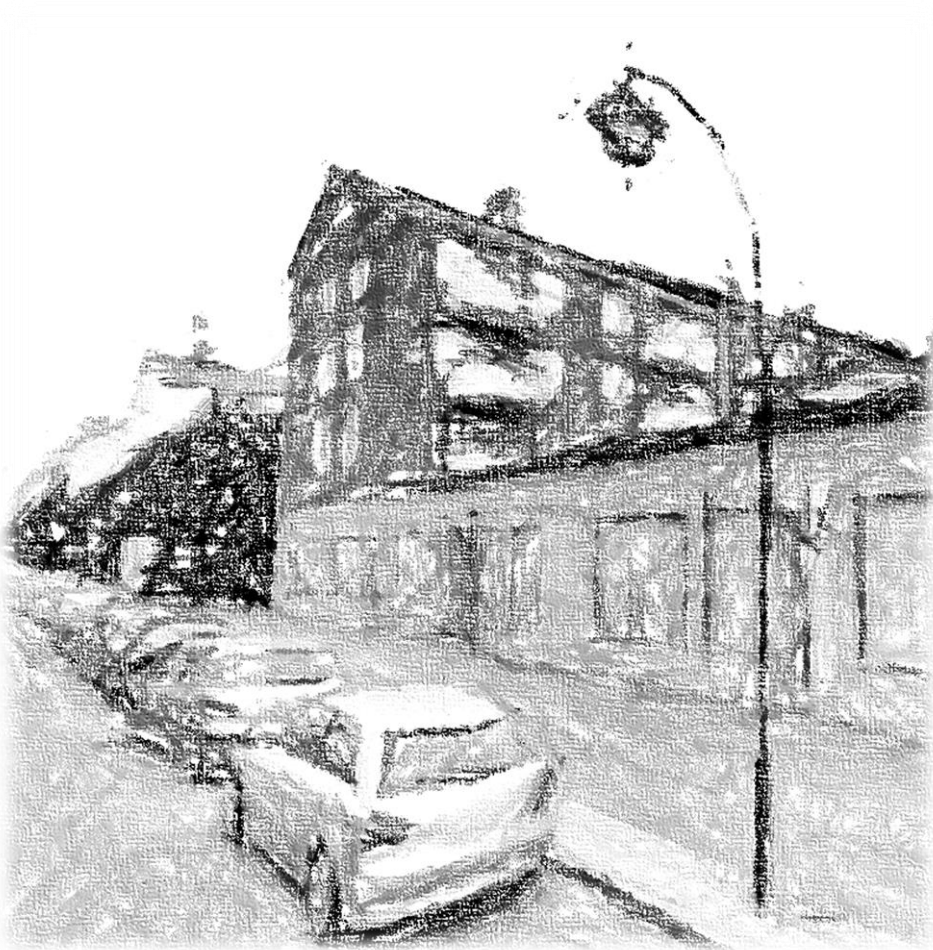


Förstudierapport, fönster

Främlingen 1-7

BRF Korsriddaren



2017-12-21/KS

Kreativ Byggekonsult AB

Postadress: Box 5090
121 16 Johanneshov
Besöksadress: Arenavägen 27, 7 tr

Tel: 08-647 00 90
Fax: 08-647 33 82
www.kreativbyggekonsult.se

Org nr: 556678-3535
Bankgiro: 5352-4831

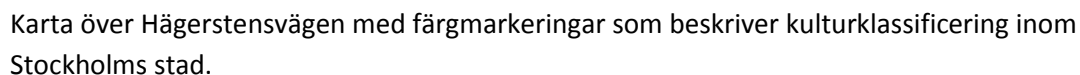
Med anledning av renovering av byggnaderna har Kreativ Byggkonsult AB fått i uppdrag att utföra en förstudie avseende alternativa utföranden av fönsteråtgärder.

Brf Korsriddaren

Att inför föreningsstämma ta fram beslutsunderlag.

Information från fastighetsägaren, kalkyler och erfarenhet från liknande projekt.

Bebyggelsen på fastigheten har klassats GUL gällande kulturhistoriskt värde enligt Stadsbyggnadsförvaltningen.



Inventering/besiktning

Genomgång av befintliga förhållanden är utförd av Curt Söderberg genom undersökning på plats. Inventeringen är gjord ur ett byggnadstekniskt perspektiv.

Denna rapport avser endast fönster och fönsterdörrar.

Fönster och fönsterdörrar

Fönstren är generellt i dåligt skick. Dessa behöver tillsyn och är i behov av en grundlig renovering alternativt bytas ut (ekonomiska fördelar och nackdelar med de två alternativen behandlas senare i denna rapport).

