



Styrelsemöte 2017-02-07

Styrelsehandling nr 8

Begäran om investeringsbeslut av fönsterbyten Saffransgatan i Norra Gårdsten

Fastighetsbeteckning: Gårdsten 3:13
Adress: Saffransgatan 13-19, 20-26 och 27-33, Norra Gårdsten
Antal hus: 3

INLEDNING

Fastigheten Gårdsten 3:13 byggdes under åren 1969-1972 och är belägen på Gårdstens norra sida 100 meter över havsytan, högt över många delar av Göteborgs Kommun, vilket gör att fastigheten är kraftigt utsatt för väder och vind.

Under senare år har samtliga fasader som tidigare bestod av Dansk Sjösten slammats i en ljusgrå kulör samt att balkongerna försetts med nya räckesskivor. Fönstren på husens söderfasader är vita och smälter in väl i de fasadrenoverade husen, dessa fönster har dessutom bytts ut någon gång under husens livstid. Fönstren på gavlar samt norrfasader är bruna och ger ett "tungt" intryck till de ljusgrå fasaderna. Dessa fönster är dessutom originalfönster som under något tidsskede beklätts med brun plåt.

Då fönstren nu är över 40 år gamla så håller de inte dagens standard beträffande energieffektivitet mm. Provmontage har gjorts på Saffransgatan 4-12. Vid provmontage har konstaterats förekomst av PCB i vissa dolda fogar runt fönstren vilka nu kommer testas och saneras/bytas. Tidigare är alla synliga fogar PCB-sanerade och bytta. Då dolda fogar upptäckts vid tidigare fönsterbyten kommer sådana nu att PCB-testas och bytas.

Provmontaget samt tidigare utförda fönsterbyten i Västra Gårdsten har utvärderats med goda resultat och mycket nöjda hyresgäster både vad gäller klimat och ljudnivå.

TIDSPLAN OCH ÅTGÄRD

Gårdstensbostäder har under 2016 utfört fönsterbyten på fastigheten Gårdsten 3:13 i ett pilothus. Att byta ut fönster i husen har flera syften; höja standarden och boendekomforten på området men

även att minska framtida underhållskostnader och utföra det underhåll som fastigheten är i behov av, samt att minska läckage och felvänd energitransport.

Samtliga åtgärder kommer att genomföras med beprövade metoder, material och erfarenheter från tidigare utförda fönsterbyten i Västra Gårdsten.

Fönster av flera olika modeller kommer att bytas ut. De nuvarande fönstren är 2-glas. De nya fönstren är 3-glas isolerruta med ett u-värde på 1,2 W/Km², vilket är energibesparande och ger god isolering.

Följande åtgärder ingår:

- Montering av nya fönster och fönsterkarm
- Montering av persienn
- Montering av spaltventil
- Löpande PCB-tester av dolda fogar och samarbete med miljöförvaltningen
- PCB-sanering av dolda fogar, där behov finns

Fönster för rubricerade adresser skall (under förutsättning att styrelsen ger sitt godkännande) monteras under 2017.



EKONOMIN I PROJEKTET

Projektkostnad

I projektkostnaden ingår kostnader för hela entreprenaden med PCB-sanering (om dold fog finns) samt kostnader för fönster. Projektkostnaden för upphandlingen beräknas, efter konkurrensutsatt anbudsräkning, uppgå till xxx inklusive moms.

Fönstren tillhandahålls av Gårdstensbostäder och köps in via HBV-avtal. Detta ger en delad entreprenad. Gårdstensbostäder använder det som ett arbetssätt för att minska kostnaderna, vilket har varit framgångsrikt (se rapporten *Från två till 120 anbud, Boverket 2004*).

MOBILISERING

Fastigheten är uppdelad i två huschefsområden. I likhet med det mobiliseringsarbete som ständigt bedrivs i Gårdsten kommer de två huscheferna att samverka i mobiliseringen. Det kan exempelvis innebära smärre ändringar i tidsplanen avseende vilket hus som är mest lämpligt att ta efter det att ett annat avslutas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning med tillhörande tidsplan, förslag på nytt utförande och detaljplan, föreslås styrelsen besluta att:

- godkänna kostnaden om XXXX kronor inklusive moms och
- att finansiering sker med egna medel.

