

# Motion till årsstämman 2026 i HSB Brf Björkekärr

## Utredning av fastighetens fönster ur perspektiven boendehälsa, energieffektivitet och långsiktig hållbarhet

### Bakgrund

Föreningens fastigheter uppfördes under mitten av 1950-talet och utgör en viktig del av områdets arkitektoniska karaktär. Att bevara den ursprungliga 50-talsandan i byggnadernas utseende har därför varit en naturlig utgångspunkt i tidigare diskussioner kring fastighetens fönster.

Samtidigt innebär detta att många av fönstren i föreningen idag närmar sig 70 års ålder. Under åren har olika underhållsåtgärder genomförts, bland annat skrapning och målning av fönster samt mer omfattande renovering i vissa delar av fastigheterna.

Dessa insatser har varit viktiga ur ett underhållsperspektiv, men åtgärderna har i stor utsträckning avsett yttre underhåll. I flera lägenheter upplevs fortfarande problem kopplade till fönstrens funktion och täthet.

Frågan om fönstrens långsiktiga funktion och hållbarhet har därför aktualiserats vid flera tillfällen i föreningen. Det har även förekommit försök där vissa fönster renoverats mer genomgripande, men någon samlad återkoppling kring resultatet av dessa insatser är svår att finna.

Mot denna bakgrund finns det skäl att på nytt ta upp frågan och genomföra en mer samlad genomgång av fönstrens skick i fastigheterna.

### Problem som upplevs i lägenheter

I flera lägenheter upplevs återkommande problem kopplade till fönstrens funktion och skick. Exempel som har uppmärksammats är:

- Ruttet eller försvagat trä i karmar och bågar.
- Spruckna eller söndervittrade karmar.
- Bristande täthet trots egna tätningar.
- Kallras och upplevt drag från fönster.
- Återkommande kondens och imma på eller mellan glasen.

I vissa fall har även svartmögel i anslutning till fönster och karmar uppmärksammats.

Denna typ av problem berör inte bara komfort utan även boendehälsa och inomhusmiljö. Fukt, kyla och otäta konstruktioner kan bidra till mikrobiell tillväxt och försämrade luftkvalitet, samtidigt som byggnadens material successivt bryts ned.

## Särskilt utsatta utrymmen

Problematiken kan vara särskilt tydlig i utrymmen med hög luftfuktighet, exempelvis badrum.

Badrumsfönster utsätts för stora temperatur- och fuktvariationer, vilket kan påskynda nedbrytning av träkarmar och öka risken för kondens, rötskador och mögel.

I lägenheterna i föreningen finns dessutom självdragsventilation, vilket innebär att ventilationen till stor del är beroende av temperaturskillnader och luftens naturliga rörelse genom byggnaden.

När fönster är slitna eller otäta kan detta i sådana system bidra till:

- Svårigheter att upprätthålla ett stabilt luftflöde.
- Ökade problem med kondens och fukt.
- Försämrade inomhusklimat och energiförluster.

Detta gör att fönstrens skick får en direkt påverkan på både inomhusklimat och energianvändning.

## Energiförlust och komfort

Äldre tvåglasfönster har generellt betydligt sämre isoleringsförmåga än moderna fönster.

Det innebär bland annat:

- Större värmeförluster.
- Kallare inomhusklimat nära fönster.
- Högre energianvändning.

Fönster är en central del av byggnadens klimatskal och kan stå för en betydande del av värmeförlusterna i äldre byggnader.

I föreningens årsredovisning framgår att energikostnaderna uppgår till cirka **240 kr per kvadratmeter** och att föreningen arbetar med åtgärder för att minska

energiförbrukningen. Att även se över fönstrens funktion och energiprestanda ligger därför väl i linje med detta arbete.

## Ljudisolering

Utöver energiförluster innebär äldre tvåglasfönster generellt även sämre ljudisolering.

Moderna fönster med flera glas och förbättrade tätningar ger i regel:

- Bättre ljuddämpning.
- Minskat buller utifrån.
- Förbättrad boendekomfort.

## Bevarande av husens karaktär

Ett viktigt argument i tidigare diskussioner har varit att bevara fastigheternas ursprungliga 50-talskaraktär.

Detta är ett värdefullt perspektiv.

Samtidigt har utvecklingen av moderna fönsterlösningar gjort det möjligt att installera nya fönster som ligger mycket nära originalets utseende.

I många bostadsrättsföreningar med hus från samma tidsperiod har man valt fönster där:

- Spröjsindelning och proportioner bevaras.
- Karmprofiler anpassas till originalutseendet.
- Förändringen mot ursprungsfönster är mycket liten.

I vår egen förening finns dessutom redan lägenheter där fönster bytts till nyare modeller utan att detta visuellt avviker i någon större utsträckning från originalet.

