kassett med 3 glasskivor och kan inte delas. Därmed är deras energiprestanda bättre, de blir inte dammiga inuti och behöver därmed inte putsas på mer än 2 sidor. Eftersom de inte går att öppna och har mindre mekaniska mekanismer bör de också hålla längre. Den stora skillnaden mellan dessa och de 2-glasfönster vi har på Illerstigen är att man inte kan ha persiennerna emellan glasen som vi har idag. Om det är viktigt att persiennerna sitter inuti fönstren måste man ha 2+1-glas där en kassett med två fönsterskivor kombineras med en enkel glasskiva i en öppningsbar ram.

- Bästa isolationsförmåga ges av treglasfönster i en kassett, dvs glasen är inte separerbara, och fönstertvätt handlar då om endast utsida och insida fönster.
- I jämförelse med ett 2+1 glas fönster är det också en fördel sett till underhållet eftersom det inte finns några lister mellan glasen som behöver underhållas. Detta berör den enskilda medlemmen eftersom en stor del av underhållsansvaret för fönstren faller på varje medlem.



Till vänster: treglasfönster med en kassett av tre glasskivor

Mitten: 2+1 fönster där en kassett med två glasskivor kombinerats med 1 enkel glasskiva

Höger: 2+1 fönster där fönstret har delats.

Möjliga alternativ för Fönstertyper

Det finns massa olika fönstertyper med olika för och nackdelar. Idag är alla fönstren i lägenheterna bortsett från det liggande fönstret i stora sovrummet av typen sidohängt inåtgående. Tanken med detta är att det ska vara enkelt och säkert att putsa fönstren inne i lägenheten även på våningar över markplan. Nackdelen med dessa fönster är att de öppnas inåt och därmed tar upp stor plats inne i lägenheten när de öppnas upp. Detta gör att saker som står på fönsterbrädet behöver tas bort för att man ska kunna öppna upp fönstret. Det finns inte något smidigt sätt att öppna upp en liten glipa för att vädra där fönstret är låst.

Nedan presenteras de olika fönstertyper som arbetsgruppen har funderat över med fördelar och nackdelar.

Sidohängt (inåtgående)



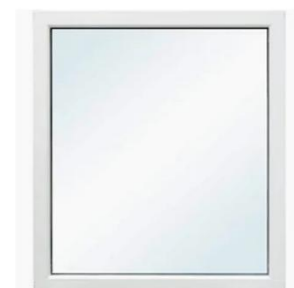
- Går att "öppna upp helt"
- Öppnas in i rummet för att kunna putsas. Blommor och annat på fönsterbrädet måste flyttas bort för att öppna
- Kommer bli bredare än dagens fönster iom att vädringsluckorna tas bort
- Kan vara 3-glas eller 2+1 glas.

Dreh kipp / Tip and Turn



- Kan öppnas både sidohängt inåtgående och i ett ventilationsläge
- Har ett vädringsläge där fönstret är öppet i överkant men fönstret är låst
- Vädring kan göras utan att saker på fönsterbrädet måste tas bort
- Mer komplicerad öppningsmekanik
- Öppnas inåt för att putsas
- Endast 3-glasfönster (2 sidor att putsa)

Fast Fönster



- Ej öppningsbart.
- Endast 3-glasfönster (2 sidor att putsa)



Sidohängt sideswing



- Går att "öppna upp helt"
- Öppnas ut ur rummet
- Blommor och annat på fönsterbrädet kan stå kvar
- Kommer bli bredare än dagens fönster iom att vädringsluckorna tas bort
- Putsas på insidan av lägenheten
- Endast 3-glasfönster (2 sidor att putsa)
- Vad föreningen förstått kan de vara max 1m breda vilket är för smalt för våra fönster

Vridfönster



- Har ett vädringsläge där fönstret är öppet i nederkant men fönstret är låst
- Vädring kan göras utan att saker på fönsterbrädet måste tas bort
- Båda sidorna av fönstret kan putsas inne i lägenheten genom att det vrids runt.
- Går inte öppna upp helt. Fönstret finns alltid i gluggen.
- Endast 3-glasfönster (2 sidor att putsa)

Ventilation

Husens ventilation fungerar genom att stora fläktar på taket drar in kontrollerad mängd ny luft i lägenheterna. Detta görs genom att luft kommer in genom vädringsluckorna, där det finns överdimensionerade ventiler, eller igenom den relativt otäta fasaden, vilket gör att golven ofta upplevs kalla. Med ny fasad och nya fönster kommer ventilationen vara mer kontrollerad och tilluften kommer komma in via spaltventiler som sitter i fönstrens överkant. Dessa spaltventiler har filter för att hindra pollen och annat att ta sig in i lägenheten på samma sätt som dagens vädringsluckor.





