

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-09-19

Telefon: [031 64 74 00](tel:031647400)

Diarienummer: 2025-00229

Mejladress: karl-martin.svensson@gryaab.se

Handläggare: Karl-Martin Svensson

Investeringsbeslut- Centralbyggnaden, ventilationsbyte del 1 (detaljprojektering)

Förslag till beslut

I styrelsen för Gryaab AB:

1. Styrelsen godkänner detaljprojektering för ny ventilation, värme och kyla i centralbyggnaden (del 1), enligt beskrivning i beslutsunderlaget till en kostnad av maximalt 7 mkr i investeringsmedel.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Gryaabs centralbyggnad byggdes i början på 70-talet och har i omgångar byggts om. Tekniska installationer så som ventilation, värme och kyla, lever inte upp till dagens standard ur energi- och arbetsmiljöperspektiv och många av installationerna har idag uppnått sin tekniska livslängd.

Genom att byta ventilation, värme och kyla i centralbyggnaden skapas energibesparingar, höjd driftsäkerhet, bättre arbetsmiljö och bättre brandsäkerhet.

Investeringsbeslutet delas upp i två delar för att, under första delen, säkerställa omfattning, tidplan och kostnad för investeringen som helhet. Investeringskostnaden för projektet som helhet är bedömd till cirka 45 mkr. Föreliggande beslut, del 1,

omfattar detaljprojektering och bedöms kosta maximalt 7 mkr. Finansieringen sker inom ramen för Gryaabs investeringsbudget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Centralbyggnaden är idag mycket energikrävande då det inte finns någon värmeåtervinning på ventilationen.

Energibesparingarna för byte av ventilation, värme och kyla uppskattas till cirka 90% på fjärrvärmesidan för värmeåtervinning och cirka 75% på el-sidan för minskade drifttider och effektivare fläktmotorer. Det skulle innebära sammanlagd årlig besparing om ca 0,4 miljoner kronor.

I och med ökad drifttillgänglighet och därigenom förbättrad arbetsmiljö samt längre tid mellan serviceintervallen, bedöms kostnaderna för service och underhåll att minska. Denna investering är inte ekonomisk lönsam men behöver genomföras då tekniska installationer så som ventilation, värme och kyla, har uppnått sin tekniska livslängd.

Investeringskostnaden för projektet som helhet är bedömd till cirka 45 mkr.

Investeringskostnaden har varit upptagen i Gryaabs långtidsprognos. De årliga kostnaderna under den ekonomiska livslängden på 25 år är ca 1,7 mkr och utgörs av avskrivningar och räntekostnader.

Gryaab avser att genomföra investeringen i sin helhet men på grund av investeringens komplexitet kommer beslutet om investeringen att ske i två steg. Föreliggande beslut, del 1, omfattar detaljprojektering och bedöms kosta maximalt 7 mkr.

Nödvändiga kostnader

Investeringen är erforderlig för att ordna och driva anläggningen. Kostnaden bedöms därför som nödvändig enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Bedömning ur ekologisk dimension

Investeringen ger en minskad påverkan på miljön då energiförbrukningen kommer att minska.

Investeringen inverkar också positivt till följande mål:

- Gryaabs utvecklingsmål 5 för 2025 där bolaget aktivt ska se över energi- och kemikalieanvändningen för att skapa en ökad hållbarhet, till exempel genom lägre förbrukning och bättre nyttjande av resurser.
- Gryaabs klimatstrategi, där Gryaab vid investeringar och andra viktiga vägval prioriterar lösningar med låg klimatpåverkan.
- Gryaabs miljöpolicy, där bolaget ska ta hänsyn till energi- och resursförbrukning vid större investeringar samt regelbundet utvärdera befintliga anläggningsdelar för att kunna effektivisera och förbättra miljöprestandan.
- Göteborgs stads Miljömål för klimatet; delmål 1 där Göteborgs Stad ska minska energianvändningen i bostäder och lokaler.

Bedömning ur social dimension

En god arbetsmiljö är en förutsättning för väl fungerande arbetsplatser.

Den nya investeringen kommer att ge en bättre ljudmiljö, då den nya ventilationen kommer vara tystare och det kommer att finnas möjlighet att påverka kontorsmiljön. Detta är en fördel då många kontor framöver kan komma att delas av flera medarbetare.

För Gryaabs underhållspersonal kommer den nya investeringen att ge en högre servicevänlighet och åtkomst av framför allt ventilation- och kylaggregat.

Alla gamla befintliga kanaler som innehåller asbest och svårarbetad isolering kommer att tas bort vilket underlättar vid framtida ombyggnader och minskar risken för framtida exponering.

Samverkan Beslutet har behandlats på lokalt samverkansgruppsmöte den 16 september 2025.

Ärendet

Ärendet avser detaljprojektering för ny ventilation, värme och kyla i centralbyggnaden (del 1).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Gryaabs centralbyggnad byggdes i början på 70-talet och har i omgångar byggts om. Tekniska installationer så som ventilation, värme och kyla, lever inte upp till dagens standard ur energi- och arbetsmiljöperspektiv och många av installationerna har idag uppnått sin tekniska livslängd.

