

Fönsterunderhåll

Brf Läskpapperets hus byggdes 1963-64. Våra fönster är till största delen original men har på 80-talet kompletterats med plåtskydd. I samband med en brand i länga A2 (Mölnålsbacken 16-30) behövde en del fönster ersättas. En del enskilda fönster har även bytts eller kompletterats i samband med ombyggnader. Flertalet fönster är i relativt gott skick. Genom att löpande underhålla fönster i enlighet med stadgarna och skötselråd kan vi gemensamt hjälpas åt att hålla nere våra underhållskostnader. Våra hus är även "K-märkta" vilket innebär en del begränsningar i vilka åtgärder som kan ske. I princip är allt som är inomhus boendes ansvar, vilket även gäller fönster inklusive takfönster, exempelvis målning invändigt och mellan fönster, men även beslag. Skötsel inklusive hantering av fukt (imma) bidrar också till länge livslängd.

Att förvalta innebär att under längre tid sköta och ta hand om något åt någon annan. Det är därför viktigt att du tar hänsyn till fastighetens kulturella kapital och att renovera varsamt. I det ingår att vårda och sköta de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som varje fastighet besitter.

Utöver det kulturhistoriska värdet, är värdet på en fastighet där man vårdar det hantverksmässigt ursprungliga uttrycket och materialen ofta högre även ekonomiskt, än samma fastighet förvanskad.

Fönster är en del av arkitekturen men också en viktig byggnadsdetalj som ska hålla väder och vind ute. Fram till mitten av 1960-talet (en mycket oexakt siffra eftersom det varierar stort) tillverkades fönstren av högkvalitativt kärnvirke med täta årsringar, ett material som är väl rustat för att motstå klimatets prövningar. Ett träfönster från denna tid är hållbart och dessutom kan det lätt lagas om det skulle behövas.

Bättre energiprestanda och mindre buller kan man åstadkomma utan att byta fönster, det handlar snarare om att förbättra befintlig konstruktion och komplettera med nytt glas, till exempel energi-, isoler- eller bullerglas. Eller en extra glasruta.

Dessutom innebär upprepade fönsterbyten en belastning på miljön. Detta eftersom nyttillverkning av bågar och samtliga glas krävs. Det koldioxidutsläppet tar också tid att räkna hem.

Ett träfönster med bra virke och linoljefärg håller flera hundra år med rätt underhåll. Ett fönster med isolerkassett dvs två eller tre ihopsatta och beskiktade glasrutor med gas mellan rutorna anses hålla sin isolerförmåga ungefär 25 år. Om bågar och karmar är av PVC eller aluminium har dessa också en begränsad livslängd och normalt byts fönstret när den första av dessa komponenter har tjänat ut.

Källa: Renoveringsraseriet.se

Enligt **BRF Läskpapperets stadgar** är ansvarsfördelning mellan föreningen och bostadsrättshavaren, när det gäller fönsterunderhåll, följande:

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Till lägenheten hör bland annat:

Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett, samt skyddsgaller

Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätnings- lister samt målning; bostadsrätts- föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr inklusive fönsterbleck.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr inklusive fönsterbleck

Målning av ytterdörrens ytersida

Föreningen ansvarar för underhåll av karm och båge (skicket på trädelarna) av fönster, samt målning synliga delar av utsida fönsterkarm och båge.

Bostadsrättshavaren ansvarar alltså för resterande del. Bostadsrättshavaren är skyldig att anmäla fel och brister på de delar av fönster som föreningen ansvarar för.

Bostadsrättshavaren ansvarar även för målning av insidan av takfönster. Fönster som boende själva kompletterat med i samband med ombyggnader har själva ansvaret för hela fönstren, dvs även de punkter som i stadgarna anges som Brf ansvar. Detta ansvar medföljer enligt stadgarna till en köpare i samband med överlåtelse.