Solskydd

När det kommer till solskydd finns det en stor mängd olika typer att välja på:

Mellanglaspersienner
Monterade i 2+1-fönster
Liknande dagens



Invändiga persienner
Monterade innanför fönstret
(finns många varianter/utförande,
bland annat skenor eller magneter)



Plissegardiner
Monterade innanför fönstret
Kan dras upp och ner oberoende
(finns många varianter/utförande)



Rullgardiner
Monterade innanför fönstret
(finns många varianter/utförande)



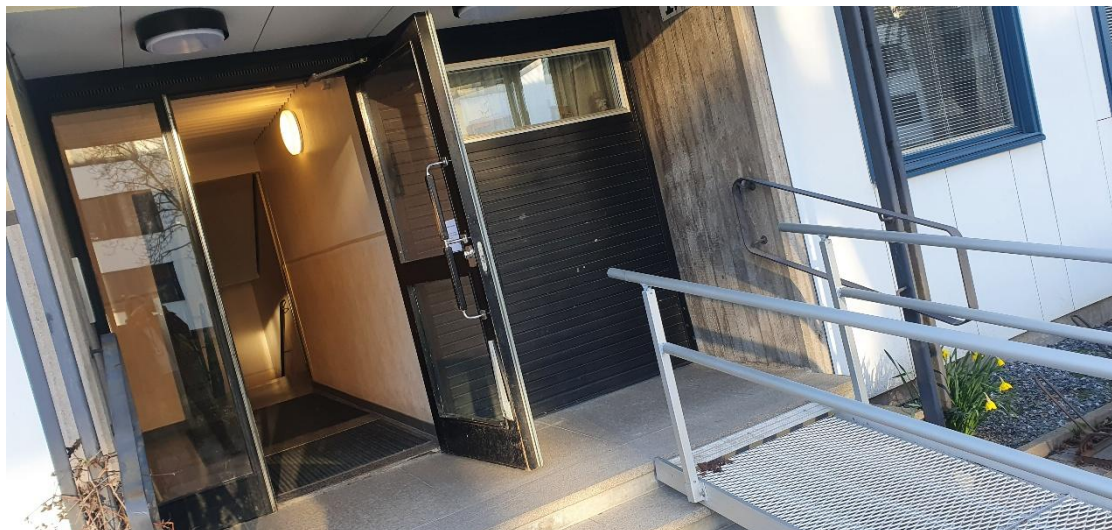
Markiser
Monterade utanpå fasaden
(kräver styrelsens tillstånd)



I arbetsgruppens förslag finns en föreslagen lösning men vi önskar input från er medlemmar. Värt att notera att fönstren och solskydd till stor del är medlemmens underhållsansvar och att vissa solskydd kräver mer underhåll än andra.

Portar

Portarna öppnas idag utåt åt höger enligt nedanstående bild. I vissa av portarna har kommunen monterat ramper för att underlätta för medlemmar som bor i dessa portar.



Arbetsgruppen har funderat över om vi nu, när vi gör stora förändringar, ska ändra så att porten öppnas åt vänster i stället för åt höger. Syftet med detta är främst att underlätta för personer med rullstol eller rullator men också för att underlätta när ramperna används för flytt eller transport med pirror/vagnar.



I vissa portar är dörren sådan att den kan öppnas hela vägen och kan ställas upp vilket underlättar exempelvis vid flytt. För någon i rullstol kvarstår dock problemet att man först måste ta sig fram till porttelefonen, sedan öppna dörren och ta sig in. Platsen för att öppna dörren har dock begränsat utrymme vilket gör att man i vissa fall först måste ta sig förbi porten för att kunna öppna den och isåfall ställa upp den så att man sedan till slut kan passera och ta sig in. (se läge 4 i Bild 1).