Om fönstren renoveras nu så dröjer det ca 10 år till nästa underhållsperiod då fönstren måste målas om igen. Om man byter till nya fönster minimerar man behovet av underhåll i närtid.

Existerande fönster har dåliga U-värden (omkring ca 4-5 m²·K/W) vilket medför onödigt stora termiska förluster. Dessa värmeförluster kan minimeras med ett fönsterbyte.

Fönsterblecken byts ut i samband med fasadrenovering.



IR-bild på del av fasad visar stort värmegenomsläpp genom fönster

Åtgärdsförslag

Sammanfattning av åtgärder.

Fönster/balkongdörrar

Alternativ 1.

Renovering av fönster enligt A13-metoden*

*Kostnadsprognos fönster och fönsterdörrar → entreprenadkostnad totalt:
10 000 000 – 15 000 000 kr, exkl. moms
Till detta tillkommer byggherrekostnader
och moms med ca 4 – 6 Mkr.*

*A13-metoden

- Karm görs trären till 30 % (karmbottenstycke och ca 30 cm upp på karmsida)
- Fönsterytterbågens utsida görs trären 100 %
- Innerbåge och insida ytterbåge underbehandlas och målas om
- Eventuellt kitt tas bort och nytt kitt appliceras.
- Beslag rengörs, ses över och justeras.
- Tätlistor tas bort och nya monteras.

Osäkerheten i kostnadsuppskattningen beror på hur mycket fönstren måste repareras.

Alternativ 2.

Nya fönster och fönsterdörrar monteras.

Träfönster med aluminiumytterbåge.

*Kostnadsprognos nya fönster och fönsterdörrar → entreprenadkostnad totalt:
14 500 000kr, exkl. moms
Till detta tillkommer byggherrekostnader
och moms med ca 5,8 Mkr*

Kommentar

Byte till nya fönster och fönsterdörrar med ett u-värde om maximalt 1,0 ger en uppskattad årlig energibesparing på 160 000 kronor.

För- och nackdelar för olika lösningar på fasad och fönster

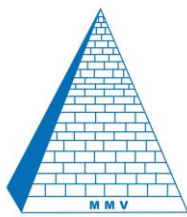
Alternativ	Fördelar	Nackdelar	Uppskattad Total Kostnad
Fönsterrenovering	+ Billigaste alternativet för åtgärdande av fönster	- Kortsiktig lösning - Svårt att ta fram kostnad exakt eftersom fönstren kan kräva mer åtgärd än vad som från början bedömts. - Lägenheter blir utan fönster under tiden som fönsterbågarna renoveras på verkstad (ca 2 veckor per lägenhet). - Teknisk livslängd ökas inte lika mycket som nya fönster och fönstren måste troligen renoveras på nytt inom 10 år. - Ger ingen sänkning av värmeförbrukning.	14-21 Mkr
Fönsterbyte	+ Lång teknisk livslängd (40-50 år) + Värmeisolering ökar markant, kallras från fönster undviks + Luftventiler blir inbyggda i fönsterkarmar + Ljudnivå i lägenheterna minskar + Kortare arbetstid i lägenheterna (1-2 dagar)	- Kortsiktigt dyrare - Högre kostnad än fönsterrenovering	20,3 Mkr

Kreativ Byggekonsult AB

Postadress: Box 5090
121 16 Johanneshov
Besöksadress: Arenavägen 27, 7 tr

Tel: 08-647 00 90
Fax: 08-647 33 82
www.kreativbyggkonsult.se

Org nr: 556678-3535
Bankgiro: 5352-4831



Åtgärdsförslag

Fönster och fönsterdörrar

Vi rekommenderar att byta till nya fönster vilket ger en helhetslösning med maximal teknisk livslängd samt sänker energibehovet något och ger positiva effekter i form av ett bättre inomhusklimat samt lägre ljudnivåer. Denna ombyggnad ger även byggnaden ett mer genomarbetat och gott intryck både ur ett byggnadstekniskt och ekonomiskt perspektiv.

Den sänkta energiförbrukningen bidrar till en långsiktig förbättrad ekonomi i föreningen.

Befintliga fönsterbänksventiler ersätts med nya spaltventiler typ Omega som sätts i karmöverstycket. Vid tillverkning kan även beställas så att ursparning görs så att ljuddämpare kan monteras inne i karmen utan att synas.

Fönster i markplan kan ersättas med nya förstärkta fönster där glasen är utförda med härdat glas.

Stockholm 2015-03-30

Kreativ Byggekonsult AB

Curt Söderberg