Det är viktigt att löpande sköta och underhålla fönstren så att de håller sig i gott skick, för att undvika skador som kräver större underhållsåtgärder än nödvändigt. Har man själv inte möjlighet att underhålla fönstren bör man kontakta fackman för hjälp. Riktlinjer för underhåll och skötsel finns på www.brflaskpapperet.se.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador, och inte efter uppmaning åtgärdar bristen så snart som möjligt har föreningen rätt enligt §36 i föreningens stadgar att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Rutiner Felanmälan

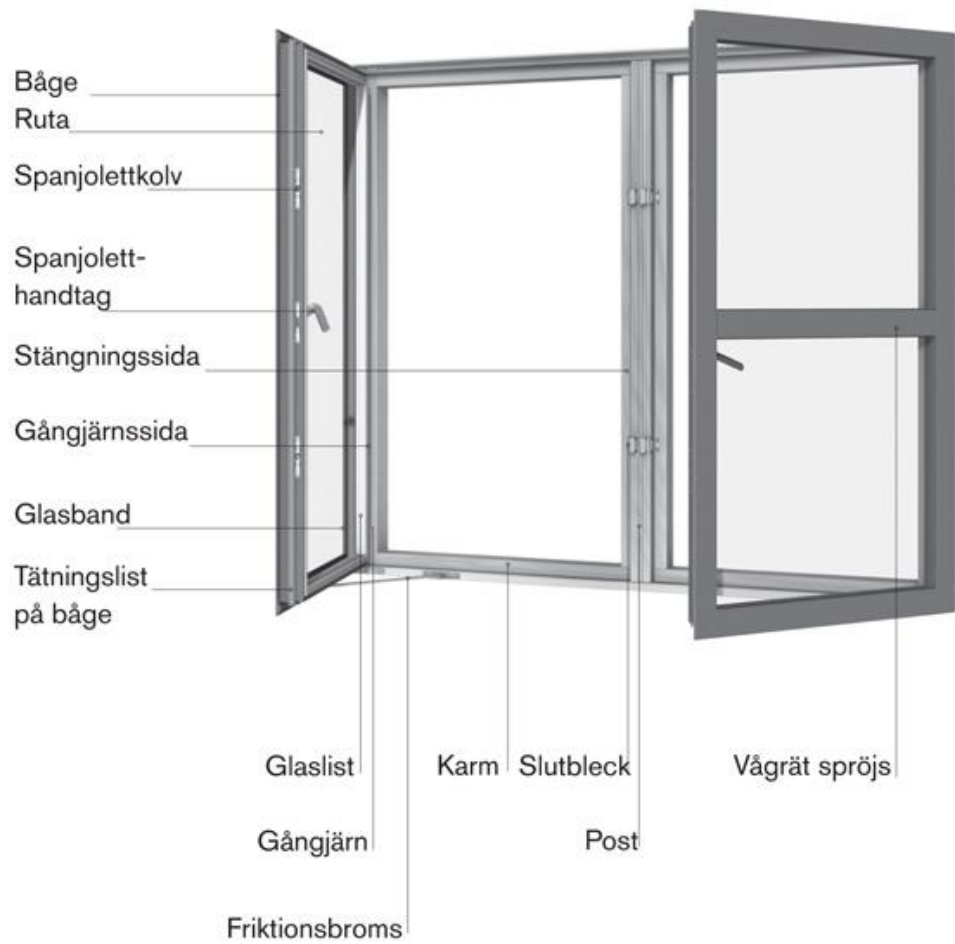
Upptäcker boende fel i de delar av fönster (karm och båg) som är föreningens ansvar så ska felanmälan göras till föreningens förvaltare, information om kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida www.brflaskpapperet.se

Kontakta Styrelsen

Maila gärna styrelsen om ni har frågor och funderingar: Styrelsen@brflaskpapperet.se

Kom ihåg att kontakta styrelsen för att få godkännande innan ni börjar med större renoveringar och förändringar av era bostäder. Det gäller såväl inne som ute.

Fönster och dess olika delar



Skötselråd fönster BRF Läskapperet

Ansvar

Medlemmen ska enligt första stycket i §31 på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Behovet av underhåll av ytbehandling av fönster är beroende av bland annat fönstrets placering i väggen, takutsprång, fönstrets orientering i olika väderstreck, byggnadens geografiska placering, klimatiska påkänningar såsom regn, sol och vind. Underhållsintervallen kan därför variera även för fönster i samma byggnad.

Målning

Invändig målning inklusive mellan fönster är boendes ansvar. Tänk på att tätlist mellan karm, både inte får övermålas eller laseras. Eventuell färg eller lasyr som kommer på lister ska genast torkas av. Spanjoletter, fönsterbromsar, koppelbeslag, gångjärn och övriga beslag ska inte heller övermålas eftersom deras funktion då försämras.

Tätlistor

För att undvika kalldrag och spara värme behövs tätlistor och det är boendes ansvar att se till att det finns funktionsdugliga tätlistor.