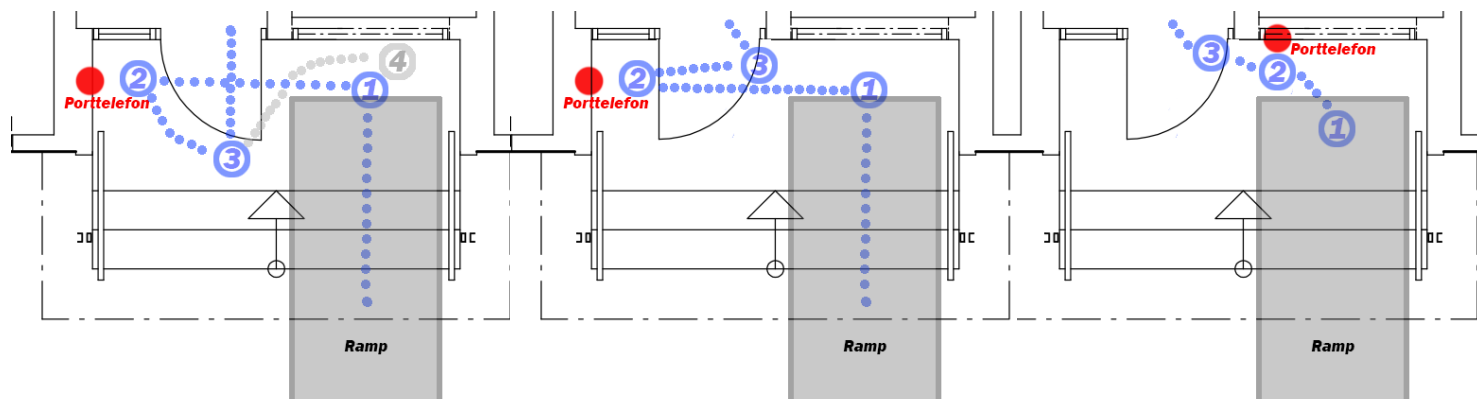


Bild 1: Nuläge, **Bild 2:** Ändra dörrens öppning, behåll porttelefon där den är, **Bild 3:** Ändra dörrens öppning, flytta porttelefon. Den blå gångvägen indikerar hur någon med rullstol/rullator kan tvingas röra sig för att ta sig in i porten i de olika alternativen.

Nuvarande design lämpar sig bäst för en högerhänt person som inte använder en eventuell ramp. Bild 2 innebär en förbättring och kräver inte att vi flyttar porttelefonen. Bild 3 är bäst för någon som använder rampen. Bild 2 och Bild 3 kommer kanske kännas konstig för en gående, högerhänt person. Förslagen att ändra porten görs i åtanke för de som idag har ramp eller får i framtiden. Vi tror dock att förslaget skulle vara rimligt även för övriga.

Arbetsgruppen vill gärna ha in åsikter och tankar om portarnas utformning och funktion.

Det fönster som finns på de soprum som integrerats i lägenheterna har arbetsgruppen inte tänkt klart runt. För er som har ett sådant fönster skulle vi vilja få in tankar och åsikter om deras funktion och utseende. Dessa fönster är betydligt nyare än övriga fönster och behöver kanske inte alls bytas ut.



Arbetsgruppens förslag

Föreningens arbetsgrupp för balkonger, fasad och fönster har tagit fram följande förslag:

