



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF OFFERGÄRDEN

Informationsskrift

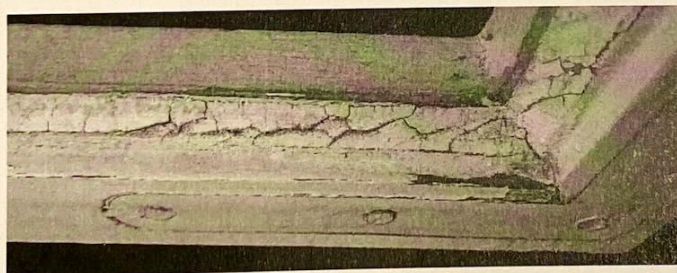
Styrelsens förslag till åtgärder på fönster

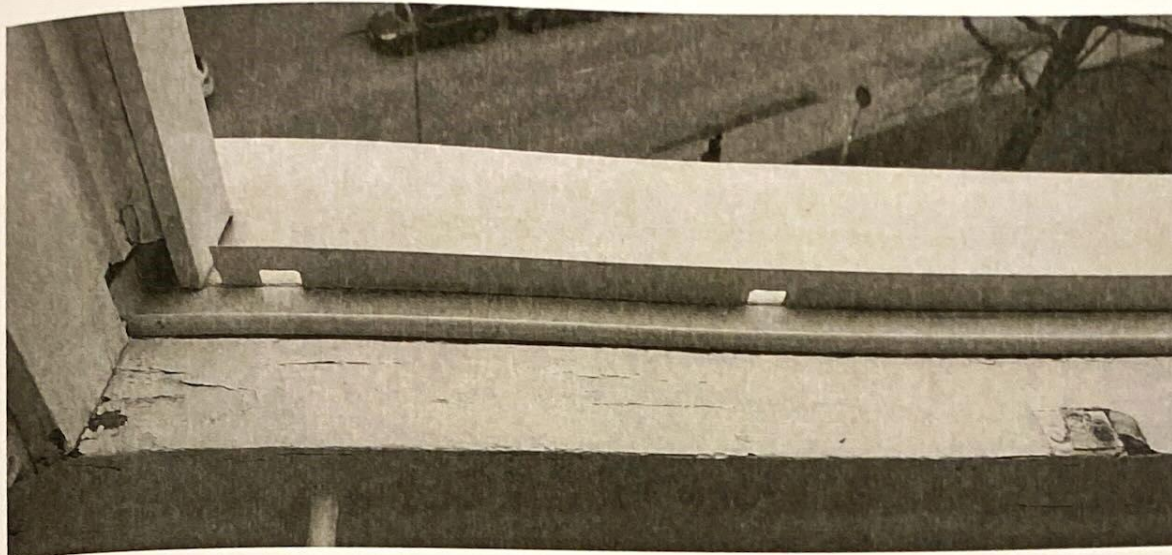
Ordinarie Föreningsstämma

Poststämma den 12 maj

**Obs! Det är viktigt att alla poströstar denna stämma och medverkar till
beslutet.**

Styrelsen / HSB Konsult





BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader gav styrelsen ett uppdrag till HSB Konsult att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser tekniskt och ekonomiskt, för föreningen och medlemmarna.

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av fönsterbyten. HSB Konsult har genomfört en statusbesiktning.

- Energiutredning har genomförts tidigare
- Byggritningar har studerats.

Med ledning av denna kartläggning har konsulten som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.



