

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2019-05-29
Ärende 8.1
DNR: 2019-00243
2019-05-07

Handläggare: Mattias Terneborg
Telefon 08-508 433 02

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Essingeskolan, underhåll fönster och fasader

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra underhållsprojektet till en kostnad om 13,5 mnkr.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Ärendet avser periodiskt underhåll av fastigheten vilket i detta projekt inkluderar fönster och fasader. För att byggnaden inte ska ta skada är det angeläget att underhållet utförs enligt planerat. Byggnadsarbetena kommer att utföras i etapper och kommer att pågå under delar av terminen. Arbetena utförs från ställning på utsidan av byggnaden för att minimera störning mot verksamheten. Samtliga underhållsarbeten bedöms vara klara april 2020 baserat på en start juli 2019.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Essingeskolans fönster och fasader är i behov av underhåll. På fönster flagnar färgen och begynnande rötskador har uppstått. Putssläpp är frekvent förekommande på fasad. Om underhåll inte utförs snarast kommer skicket förvärras ytterligare och sannolikt bli fördyrande, då mer omfattande åtgärder blir nödvändiga. Fastigheten har även kulturvärden, vilka riskerar förvanskas om inte underhållet sköts.

Skicket idag på fasad och fönster, ger ett ovårdat intryck vilket också reflekterar på hur SISAB uppfattas som fastighetsägare.

För att bevara fastighetens fortsatta värde och för att uppfylla SISAB:s åtagande som fastighetsägare bör fönster och fasader renoveras.

Tidigare underhållsarbeten på skolan inkluderar ny dränering och isolering pga. inträngande vatten i källare hus A.

Ärendet

Ärendet avser renovering av fönster och fasader på Essingeskolans, fastigheten Essingeglätten 4, beläget på Stora Essingen.

Fönstrens färg flagnar i stor utsträckning och begynnande rötskador har uppstått. Projekterad åtgärd av fönster är demontering och renovering på verkstad, med rötskadelagning och målningsbehandling. Invändiga glasrutor byts mot lågemissionsglas. Detta förväntas ge en måttlig förbättring av inomhusmiljön i form av minskad kylstrålningseffekt, eller känsla av drag. Det beräknas ge en ekonomisk besparing om 167 482 kr/år i form av minskad energiförbrukning. Utförs inte underhåll riskerar rötskador bli en mer omfattande, vilket medför en dyrare renovering. Går det för långt kan fönsterbyte bli nödvändigt, vilket ytterligare fördyrar och är problematiskt pga. gällande detaljplan.

Puts på fasad släpper i stor omfattning, uppskattningsvis 20%. Kring fönster förekommer släpp i väldigt hög omfattning. Fukt riskerar leta sig in och skada fastigheten. Risk finns även att lös puts faller ned och skadar person. Fasader är projekterade att åtgärdas genom nedknackning av lös puts och omputsning av berörda ytor. Hela fasaden infärgas. Åtgärdas inte putssläpp kommer dessa växa i omfattning.

Gällande detaljplan

För fastigheterna Essingeglätten 4 och Essingeglätten 12 finns en gällande detaljplan, DP PL 800 fastslagen 1931 med tillägg TDp 1998-07158-54, laga kraft 2001-08-16. Huvudbyggnaden är märkt q1, vilket avser skyddsbestämmelser: "Byggnaden får ej rivras. Exteriören får ej förvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och metoder. Aula och kommunikationsutrymmen får ej förvanskas."

Utförande

Arbete utförs från ställning, för en säker arbetsmiljö, samt för att minska störning invändigt för våra hyresgäster.

Arbetet delas upp i etapper, där en del av fastigheten åt gången täcks av ställning. Fönster och fasad renoveras. Ställning och arbete rör sig vidare till nästa etapp. Perioden enskilda utrymmen är täckta av ställning minskar då och ställningskostnader hålls nere.

Ställningar kläs in i plåt och förses med låsbara dörrar för att förhindra obehöriga från att klättra på ställningar.

Störningar för verksamhet

Arbetet planeras utföras under pågående verksamhet. Det medför störningar i form av ljud och försämrad inomhusmiljö, när fönster är utplockade och ställningar resta. Arbetet är så omfattande att det inte kan begränsas till lov. Möten kommer hållas med berörda hyresgäster för att komma fram till ett upplägg som är acceptabelt för samtliga.

Risker

Asbest kan förekomma i fönsterkit samt i konstruktionen runt fönster. Inför arbetet genomförs en miljöinventering, där bl.a. förekomsten av asbest kontrolleras för.

PCB kan förekomma i fogmaterial. Risken bedöms som låg, då SISAB tidigare PCB-sanerat fastigheterna. Förekomsten kontrolleras vid miljöinventering.

Omfattning av putssläpp och rötskador kan vara större än uppskattat, vilket kan medföra merkostnader samt försena färdigställande.

Delar av arbetena är väderberoende, kraftig kyla kan medföra förseningar.

Bygglov krävs ej. Pga. gällande detaljplan krävs bygganmälan.

Geografiskt område



Tidplan

Preliminär tidsplan.

Produktionsstart juli 2019.

Färdigställt april 2020

Ekonomi

Fönster	6 620 971
Fasad	3 396 372
Projekt- byggledning, besiktning	400 000
Dränering, redan utfört	2 936 565
Totalt:	13 353 908

Ärendets beredning

Bolagets fastighetsavdelning har berett ärendet.