- 3-glas vridfönster installeras
- Ljusinsläpp
 - Även om vi väljer bästa möjliga fönster på marknaden innebär det minskad glasyta. Dessutom erbjuds inte moderna ventilationsluckor lika smala som våra original. Vilket leder till ytterligare minskad glasyta. Därför föreslår arbetsgruppen att ventilationsluckorna slopas
- Ventilation
 - Basventilationen (tilluft) regleras med spaltventiler i fönsterkarmen.
 - Forcerad ventilation sker genom att fönstret öppnas (vrids ut) i nederkant (låst läge som ej kan öppnas utifrån).
- Glasutförande
 - Bästa isolationsförmåga ges av treglasfönster i en kassett, dvs glasen är inte separerbara, och fönstertvätt handlar då om endast utsida och insida fönster.
 - I jämförelse med ett 2+1 glas fönster har dessa fönster också en fördel sett till underhåll då inga lister mellan glasen behöver underhållas och dammas eftersom inget damm/smuts tränger in i fönstret.
- Underhåll
 - För ett lågt underhållsbehov väljs fönster där utsidan är klädd i aluminium.
 - För fönstertvätt vrids fönstret lätt runt. (se exempelbild nedan)
- Insynsskydd
 - De allra flesta har persienner idag och detta föreslås ingå som standard. (Underhållsansvar fortsatt hos boende)
 - Vridfönster finns endast i 3glas utförande vilket resulterar i att persiennen monteras på insidan av fönstret och inte mellan glasen.
 - Markiser är det få som har idag och arbetsgruppen avser inte att erbjuda markis som option. (Dock är vi intresserade av att förstå intresset för markiser)
- Vardagsrumsfönster
 - Många upplever bekymmer med det stora vardagsrumsfönstret. Då det är tillgängligt från balkongen ser vi inte att det behöver vara öppningsbart utan kan i stället göras som ett fast fönster.
 - Forcerad ventilation och korsdrag görs med öppnad balkongdörr eller genom fönstret i köket.
- Långsmalt sovrumsfönster
 - Detta fönster är också bekymmersamt för flertalet medlemmar, främst vid fönstertvätt. Med treglasutförande blir det endast två sidor att putsa, och Vridfunktionen gör att man inte riskerar att fönstret hoppar av gångjärnen vid öppnande.

På följande sidor specificerar vi förslaget per fönster där vi vill ha era synpunkter.



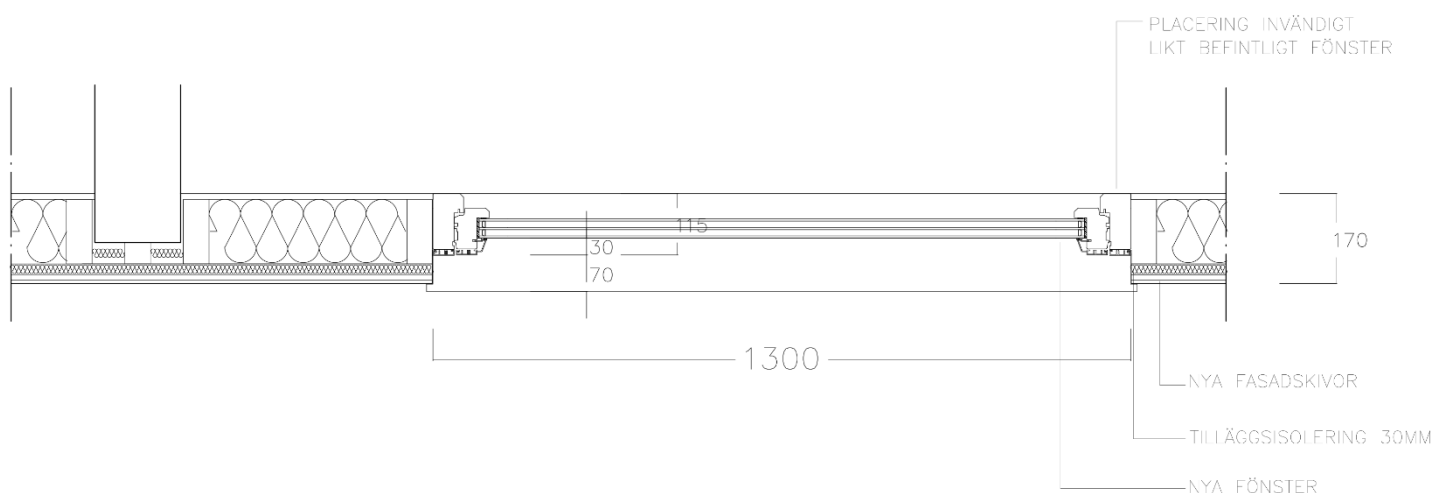
Fönster och fasad:

Under arbetet med Fastighetsägarna har 3 olika konstruktioner rörande väggarna och hur vi monterar fönstren analyserats. I detta arbete har arbetsgruppen genom en energianalys landat i att det är fönstren som ger den absolut största besparingen och att kostnaden för tilläggsisolering är starkt kopplat till hur tjock denna är. Det har också visat sig att vi får stor effekt redan vid 30mm tilläggsisolering.