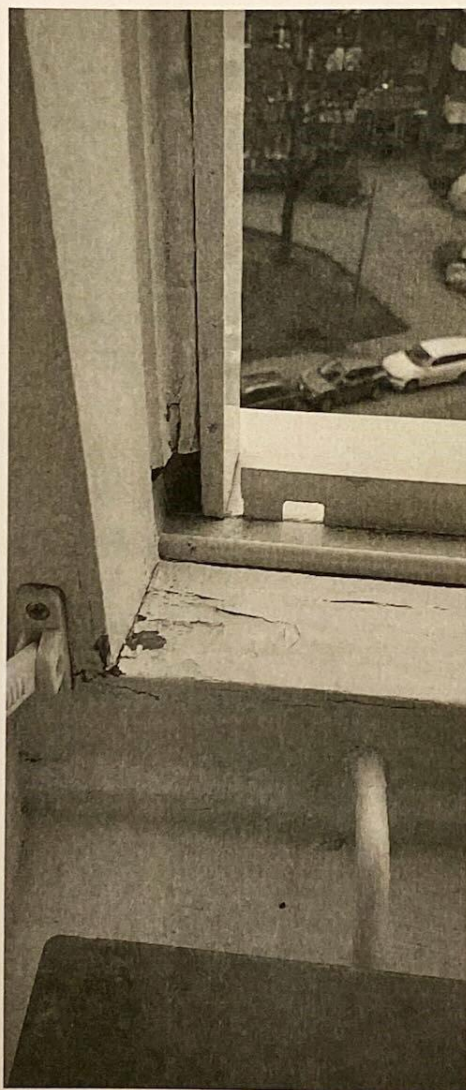
ANGÅENDE FÖNSTERBYTE

BAKGRUND

Under 2004 genomfördes åtgärder med flertalet av fastighetens fönster då de två yttersta fönstren byttes ut mot ett fönster glas. Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att ett fönsterbyte bör ske. Beslutet motiveras av att fönsterna har uppnått sin tekniska livslängd, ***Samt att förbättra boendemiljön inomhus med bättre inomhusklimat avseende bättre luft och minskad ljudvolym utifrån samt minska energikostnaderna för uppvärmning av fastigheterna.*** Styrelsen har under en tid aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarna långsiktigt bästa och mest ekonomiskt försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Styrelsen har sedan hösten 2019 arbetat med projektet men pausades pga av pandemin. Under hösten 2020 anlidade styrelsen HSB Konsult i syfte att utreda status på föreningens fönster med förslag på åtgärd samt om det kunde genomföras på ett Covid-19 säkert sätt. Den redovisning som följer är baserad på deras utredning.