Skötsel och rengöring

Tätlistor ska hållas rena och hela. Skadade lister ger luftläckage och ska bytas.

För att fönster ska fungera på ett korrekt sätt skall beslagen rengöras och smörjas minst en gång om året. Fönster och fönsterdörrar öppnas/stängs normalt med en spanjolettlåsning. Spanjolettens låskolvar, låshus och gångjärn smörjas 1-2 gånger per år. Lämpligt smörjmedel för spanjoletter och gångjärn är ASSA låsspray, även godkänt för låscylikrar. Det kan också samlas insekter i t.ex. spanjoletter vilket försämrar funktionen. Kan därför vara bra att suga rent någon gång per år.

Fönsterglas

De flesta fönsterglas i BRF Läskapperet är fortfarande original av dragen kvalitet. Glaset förstärker upplevelsen av fasadernas livfulla uttryck och kvaliteten i detaljerna. Vid byte av skadade glasrutor ska 3 mm maskindraget glas (även kallat valsat glas eller kulturglas, ej floatglas, planglas eller s.k. antikglas) monteras.

Omkittning

Fönster kan även ha behov av att kittas om. Mellan karmen är det den bostadsrättshavarens ansvar och på utsidan är det föreningens ansvar. Kittet kan innehålla asbest. För att kontrollera förekomst kan man ta ett enkelt test och lämna in för analys.

Takfönster

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av insidan av takfönster.

Balkongdörrar

För balkongdörrar gäller samma ansvarsfördelning och skötselråd som för fönster.

Inbrottsskydd

Följande tips: Se till att spanjoletter låser ordentligt. Äldre spanjoletter bör bytas mot sådana med överfall i flera positioner, även brytskydd bör installeras. För vanliga fönster kan man skruva bort handtag, alternativt montera lås eller skruva fast fönstret. Inbrottstjuvar gillar inte att behöva slå sönder glaset i fönster.

Kondens

Våra hus har ingen mekanisk ventilation och jämfört med 60-talet har t.ex. våra bad- och duschvanor ändrats. Detta innebär att risken för kondens ökat vilket i sin tur kan leda till mögel och att fönsterbågar murknar. Genom att hjälpas åt att motverka kondens och löpande åtgärda sådan kondens som ändå faller ut, så bidrar vi alla till att hålla nere kostnader och upprätthålla bra inomhusmiljö.

Kondens på fönstrets utsida

Under perioder av hög luftfuktighet och när temperaturskillnaderna mellan natt och dag är stora (framför allt under höst och vår) finns det risk att utvändig kondens (imma) och i vissa fall iskristaller bildas på välisolerade fönster med begränsad sikt som följd. Det är ett naturligt fenomen som uppstår på grund av att fönstret isolerar så effektivt att nästan ingen rumsvärme läcker ut genom fönstret. Kondensen uppstår i regel på natten och försvinner under morgontimmarna när glaset efterhand värms upp utifrån.

Vissa platser och lägen gör fönstren mera utsatta för kondensbildning. Avsaknad av buskar och träd som skärmar av framför fönstret, inget eller litet takutsprång ovanför, placering

Kondens på fönstrets insida

Kondens på fönstrets insida uppkommer då varm och fuktig rumsluft kyls ned vid en kall glasyta och avsätts i form av imma eller vattendroppar på glaset. Otillräcklig eller ej fungerande ventilation ger även upphov till kondens på fönster. Djupa fönsternischer och fönsterbänkar liksom täta gardinarrangemang kan hindra värmen från radiatorer att strömma upp utefter fönstret och värma glasytan.

Åtgärd: Förbättra ventilationen, höj rumstemperaturen och se till att luften vid fönstren kan cirkulera fritt. Hänger man tvätt att torka i huset, då är det lämpligt att ställa tvätten i ett litet utrymme och använda avfuktare.

Kondens på yttre glasets insida

Felplacerad eller dålig tätningslist kan ge kondens på yttre glasets insida om ventilationen inte fungerar. Det är vanligt vid självdragshus, som våra hus är, där övertryck uppstår istället för undertryck. Inomhusluft som kan bära med mycket fukt kan läcka ut mellan glasen där fukten kondenseras på den kallaste ytan, alltså det yttre glasets insida.

Åtgärd: Byt tätningslist och se till att den är rätt placerad mellan karm och båge.