Ventilationen i centralbyggnaden är idag mycket energikrävande då det i dagsläget inte finns någon värmeåtervinning. En stor del av tilluftsventilationen betjänas av ett och samma aggregat trots olika betjäningsområden. Det innebär att det inte går att anpassa ventilationen för nattkörning med låga flöden vilket resulterar i att fläktarna är i drift mycket mer än vad behovet är.

Inomhusklimatet påverkas av att ventilationsdon och storlek på kanaler inte lever upp till dagens standard. Ventilationsdonen i kontoren är felplacerade och är av felaktig typ, vilket gör att det upplevs som dragigt. Kanalerna är ofta underdimensionerade, vilket gör att hastigheten på luften blir hög och orsakar onödigt buller.

Ventilationskanaler som går igenom våningarna bryter brandceller och behöver åtgärdas för att säkerställa brandsäkerheten.

I delar av ventilationskanalerna finns det förekomst av asbest som behöver saneras.

Radiatorerna som värmer centralbyggnaden har idag levt ut sin tekniska livslängd och många går inte längre att justera via termostat. Idag är framlednings-temperaturen i värmekretsen lägre och de gamla radiatorerna, med bara en panel, har för liten area för att klara av att hålla en lämplig inomhustemperatur. Det föreligger också ökad risk för läckage på grund av dess ålder.

Kylanläggningen i centralbyggnaden består idag av en enda stor anläggning som betjänar i stort sett hela byggnaden. Kylmaskinen är kritisk då den betjänar bland

annat huvudställverket. Befintlig kylanläggning har idag uppnått sin tekniska livslängd och det finns inga reservdelar att få tag i.

Genomförande

Investeringen har till syfte att skapa energibesparingar, höjd driftsäkerhet, bättre arbetsmiljö och bättre brandsäkerhet i centralbyggnaden.

Projektet omfattar i huvudsak följande åtgärder:

- Tilluftsaggregat och frånluftsfläktar ska ersättas med aggregat med värmeväxling.
- Ventilationskanaler ska bytas ut och så kallad VAV, variabelt flöde som är närvarostyrt, ska installeras. I lokalerna kommer även temperatur och luftfuktighet att mätas. Medarbetarna kommer få möjlighet att påverka kontorsmiljön.
- Luftflödena i lokalerna kommer att ses över och frånluft och tilluft ska dimensioneras utifrån dagens förutsättningar vilket tar bort drag, buller och övertryck.
- Radiatorerna ska bytas ut till lågtempererade och förses med ställdon för styrning.
- För att säkerställa brandsäkerheten så behöver ventilationskanaler som går igenom våningsplanen och bryter brandceller åtgärdas.
- Asbest i kanaler ska saneras.
- En ny redundant kylanläggning som besörjer hela centralbyggnaden ska installeras.

Effektmål

Genom investeringen säkras Gryaabs ventilation, värme och kyla i centralbyggnaden över tid och därmed uppnås:

- Energibesparingar
- Bättre arbetsmiljö
- Ökad driftsäkerhet
- Ökad brandsäkerhet

Tidplan

Detaljprojekteringen bedöms pågå till och med hösten 2026 och inkluderar upphandling av entreprenader för genomförandet. Delbeslut 2, det vill säga investeringsbeslut för resterande del av projektet, bedöms nu kunna behandlas på styrelsemötet i september 2026. Kontraktsskrivning för entreprenaderna genomförs först efter styrelsemötet under förutsättning att investeringsbeslut fattas. Det kommer att vara en tydlig förutsättning i respektive upphandling.

Ekonomi

Investeringskostnaden för projektet som helhet är bedömd till cirka 45 mkr.

Investeringskostnaden har varit upptagen i Gryaabs långtidsprognos. De årliga kostnaderna under den ekonomiska livslängden på 25 år är ca 1,7 mkr och utgörs av avskrivningar och räntekostnader.

Föreliggande beslut, del 1, omfattar detaljprojektering och bedöms kosta maximalt 7 mkr, vilket bokas på balansräkningen.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Beslutet avser ett investeringsbeslut. Investeringsbeslutet innebär inte en ny inriktning för bolaget, start av nytt affärs- eller verksamhetsområde och är inte heller en så stor investering att den väsentligt påverkar bolagets eller delägarkommunernas ekonomi eller medför annan risk. Investeringen har varit upptagen i Gryaabs ekonomiska långtidsplan och Gryaab bedömer därför inte att ärendet är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i vad som står angivet om frågor av principiell beskaffenhet i Gryaabs ägardirektiv, Göteborgs Stadshus AB:s anvisningar för ärendeberedning och Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Bolagets bedömning

Investering av ny ventilation, värme och kyla i centralbyggnaden bedöms nödvändig för att uppnå energibesparingar, höjd driftsäkerhet, bättre arbetsmiljö och bättre brandsäkerhet.

Styrelsen föreslås godkänna investering och genomförande av detaljprojektering för ny ventilation, värme och kyla i centralbyggnaden (del 1), enligt beskrivning i beslutsunderlaget till en kostnad av maximalt 7 mkr.