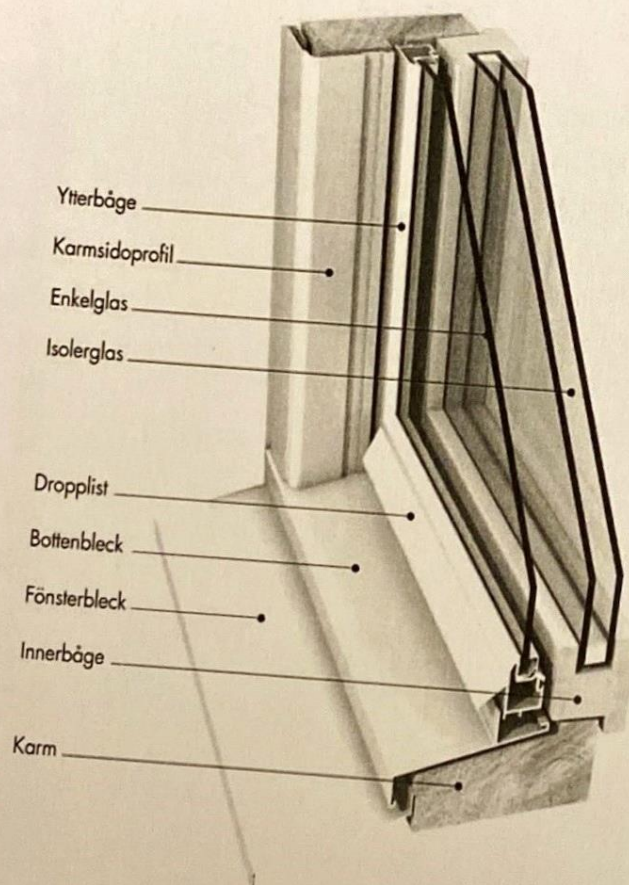
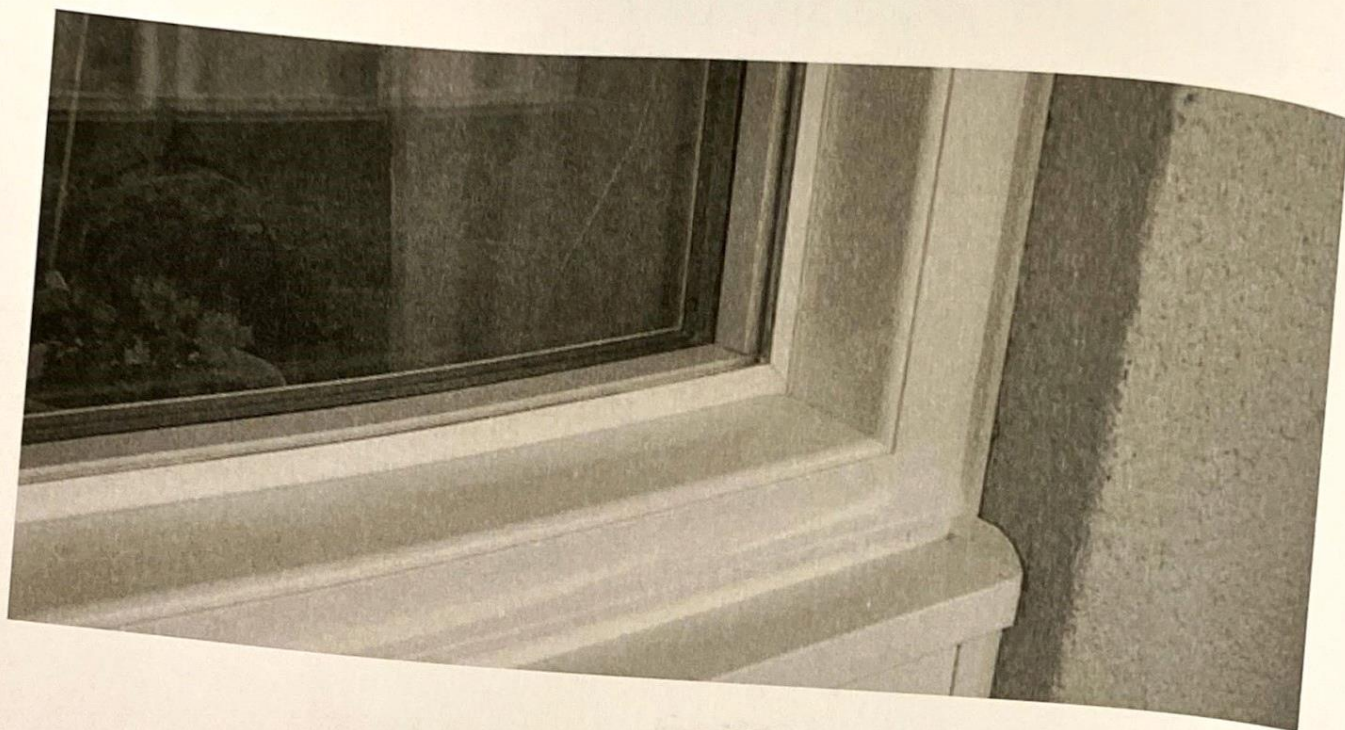
Åtgärder Styrelsen har efter att ha studerat olika åtgärdsalternativ kommit fram till att ett fönsterbyte är den för föreningen och medlemmarna mest långsiktigt hållbara åtgärden.





HSB - där möjligheterna bor

Fönsterbyte 2+1





HSB – där möjligheterna bor

NYA FÖNSTER

- Minimalt underhåll
- Minskade energiförluster med ca 70%
- Möjlighet till bra ljudreduktion
- Fönstret blir som nytt, även på insidan
- Persienner kan placeras mellan bågar
- Ny tätning/drevning mellan karm och vägg
- En bullerskyddad ventilationslösning skall ingå (springventil eller liknande).
- Vita persienner skall ingå.
- Badrumsfönster skall vara väl insynsskyddade och designade för att hantera badrumsmiljön.
- Fönstrens utsida kommer att ha samma kulör som tidigare.



HSB - där möjligheterna bor

NYA FÖNSTER

- Minimalt underhåll
- Minskade energiförluster med ca 70%
- Möjlighet till bra ljudreduktion
- Fönstret blir som nytt, även på insidan
- Persienner kan placeras mellan bågar
- Ny tätning/drevning mellan karm och vägg
- En bullerskyddad ventilationslösning skall ingå (springventil eller liknande).
- Vita persienner skall ingå.
- Badrumsfönster skall vara väl insynsskyddade och designade för att hantera badrumsmiljön.
- Fönstrens utsida kommer att ha samma kulör som tidigare.



