



Fönsternytt #1

Information från styrelsen med tidplan
omfattning och arbetsupplägg inför vår
kommande fönsterreovering

Brf Insjön 2, Januari 2022

Bakgrund

Vi tog under 2020 beslutet att utföra en renovering av alla befintliga fönster i fastigheten. Vi var i kontakt med flera fönsterfirmor och valde att gå vidare med Gantelius Fönsterhantverk AB för att göra en åtgärdsbeskrivning och ta fram en prisuppskattning. De har besökt fastigheten i flera omgångar och först gjort en enklare besiktning och konstaterade att skicket på våra fönster är överlag gott och att karmar troligen inte behöver renoveras i någon betydande utsträckning. Efter det genomfördes en service-runda då de gick igenom alla fönster inkl. en åtgärdsplan för varje fönster och ev. karm.

Efter det har de under hösten genomfört renovering av fyra referensfönster på olika våningsplan och åt olika väderstreck för att vi ska få en ännu bättre samsyn om nivå, omfattning och prisbild. De gjorde även en del akuta åtgärder i de lägen där det behövdes för att stoppa skador innan renoveringen kan börja.

Övriga firmor vi har övervägt att engagera för arbetet har antingen saknat kapacitet för arbetets storlek eller haft mer eller mindre negativa rekommendationer från de brf:er som anlitat dem så vi har med glädje valt att anlita Gantelius även för det fortsatta arbetet med våra fönster.

Renoveringen påbörjas i vår

Under det kommande året med start tisdagen den 8:e Mars inleds arbetet som utförs inifrån lägenheterna ett trapphus och en våning i taget under loppet av 2022 och början av 2023. De arbetar med renoveringen inifrån lägenheterna och behöver därmed ingen ställning eller lift för sitt arbete. Det leder till en varsam process med få olägenheter för oss boende och låg belastning på huset och innergården. Även om det även innebär att genomförandet tar tid så betyder det också att arbetet inte kommer märkas så mycket för de lägenheter som det inte arbetas i just då.

Omfattning:

- Fönster skrapas (ojämn och lös färg avlägsnas, hårt sittande färg slipas) på ytterbågars insidor samt mellan yttre och inre anslaget på karmen.
- Omglasning med linoljekitt av glas där tryckkittet bakom glaset är sprött. Detta gäller de flesta ytterbågar på originalfönstren i fastigheten och även många av innerbågarna.
- Omkittning vid behov av innerbågarnas falskitt på de som inte behöver glasas om.
- Grundoljning och grundmålning av alla trärena ytor med linoljefärg
- Mellan- och slutstrykning med linoljefärg på kitt samt grundmålade ytor.
- Utvändiga täckplåtar tas bort och ersätts med putsbruk
- Slipning och målning av innerbågars överfalslister så att nya tätningslister kan monteras utan att fönstren kärvar.
- Komplettering, justering eller byte av dysfunktionella beslag

Färgschema

Vi har valt att ta fram fastighetens ursprungliga färgschema med gröna karmar och vita bågar. Det är i grunden det färgschema vi har idag ut mot gatan även om målningen nu genomförs med linoljefärg och med en något annorlunda nyans. Mot gården kommer arbetet utföras med samma grönvita färgschema vilket även var fastighetens ursprungliga utförande. Vi tror det blir superfint och en kul förändring som även bör funka bra med alla gröna detaljer på fastigheten in mot gården.

Karm:

Linoljefärg, Ottossons NCS-kod 7116-G37-Y (Köpenhamnsgrün)

Fönsterbågar:

Linoljefärg, Selder & Co NCS-kod S 0300-N (Vit halvblank)

Referensfönster:

Ni kan om ni vill studera utförande och färgschema genom att titta på något av de fyra referensfönster som tagits fram under hösten, två mot gården och två ut mot gatan.