## Moderna fönsterlösningar

En vanligt förekommande lösning idag är träfönster med aluminiumutsida.

Det innebär i praktiken:

- Trä på insidan, vilket bevarar känsla och estetik.
- Aluminium på utsidan som skyddar mot väder och slitage.

Fördelarna är bland annat:

- Mycket lång livslängd.
- Betydligt bättre täthet.
- Förbättrad energiprestanda.
- I princip inget behov av utvändigt målning.

Till skillnad från traditionella träfönster kräver dessa lösningar minimalt löpande underhåll, vilket kan minska föreningens framtida kostnader och arbetsinsatser.

## Ekonomiskt perspektiv och livscykelkostnad

Ett fönsterbyte innebär naturligtvis en större engångsinvestering.

Samtidigt behöver detta vägas mot:

- Återkommande målning och renovering.
- Energiförluster.
- Risk för fukt- och byggnadsskador.
- Arbetskostnader för löpande underhåll.

Ur ett livscykelperspektiv kan moderna fönster därför i många fall vara en mer ekonomiskt hållbar lösning över tid.

Fönster är dessutom en central del av fastighetens klimatskal och påverkar både energiprestanda och byggnadens långsiktiga värde.

## Hållbarhetsperspektiv

I föreningens stadgar anges att verksamheten ska bedrivas med hänsyn till miljön och verka för en långsiktig hållbar utveckling. Att utreda fastighetens klimatskal, där fönster utgör en central del, ligger därför väl i linje med dessa ambitioner.

Frågan har även koppling till flera av de globala hållbarhetsmålen inom Agenda 2030, bland annat:

- Mål 7 – hållbar energi
- Mål 11 – hållbara städer och samhällen
- Mål 12 – hållbar resursanvändning

## Fakta – äldre tvåglasfönster

- Fönster är en av de största källorna till värmeförluster i äldre byggnader.

- Upp till 30 % av värmen i ett hus kan försvinna genom fönster om de är gamla eller otäta.
- Moderna fönster kan minska värmeförlusten avsevärt genom bättre isolering och tätning.
- Flerglasfönster ger även bättre ljudisolering och minskat kallras.
- Moderna träfönster med aluminiumutsida har mycket lång livslängd och kräver i princip inget utvändigt underhåll.

Mot denna bakgrund finns det goda skäl att låta föreningen ta fram ett uppdaterat underlag kring fönstrens skick, funktion och möjliga åtgärder.

## Sammanfattning

Föreningens hus är idag närmare 70 år gamla och kräver kontinuerligt underhåll för att behålla sin funktion, sitt värde och en god boendemiljö.

Att utreda fönstrens skick handlar därför inte enbart om estetik eller komfort, utan även om:

- Boendehälsa
- Energianvändning
- Byggnadens långsiktiga hållbarhet
- Ett ansvarsfullt förvaltande av föreningens fastigheter

En samlad och faktabaserad genomgång av fönstrens funktion, skick och möjliga åtgärder skulle ge föreningen ett bättre beslutsunderlag inför framtida beslut och bidra till att säkerställa både byggnadernas hållbarhet och en god inomhusmiljö för medlemmarna.

## Förslag till beslut

Jag föreslår därför att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att ta fram ett uppdaterat beslutsunderlag kring fastighetens fönster och framtida åtgärder, samt att:

1. Genomföra en förnyad teknisk översyn av fastighetens fönster i syfte att bedöma behovet av större åtgärder, såsom omfattande renovering eller fönsterbyte.
2. Genomföra inventering eller teknisk genomgång i ett antal lägenheter där problem med exempelvis kallras, kondens eller fuktrelaterade skador upplevs, för att få en mer rättvis bild av problemets omfattning.
3. Ta fram ett uppdaterat beslutsunderlag för framtida åtgärder, där olika alternativ redovisas och jämförs, exempelvis:
  - a. fortsatt renovering av befintliga fönster

- b. energiförbättrande åtgärder
  - c. successivt eller samlat fönsterbyte.
4. I underlaget även redovisa livscykelkostnader, energibesparing, underhållsbehov och tekniska konsekvenser för respektive alternativ.
  5. Inhämta erfarenheter från andra bostadsrättsföreningar i närområdet med liknande fastigheter som genomfört renovering eller fönsterbyte.
  6. Redovisa resultatet för föreningens medlemmar senast vid nästa ordinarie föreningsstämma, alternativt vid en informationspunkt eller extra stämma innan dess, så att föreningen kan ta ställning till fortsatt åtgärd.

Syftet med detta uppdrag är att ge föreningens medlemmar ett transparent och uppdaterat beslutsunderlag kring fastighetens fönster, så att föreningen gemensamt kan ta ställning till långsiktig åtgärd utifrån tekniska, ekonomiska och hållbarhetsmässiga perspektiv.