



SANDBERG EDDING PROJEKTLEDNING AB

BRF GÄSTFRIHETEN FÖNSTERRENOVERING

Informationsmöte 2026-06-15



PROJEKTGRUPPEN

Projektledning:

- Johan Edding, SEPL

Sakkunniga:

- Peter Breiman – Fasader och fönster
- Fredrik Hellkvist Sedman – Tak och plåt
- Ethem Erdogan – Antikvarie
- Per-Martin Augustsson – U-värden
- Malin Alm Vagnér – Jurist

Föreningens projektmottagare:

- Ingrid Svenkvist
- Anders Engström



AGENDA

- Projektgruppen
- Bakgrund – vårt uppdrag – syfte
- Åtgärdsprogram
- Hur påverkar projektet boende?
- Processen framåt
- Tider
- Ekonomi
- Frågor





BAKGRUND

- Fasader, tak och fönster i behov av underhåll
- Återställa ursprungligt utseende
 - Fastigheten är gulklassad
- Byggdelar sitter ihop med varandra





VÅRT UPPDRAG

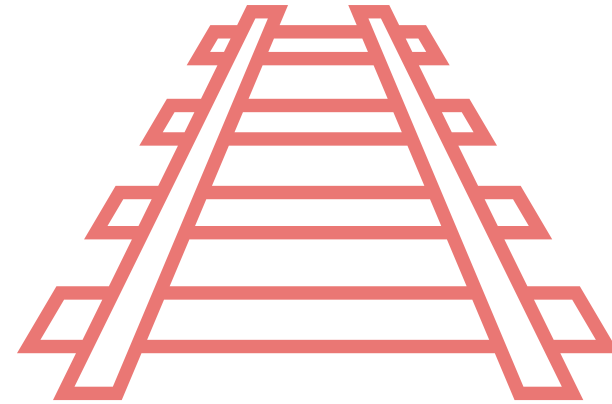
- Utreda behov
- Utreda olika fönsteralternativ
- Upphandlingsunderlag
- Upphandling av entreprenör
- Utförandefasen





SYFTE IKVÄLL

- Gå igenom fönsterrenoveringen mm
- Information inför stämmobeslut
- Processen framåt
- Frågor från medlemmarna





FASAD OCH TAK

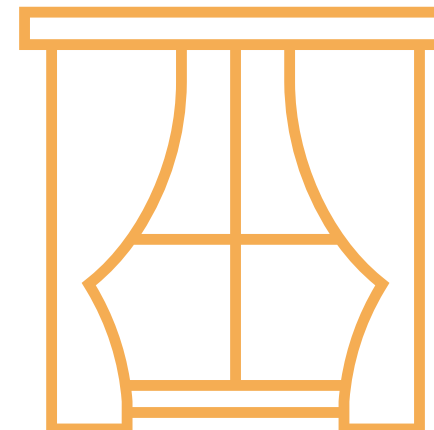
- Tak och fasader går att hålla i liv med enklare åtgärder
- Tak och fasader behöver därefter renoveras inom ca 5 år (kostnadsmässigt mycket gynnsamt att samnyttja ställning)
- Att förskjuta fasader och tak skapar större ekonomiskt utrymme att göra mer åtgärder med fönster nu





FÖNSTERRENOVERING - JA PÅ STÄMMA

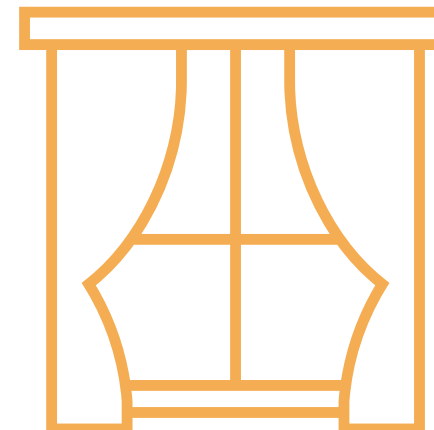
- Ut- och invändig renovering
 - All plåt och ytterbåge i aluminium rivs
 - Hel färgborttagning utvändigt och invändigt, laga rötskador, slipa ner gråträ, målningsbehandling, byta samtliga tätlistor, smörja beslag och handtag samt justera gångfunktion
 - Ny ytterbåge i trä lika ursprunglig
 - Energiglas i innerbågen
 - Kulturglas i ytterbågen
 - Renovera fönsterventiler till full funktion
 - Bättre energivärde än befintligt. Nytt U-värde ca 1,8 W/m² K