Tidplan

Arbetet med renoveringen är av naturen oförutsägbart då det är både väderberoende och känsligt för sjukdom. Om vädret är särskilt dåligt kommer vi försöka strukturera om ordningen så det medför så litet besvär som möjligt, tex genom att arbeta med fönster i allmänna utrymmen då det är särskilt kallt ute. Tidplanen nedan är därför att se som ungefärlig. Styrelsen kommer uppdatera tidplanen löpande och kontakta boende inför varje nytt arbetsblock.

2023

FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT
Nuläge								
Vänster trappa								
Fönster västerut mot innergården								
Maj Omgång 3: vån 3-4 lgh 1301, 1303, 1201, 1203								
Juni Omgång 4: vån 1-2 lgh 1101, 1103, 1002								
Fönster österut mot Karlskronaplan								
Mars Omgång 1: vån 3-4 lgh 1301, 1302, 1303, 1201, 1202, 1203								
April Omgång 2: vån 1-2 lgh 1101, 1102, 1103, 1001, 1002								
Gårdstrappa								
Fönster norrut mot Ronnebygatan								
Sept. Omgång 6: vån 1-4 lgh 1304, 1305, 1204, 1205, 1104, 1105, 1003, 1004								
Fönster söderut mot innergården								
Augusti Omgång 5: vån 1-4 lgh 1304, 1305, 1204, 1205, 1104, 1105, 1003, 1004								

SEMESTER

2023

OKT NOV DEC JAN FEB MAR APR MAJ JUN

Slutbesiktning

Övriga fönster

Fönster österut mot Karlskronaplan

Mars Omgång 12: Allmänna balkonger
huvudentré
April Omgång 13: Källarfönster

Fönster norrut mot Ronnebygatan

Februari Omgång 11: vån 1
Igh 1005, 1006, 1007 (+gästrum)

Fönster norrut mot Ronnebygatan

Januari Omgång 10: vån 2
Igh 1106, 1107, 1108 (+1109 kök)

JULUPPEHÅLL

Fönster norrut mot Ronnebygatan

Dec Omgång 9: vån 3
Igh 1206, 1207, 1208 (+1209 kök)

Fönster norrut mot Ronnebygatan

Nov. Omgång 8: vån 4
Igh 1306, 1307, 1308 (+1309 kök)

Fönster österut mot Karlskronaplan

Okt Omgång 7: vån 1-4
Igh 1308, 1309, 1208, 1209, 1108, 1109, 1007, 1008

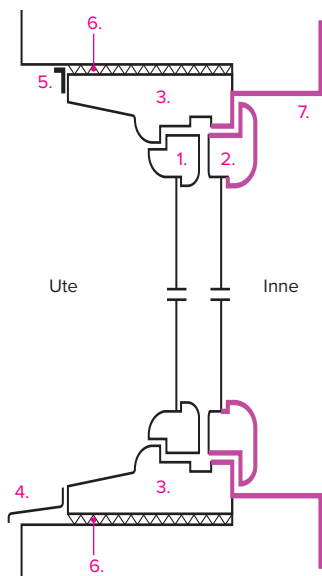
Höger trappa

Gränsdragning och omfattning

Föreningen tog beslutet (extrainkallad årsstämma 28/1 2020) att ”finansieringen av renovering/byte skall finansieras föreningens gemensamma medel, dvs inga extra tillskott från medlemmarna.” Det omfattar hela renoveringen av våra fönsters huvudsakliga funktion och exteriöra utseende. Efter det har det inkommit flera önskemål till styrelsen om specifika extra åtgärder/tillägg till renoveringen. Gantelius har sagt sig villiga att åta sig den sortens extra tillägg utöver deras huvuduppdrag men det kommer faktureras den enskilde innehavaren. Det kan handla om att utöver den renovering som föreningen står för även åtgärda insidan av karm och innerbågarna. Det kommer även vara möjligt att byta ut glas och beslag och persienner för en extra kostnad. I de fall glaset eller beslag är defekta omfattas det givetvis av standardrenoveringen och bekostas av föreningen. Alla lgh kommer omfattas av standardrenoveringen om inte annan överenskommelse görs.