HUR FATTAR VI BESLUT OM FÖNSTERBYTE?

Styrelsens inriktningsbeslut:

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t.ex. fönster. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut att fönster skall bytas.

Fönsterbyte ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler.

Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

Vid poststämman som att kommer att genomföras då beslut om fönsterbyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörd del i lägenheten byggs om och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen

- Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under entreprenadtiden* för de åtgärder i lägenheterna. Enkel majoritet krävs för att beslutet ska vara giltigt.

Mer information och tider

Ordinarie föreningsstämma är en poststämma som hålls den 12 maj mars där beslut tas.

Till poststämman kommer handlingar att skickas ut i god tid.

När startar byggnationen?

Så snart stämman godkänt styrelsens beslut inleds arbetet med att uppföra tidsplan för entreprenaden.

Byggarbetena bedöms kunna starta i tredje kvartalet 2021. Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet beräknas pågå totalt i ca 6 månader innan hela fönsterbytet är klart. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram av entreprenören. Besked om när just din lägenhet kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.

SA HÄR BLIR DET I DIN LÄGENHET

Arbetsmetodik fönsterbyte

- 1) Försyn utförs för att dokumentera ev. befintliga skador runt fönster samt golv framför fönster.
- 2) Täckpapp (mjölkpapp) läggs ut för att skydda golven i lägenheterna. Därefter skyddas möbler, saker i rummen med skyddsplats.
- 3) Kontroll/check utförs för att se vilka fönster (litteror) som skall monteras i lägenheten.
- 4) Rivning samt bortforsling av befintligt fönster utförs.
- 5) Nytt fönster monteras enligt leverantörens monteringsanvisning.
- 6) Drevning (Mineralull) utförs.
- 7) Bottningslist monteras.
- 8) Bottningslisten täcks sedan invändigt med latex fog.
- 9) Fogen täcks sedan av en vitmålad furulist som spikas fast.
- 10) Utvändigt så monteras fönsterbleck, tröskelbleck enligt AMA.
- 11) Efterbeslagning samt funktionskontroll av fönster/fönsterdörr utförs.
- 12) Avstädning av arbetsområdet utförs.
- 13) Allt detta dokumenteras i en egenkontrollrapport som skrivs till varje lägenhet.

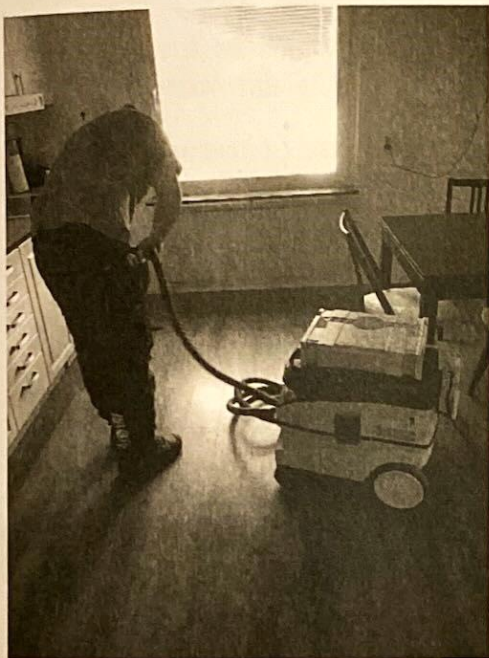


HSB - där möjligheterna bor





HSB - där möjligheterna bor





HSB - där möjligheterna bor

VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT FÖNSTERBYTE

Hur länge pågår arbetet i din lägenhet?

Räkna med ca 1 till 3 dagar.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendep principen.

Föreningslokalen kommer att stå öppen för de som vill lämna bostaden under tiden som arbetet pågår under dagen.

Täcker de golven?

Ja, de kommer att täcka de golv som krävs för att komma till arbetsytorna.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

HSB Konsult kan svara på eventuella frågor.

Vid tekniska frågor kan ni kontakta Markus Sigerstad, 010-442 12 60.