FÖNSTERRENOVERING - NEJ PÅ STÄMMA

- Utvändig renovering
 - Riva all plåt och ytterbåge i aluminium
 - Hel färgborttagning utvändigt, laga rötskador, slipa ner gråträ, målningsbehandling, byta samtliga tätlistor, smörja beslag och handtag samt justera gångfunktion
 - Ny ytterbåge i trä lika ursprunglig
 - Energiglas i ytterbågen
 - Renovera fönsterventiler till full funktion
 - Bättre energivärde än befintligt. Nytt U-värde 2,2 W/m² K





Exempelbild utifrån

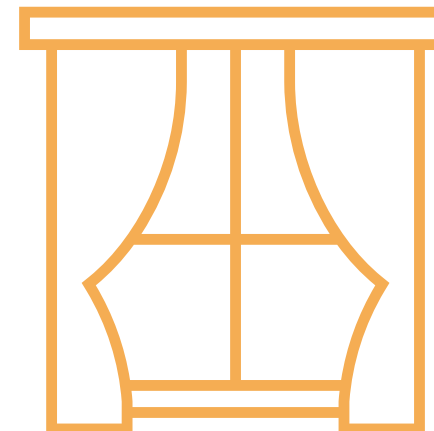


Exempelbild inifrån



JÄMFÖRELSE MELLAN ALTERNATIVEN

- Ja på stämman:
 - Avsevärt förbättrat U-värde
 - Ökad komfort med varmare invändigt glas
 - Återställer utseendet/utseendeförbättring
 - Även effekten av utvändiga kulturglas
 - Bygglov krävs ej
 - Invändig renovering ingår i entreprenaden
- Nej på stämman
 - Energiförbättringen är sämre än vid ja
 - Ej ökad komfort med varmare invändigt glas
 - Återställer inte utseendet med utvändigt kulturglas
 - Ingen invändig renovering