Wilken del av era fönster som mer exakt omfattas av föreningens åtagande och den enskilde lgh-innehavaren behandlas i gränsdragningslistann nedan:

Illustration:



	Moment:	Ansvar:
1.	Utvändig fönsterbåge	Föreningen
2.	Invändig fönsterbåge	Lägenhetsinnehavaren
3.	Fönsterkarm	Föreningen: Lägenhetsinnehavaren:
4.	Fönsterbleck	Föreningen
5.	Utvändig foderlist	Föreningen
6.	Drevisolering	Föreningen
7.	Invändig fönstersmyg	Lägenhetsinnehavaren

Prislista för tillägg (ink moms)

Persienner	1 000kr/luft
Lågemitterande glas (energiglas) i innerbågen	1 850 kr/luft
Invändig slipning och målning	löpande pris (ca 3 500-4 000 kr /fönster)

Beställningar behöver inkomma till någon av styrelsens kontaktpersoner senast en månad innan arbetet påbörjas. Därefter planeras tilläggets utförande med Gantelius på plats när de kommer för att utföra arbetet och faktureras lägenhetsinnehavaren separat efter slutfört arbete.

Omfattning:

Utsidan: Skrapas trärent, oljas och målas in med linoljefärg. Kittas om vid behov.

Insidan: Lös färg skrapas bort, mellanslipas och målas in tills färg täcker.

Åtgärder planeras av lägenhetsinnehavaren i samråd med utförande entreprenör.

Vid behov måste insidan kittas om då detta påverkar fönstrets funktion. I de fallen står föreningen för kostnaden.

Skrapas trärent, oljas och målas in med linoljefärg.

Ev. åtgärder planeras av lägenhetsinnehavaren i samråd med Gantelius och faktureras innehavaren separat.

Skrapas och målas in med linoljefärg. Byts ut mot nya bleck vid behov.

Tas bort och ersätts med putsbruk

Ersätts med ny vid behov.

Ev. åtgärder planeras av lägenhetsinnehavaren i samråd med Gantelius och faktureras innehavaren separat.

Att tänka på:

- Var uppmärksam på löpande uppdateringar av tidplanen så ni har litet framförhållning när det är dags att påbörja arbetet hos er. Vi kommer kontakta er för att samla in nycklar innan en ny omgång av arbetet påbörjas men för att underlätta planeringen är det bra om ni också har litet koll själva.
- Inför start hos er se till att ha 1 meter fritt kring de fönster som ska åtgärdas.
- Fundera på ifall ni vill köpa till en del extra åtgärder på era fönster i god tid (minst 4 veckor) innan renoveringsstart av gällande fönster (se separat prislista).
- Varje omgång beräknas ta ca 4 veckor vilket innebär att ni blir utan fönster i 4 veckor. Under denna tiden så kommer där att sitta provisoriska byggfönster som monteras på fasaden och insidan av fönstersmygen kommer att plastas. Arbetet sker så att det aldrig ska kunna regna in i lägenheten.
- Alla vidare frågor tas via föreningens kontaktpersoner, se nedan.

Arbetsgång

- Etablering av arbetsplats. Eventuella åtgärder på insida fönster diskuteras mellan Gantelius Fönsterhantverk och lägenhetsinnehavare.
- Fönsterbågar hängs av och körs till verkstad där de renoveras.
- Utvändiga foderlistor demonteras och drevisoleringens skick kontrolleras.
- Fönsterkarm och bleck skrapas och oljas.
- Byggfönster monteras.
- 3 strykningar med linoljefärg kommer att appliceras på fönsterkarm och bleck löpande under en 4-veckorsperiod. Gantelius Fönsterhantverk håller oss löpande informerade om vilka dagar de utförs dessa strykningar.
- Byggfönster demonteras.
- De lägenhetsinnehavare som beställt egna tillägg till renoveringen faktureras.

Kontaktpersoner, Brf Insjön 2:

Sebastian Pauly	sebastian.pauly@gmail.com	0704 24 02 02
Heidi Reisma	heliumsisters@hotmail.com	0769 45 66 54