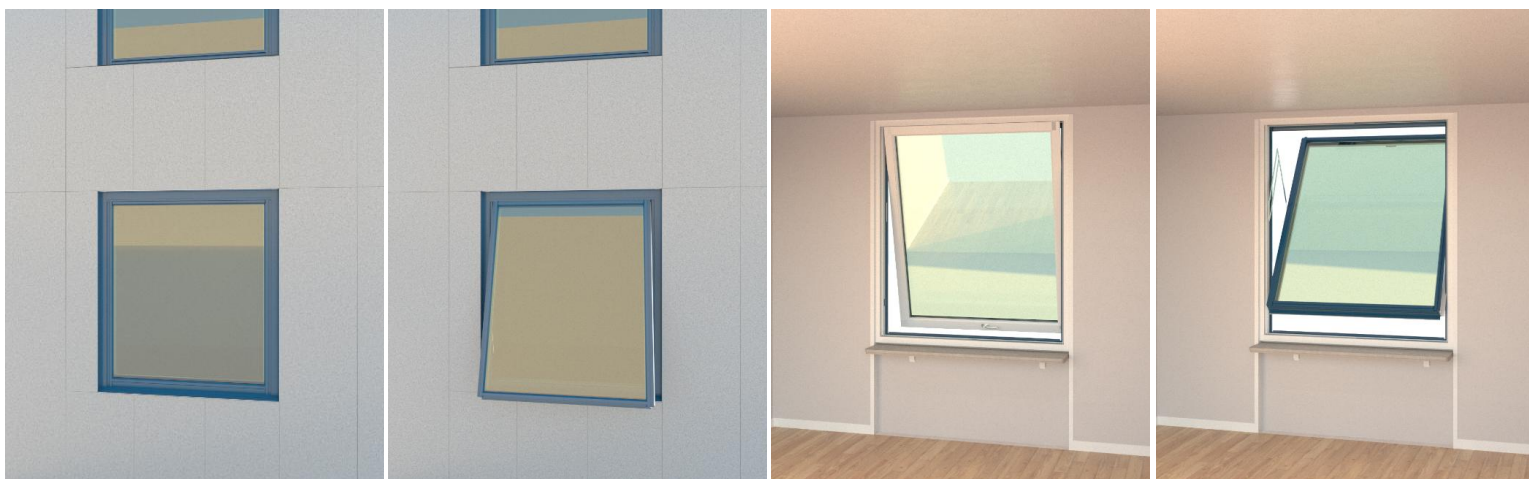
Om vi håller oss till denna mängd tilläggsisolering så kan fönstren monteras i befintligt läge utan att det blir djupare gluggar än idag. Detta innebär att vi inte behöver montera någon yttre konstruktion för isoleringen vilket gör att kostnaden kan hållas ner.