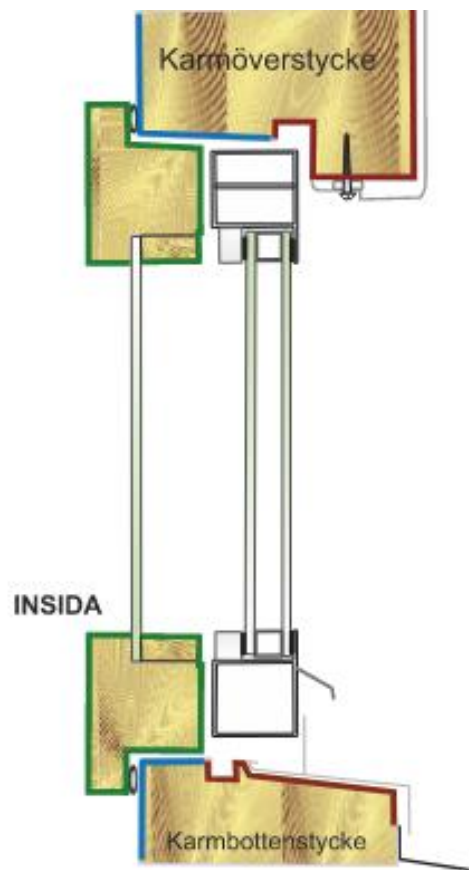




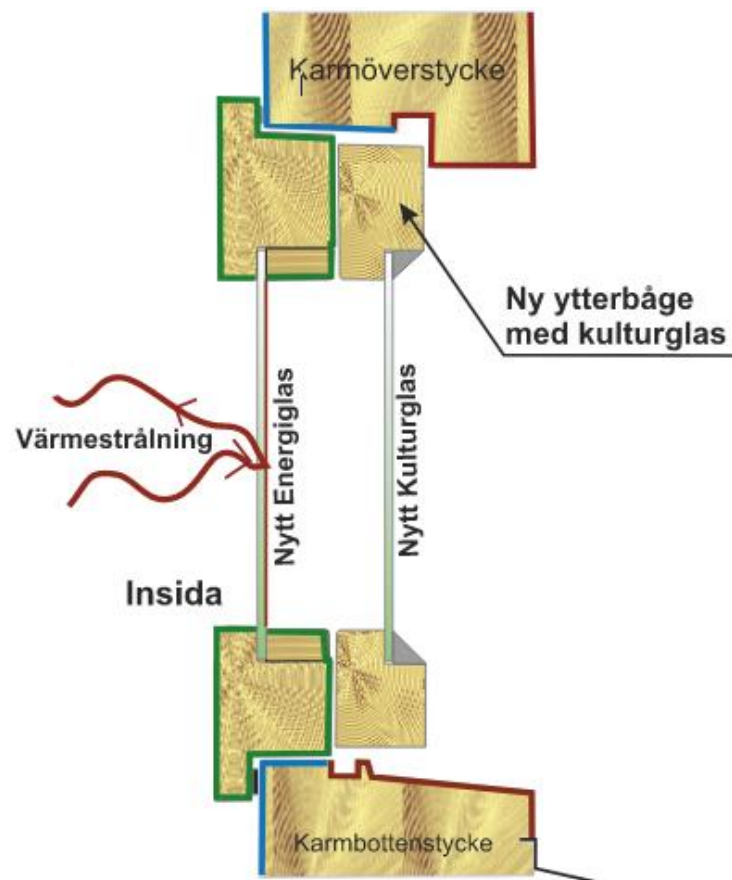
BEFINTLIG KONSTRUKTION

- Befintliga isolerkassetter:
 - Tekniska livslängden är slut
 - Risk för punktering på kassetten - mjölkigt
 - De saknar lågmissionsskikt som reflekterar värmestrålning och sänker U-värde
 - Då kall luft passerar mellan inner- och ytterbåge gör de ingen nytta i ytterbågen

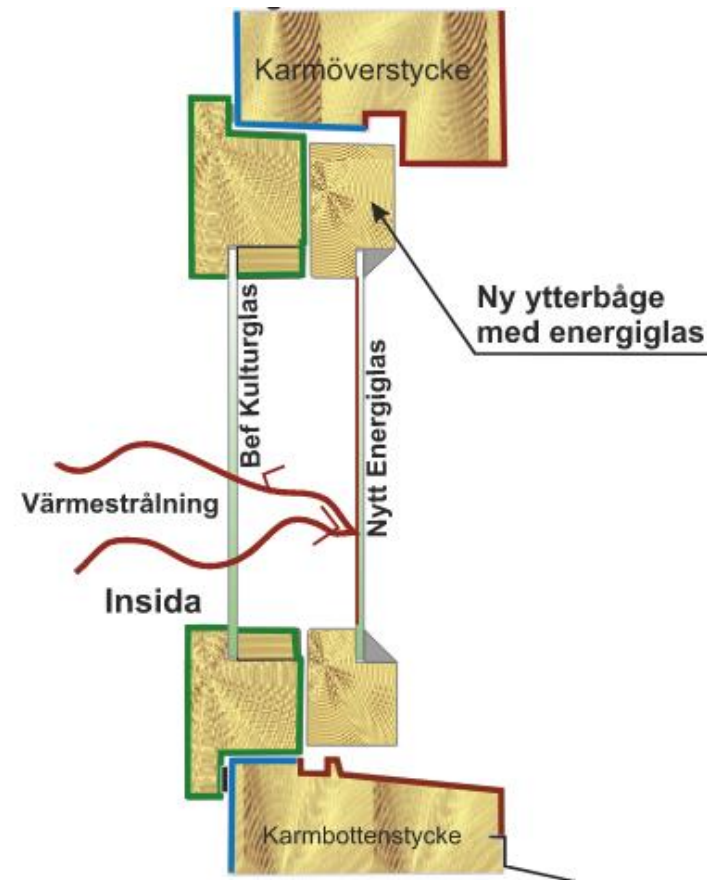




Nuläge
U-värde ca 2,4-2,6 W/m² K.



JA PÅ STÄMMA
U-värde ca 1,8 W/m² K.



