

Styrelsehandling 17
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0971/23
2024-02-07
Handläggare: Michael Danese, Projektledare

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – Träverkstaden renovering fasad väster

Förslag till beslut

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 den var sämre än förväntat. Vi tvingades riva yttre skalväggen, blåstra rent smidesstommen från rost, samt måla och gjuta in smidesstommen i betong. Slutligen behövdes en återuppbyggnad av skalväggen göras med tegel och puts. 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 kommer att medföra höga bullernivåer och störningar för befintliga hyresgäster, därför behöver projektet vidta åtgärder för att minska de negativa effekterna. Några

hyresgäster kommer evakueras och vissa kommer få reducerad hyra. Alla hyresgäster är informerade om projektet sedan länge.

Putsarbeten är årstidsberoende – det är därför viktigt att komma igång med arbeten i början av året.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiella beskaffenheter.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Fasadrenoveringen bör genomföras nu för att motverka större rostangrepp på fastigheten vilket kommer bli ännu dyrare.

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 en del av dem under renoveringen, eftersom det är störande arbeten.

Samverkan

Någon facklig samverkan har inte varit nödvändig.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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

Ärendet

Beslut om en omfattande fasadrenovering som är en underhållsåtgärd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

2022 startade bolaget något som var tänkt som ett enklare underhåll av den södra fasaden på Träverkstaden, genom ommålning och putslagning. 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 det 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.

Arbetet kommer medföra höga bullernivåer och störningar för befintliga hyresgäster, därför behöver projektet vidta åtgärder för att minska de negativa effekterna från dem. Några hyresgäster kommer evakueras och vissa kommer få reducerad hyra. Alla hyresgäster är informerade om projektet sedan länge.

Ärendets historik

Informationsärende till styrelsen 2023-12-11.

Tidplan

- 2024-01: Annonsering av entreprenadupphandling.
- 2024-02: Anbudstid går ut.
- 2024-02: Styrelsebeslut.
- 2024-04: Byggstart.
- 2024-11: Slutbesiktning.

Bolagets bedömning

Ekonomi

t
r
l
n

n

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

1		na
1		
9		om
1		ra
9		
0		
1		
7		

Åtgärder av stommen beräknas ha en livslängd på omkring 70 år och fasaden omkring 20 år.

Social dimension

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