HORISONTALSNITT 1.20

TYPFÖNSTER NYTT UTFÖRANDE OCH TILLÄGGSISOLERING 30MM



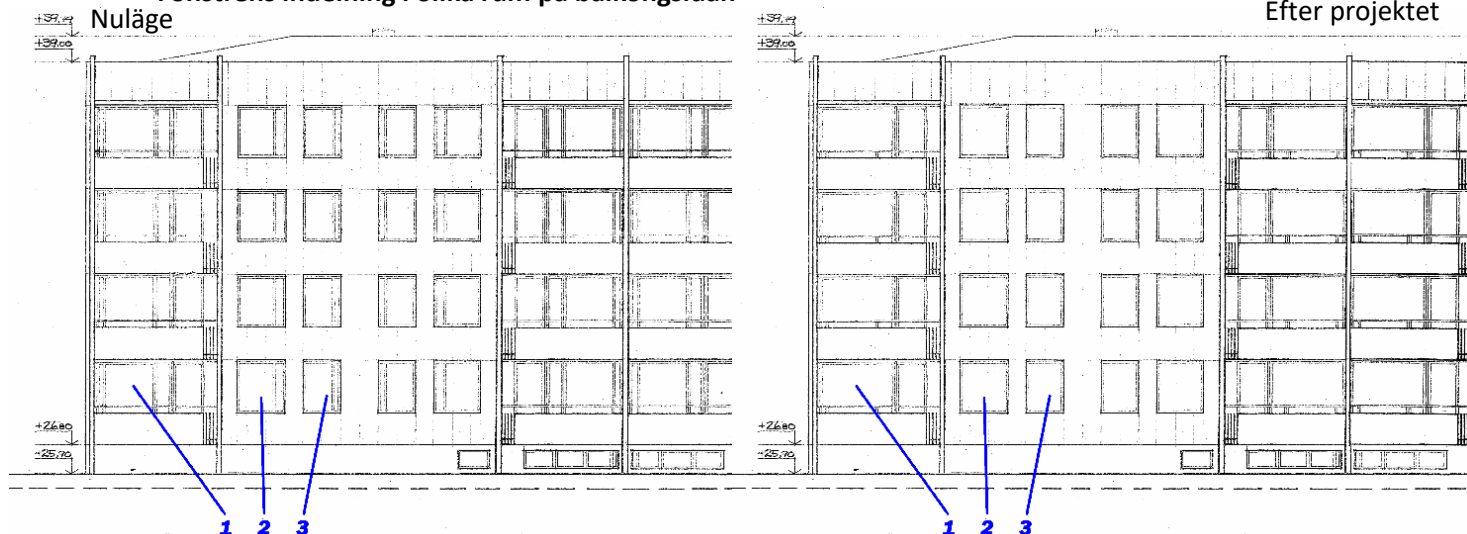
Tvärsnitt av vägg med isolering, tilläggsisolering (30mm) och fönster framtaget av fastighetsägarna



Renderingar framtagna av Fastighetsägarna för att illustrera hur vi räknar med att fönstren kommer se ut. **Bild 1:** Stängt fönster sett utifrån, **Bild 2:** öppet fönster sett utifrån **Bild 3:** Öppet fönster sett inifrån (vådringsläge), **Bild 4:** Fönster sett inifrån omvridet för putsning.



Fönstrens indelning i olika rum på balkongsidan



1. Vardagsrummet

Ventilationsluckan och vädringsfönstret tas bort och ersätts med ett stort fönster. Balkongdörren kommer fortfarande vara delad. Se exempelbilder längre ner.

2. Köket

Vädringsfönstret tas bort. Istället får vi ett större fönster av typen vridfönster.

3. Rum innanför köket

Ventilationsluckan tas bort. Istället får vi ett större fönster av typen vridfönster.

