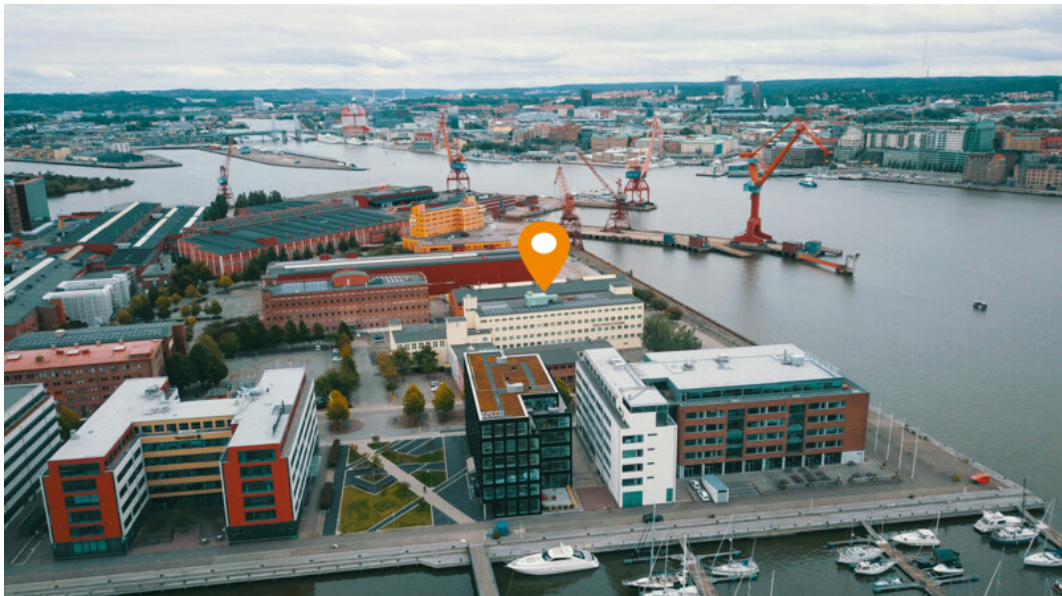


Styrelsehandling 8  
Diarienummer 0971/23  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
2023-12-11  
Handläggare: Magnus Casperson, Chef Fastighet

## Informationsärende – äskande för fasadrenovering av Träverkstaden

### Sammanfattning



Träverkstaden är en av byggnaderna på den stora stamfastigheten Lundbyvassen 4:6. Byggnaden har en putsad fasad och det påbörjades ett sedvanligt underhållsprojekt 2023 med att tvätta, putsa och måla fasaderna. Vi började med den södra fasaden och det visade sig då att konstruktionen inte var den förväntade och att det både fanns ingjutet stål och murade fasader som sedan putsats in. Tyvärr har stålet rostat och orsakar därför fuktspårningar av fasaderna. Det gör att det behövs helt andra åtgärder och kostnader som vi inte hade räknat med eller budgeterat för 2023. Projektet avslutades efter att vi gjort åtgärder på den södra fasaden och vi har nu tagit fram underlag för att handla upp och kunna genomföra en renovering av den västra fasaden.

Arbetet bedöms medföra höga bullernivåer och störningar för befintliga hyresgäster, varför dessa hyresgäster behöver evakueras till andra lokaler i beståndet under tiden arbetena pågår.

En uppskattad kostnad för projektet inklusive flytt av hyresgäster är cirka 20 mnkr exklusive moms.

Putsarbeten är årstidsberoende varför det är viktigt att komma igång med arbeten i början av året. Vi planerar att komma till styrelsen för beslut om medel på styrelsemötet i

februari. Dessförinnan är det tänkt att göra en entreprenadupphandling villkorad av styrelsebeslut så att vi har säkrare uppskattningar av budgeten som kommer att äskas då.

### **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Bolagets Fastighetsavdelning har lagt in kostnaden i 2024 års underhållsbudget.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

I samband med fasadrenoveringen byter vi ut den gamla korkisoleringen till mineralull vilket förbättrar väggarnas u-värde och bidrar till mindre energiåtgång.

### **Bedömning ur en social dimension**

För att ha nöjda hyresgäster evakuerar vi dem under renoveringen, eftersom det är störande arbeten.

### **Samverkan**

Någon facklig samverkan har inte varit nödvändig.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

## Ärendet

En omfattande fasadrenovering som är en underhållsåtgärd.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

2022 startade bolaget en enklare renovering av den södra fasaden på Träverkstaden, genom ommålning och putsning. Det visade sig att den bärande konstruktionen var kraftigt angripen av rost, vilket orsakade sprängning av putsen som rasade ner och utgjorde en fara för tredje man.

Vi var därför tvungna att tänka om helt och börja frilägga den bärande smidesstommen, blåstra, måla, förstärka och gjuta in i betong. En konstruktion som kommer att hålla i minst 70 år.

För att frilägga smidet var vi tvungna att riva hela den yttre skalet på tegelväggen. I samband med denna renovering tog vi upp provhål i den västra fasaden. Det visade sig att den också är hårt angripen av rost.

Nu planerar vi därför att genomföra samma åtgärder för den västra fasaden.



### Genomförande

Träverkstaden har cirka 7 100 kvm uthyrningsbar yta. Totalt finns här 86 hyresgäster.

För att genomföra fasadrenoveringen behöver vi flytta hyresgäster. Anledningen är att arbetet skapar för mycket buller – en erfarenhet vi fick med oss från renoveringen av den södra fasaden.

### Ärendets historik

Ärendet har inte tidigare varit uppe till styrelsen.

## Tidplan

Fasadarbetet beräknas pågå ett år.

## Bolagets bedömning

### Ekonomi

Renoveringen finns budgeterad i underhållsbudgeten som beslutas senare. Och eftersom fasadrenoveringen är en underhållsåtgärd påverkas inte hyresnivåerna.

En uppskattad kostnad för projektet inklusive flytt av hyresgäster är cirka 20 mnkr exklusive moms.

Vi planerar att komma till styrelsen för beslut om medel på styrelsesammanträdet i februari. Dessförinnan är det tänkt att göra en entreprenadupphandling villkorad av styrelsebeslut så att vi har säkrare uppskattningar av budgeten som kommer att äskas då.

### Risker

- Det finns en risk att konstruktionen inte ser likadan ut på hela fasaden. I den södra fasaden fanns betongbalkar som vi fick såga bort. Är det många sådana i västra fasaden kan det fördyra och fördröja projektet.
- Vissa av arbetena är beroende av väder och måste göras under den varma delen av året. Om vi inte kommer igång i tid finns risk att vi inte hinner med dessa under det varma halvåret. Då måste vi värma och det fördyrar.

## Olika dimensioner

### Ekonomisk dimension

Vi har tagit fram ett kvadratmeterpris på den södra fasaden som vi använt till att bedöma kostnaden för den västra fasaden.

### Ekologisk dimension

Träverkstaden är en vacker, historisk byggnad som vi nu underhåller för långt tid framåt.

### Social dimension

Bolaget har mycket nöjda hyresgäster som trivs i lokalerna. Därför är det viktigt att underhålla fastigheten.