

Noggrann förberedelse

Att besikta fönstren inför en renovering kan kosta ett antal tusenlappar. Men upphandlingen blir enklare och ofta kan du till slut ändå spara in merkostnaden.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Första steget vid en fönsterrenovering är att skaffa kunskap. Innan du tar in offerter på jobbet, bör du göra en besiktning av fönstren, säger **Kenneth Andersson**. Han har jobbat med fönsterrenovering i tjugofem år och är vd för ett av Stockholms större fönsterrenoveringsföretag, Tumba Glas.

– Det krävs en inledande utredning för att förstå vad man som entreprenör egentligen ska lämna pris på.

– Om en bostadsrättsförening vill att vi lämnar offert utan underlag tackar vi nej. Om du inte är riktigt säker vad du vill göra och frågar fyra olika entreprenörer får du garanterat fyra olika anbud med fyra olika förutsättningar.

✓ FÖRBESIKTNING

Vid en besiktning inspekterar en fönsterkonsult ett urval av fönster – exempelvis infästningar, fukthalt och eventuella rötskador – och alla fönster ritas upp och numreras. Besiktningsutlåtandet används för att ta fram en arbetsbeskrivning som sedan blir en del av offertunderlaget. Konsulten kan även hjälpa till att utvärdera olika anbud. Till slut är det ändå styrelsen eller fastighetsägaren som måste välja.

Det kostar förstås en slant. Notan för en besiktning landar vanligtvis på cirka 10 000

kronor och uppåt, beroende på konsult och antal fönster. Men en besiktning underlättar beslutsprocessen, eftersom det blir lättare att jämföra de olika anbuden. Ju mer kunskap entreprenören har, exempelvis om fönstrens skick, desto färre reservationer i offerten. Förbehåll som annars kan leda till obehagliga överraskningar.

– En fastighetsägare som handlar upp ett jobb för en miljon kronor och sedan får en extrafaktura på ytterligare en miljon är nog inte så glad. Det är bättre att redan från början känna till totalkostnaden, säger Kenneth Andersson.

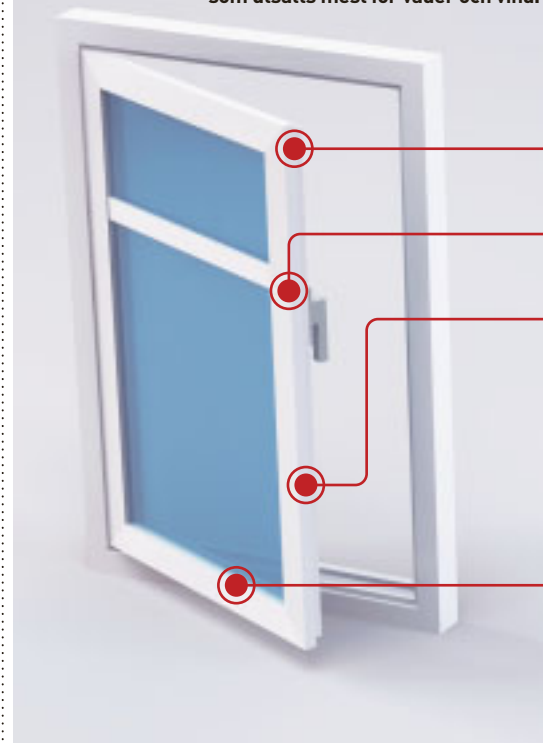
✓ ANVÄND EGNA KONTRAKT

Auktoriserat underhåll av fönster är en organisation som auktoriserar såväl konsulter som entreprenörer och fönstertillverkare. **Anders Lindström** arbetar i auktorisationsnämnden och råder fastig-

Dokumentera vad som ska göras så du vet vad du får. Ett bra besiktningsprotokoll före entreprenaden är nödvändigt.

TRÄFÖNSTRETS SVAGA

Som fastighetsägare bör du se över dina träfönster regelbundet. Håll särskild koll på kittfogar och färg – ytskiktet som stoppar fukt och vatten. Bottenstycket på den yttre bågen är den fönsterdel som utsätts mest för väder och vind.



hetsägare att använda egna kontrakt (på organisationens webbsida finns olika standardavtal och manualer). Entreprenören har vanligen egna kontrakt, som ofta är till dennes fördel, enligt Anders Lindström.