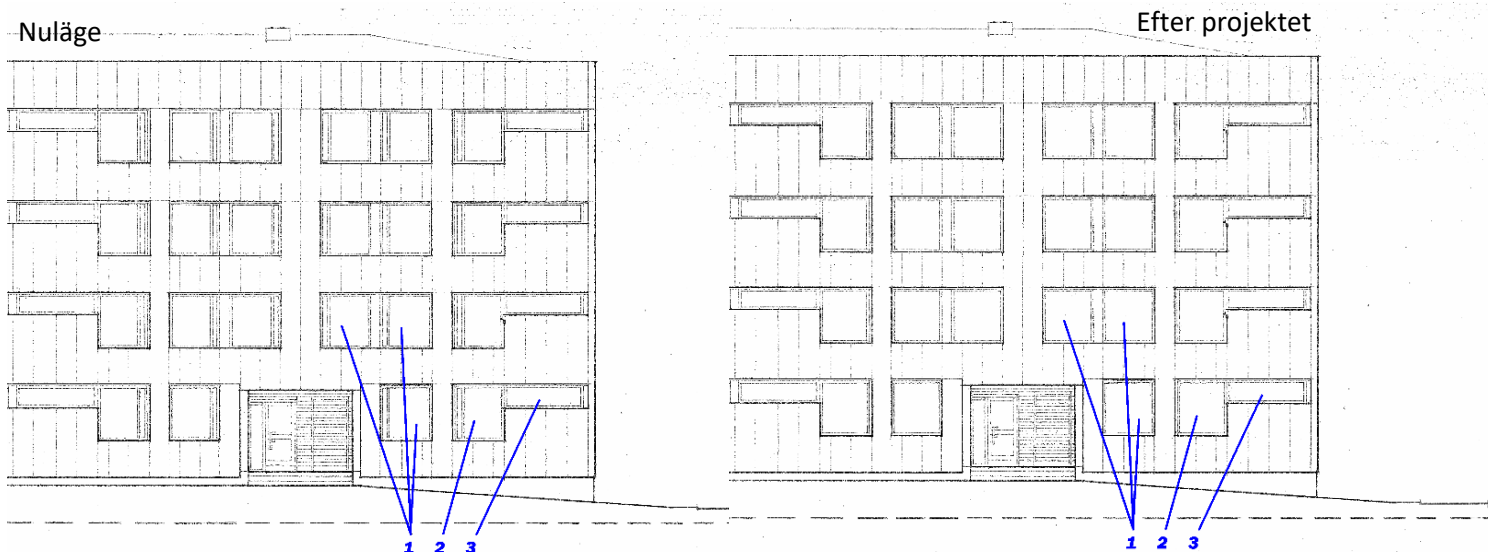


Nedan är en illustration av ändrad indelning i vardagsrummet (1). Den vänstra bilden är så som det ser ut idag och höger är enligt arbetsgruppens förslag. Notera att balkongen i detta exempel är samma som idag för att inte förvilla jämförelsen.



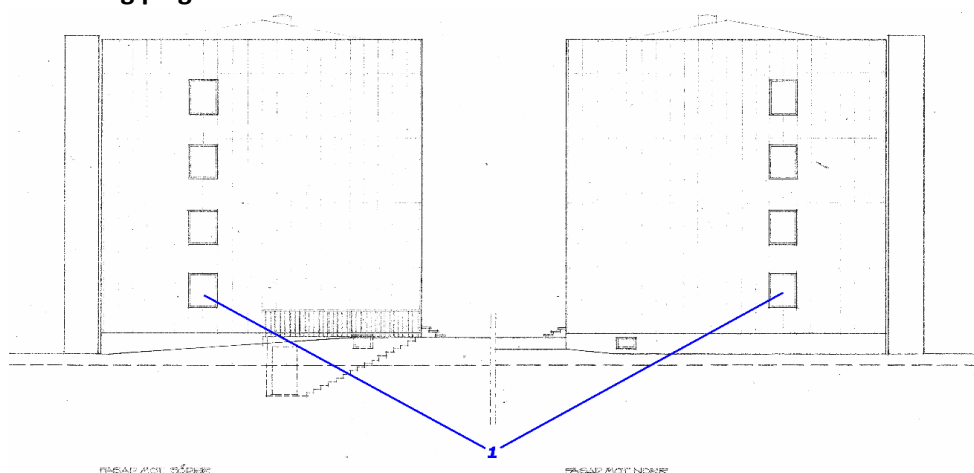


Fönstrens indelning i olika rum på framsidan



- 1. Sovrummen vid lilla toaletten (1 fönster bv, 2 fönster våningsplan 1-3)**
Ventilationsluckan tas bort. Istället får vi ett större fönster av typen vridfönster.
- 2. Stora sovrummet**
Ventilationsluckan tas bort. Istället får vi ett större fönster av typen vridfönster.
- 3. Avlånga sovrumsfönstret**
Arbetstesen är att även detta fönstret blir ett vridfönster för att underlätta putsning av det.

Fönstrens indelning på gavel



- 1. Vardagsrumsfönster på gavel**
Fönstret byts till ett fönster av typen vridfönster.

Slutligen

Om du har läst detta dokument har du samma bild av fönster som arbetsgruppen. Vi vill nu väldigt gärna att du inkommer med dina åsikter så att vi kan ta fram ett så bra förslag som möjligt till extrastämman i höst.

- Du hittar enkäten här: <https://tinyurl.com/yc2u8kaw> eller via QR-koden till höger
- Enkäten kommer vara öppen till och med 2025-06-05 kl 23:59
- Om du inte känner dig bekväm att fylla i enkäten med dator eller mobiltelefon. Hör av dig till någon i styrelsen så hjälper vi dig.