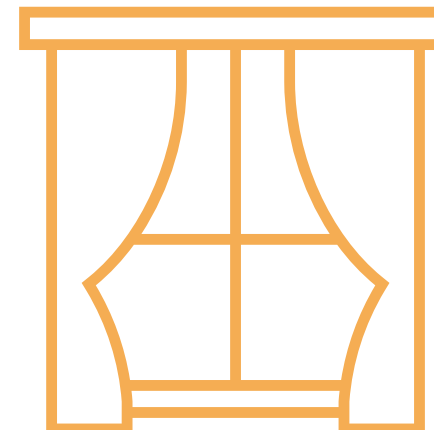
NEJ PÅ STÄMMA
U-värde ca 2,2 W/m² K.



FÖNSTERBYTE - RESONEMANG

- Nya tidstypiska fönster i trä-trä
 - Energiglas i innerbågen
 - Kulturglas i ytterbågen
 - Fönster får helt ny funktion
- Samma energivärde som vid ja på stämman
- Något minskat glasmått
- Kräver bygglov
- Inget återbruk eller bevarande av kulturhistoria

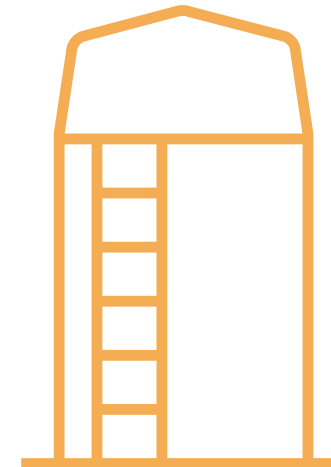
- Dyrt alternativ - Kostnad ca +20 Mkr ex moms





TILLVAL

- Persiennier
- Målning invändiga smygar
- Diverse beslag (handtag, vädning etc)





FÖNSTERRENOVERING

- Fönsterrenovering av karmar inifrån lgh
- Bågar hängs av, renoveras på verkstad
- Kanalplast monteras i fönsterhå

Förberedelser i lägenheter

- Boendes ansvar:
 - Ca 1,5 m fri yta framför fönster
 - Fönsterbrädor töms
 - Gardiner tas bort
 - Finstädning
- Generellt:
 - Packa, skydda, täck

Före:



Efter:





BESLUTSPROCESSEN

- Föreningen beslutar:
 - Om tillfälligt övertagande av inre underhållsansvar under genomförandet av fönsterrenoveringen
- Styrelsen beslutar:
 - Detaljerna i åtgärdsprogrammet
 - Val av entreprenör
 - Månadsavgifter
 - Finansiering