– Det finns minst 50 olika åtgärder du kan göra med ett fönster. Om du inte dokumenterar ordentligt vad som ska göras

HUR GÖR DU? Peter Boström ...

... förvaltningschef på Källfelt Byggnads AB i Göteborg med 1300 lägenheter och 65 000 kvadratmeter lokalyta.



– En besiktning är oerhört viktig för att kunna fatta rätt beslut. Annars är risken att du väljer fel metod, kanske börjar måla om fönstren och upptäcker att många karmbottenstycken är ruttna och

behöver bytas. Om det sedan följs av skador i sidostyckena riskerar kostnaden att bli lika hög som för att helt byta fönster.

Hur arbetar ni med renovering eller byte?

– Varje objekt är unikt. Vi börjar med att identifiera ett problem. Det kan handla om att våra servicesnickare ofta tvingas åka ut på jobb eller att vi får många felanmälningar från hyresgäster. Då gör vi en besiktning, ofta själva, och beslutar sedan hur vi ska gå vidare.

Hur går ni vidare med upphandlingen?

– Det är viktigt med ett bra förfrågningsunderlag. Om projektet omfattar 200 fönster eller mer tar vi hjälp av en konsult. Med bra handlingar är det fler som lämnar anbud och vi får ett bättre pris. Det blir också lättare att skriva kontrakt. Vi väljer bara entreprenörer med referenser på liknande uppdrag. Det är stor skillnad att jobba inne i bostadslägenheter och ta en nybyggnadsentreprenad. Innan vi skriver avtal låter vi entreprenören göra ett

provmontage av en lägenhet. Det blir en möjlighet att kolla att alla uppgifter stämmer och en chans att lära känna entreprenören.

Är det skillnad på bostäder och lokaler?

– Många butiksfönster är stora och vi vill därför gärna sätta in isolerglas, men de kostar mycket. Eftersom kostnaderna för glas-kross i de flesta kontrakt ligger på hyresgästerna vill de gärna ha enkelglas. Men vi brukar alltid komma överens. ☺

betalar sig

PUNKTER

Sammanfogning

Fönsterbågen fogas ihop i de fyra hörnen. Om fukt tränger in kan sammanfogningen släppa och spricka upp, en försvagande process som lätt accelererar.

Färg

Om fukt tränger in uppstår först småsprickor i färgskiktet. Det kan övergå i flagor och till slut kan färgen släppa helt. Om fönstret målas om utan att ha slipats helt trärent kan det uppstå blåsor i färgen.

Trä & infästningar

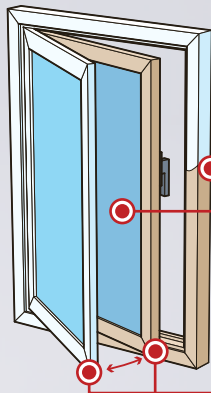
Om träet blir alltför fuktigt och drabbat av röta lönar det sig inte längre att renovera. Ett äldre fönster där färgen släppt kan ha en fukthalt på 40 procent – i ett nyrenoverat fönster bör fukten inte överstiga 15 procent.

Kitt

Kittet ska ligga an mot glas och trä. Det räcker med en glipa på någon millimeter för att regnvatten ska kunna tränga in.

Förstärkning av träfönster

Med en rejäl renovering – slipa trärent, sedan stryka på impregnerings- och grundolja samt två-tre lager färg – får även äldre träfönster ett gott skydd. Men det finns ett par möjligheter att förstärka.



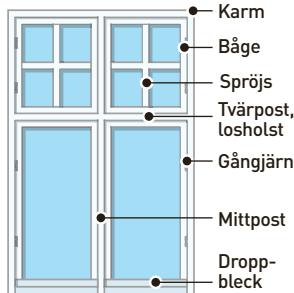
Byt inre glas

Ersätt det inre befintliga glaset med energiglas. Förutom att det ger bättre värmeisolering gör det fönstret stabilare.

Skruva ihop bågar

Skruva ihop fönstrets inner- och ytterbåge och ta ut alla glas. Därefter kan en ny fönsterkassett, med två eller tre glas, monteras. Fönstret får helt ny prestanda, samtidigt som originaldelarna finns kvar. Se till att välja en duktig entreprenör.