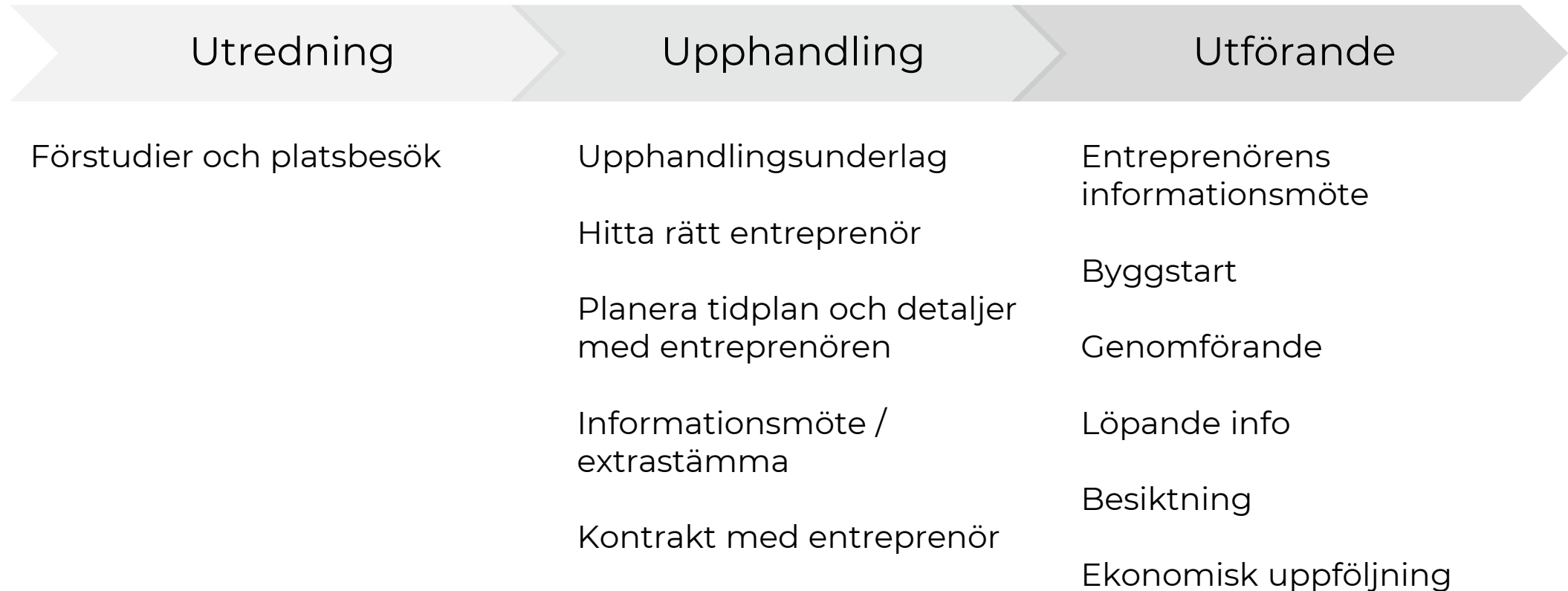
VÅR ROLL VID UTFÖRANDET

- Styrelsens förlängda arm
 - Byggmöten inklusive protokoll
 - Granskning och uppföljning
 - Bevakning av tidplan
 - Ekonomihantering
 - Kvalitetssäkring
 - Oberoende besiktningsmän





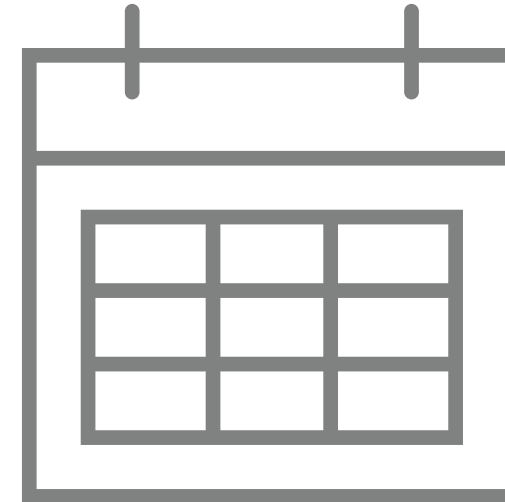
TIDER





TIDER

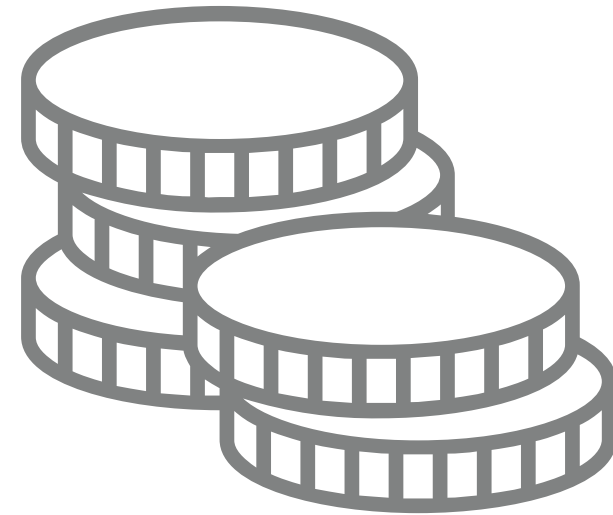
- Utredningar vinter 2025/2026
- Förfrågningsunderlag vår 2026
- Anbudsräkning senvår 2026
- Upphandling av entreprenör juni 2026
- Entreprenadstart ca början av 2027
 - Klart sommar 2027





EKONOMI

- Total genomförandebudget fönster ca 10,5 Mkr inkl moms (vid nej på stämman ca 8,6 Mkr)
 - Entreprenadkostnader inkl "ÄTA"
 - Konsultarvoden
 - Utförande
 - Besiktningar
- Finansieras bl a via nya lån
- Garantitid 5 år + 5 års ansvarstid





FRÅGOR?