Fönstrets olika delar



kan det vara svårt att veta vad du får. Ett bra besiktningsprotokoll före entreprenaden är nödvändigt, säger Anders Lindström.

✓ PROVFÖNSTER

Före avtalsskrivande kan du som fastighetsägare låta renovera ett provfönster.

Det kostar naturligtvis en summa, men skapar en bra referens att hänvisa till under arbetet.

– Det är ett bra alternativ för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Det ger en konkret bild av vad det är du köper, säger Anders Lindström.

Stora energivinster med tätare fönster

Energieffektiva fönster ökar husets isoleringsförmåga. Men även inkomforten förbättras, vilket ger energibesparingar som ofta glöms bort.

Det säger Diana Avasoo på WSP Environmental som har 25 års erfarenhet av fönster.

Sedan 2006 finns en energimärkning av fönster. A-klassade fönster är bäst, med ett så kallat U-värde på 0,9 eller lägre – det vill säga med tre gånger bättre värmeisolerande förmåga än tvåglasfönster.

Många kalkyler utgår enbart från fönsters värmeisolerande förmåga. Men den faktiska energibesparingen blir ofta betydligt större. Eftersom ett fönster med lågt U-värde är varmare på insidan även när det är flera minusgrader ute, känns hela rummet varmare.

– Beräkningar visar att denna indirekta energibesparing är minst lika stor som den direkta. Med innetemperaturen inkluderad i kalkylen blir återbetalningstiden för investeringen betydligt kortare, säger Diana Avasoo.



Diana Avasoo

Enligt Diana Avasoo går det att minska värmeförlusterna från fönster i svenska fastigheter med femton terawattimmar. Det motsvarar ungefär tio procent av bostadssektorns totala energianvändning. Men det är viktigt att se huset som ett system – uppvärmning, ventilation, fönster och isolering hänger ihop. För bästa ekonomi måste energibesparande åtgärder göras i rätt ordning: först bör klimatskalet isoleras och tätas, därefter kan värmesystemet justeras eller bytas och slutligen ses ventilationen över. Diana Avasoo rekommenderar fastighetsägare att ta hjälp av VVS-konsulter.

– Det kostar några tusenlappar, men det lönar sig.

LÄS MER

WEBBSIDOR

- www.aukt-fonster.se: Allmänt om fönsterrenovering. Lista på auktoriserade konsulter, avtal/manualer (ABT 06, ABT 04, Checklista 1 och arbetsbeskrivning), cirka-prislista, fönsterhistoria med mera.
- www.energifonster.nu
- **LCC-kalkyl**: www.belok.se/lcc

BÖCKER & TRYCKSAKER

- **Husets ansikte - en bok om fönster, portar, ytterdörrar**. Akvedukt förlag.
- **Fönster**. Energimyndigheten.
- **Fönsterrenovering med energiglas**. Energimyndigheten/Glasbranschföreningen.



BÄSTA TIPSEN INFÖR FÖNSTERRENOVERINGEN

1 Ta fram underlag.

En statusbesiktning av fönstren av en konsult är ofta nödvändig för att få fram tydliga och jämförbara offerter. Utifrån besiktningen kan konsulten ta fram en korrekt arbetsbeskrivning för hantverkaren.

2 Gör platsbesök. Besök potentiella hantverkare. Hur är ordningen i verkstan och på

skrivbordet? Att sitta hemma i lägenheten är inte rätt plats för att besluta om ett uppdrag värt kanske en miljon kronor.

3 Välj medeldyra anbud. Välj inte det dyraste anbudet, som ofta har lagt ett högt pris för att de inte vill ha jobbet, men inte heller det lägsta anbudet, eftersom de inte har förstått vad det handlar om. Välj bland de övriga.

4 Se upp för reservationer.

Ibland ingår inte fönsterputsning. Det kan göra stor skillnad mellan anbud. Med 50 fönster blir en kostnad på 150 kronor per fönster totalt 7500 kronor.

5 Besikta utfört arbete. Kenneth Andersson råder alla sina kunder att anlita en oberoende besiktningsman som kontrollerar utfört uppdrag.